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

November
11/2026

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

EINSAMKEIT
Allein zwischen Millionen

IBB-WOHNUNGSMARKT-BAROMETER 2026
Luxus im Überfluss

UMZUG
Einbauküche mit Wohnung sucht Nachmieter:in



Mietvertrag und Todesfall

Wer bekommt die Wohnung?

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten.

Wussten Sie, das jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

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

Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

DMB

Das Mieterlexikon

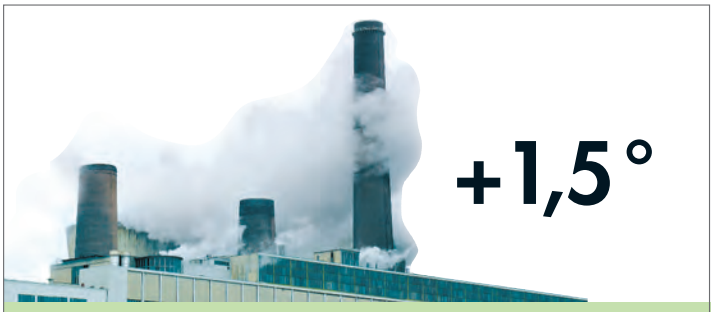
Neuausgabe **2026/2027**



Unser Klassiker – vollständig überarbeitet und im neuen Layout

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

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



+1,5°

Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 1,5 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z. B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind schon jetzt kaum unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen. **Höchste Zeit zu handeln!**
www.bund.net/klimaschutz

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
Kaiserin-Augusta-Allee 5 · 10553 Berlin
info@bund.net · www.bund.net



JETZT MITGLIEDER WERBEN!

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein.

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechtigte Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.
Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

INHALT



PANORAMA

Covivio: **Kein Schutz durch den Milieuschutz** 6
Buch: **Städte für die, die darin leben** 6
LWU: **Vorsorgliche Mieterhöhungen?** 7
Ausstellung: **Modernes Bauen für die DDR** 7
Vonovia scheitert vor Gericht:
Keine Kopplung von Miet- und Stromvertrag 8
Sozialwohnungen in der Europacity verschoben:
„Sittenwidrig und rücksichtslos“ 8
„Westend-Rebellen“: **Treppenhaus heiß, Wasser kalt** 9
Ausstellung: **Kinder bauen Stadt** 9
BGH zum Wirtschaftlichkeitsgebot:
Vergleichsangebote nicht zwingend 10
Umwandlung:
Genehmigungsfiktion durch Behördenfehler 11
Buch: **Wohnen in der Krise** 11
EU-Recht: **Europa gegen die Wohnungsnot** 12
Aktion: **Zero-Waste-November** 12
Milieuschutz:
Gericht untersagt Kurzzeitvermietungen 13
Buch: **Klimaschutz und Mieterschutz kein Widerspruch** 13

TITEL

Mietvertrag und Todesfall
Wer bekommt die Wohnung? 14

HINTERGRUND

IBB-Wohnungsmarktbarometer 2026:
Luxus im Überfluss 19
Energie (I): **Anhaltend hohe Heizkosten** 20
Energie (II): **Sonnenstrom vom Mietshausdach** 22
Hausprojekt Magdalenenstraße 19:
Gemeinschaftswohnen im früheren Stasi-Bau 23
Einsamkeit: **Allein zwischen Millionen** 24
Umzug:
Einbauküche mit Wohnung sucht Nachmieter:in 26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes 27
Instanzen-Rechtsprechung 28

SERVICE

Leserbriefe 4
Impressum 4
Die BMV-Beratungszentren 31
Beratungsstellen und weitere Angebote 32

14

Nach einem Todesfall können Verwandte oder bisherige Mitbewohner:innen des oder der Verstorbenen den Mietvertrag übernehmen. Wer kommt dabei zum Zuge? Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein? Wir klären auf.



23

Das Projekt **WilMa 19** ist ein zum Wohnhaus umgebautes Bürogebäude – selbstverwaltet und trotz umfangreicher Bauarbeiten mit günstigen Mieten.



24

Neben den Älteren sind es inzwischen auch viele junge Leute, die über das Gefühl der **Einsamkeit** klagen. Berlin beginnt zu reagieren.

Abbildungen:
Julia Gandras, Nils Richter, Sabine Mittermeier
Titel: Julia Gandras

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

Leserbriefe

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

Betr.: MieterMagazin 6/26, Seite 20, Stefan Klein/Birgit Leiß: „Pro & Contra: Muss man nächtlichen Kneipenlärm ertragen?“

Fröhlichsein erzeugt keinen Lärm

Niemand sollte Lärm ertragen müssen! Herr Klein behauptet, Menschen wüssten „ja schon bei Einzug, was sie erwartet“. An die Möglichkeit, dass diese Leute schon eingezogen sind, bevor ihre Wohnviertel „Vergnügungsviertel“ wurden, oder sie vielleicht keine Wahl hatten, denkt er nicht. Lärm kommt eben nicht „von Leuten, die fröhlich sind und Spaß haben“. Die Naivität seiner Ausführungen zaubert kein „kleines Lächeln ins Gesicht“, denn es ist bekannt, dass Gruppendynamik plus Alkohol und späte Stunde meist zu angestrengtem, überlautem Gelächter und lautem Reden oder Brüllen führt, bei dem alles andere vergessen wird. Fröhlichkeit und Spaß an sich erzeugen keinen Lärm, der andere Menschen quält, weil sie ihm in ihrer Wohnung nicht ausweichen können. Gerade dieses Ausgeliefertsein ist es, das „krank macht“ (Leiß). Frau Leiß fragt „… muss es wirklich bis Mitternacht sein?“ Wenn die Menschen vernünftig sind und die Leitung der Lokale dafür sorgt, dass es in Zimmerlautstärke und zivilisiert zugeht, warum nicht? Aber die Menschen fühlen sich sicher besser, wenn es eindeutige Regeln gibt, die ihnen ein unbelästigtes, lärmfreies Abend- und Nachtleben garantieren.
C. Allyn

Betr.: Leserbriefe 9/2026, Seite 4, Leserbrief: „Warum keine Einladung?“

Vollkommen richtig

Bravo an den BMV zur Reaktion auf den Leserbrief zu „mehr Informationen über die Positionen der AfD“. Die Entscheidung, die AfD nicht zu Wahlforen-Veranstaltungen einzuladen, ist vollkommen richtig und die Begründung hätte ruhig etwas schärfer ausfallen können. Wenn es dem Leser nicht gefällt, hat er ja einige Optionen … Jeder/jede, der/die die Positionen der AfD unterstützt, vertritt, veröffentlicht haben will oder diese Partei wählt, weiß, dass sie eine faschistische Partei ist. Protest ist da nur eine faule Ausrede. Die Einladung der FDP hätten Sie sich sparen können. Diese Partei tut sich nicht damit hervor, Mieterinteressen zu unterstützen. Eher das Gegenteil. Konservative Positionen sind durch CDU und SPD genug vertreten.
Frank Beidokat

Betr.: MieterMagazin 9/26, Seite 14, Jens Sethmann: „Pünktlich zum Wahlkampfauftakt startete eine beispiellose Kampagne gegen die Vergesellschaftung von Wohnungen“

X Milliarden für 0 Wohnungen?

Sie schreiben, dass das Argument im Gutachten der Banken („Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung“) eine „reichlich abgedroschene Phrase“ sei. Auch wenn das Argument lange bekannt ist (abgedroschen), ist es doch nicht falsch, sondern richtig. Enteignung habe andere Ziele als mehr Wohnungen zu schaffen, so Ihr Tenor. Daran schließt sich die Frage an: Ist es gerechtfertigt für null neue Wohnungen circa 38 Milliarden Euro – die Initiative spricht von 10 bis 16 Milliarden Euro – auszugeben? Ob 38 Milliarden oder 10 Milliarden Euro: In der jetzigen Wohnungskrise wäre beides meiner Meinung nach zu viel.
Winfried Pathe

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



Silvia Sam hat diese

Ingenieurskunst im Hinterhof

im September an der Friedrichshagener Bölschestraße fotografiert.

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

Ihr Foto mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zu Aufnahmeort und -datum bitte per Mail an bmv@berliner-mieterverein.de oder per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

Rat & Tat Kiezcafés – gemeinsam geht's besser

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

Die Treffen finden statt:

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

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet jeden dritten Mittwoch im Monat außerhalb der Ferien um 17 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder. Bitte beachten Sie, dass die Vorstandssprechstunde nicht zur Erörterung von laufenden Beschwerdevorgängen vorgesehen ist.

Nächste Termine: Mittwoch, 18. November und 16. Dezember 2026 jeweils ab 17 Uhr.

Bitte beachten Sie: Eine Anmeldung ist bis 14 Tage vor dem Termin unter ☎ 030-226 26-120 erforderlich.

Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender), Gundel Riebe (Schriftführerin)

Gut zu wissen

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

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

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

Das MieterMagazin online lesen

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



Bild: viertewelt.de

Projekt-Veranstaltung zum Wohnungstausch

Dienstag, 10. November 2026, 19.30 Uhr
Vierte Welt, Galerie, 1. Stock
Adalbertstraße 96, 10999 Berlin
Eintritt frei

Mit der künstlerischen filmischen Aktion „Flat Swap" soll der Berliner Wohnungstausch in Gang gebracht werden. Präsentiert werden erste Recherchen und eine experimentelle Projektidee, die vor allem Begegnungen vor der Kamera einschließt: Freiwillige sollen ihre Wohnungen tauschen und werden dabei filmisch begleitet. Gesucht werden Menschen, die mitdiskutieren und sich am Projekt beteiligen möchten.

Programminformationen unter: ***viertewelt.de***

Mieterberatung

Beratung mit Termin und Akutberatung ohne Termin

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

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

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

Please always make an appointment for consultations in English!

COVIVIO

Kein Schutz durch den Milieuschutz

Die börsennotierte Covivio möchte offenbar einen Mieter loswerden und hat ihm eine Auszugsprämie von 2500 Euro angeboten – so geschehen in einem sozialen Erhaltungsgebiet, das allerdings keinen besonderen Kündigungsschutz bietet.



Foto: Christian Muhrbeck

Dubiose Räumungsklage gegen Covivio-Mieter: „Was nützt der Milieuschutz, wenn man gegen Verdrängung keine Unterstützung bekommt?“

■ *Günther Orend sucht Kontakt zu Covivio-Mietenden, die Ähnliches erlebt haben, und solidarische Prozessbegleitung. Die öffentliche Verhandlung vor dem Amtsgericht Wedding ist am 27. November. Kontakt: g.orend@gmx.de*

Günther Orend aus der Provinzstraße 110 in Reinickendorf war verwundert und empört, als er im August dieses Jahres das Angebot zur „einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses“ gegen eine Zahlung von 2500 Euro erhielt. Im August 2023 hatte er eine Mieterhöhung bekommen, mit der die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel erheblich überschritten wurde. Begründet war sie mit Vergleichswohnungen. Weil seinerzeit kein qualifizierter Mietspiegel vorlag, war das zulässig. Orend unterschrieb, knüpfte seine Zustimmung aber an die Bedingung, dass Mahnbescheid und Klage wegen einer strittigen Mietminderung zurückgenommen werden. Nur wenige Wochen später erreichte den Mieter ein neues Schreiben der Covivio, in dem sie ihre Erhöhung von 15 auf 11 Prozent reduzierte. Hintergrund: Im September 2023 war bekannt geworden, dass das Unternehmen gegen Selbstverpflichtungen aus dem Mietenbündnis mit dem Land Berlin verstoßen hatte. Günther Orend hatte während all dem weiter seine ursprüngliche Miete bezahlt, denn eine Zustimmung unter Bedingungen ist rechtlich nicht haltbar, und dem zweiten Schreiben, der Mietreduzierung, hatte er bis dahin nicht zugestimmt. Daraufhin erhielt er im November 2025 eine fristlose Kündigung. Nachdem er nicht auf das Herauskaufangebot eingegangen war, kündigte die Covivio erneut und reichte Räumungsklage ein. Senat und Bezirksamt lehnen ein Einschreiten ab. Seine Rechte müsse der Mieter zivilrechtlich durchsetzen. Aber: „Was ist der Status als Milieuschutzgebiet wert, wenn man gegen Verdrängung keinerlei Unterstützung bekommt?“, fragt sich der Mieter. Immerhin hat das Wohnungsamt Reinickendorf inzwischen ein Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung nach Paragraph 5 Wirtschaftsstrafgesetz eingeleitet. Orend vermutet, dass es der Covivio darum geht, seine Wohnung umfassend zu modernisieren. Dann würde die Mietpreisbremse nicht greifen und die Wohnung könnte sehr viel teurer vermietet werden. So war es auch bei der Nachbarwohnung. Die Covivio wollte sich „aus Datenschutzgründen“ nicht zu dem Fall äußern.

Birgit Leiß

BUCH

Städte für die, die darin leben



Gabriela Beck: Wie wir wohnen wollen – Was unsere Städte brauchen, um wieder lebenswert zu werden. Ein Bauplan für den Wandel. Kösel-Verlag, München, 2024, 20 Euro

Wie bekommen wir unsere Städte zurück? Diese Frage möchte Autorin Gabriela Beck, Architektin und freie Fachjournalistin für städtebauliche Themen, mit ihrem Buch „Wie wir wohnen wollen“ beantworten. Heutige Städte, so die Autorin, wirkten häufig so, als seien sie gar nicht für die Menschen gemacht, die darin leben. An welchen kleinen und größeren Stellschrauben wir drehen können, um dies zu ändern, stellt sie auf gut 200 Seiten vor – entlang diverser Fragen: Wie reduzieren wir Stress im Stadtalltag? Wie halten wir Innenstädte lebendig? Wie können wir nachhaltig bauen und wohnen? Ihre Lösungsansätze sind vielfältig und reichen von Best-Practice-Ansätzen bis zu Zukunftsvisionen. Nicht alles ist neu, etwa die 15-Minuten-Stadt oder die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnungen. In der Zusammenstellung wird aber deutlich, welche Herausforderungen unsere Städte erwarten und welche kleinen und größeren Kniffe es gibt, damit umzugehen. So drängt die Autorin auf Bürgerbeteiligung und die Erhaltung von Freiräumen und Nischen, die sich Bewohner:innen zu eigen machen können.

kb

LWU

Vorsorgliche Mieterhöhungen?

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) haben am Tag nach der Abgeordnetenhauswahl eine Mieterhöhungswelle gestartet – offensichtlich, um vor einer befürchteten künftigen Mietendeckelung ihre Schäfchen ins Trockene zu bringen. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert die Rücknahme der Mieterhöhungen.



Foto: pa/Volodymyr Sindieiev

Die Sondierungsgespräche hatten noch nicht begonnen, da verschickten die ersten landeseigenen Wohnungsunternehmen schon Mieterhöhungen – unser Bild: Wahlsiegerin Eralp (Linke), Koalitions-Aspiranten Graf (Grüne) und Krach (SPD)

In einer abgesprochenen Aktion verschicken Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land, WBM und Berlinovo bis Dezember 90 000 Mieterhöhungen. Die ersten trugen das Datum 21. September 2026 – das ist der Tag nach dem Wahlsonntag, der eine rot-grün-rote Senatskoalition wahrscheinlich gemacht hat. Linke, Grüne und SPD haben angekündigt, die Mietsteigerungen zu begrenzen und die Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen neu zu verhandeln.



Foto: pa/dpa/Carsten Koall

◀ Linke-Wohnungspolitiker Schenker: „Vor einem Mietenstopp hat man offenbar noch schnell die Mieten erhöht“

Den Verdacht, die Unternehmen wollten diese Pläne medienwirksam torpedieren, wies ihr Sprecher Ingo Malter, Geschäftsführer der Stadt und Land, zurück. „Unsere Unternehmen müssen wirtschaftlich stark und handlungsfähig bleiben“, rechtfertigt er die Mieterhöhungen. „Wir rechnen schon heute mit sehr spitzem Bleistift und ziehen alle Register, um moderate Mieten und hohe Investitionen miteinander in Einklang zu bringen. Die Spielräume in diesem Spannungsfeld sind ausgeschöpft.“

„Mir drängt sich der Eindruck auf, die Unternehmen würden noch einmal die Mieten anheben wollen, bevor eine neue Regierung einen Mietenstopp verhängt“, sagt der Linken-Wohnungspolitiker Niklas Schenker. „Das wäre eine ziemliche Anmaßung.“

Auch der BMV kritisiert das Drehen an der Preisschraube: „Die Landeseigenen stellen damit den Wählerwillen in Frage“, erklärt Geschäftsführer Sebastian Bartels. Er weist darauf hin, dass dies bereits die vierte Erhöhungswelle in der dreijährigen Regierungszeit von CDU und SPD ist.

Der BMV fordert von den Wohnungsgesellschaften die Rücknahme der Mieterhöhungen und vom künftigen Senat deutliche Mietbegrenzungen. „Die landeseigenen Wohnungsunternehmen dürfen nicht mehr den Marktbedingungen unterworfen sein, sondern sollten noch stärker als bisher das zentrale Berliner Instrument für die soziale Wohnraumversorgung sein“, so Bartels.

Jens Sethmann

AUSSTELLUNG

Modernes Bauen für die DDR



Josef Kaiser – Bauen für die DDR, Berlinische Galerie, Alte Jakobstraße 124–128, Eintritt 14 Euro, ermäßigt 7 Euro, täglich außer dienstags 10 bis 18 Uhr, bis 1. Februar 2027, ***berlinischegalerie.de***

Josef Kaiser (1910 bis 1991) war einer der stilprägenden Architekten der DDR. Der zweite Abschnitt der Karl-Marx-Allee mit dem Kino International, dem Café Moskau und dem Hotel Berolina kommt ebenso von seinem Reißbrett wie das Centrum-Warenhaus am Alexanderplatz, das DDR-Außenministerium, das Kino Kosmos und viele andere Entwürfe. Da er immer in Kollektiven gearbeitet hatte, war sein Name nie besonders präsent. In den 70er und 80er Jahren war er als Berater an fast allen wichtigen Bauten Ost-Berlins beteiligt. Das MieterMagazin porträtierte ihn als den „heimlichen Star der Ost-Moderne“ (MM 10/2025, Seite 24/25). Die Berlinische Galerie widmet Josef Kaiser nun erstmals eine Ausstellung. Sie zeigt Zeichnungen, Collagen, Fotografien, Filme sowie Modelle und beleuchtet die wechselhaften politischen und ästhetischen Spannungsfelder seiner Zeit. Zu sehen sind auch heutige künstlerische Reaktionen auf Kaisers Werk. So erweckt Tracey Snelling den nie gebauten utopischen Entwurf eines Großhügelhauses von 1968 mit Video, Sound und fiktiven Bewohner:innen zum Leben.

js

VONOVIA SCHEITERT VOR GERICHT

Keine Kopplung von Miet- und Stromvertrag

Der Wohnungskonzern Vonovia hat versucht, den Abschluss eines Mietvertrags mit der Abnahme des hauseigenen Mieterstroms zu koppeln. Das Oberlandesgericht (OLG) Hamm schob dem einen Riegel vor.



Illustration: Julia Gandras

Dem Kopplungsgeschäft des Wohnungsunternehmens Deutsche Annington hat das Oberlandesgericht Hamm den Stecker gezogen

„Mit meiner Unterschrift beauftrage ich die Vonovia Energie Service GmbH, die oben genannte Wohnung (…) mit Strom zu beliefern." So lautete eine Klausel in einem Mietvertrag des Vonovia-Tochterunternehmens Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH. Mit dem Abschluss des Mietvertrags würden sich die Mieter:innen für mehrere Jahre an den konzerneigenen Stromanbieter binden.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) sah darin eine unzulässige Verknüpfung und bekam vor dem OLG Hamm recht. „Ein Mietvertrag darf nicht zum Vehikel werden, um Mieterinnen und Mieter an einen bestimmten Stromanbieter zu binden", erklärt der DMB-Bundesdirektor Florian Becker. „Wer eine Wohnung mietet, muss frei entscheiden können, von wem er seinen Strom bezieht."

Das Urteil ist rechtskräftig und gilt nicht nur für den Einzelfall. Wer in dem Glauben, sonst die Wohnung nicht zu bekommen, einen solchen Mietvertrag mit Stromlieferungsauftrag unterschrieben hat, kann nun ohne Frist den Stromanbieter wechseln. Im Einzelfall kann man sogar die Rückzahlung der höheren Stromkosten beanspruchen, wenn ein anderer Anbieter billiger war.

Die Vonovia-Unternehmen hatten mit der Klausel versucht, die Mieter:innen zum Bezug ihres vor Ort produzierten „Grünstroms" zu bewegen. Solche Mieterstrom-Modelle laufen erst dann kosteneffizient, wenn genügend Mieter:innen den Strom verlässlich abnehmen. Auf dem Markt gibt es aber meist günstigere Angebote.

Jens Sethmann



Foto: DMB

„Der Mieter muss seinen Stromlieferanten frei aussuchen können": DMB-Bundesdirektor Becker

■ *OLG Hamm vom 9. September 2026 – I-30 UKl 1/25 –*

SOZIALWOHNUNGEN IN DER EUROPACITY VERSCHOBEN

„Sittenwidrig und rücksichtslos"

Ein besonders dreister Investor hat vor Gericht eine Klatsche kassiert. Statt die mit dem Land Berlin vereinbarten 215 Sozialwohnungen in der Europacity anzubieten, brachte er sie als überteuerte möblierte Apartments auf den Markt. Das Verwaltungsgericht sprach von einem „sittenwidrigen, rücksichtslosen Verhalten".



Foto: Christian Muhrbeck

Klammheimlich hat der Bauherr 215 Sozialwohnungen in der Europacity „verschwinden lassen"

Geklagt hatte das Land Berlin. Der 2016 geschlossene städtebauliche Vertrag mit der Quartier Heide GmbH sah die – ohnehin bescheidene – Anzahl von 215 Sozialwohnungen auf dem neu zu entwickelnden Areal hinter dem Hauptbahnhof vor. Fördermittel flossen keine.

Im Jahr 2024 kam dann eher zufällig durch Hinweise aus dem Betroffenenrat Lehrter Straße der Skandal ans Licht: Die im August 2023 fertiggestellten Sozialwohnungen wurden über den Co-Living-Anbieter Habyt als Apartments auf Zeit vermietet. 2021 war das betreffende Grundstück in der Lisa-Fittko-Straße an eine andere Eigentümergesellschaft übergegangen. Das ändere nichts daran, dass die neue Eigentümerin als Rechtsnachfolgerin die Sozialgebundenheit der Wohnungen übernommen hat, urteilte das Verwaltungsgericht Berlin (9. Oktober 2026 – 8 K 19/25) – zumal der Geschäftsführer der an dem Geschäft beteiligten Firmen derselbe ist.

Wegen des Verstoßes wurde die Eigentümergesellschaft zu einem Schadensersatz in Höhe von 1,8 Millionen Euro plus Zinsen verurteilt. Zudem müssen die Wohnungen ab sofort als Sozialwohnungen angeboten werden, sonst drohen Geldstrafen. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Stadtentwicklungssenator Gaebler wertet das Urteil als wichtiges Signal an alle Projektentwickler: „Mit dem Land Berlin geschlossene städtebauliche Verträge sind grundsätzlich einzuhalten und können nicht durch unlautere Grundstückstransaktionen umgangen werden."

Birgit Leiß

„WESTEND-REBELLEN“

Treppenhaus heiß, Wasser kalt

In Charlottenburg-Wilmersdorf machte die Mieter:inneninitiative „Westend-Rebellen“ ihren Brandbrief an das Immobilienmanagement der Adler Group öffentlich. Sie verlangt, dass Mängel in ihrer Wohnanlage endlich behoben werden.







Fotos: Sabine Mittermeier

Instandhaltungsmängel, Missstände, teure Nachzahlungen: Die „Westend-Rebellen“ – oben ihre Sprecherin Lea Thieme – überreichten dem Vermieter Adler Group eine lange To-do-Liste

Unterstützt vom Kiezprojekt des Berliner Mietervereins versammelten sich Mieter:innen der Wohnanlage Angerburger Allee 35–55 zum ersten Mal vor gut zwei Jahren. Der damalige Grund: erschreckend hohe Heizkostennachzahlungen, die die Vermieterin Adler Group forderte. Aber auch andere Themen kamen zur Sprache, etwa die mangelnde Instandhaltung der Häuser. Mieter:innen berichteten unter anderem von Schimmelbefall, Wasserschäden und nicht verschließbaren Haustüren. Dass ein gemeinsames Vorgehen gegen diese Missstände Erfolg haben könnte, war damals keinesfalls die Mehrheitsmeinung.

Dennoch gründete sich zu diesem Zeitpunkt die Mieter:inneninitiative „Westend-Rebellen“. „Es ist ja auch nicht einfach, sich mit seinem Vermieter anzulegen“, sagt Lea Thieme, Mitinitiatorin der Initiative. „Manche trauen sich das nicht.“ Thieme arbeitet beharrlich daran, ihre Nachbar:innen ins Boot zu holen, und hat die „Westend-Rebellen“ gemeinsam mit ihren Mitstreiter:innen stadtweit vernetzt.

In den letzten Monaten haben Bewohner:innen der Angerburger Allee schriftlich und fotografisch dokumentiert, in welch schlechtem Zustand sich die Anlage befindet. „Warmwasserausfälle, teilweise über mehrere Tage und häufig am Wochenende“, monieren sie in einem mehrseitigen Brandbrief an die Adler Immobilien Management GmbH. Hinzu kämen nicht regulierbare Heizkörper in den Treppenhäusern, die auch außerhalb der Heizperiode „auf Hochtouren laufen“, außerdem Mängel am maroden Spielplatz oder an den Fahrstühlen.

Der Brandbrief wurde Ende August bei einer Kundgebung öffentlich gemacht und liegt nun der Adler Group vor. Eine Sprecherin erklärte dazu: „Wir arbeiten kontinuierlich daran, eine gute Wohnsituation zu schaffen und auftretende Mängel zügig zu beseitigen.“ Viele Mieter:innen zahlen ihre Miete jedoch mittlerweile unter dem Vorbehalt einer Mietminderung.

Carola Rönneburg

AUSSTELLUNG

Kinder bauen Stadt



Die Ausstellung „SuperCity 3000“ ist noch bis 27. Juni 2027 im Deutschen Technikmuseum, Trebbiner Straße 9, zu sehen. Weitere Informationen unter technikmuseum.berlin

Komplett begrünt oder mit fliegenden Autos: Wie stellen sich Kinder die Stadt der Zukunft vor? Dieser Frage ist das Deutsche Technikmuseum in Kreuzberg nachgegangen und hat 60 Kinder von vier Berliner Grundschulen als „Zukunftskurator:innen“ Modelle bauen lassen. Diese bilden das Herzstück der aktuellen Ausstellung „SuperCity 3000. Unsere Stadt der Zukunft“. Sie werden auf 500 Quadratmetern Ausstellungsfläche ergänzt von innovativen Ideen und Entwicklungen, die das Leben in der Stadt der Zukunft für alle verbessern sollen. Die Ausstellung lädt zum Mitmachen ein, etwa an der Baustation mit kinetischem Sand oder der Plauderbank zum Austausch mit anderen Besucher:innen. Der Hintergrund der Ausstellung: Bereits heute leben mehr als 90 Prozent der Kinder in Deutschland in Stadtgebieten – ihnen müsse bei der Stadtplanung mehr Gehör verschafft werden, so die Museumsmacher:innen. Die Ausstellung möchte dazu animieren, die Stadt der Zukunft gemeinsam mit denjenigen zu gestalten, die sie einmal bewohnen werden. An Wochenenden und in den Ferien finden regelmäßig Workshops für Familien statt.

kb

BGH ZUM WIRTSCHAFTLICHKEITSGEBOT

Vergleichsangebote nicht zwingend

Laut BGH müssen Mieter:innen den Vorwurf der Unwirtschaftlichkeit von Betriebskosten gegenüber Vermietenden begründen und nachweisen.

Wer Betriebskosten für überhöht hält, kann sich auf das Wirtschaftlichkeitsgebot berufen. Doch dafür muss nachgewiesen werden, dass die Leistungen tatsächlich günstiger hätten beschafft werden können. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 20. Mai 2026 (VIII ZR 6/24) klargestellt.
Im verhandelten Fall verlangte eine Vermieterin Nachzahlungen aus den Betriebskostenabrechnungen für 2017 und 2018. Für einen Gebäudekomplex hatte sie einen umfassenden Vertrag über technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement abgeschlossen und einen Teil der Kosten auf die Mietparteien umgelegt. Diese kritisierten, dass die Vermieterin vor Vertragsschluss keine Vergleichsangebote eingeholt hatte. Das allein begründet laut BGH jedoch keinen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Entscheidend sei, ob die beauftragten Leistungen objektiv überteuert waren und günstigere Angebote tatsächlich zu Einsparungen geführt hätten. Die Darlegungs- und Beweislast liegt grundsätzlich bei den Mieter:innen. Sie müssen aufzeigen, dass vergleichbare Leistungen zu niedrigeren Preisen erhältlich gewesen wären. Dafür können sie die Belegeinsicht nutzen und die Kosten beispielsweise anhand von Internetrecherchen oder Vergleichsangeboten von anderen Anbietenden überprüfen. Auch bei umfangreichen Dienstleistungspaketen hält der BGH eine solche Prüfung für zumutbar.



Illustration: Lisa Smith

Wer Betriebskosten für überhöht hält, muss den Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot beweisen

Unbedingt zu berücksichtigen ist die Einwendungsfrist: Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung müssen grundsätzlich innerhalb von zwölf Monaten nach deren Zugang erhoben werden. Das gilt auch für den Vorwurf, das Wirtschaftlichkeitsgebot sei verletzt worden.
Stefan Klein

Anzeige



DMB Rechtsschutz

Alles Recht: Günstig. Gut. Gemeinsam.

Streiten ist teuer. Die DMB Rechtsschutz nicht.
Besonders günstig für Mitglieder eines Mietervereins.
Jetzt abschließen: Privat-, Berufs- und Verkehrs-Rechtsschutz
dmb-rechtsschutz.de/mietervereine

UMWANDLUNG

Genehmigungsfiktion durch Behördenfehler

14 Mietwohnungen in Moabit wurden trotz Milieuschutz in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das Grundbuchamt hat den Eintrag ins Grundbuch ohne die erforderliche Genehmigung der im Bezirksamt zuständigen Stellen vollzogen. Konsequenzen: bislang keine.



Foto: Mirka Pflüger

Wird jetzt in Immobilienportalen für 1 Million Euro pro Wohnung angeboten: Wilhelmshavener Straße 64

Die großen familiengerechten Wohnungen in der Wilhelmshavener Straße 64 werden mittlerweile in Immobilienportalen zu Preisen von bis zu einer Million Euro angeboten. Der Grünen-Abgeordnete Taylan Kurt, in dessen Wahlkreis das Haus liegt, spricht von einem „zutiefst skandalösen und kriminellen" Vorgang. Die illegale Umwandlung müsse rückgängig gemacht werden.



Foto: Vincent Villwock/Grüne Fraktion

◀ „Diese Umwandlung muss rückgängig gemacht werden": Grünen-Abgeordneter Taylan Kurt

Der Fall kam erst 2024 durch die Beschwerde eines Mieters ans Licht. Wie sich herausstellte, waren die Wohnungen bereits 2017 in Einzeleigentum umgewandelt und auch umgebaut worden – beides ist ohne Genehmigung nicht zulässig. Zwar gibt es in Milieuschutzgebieten kein absolutes Umwandlungsverbot, aber einen gesetzlichen Genehmigungsvorbehalt. Bis zu einer Gesetzesänderung 2021 reichte es aus, wenn der Eigentümer sich verpflichtete, die Wohnungen sieben Jahre lang nur an Mieter:innen im Haus zu veräußern, um die Genehmigung zu bekommen. Inzwischen müssen zwei Drittel der Mieterschaft Interesse haben, ihre Wohnung zu kaufen – was in der Praxis nie der Fall ist.

Juristisch ist die Sache kompliziert. Zwar waren die gesetzlichen Voraussetzungen für die Grundbucheintragung eindeutig nicht gegeben, dennoch sei durch den Eintrag ins Grundbuch eine sogenannte Genehmigungsfiktion eingetreten, heißt es bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Eine solche fiktive Genehmigung kann unter Umständen zurückgenommen werden, solange noch kein Dritterwerb stattgefunden hat. Der Senat hat gegenüber dem Bezirk angeregt, diese Möglichkeit zu prüfen. Doch der machte in den letzten zwei Jahren keinen Gebrauch davon. Begründung: Die siebenjährige Frist, innerhalb derer die Wohnungen ausschließlich an die Mieter:innen veräußert werden dürfen, sei ohnehin bereits verstrichen.

Wie konnte so etwas passieren? Man werde das Grundbuchamt über den Fehler nochmals unterrichten, heißt es in einer Stellungnahme des Bezirksamts: „Wir prüfen derzeit, ob die Rücknahme oder sonstige Maßnahmen gegen den Eigentümer im vorliegenden Fall rechtlich möglich und auch verhältnismäßig wären."

Der Senat spricht von einem „atypischen Einzelfall". Berlinweit seien lediglich vier Fälle ungenehmigter Umwandlungen bekannt.

Birgit Leiß

BUCH

Wohnen in der Krise



Rolf G. Heinze und Sebastian Kurtenbach: Die Wohnkrise. Wie sie Demokratie und Zusammenhalt bedroht. Kiepenheuer & Witsch, 2026, 24 Euro

„Die Wohnkrise ist da, und sie betrifft uns alle." So eröffnen die Autoren Rolf G. Heinze und Sebastian Kurtenbach, beide Professoren und Experten für Stadtentwicklung, ihr gleichnamiges Buch, das im September erschienen ist. Sie nehmen sowohl die Ursachen als auch die Folgen unter die Lupe – und stellen mögliche Auswege vor. Kurzfristig, so ihre Einschätzung, könne diese Krise nicht gelöst werden. Sie plädieren für eine „Konzertierte Aktion Wohnen", bei der Politik, Markt und gesellschaftliche Akteur:innen zusammenarbeiten. Ein weiterer Ansatz: In der akuten Krise solle der Fokus aufs Quartier, das jeweils direkte Wohnumfeld, gelegt werden. Hier müssten Ausgleichsmöglichkeiten geschaffen werden. Auch der alternden Gesellschaft mit ihren besonderen Anforderungen ans Wohnen ist ein Kapitel gewidmet. Das Buch zeichnet ein umfassendes Bild von Wohnen als der sozialen Frage unserer Zeit und bietet viele Denkanstöße. Kleiner Wermutstropfen: Das Thema Vergesellschaftung wird nicht thematisiert.

kb

EU-RECHT

Europa gegen die Wohnungsnot

Anfang September hat die Europäische Kommission den „Affordable Housing Act“ vorgelegt. Der Gesetzentwurf soll einen europaweiten Rechtsrahmen schaffen, ist aber aus Sicht von Expert:innen unzureichend.



Foto: pa/ANP

Die Bilder in den europäischen Metropolen gleichen sich: Kurzurlauber:innen in großer Zahl (links: Amsterdam/Niederlande), Protest der Bewohner:innen gegen Umnutzung von Wohnungen zu Airbnb-Urlaubsquartieren (unten: Marseille/Frankreich)

Die Mietpreise in vielen europäischen Städten erreichen immer neue, zunehmend astronomische Höhen. Zu den großen Preistreibern zählen Kurzzeitvermietungen. Die EU will dagegen vorgehen und hat im Spätsommer einen entsprechenden Entwurf vorgelegt, der einen gemeinsamen europäischen Rechtsrahmen für den Umgang mit Airbnb & Co. schaffen soll. Der „Affordable Housing Act“ (Gesetz für leistbares Wohnen) definiert zunächst besonders betroffene Gebiete. Maßgeblich ist das Verhältnis zwischen dem durchschnittlichen Verkaufspreis von Wohnungen und dem verfügbaren Nettoeinkommen pro Kopf – oder auch ein kontinuierlicher Anstieg. Liegt dieser Wert oberhalb einer definierten Grenze, können betroffene Kommunen sich entscheiden, Kurzzeitvermietungen zu begrenzen oder den Kauf von Wohnungen, die nicht als Erstwohnsitz genutzt werden, einzuschränken.



Foto: pa/SIPA

Die Nachweispflichten für Kommunen sind jedoch hoch. So muss unter anderem belegt werden, dass keine andere, weniger restriktive Maßnahme ausreichen würde, um die Wohnungskrise zu entschärfen.
Dass die EU beim Thema Mietmarkt, für das eigentlich jeder Mitgliedstaat selbst verantwortlich ist, überhaupt tätig wird, zeigt, wie brisant das Thema für viele EU-Länder inzwischen ist. Mieterverbände begrüßen zwar, dass die EU-Kommission sich des Themas annimmt. Der nun vorgelegte Entwurf wird aber von vielen Expert:innen kritisch gesehen. So sollen Hauptwohnsitze von den Regelungen ausgenommen werden. Zudem nennt das Papier keine konkreten Maßnahmen. Über diese müssen die Bürgermeister der Städte selbst entscheiden. Gleichzeitig wird der administrative Aufwand für die erforderlichen Nachweise hoch. Damit blieben die geplanten Regelungen weit hinter den Schutzmaßnahmen gegen Kurzzeitvermietung zurück, die beispielsweise in deutschen Städten bereits durch Zweckentfremdungsverbotsgesetze geregelt sind.
Der Entwurf der EU-Kommission muss noch das EU-Parlament passieren, bevor das Gesetz für die Mitgliedstaaten verbindlich wird.
Katharina Buri

■ *Weitere Details zum Affordable Housing Act auf der Website der Europäischen Kommission unter* ***housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan/affordable-housing-act_en***

AKTION

Zero-Waste-November



Weitere Informationen zu den Zero-Waste-Aktionswochen vom 2. bis 29. November unter ***www.zerowaste-aktionswochen.de***

Ein Monat im Zeichen der Abfallvermeidung: Für den Zeitraum vom 2. bis 29. November ruft die Berliner Zero-Waste-Agentur die gleichnamigen Aktionswochen aus. Zum dritten Mal sind Berliner:innen aufgerufen, sich mit den Themen Müllvermeidung, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft auseinanderzusetzen – im Rahmen von Veranstaltungen, die Initiativen, Verbände und andere Akteur:innen im ganzen Stadtgebiet anbieten. Beim letzten Mal fanden im Aktionszeitraum stadtweit 330 Veranstaltungen statt, darunter Reparaturwerkstätten, Upcycling-Kreativseminare, „Zero-Waste-Menüs“ zur Vermeidung von Lebensmittelabfällen und Tauschtage. Viele der Angebote sind kostenlos. Auf der Website der Aktionswochen können die diesjährigen Angebote nach Bezirk, Thema, Zielgruppe und Datum gefiltert werden. Die hinter den Aktionswochen stehende Berliner Zero-Waste-Agentur wurde 2023 von der BSR und der damaligen Umweltsenatorin Schreiner eröffnet und setzt sich für „null Verschwendung“ ein. Die Zero-Waste-Strategie ist im Abfallwirtschaftskonzept 2020 bis 2030 des Landes Berlin festgeschrieben.
kb

MILIEUSCHUTZ

Gericht untersagt Kurzzeitvermietungen

Befristete Vermietungen können in Milieuschutzgebieten untersagt werden. Das bestätigte das Verwaltungsgericht Berlin in einem Rechtsstreit zwischen einer Eigentümerin und dem Bezirksamt.



Foto: Christian Muhrbeck

Das Verwaltungsgericht hat dem Bezirksamt in vollem Umfang recht gegeben

Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne) verspricht sich eine berlinweite Signalwirkung



Foto: Nils Richter

■ *Verwaltungsgericht Berlin vom 10. September 2026 – 19 K 95/26 –*

In der Hermannstraße 233 im Milieuschutzgebiet Flughafenstraße/Donaustraße sind 15 Wohnungen zimmerweise immer nur für eine begrenzte Zeit vermietet worden. Das Bezirksamt Neukölln hat im Dezember 2025 diese Art der Nutzung untersagt. Die Eigentümerin klagte dagegen. Das Verwaltungsgericht gab dem Bezirk jetzt voll und ganz recht. Die Kurzzeitvermietung widerspricht den Zielen des Milieuschutzes, denn sie entzieht den zu schützenden Bevölkerungsgruppen den Wohnraum: Einkommensschwache Menschen, Familien mit Kindern und im Kiez Verwurzelte brauchen dauerhafte und bezahlbare Wohnungen und keine überteuerten Übergangswohngelegenheiten.

„Ich erwarte, dass diese Wohnungen unverzüglich wieder regulär vermietet werden“, sagt Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne), der sich von dem Urteil eine „berlinweite Signalwirkung“ verspricht.

Die zeitliche Begrenzung auf 3 bis 12 Monate dient zur Umgehung der Mietpreisbremse. Häufig wird mit einer Möblierung noch ein Mietaufschlag gefordert. Das Modell „Möbliertes Wohnen auf Zeit“ boomt: In den Wohnungsinseraten hat sich der Anteil dieser Angebote von 2012 bis 2025 mehr als verdreifacht. Deren mittlere Angebotsmiete wuchs dabei von 14,37 Euro auf 24,12 Euro pro Quadratmeter. „Erwiesenermaßen führt ein solches Vermietungsmodell zu völlig überhöhten Mieten und zur Ausbeutung von Menschen, die anderswo in den Kiezen keine bezahlbare Wohnung mehr finden“, weiß Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Das Urteil des Verwaltungsgerichts bestätigt auch die im April 2026 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgestellte Verwaltungsvorschrift, nach der im Milieuschutz befristete Vermietungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Sebastian Bartels begrüßt dieses „faktische Verbot von Kurzzeitvermietungen“, fordert aber vom Bund auch außerhalb von Milieuschutzgebieten eine strengere Regulierung sowie das Stopfen aller Schlupflöcher der Mietpreisbremse.

Jens Sethmann

BUCH

Klimaschutz und Mieterschutz kein Widerspruch



Gloria Amoruso: Scheitert die sozialgerechte Energiewende?, Oekom Verlag, München 2026, 430 Seiten, 49 Euro, freier PDF-Download unter ***www.oekom.de***

Mietenwahnsinn trifft auf Klimanotstand. Viele halten das für ein unlösbares Dilemma: Klimafreundliche Gebäudesanierungen treiben die Mieten hoch, und das politische Ziel bezahlbarer Mieten verhindert energetische Modernisierungen. Dieses Spannungsfeld hat Gloria Amoruso in einer wissenschaftlichen Arbeit am Beispiel Berlins untersucht. Nach einer theoretischen Betrachtung des Problems werden zwei positive Praxisbeispiele beleuchtet. Die landeseigene Gesobau hat 2008 bis 2015 das Märkische Viertel im Stadtumbau-Programm mit Fördermitteln saniert. Dabei wurde zumindest annähernd eine Warmmietenneutralität erreicht, das heißt, die Heizkosteneinsparung war in etwa so hoch wie die modernisierungsbedingte Mietsteigerung. Die Gesobau rühmt das MV als „größte Niedrigenergiesiedlung Deutschlands“. Bei der 2014 bis 2018 durchgeführten Modernisierung der Gartenstadt Lichterfelde Süd hat die Genossenschaft Märkische Scholle nicht alle Kosten auf die Miete umgelegt, sondern teilweise querfinanziert. Die Warmmiete ist so um einen Euro pro Quadratmeter moderat gestiegen, der Energiebedarf enorm gesunken. Eine aufwendige Beteiligung der Bewohnerschaft hat für eine hohe Akzeptanz gesorgt. „Energetische Modernisierung im Gebäudebestand ist demnach im Sinne sozialer Wohnungspolitik nicht unbedingt ein Zielkonflikt“, folgert die Autorin.

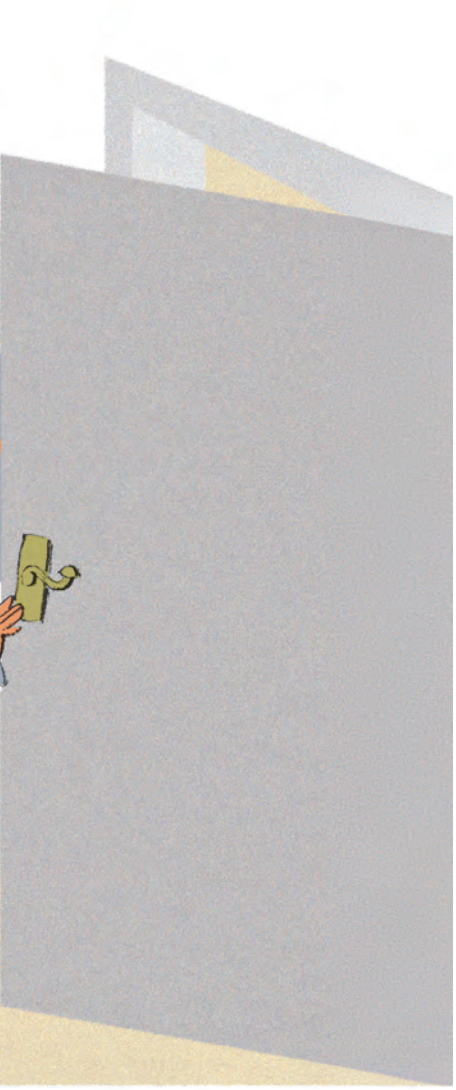
js



Mietvertrag und Todesfall
Wer bekommt die Wohnung?

Wenn ein Mensch stirbt, bleiben für die Angehörigen neben der Trauer oft zahlreiche organisatorische und rechtliche Fragen. Eine davon betrifft die Wohnung: Wer darf bleiben, wer muss kündigen und wer haftet für offene Mietschulden? Denn mit dem Tod eines Mieters oder einer Mieterin endet der Mietvertrag nicht automatisch. Wer welche Rechte und Pflichten hat, hängt davon ab, wer bisher im Mietvertrag stand, wer mit der verstorbenen Person zusammengelebt hat und wer Erbe oder Erbin ist. Das Mietrecht unterscheidet dabei verschiedene Personengruppen, deren Rechtsstellung sich erheblich voneinander unterscheidet. Ehepartner:innen und eingetragene Lebenspartner:innen können unter bestimmten Voraussetzungen in das Mietverhältnis eintreten, auch Kinder, andere Familienangehörige oder Menschen, die mit der verstorbenen Person dauerhaft einen gemeinsamen Haushalt geführt haben.

Waren mehrere Personen gemeinsam im Vertrag aufgeführt, hat grundsätzlich jede:r von ihnen das Recht, dass der Vertrag mit ihm oder ihr fortgesetzt wird. Erst wenn niemand aus diesem Kreis in das Mietverhältnis eintritt, können die Erb:innen gegebenenfalls ihre Ansprüche auf die Wohnung geltend machen. Doch selbst dann ist nicht alles mit der Übernahme des Mietvertrags geklärt: Mietschulden, Kaution, Betriebskostenabrechnungen und bereits geleistete Mietvorauszahlungen können zu weiteren Ansprüchen führen und Verpflichtungen begründen. Auch für Vermieter:innen gelten je nach Konstellation unterschiedliche Regeln. Unser Überblick zeigt anhand von elf typischen Personen und Fallkonstellationen, welche gesetzlichen Bestimmungen greifen, welche Fristen zu beachten sind und worauf Betroffene bei der Abwicklung eines Mietverhältnisses nach einem Todesfall achten sollten.



alle Illustrationen: Julia Gandras



Karl

Der verstorbene Mieter

Mit Karls Tod endet das Mietverhältnis nicht automatisch. Denn es stellt sich erst einmal die Frage, ob und gegebenenfalls wer nach dem Tod in das Mietverhältnis eintritt. Infrage kommen dafür Familienangehörige oder Haushaltsangehörige, mit denen Karl zusammen gewohnt hat. Hat Karl den Mietvertrag allein unterschrieben, kommen die Eintrittsrechte nach § 563 BGB in Betracht, der einen Eintritt in den Mietvertrag für Ehegatten und Kinder regelt, die mit im Haushalt gelebt haben. Treten keine hierzu berechtigten Personen ein, geht das Mietverhältnis auf die Erb:innen über. Nach dem Tod bleiben außerdem zuvor entstandene Ansprüche aus dem Mietverhältnis in der Regel bestehen. Dazu gehören beispielsweise Ansprüche auf Rückzahlung einer Kaution, ein Betriebskostenguthaben, die Rückzahlung überzahlter Miete oder Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter. Umgekehrt können offene Mietforderungen, Betriebskostennachforderungen oder Schadensersatzansprüche der Vermieterin zu Nachlassverbindlichkeiten werden, die die Erb:innen schultern müssen. Derartige Rechte und Pflichten werden mit dem Tod nicht gegenstandslos, sondern müssen im Rahmen des Mietrechts und des Erbrechts abgewickelt werden.



Anna

Ehefrau

Anna war mit Karl verheiratet und lebte mit ihm bis zu seinem Tod in der gemeinsamen Wohnung. Sie kann deshalb nach § 563 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis eintreten. Der Eintritt erfolgt kraft Gesetzes und setzt nicht voraus, dass Anna Erbin geworden ist. Voraussetzung ist allerdings, dass sie mit Karl einen gemeinsamen Haushalt geführt hat. Entscheidet sie sich für den Eintritt, wird sie Vertragspartnerin der Vermieterin, was sie vorher womöglich nicht war. Sie kann aber auch den Eintritt in den Mietvertrag gegenüber der Vermieterin innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod Karls ablehnen. Die Vermieterin kann wiederum das Mietverhältnis gegenüber Anna nur unter den besonderen Voraussetzungen des § 563 Abs. 4 BGB kündigen. Erforderlich ist ein wichtiger Grund, der in Annas Person liegt. Eine Kündigungsmöglichkeit allein wegen des Todes von Karl besteht nicht. Hat Karl keine Mietkaution gestellt, kann die Vermieterin von Anna nach § 563b Abs. 3 BGB grundsätzlich eine solche Sicherheit verlangen. Hat Karl dagegen Miete für einen Zeitraum nach seinem Tod vorausbezahlt, muss Anna den entsprechenden Vorteil gegenüber den Erb:innen ausgleichen (§ 563b Abs. 2 BGB).



Ayshe

Überlebende Mitmieterin

Ayshe hat gemeinsam mit Karl den Mietvertrag unterschrieben und lebt nach seinem Tod weiterhin in der Wohnung. In diesem Fall greift § 563a BGB: Das Mietverhältnis wird mit überlebenden Mieter:innen fortgesetzt, wobei Mieter:innen hier so zu verstehen ist, dass diese als Vertragspartner im Mietvertrag aufgeführt sind. Ayshe muss also nicht erst die Zustimmung der Vermieterin einholen, um Mieterin zu bleiben. Gleichzeitig besteht für sie eine besondere Kündigungsmöglichkeit. Sie kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Für die Fortsetzung des Mietverhältnisses ist es nicht entscheidend, ob Ayshe möglicherweise auch Erbin geworden ist. Neben Ayshe können allerdings weitere überlebende Mitmieter:innen Ansprüche auf den Mietvertrag anmelden. Wer zum Zug kommt, müssen diese dann untereinander regeln.



Thomas

Eingetragener Lebenspartner

Thomas war der eingetragene Lebenspartner von Karl und führte mit ihm einen gemeinsamen Haushalt. Auch für ihn gilt § 563 Abs. 1 BGB. Er tritt also kraft Gesetzes in das Mietverhältnis ein, wozu eine besondere Zustimmung der Vermieterin nicht erforderlich ist. Auch er kann den Eintritt aber innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod ablehnen. Entscheidet sich Thomas für die Fortsetzung, wird er Vertragspartner der Vermieterin und übernimmt die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis. Auch kann nur gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund in seiner Person vorliegt.





Julia

Tochter

Julia ist die Tochter von Karl und hat mit ihm in einem gemeinsamen Haushalt bis zu seinem Tod in der Wohnung gelebt. Nach § 563 Abs. 2 BGB kann sie in das Mietverhältnis eintreten. Ihre Position ist allerdings gegenüber der Ehegattin und dem eingetragenen Lebenspartner nachrangig. Gegenüber anderen im Haushalt lebenden Personen hat Julia aber Vorrang. Sind keine vorrangig berechtigten Personen vorhanden oder treten diese nicht in das Mietverhältnis ein, kann Julia dies tun. Sie kann es aber auch innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod ihres Vaters ablehnen. Tritt sie dagegen ein, wird sie Vertragspartnerin der Vermieterin. Und weil sich ihr Recht aus § 563 BGB ergibt, kann sie auch dann Mieterin werden, wenn sie nicht Erbin ist. Umgekehrt kann sie Erbin sein, ohne in das Mietverhältnis eintreten zu können, wenn beispielsweise eine vorrangig berechtigte Person nach § 563 BGB eintritt.



Die Erbengemeinschaft Michael und Claudia muss sich gemeinsam über den Umgang mit dem Erbe verständigen



Peter

Bruder

Peter ist der Bruder von Karl und hat bis zu dessen Tod mit ihm in derselben Wohnung gelebt und einen gemeinsamen Haushalt geführt. Als sogenannter anderer Familienangehöriger, der nicht Ehegatte oder Kind des Verstorbenen ist, ist auch Peter nach § 563 Abs. 2 BGB grundsätzlich zum Eintritt in das Mietverhältnis berechtigt. Dieses Recht steht allerdings hinter dem Recht derjenigen Person zurück, die mit dem verstorbenen Mieter als Ehegattin oder eingetragener Lebenspartnerin zusammengelebt hat. Auch Kinder können je nach Konstellation vorrangig sein. Peter kann den Eintritt in den Mietvertrag innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom



Bei der Übernahme des Mietvertrags bevorzugt das Gesetz die Mitmieterin Ayshe gegenüber dem Erben Michael

Tod ablehnen. Der Vermieter kann den Eintritt nicht allein deshalb verhindern, weil Peter nicht Erbe ist. Für die vor dem Tod entstandenen Verbindlichkeiten gelten allerdings die besonderen Haftungsregeln des §563b BGB. Peter muss deshalb zwischen seiner Stellung als eintretender Mieter und einer möglichen Erbenstellung unterscheiden. Beides kann zusammenfallen, muss es aber nicht.



Sabine

Lebensgefährtin in dauerhafter Haushaltsgemeinschaft

Sabine war nicht mit Karl verheiratet und auch nicht mit ihm verpartnert. Sie lebte jedoch seit mehreren Jahren mit ihm in einer auf Dauer angelegten Haushaltsgemeinschaft. Damit kann sie nach §563 Abs. 2 BGB in das Mietverhältnis eintreten. Entscheidend ist die tatsächliche gemeinsame Haushaltsführung und deren auf Dauer angelegte Struktur. Sabine muss nicht mit Karl verwandt sein. Auch sie kann aber den Eintritt innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod Karls ablehnen. Entscheidet sie sich für die Fortsetzung, wird sie Vertragspartnerin der Vermieterin. Die Vermieterin kann auch in diesem Fall eine Kündigung nach §563 Abs. 4 BGB nur anhand eines wichtigen Grunds aussprechen, der in ihrer Person liegt. Auch Sabines Eintrittsrecht ist von ihrer möglichen Erbenstellung unabhängig.



Michael

Erbe

Michael ist Erbe von Karl. Niemand aus dem nach §563 BGB berechtigten Personenkreis ist in das Mietverhältnis eingetreten, und es gibt auch keine überlebenden Mitmieter:innen. Dann greift §564 BGB, der besagt, dass das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt wird, wenn kein vorrangig Berechtigter eintritt. Grundlage ist zugleich die Gesamtrechtsnachfolge nach §1922 BGB, wonach der Erbe in alle Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintritt. Michael übernimmt damit nicht nur mögliche Guthaben, sondern grundsätzlich auch die mit dem Mietverhältnis verbundenen Verpflichtungen. Dazu können offene Mietforderungen, Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen oder Ansprüche wegen Beschädigungen gehören, die noch aus der Zeit vor Karls Tod herrühren. Will Michael nicht in das Mietverhältnis eintreten, kann er es innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod mit gesetzlicher Frist kündigen. Ein Recht auf eine außerordentliche Kündigung – das heißt hier: ohne Benennung von Gründen – steht grundsätzlich auch der Vermieterin mit gesetzlicher Frist zu. Michael sollte deshalb zunächst klären, ob eine andere Person nach §563 BGB in das Mietverhältnis eingetreten ist, dann treffen ihn keine Mietzahlungspflichten und er braucht auch nicht zu kündigen. Im Übrigen kann er die Erbschaft auch ausschlagen, wenn dies innerhalb der gesetzlichen Frist und in der vorgeschriebenen Form geschieht.

Die mit Karl durch eine gemeinsame Haushaltsführung verbundene Sabine kann in den Vertrag eintreten, ohne vor Karls Tod Mitmieterin gewesen zu sein





Michael & Claudia

Erbengemeinschaft

Michael und Claudia sind gemeinsam Erben von Karl. Sie bilden eine Erbengemeinschaft. Auch sie können das Mietverhältnis nach § 564 BGB fortsetzen – entweder einzeln oder gemeinsam –, müssen dies aber gemeinsam übereinstimmend entscheiden und mit dem Vermieter dann einen Mietvertrag abschließen, den alle drei Seiten unterschreiben. Ist niemand nach §§ 563 oder 563a BGB in das Mietverhältnis eingetreten, fällt das Mietverhältnis als Bestandteil des Nachlasses an die Erbengemeinschaft. Alle Rechte und Pflichten müssen dann grundsätzlich gemeinschaftlich wahrgenommen werden. Das betrifft insbesondere die Abwicklung des Mietverhältnisses, die Kommunikation mit dem Vermieter und die Rückgabe der Wohnung. Die Erb:innen haften grundsätzlich für Nachlassverbindlichkeiten nach § 1967 BGB. Dazu können auch Mietschulden gehören. Auf der anderen Seite stehen der Erbengemeinschaft Ansprüche aus dem Mietverhältnis zu, etwa auf Rückzahlung der Kaution oder Auszahlung eines Betriebskostenguthabens. Einzelne Erb:innen können nicht ohne Weiteres allein über Nachlassgegenstände verfügen. Die Erbengemeinschaft kann außerdem prüfen, ob eine Ausschlagung oder eine Beschränkung der Erbenhaftung erforderlich ist.



Wenn Anna als Ehefrau in den Vertrag eintritt, kann sie – wie jede:r Hauptmieter:in – schriftlich und fristgerecht dem Untermieter Daniel kündigen



Daniel

Untermieter

Daniel hat von Karl entweder ein Zimmer oder die gesamte Wohnung untergemietet. Wenn Karl stirbt, wird Daniel dadurch nicht automatisch zum Hauptmieter. Stattdessen wird der Untermietvertrag Teil des Nachlasses, und da Karls Erb:innen nach § 1922 BGB in seine rechtliche Stellung eintreten, kann Daniel seine Rechte aus dem Untermietvertrag gegenüber den Erb:innen geltend machen. Ob Daniel weiterhin in der Wohnung wohnen kann, hängt jedoch davon ab, ob der Hauptmietvertrag bestehen bleibt. Wird dieser beendet, wird das auch Auswirkungen auf Daniels Untermietverhältnis haben. Daniel kann zwar versuchen, mit der Vermieterin einen ganz neuen Vertrag für sich selbst auszuhandeln, doch Ansprüche aus seinem bisherigen Untermietverhältnis kann er ihr gegenüber nicht geltend machen. Dagegen können durchaus Ansprüche – etwa gegenüber den Erb:innen – bestehen. Wenn er die Wohnung oder das Zimmer aufgrund der Beendigung des Hauptmietvertrags nicht mehr nutzen kann, kommt beispielsweise Schadensersatz in Betracht.



Paula

Vermieterin

Paula ist Vermieterin der von Karl bewohnten Wohnung. Nach dessen Tod muss sie zunächst klären, wie das Mietverhältnis rechtlich fortgesetzt wird. Hat beispielsweise die Ehefrau des Verstorbenen mit ihm in einem gemeinsamen Haushalt gelebt, kann diese nach § 563 BGB in das Mietverhältnis eintreten. Gibt es überlebende Mitmieter:innen, greift § 563a BGB. Nur wenn von ihnen niemand in den Vertrag eintritt, wird es nach § 564 BGB mit den Erb:innen fortgesetzt. Paula hat je nach Konstellation unterschiedliche Kündigungsmöglichkeiten. Gegenüber einer nach § 563 BGB eingetretenen Person benötigt sie für eine Kündigung grundsätzlich einen wichtigen Grund in deren Person. Gegenüber Erb:innen ermöglicht § 564 BGB eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist. Außerdem kann Paula offene Mietforderungen, Betriebskostennachforderungen und bei entsprechenden Voraussetzungen Schadensersatz verlangen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann sie die Rückgabe der Wohnung nach § 546 BGB verlangen und bei verspäteter Rückgabe Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB fordern.



Fotos: Christian Muhrbeck

Überschuss im Luxussegment, Mangel bei bezahlbaren Wohnungen

IBB-WOHNUNGSMARKTBAROMETER 2026

Luxus im Überfluss

■ *IBB-Wohnungsmarktbarometer* *www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer*

Das neue Wohnungsmarktbarometer der Investitionsbank Berlin (IBB) liest sich wie eine Quittung für die fehlgeleitete Wohnungspolitik der letzten Jahre: Während im unteren und mittleren Preissegment nach wie vor ein dramatischer Wohnungsmangel herrscht, gibt es mittlerweile einen deutlichen Überschuss an teuren Wohnungen. Zudem werden die Investitionsbedingungen für den Neubau und für Sanierungsmaßnahmen als schlecht eingeschätzt.

Sebastian Bartels, ▶ Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV): „Die Wohnungswirtschaft produziert am Bedarf vorbei“

Ergänzend zu ihrem Wohnungsmarktbericht, der jährlich die Zahlen des Vorjahres zusammenfasst, befragt die IBB für das Wohnungsmarktbarometer rund 200 Fachleute zu ihren Einschätzungen der aktuellen Marktlage und der künftigen Entwicklung.

Im Mietwohnungsmarkt stellt das Barometer zwei gegenläufige Trends fest: In den preisgebundenen sowie den unteren und mittleren Preissegmenten ist das Wohnungsangebot weiterhin deutlich geringer als die Nachfrage. „Im oberen Preissegment zeigte sich dagegen erstmals ein deutlicher Angebotsüberschuss“, heißt es in der Studie.

Für Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), bestätigt dies die wohnungspolitischen Fehlentscheidungen der jüngeren Vergangenheit. „Seit Jahren entstehen in Berlin Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im Luxussegment, während Menschen mit normalen Einkommen kaum noch eine bezahlbare Bleibe finden“, kritisiert Bartels. „Die Wohnungswirtschaft produziert am Bedarf vorbei oder gar nicht. Der normale Mietwohnungsbau wird den landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem Staat überlassen.“ Der BMV fordert deshalb, auch die großen privaten Vermietenden wie Vonovia, Adler und Heimstaden endlich stärker in die Verantwortung zu nehmen. „Wer auf dem Berliner Wohnungsmarkt mitmischt, muss auch für die Breite der Gesellschaft Wohnungen bereitstellen“, sagt Bartels. Berlin brauche eine verbindliche Sozialvermietungsquote für alle Wohnungsunternehmen, nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand.

Gute Aussichten für das Quotenmodell

Bei der Bildung einer neuen Senatskoalition hat diese Idee möglicherweise gute Chancen: Sowohl Linke als auch Grüne haben im Wahlkampf mit solchen Quotenmodellen geworben.

Ein weiterer Vorschlag des BMV lautet: Berlin sollte prüfen, ob auch bei der Anwendung des neuen „Bau-Turbos“ über städtebauliche Verträge festgelegt werden kann, dass ein bestimmter Anteil der Neubauwohnungen sozial gefördert werden muss. Dies wird bei Bauvorhaben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit der sogenannten „kooperativen Baulandentwicklung“ seit Jahren erfolgreich umgesetzt.



Das Wohnungsmarktbarometer stellt fest, dass die Baukosten für den Neubau von Mietwohnungen die größte Herausforderung darstellen – und das bereits im fünften Jahr in Folge. „Die Hoffnung, Wohnungsneubau allein werde das Problem lösen, ist offenkundig keine tragfähige Strategie“, kommentiert BMV-Chef Bartels. Deshalb brauche es auch eine konsequente Begrenzung von Mietsteigerungen.

Jens Sethmann

Wärmewende: Gefragt ist Verlässlichkeit

Die IBB hat die Fachleute in diesem Jahr schwerpunktmäßig zu den Herausforderungen der Wärmewende befragt. Es werden erhebliche Investitionen in den Wohngebäudebestand nötig, um Berlin bis 2045 klimaneutral zu machen. Die Akzeptanz dieses Ziels ist aus Sicht der Befragten das kleinere Problem. Die größte Hürde sehen sie in den hohen Kosten. Um die Wärmewende voranzubringen, würden mehr Planungssicherheit, belastbare Finanzierungsmodelle und einfachere regulatorische Abläufe benötigt.

js

ENERGIE (I)

Anhaltend hohe Heizkosten

Ein kalter Winter ▶ und gestiegene Brennstoffkosten schlagen sich in der Heizkostenabrechung 2025 deutlich nieder

Heizen wird immer teurer. Viele Mieter:innen wissen kaum noch, wie sie die hohen Nachforderungen und die ständig steigenden Vorauszahlungen stemmen sollen. Ein Ende ist nicht in Sicht. Vor allem für Gas und Öl prognostiziert der kürzlich vorgelegte Heizspiegel weitere Höhenflüge. Die gute Nachricht: 90 Prozent der Haushalte können durch einfache Maßnahmen sparen.



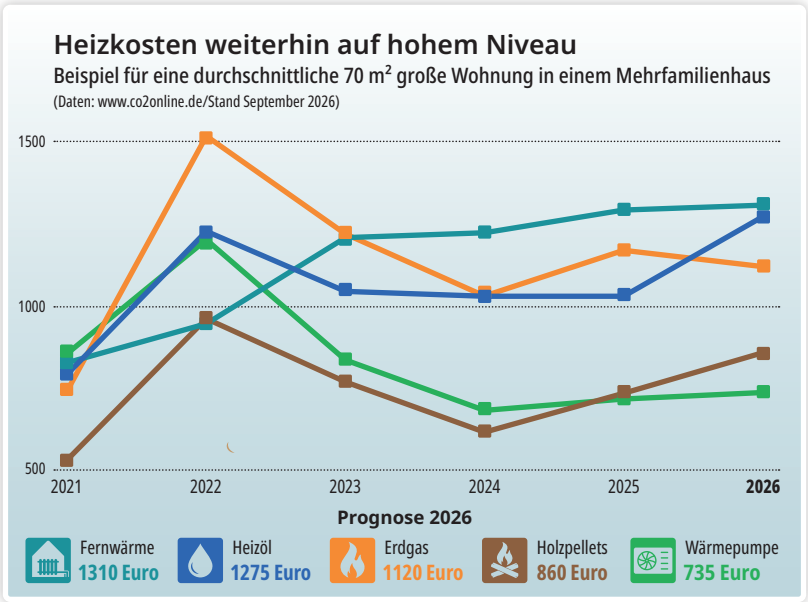
Foto: Steinbiss

Der bundesweite Heizspiegel wird alljährlich von der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund (DMB) und dem Bauherren-Schutzbund erstellt. Dafür wurden die Heizkostenabrechnungen von rund 67 000 Haushalten aus der Heizperiode 2025 ausgewertet. Mieter:innen können zudem über einen kostenlosen Online-Check prüfen, ob ihre Abrechnung im „normalen" Bereich liegt und wo sie sparen können. „Der Heizspiegel liefert den Verbraucherinnen und Verbrauchern eine unabhängige Orientierung auf Basis ihrer realen Verbrauchsdaten und zeigt gleichzeitig, welche Möglichkeiten sie haben, die eigenen Heizkosten dauerhaft zu senken", erklärt Tanja Loitz, Geschäftsführerin von co2online.

■ *Weitere Spartipps unter:* *www.co2online.de/energie-sparen/heizenergie-sparen/heizkosten-sparen/richtig-heizen-die-10-besten-tipps*

Heizspiegel zum Download: *www.co2online.de/service/downloads/publikationen*

Heizkostencheck: *www.co2online.de/heizspiegel*



Im Abrechnungsjahr 2025 schlugen der relativ kalte Winter und gestiegene Preise einzelner Energieträger voll durch. Vor allem das Heizen mit Erdgas und Holzpellets ist deutlich teurer geworden. Am Beispiel einer 70 Quadratmeter großen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus sieht das folgendermaßen aus: Für eine Gasheizung waren durchschnittlich 1170 Euro zu zahlen – ein Plus von 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Heizöl ist mit 1030 Euro gleich geblieben, während Fernwärme um 6 Prozent auf 1295 Euro gestiegen ist. Beim Heizsystem mit Wärmepumpe sind trotz eines Anstiegs um 5 Prozent die Heizkosten mit 715 Euro am niedrigsten. Die um 20 Prozent gestiegenen Kosten für Holzpellets spielen im Mietwohnungsbereich kaum eine Rolle.

Heizspiegel mit Stufeneinteilung

Der Heizspiegel teilt die Kosten in vier Stufen ein: niedrig, mittel, erhöht und zu hoch. Für Mehrfamilienhäuser über 500 Quadratmeter Gesamtfläche sind demnach bei einer Gasheizung 9,70 Euro pro Quadratmeter und Jahr günstig. 16,50 Euro sind mittel, 24,70 Euro sind erhöht und ab 24,71 Euro sind die Kosten zu hoch. Bei Fernwärme gelten 9,80 Euro als niedrig, 16,80 Euro als durchschnittlich und 26,40 Euro als erhöht. Wichtig: Die Werte beziehen sich auf die Gesamtflä-

Heizöl konstant, Fernwärme und Gas teurer – trotz leichten Kostenanstiegs heizt man mit der Wärmepumpe am günstigsten



Foto: MieterMagazin-Archiv





che eines Hauses und lassen nur begrenzt Rückschlüsse auf die Angemessenheit der Heizkosten einzelner Wohnungen zu. Denn es spielt beispielsweise eine große Rolle, ob man im Parterre oder im Obergeschoss wohnt.

Wer herausfinden will, ob die eigenen Heizkosten überteuert sind, kann das über den interaktiven Heizkostencheck von co2online überprüfen. Dafür müssen die Daten aus der letzten Heizkostenabrechnung eingegeben werden.

Für 2026 rechnet co2online mit weiteren Anstiegen. Vor allem fossile Brennstoffe werden immer teurer. So könnten sich die Kosten für eine mit Öl betriebene Heizung nach dieser Prognose um 24 Prozent erhöhen. Auch bei Gas zeichnet sich erneut eine Teuerung ab. Grund ist unter anderem die angespannte geopolitische Lage. Das Problem: Mieter:innen haben keinen Einfluss darauf, welches Heizsystem in ihrem Haus installiert wird. „Der Heizspiegel zeigt: Gerade fossile Heizungen werden immer mehr zum Kostenrisiko – besonders in älteren und energetisch schlechten Gebäuden“, sagt Florian Becker, Bundesdirektor des DMB. Er fordert klare gesetzliche Regelungen, um Mieterhaushalte vor zu hohen Preissteigerungen zu schützen.

Etwa 30 Prozent der Berliner Mietwohnungen werden mit Fernwärme beheizt, die meisten von der BEW-Berliner Energie und Wärme GmbH. Anfang 2026 hat die BEW die Preise für den Tarif „Stadtwärme Klassik“ um 1,9 Prozent angehoben – eine moderate Erhöhung angesichts einer Inflation von rund 3 Prozent. Im September 2026 lag der Gaspreis zwischen 10 und 13 Cent pro Kilowattstunde. Im bundesweiten Vergleich liegt Berlin damit im Rahmen (durchschnittlicher Preis: 15,7 Cent zum 1. Januar 2026).

Fernwärme: Preisaufsicht und Transparenzpflichten nötig

Der Berliner Mieterverein weist jedoch darauf hin, dass Fernwärme ein lokales Monopol darstellt. Mieter:innen sind außerdem weder Vertragspartner noch können sie Einfluss auf die Entscheidung für die Wahl des Wärmelieferanten oder die Ausgestaltung des Wärmeliefervertrags nehmen. „Solange die gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht um Mieter:innenrechte erweitert werden, können wir nur immer wieder an die Vermietenden appellieren, verantwortungsvoll zu handeln und im Austausch mit ihren Mieter:innen über die Wärmelieferung für deren Wohnungen zu entscheiden“, erklärt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. „In der Vergangenheit hat sich immer wieder gezeigt, dass gerade die Preisänderungsklauseln ein Einfallstor für teils mutwillige Falschberechnungen sind.“ Der BMV kritisiert, dass nach wie vor eine unabhängige Preisaufsicht und Transparenzpflichten fehlen. Hier müsse die Bundesregierung kurzfristig mit dem neuen Wärmenetzgesetz gegensteuern.

Er empfiehlt Fernwärme-Haushalten, die jährliche Abrechnung auf den aktuell gültigen Arbeits- und Grundpreis zu prüfen und mit dem Vorjahresverbrauch zu vergleichen. Bei Zweifeln, etwa an der Preisänderungsklausel, sollten sie eine Beratung in Anspruch nehmen.

Birgit Leiß



Foto: Förderfuchs

Wichtig am Anfang der Heizperiode: Heizkörper entlüften und Thermostate auf Gängigkeit prüfen

Heizkostensparen ohne Komfortverlust

Mieter:innen können einiges dafür tun, ihre Heizkosten zu senken. Vor Beginn der Heizperiode empfiehlt sich ein kurzer Check in den eigenen vier Wänden:

- Entlüften: Gluckert es im Heizkörper, ist Luft im System. Mit einem Entlüftungsschlüssel aus dem Baumarkt lässt sich das in wenigen Minuten selbst beheben.
- Thermostate prüfen: Klemmende oder falsch eingestellte Thermostatventile verbrauchen unnötig Energie.

Während der Heizperiode helfen die folgenden Regeln beim Einsparen von Energiekosten:

- Zugige Fenster abdichten. Die Investition in Dichtungsband lohnt sich: In einem Einfamilienhaus mit 130 m² kann man pro Jahr über 1085 kWh und 130 Euro (rund 13 Euro pro Fenster) einsparen.
- Die Räume nicht wärmer als nötig heizen. Eine Absenkung um ein Grad kann den Heizenergieverbrauch um etwa sechs Prozent senken. In Schlafzimmer und Flur genügen oft 16 Grad, ansonsten 20 Grad.
- Wenn man länger außer Haus ist, die Thermostate herunterdrehen. Allerdings sollten die Räume nicht völlig auskühlen, sonst droht Schimmel. Hilfreich sind programmierbare Thermostate.
- Kurzes, kräftiges Stoßlüften statt dauerhaft gekippter Fenster. Während des Lüftens Thermostatventile herunterdrehen.
- Darauf achten, dass die Heizkörper nicht durch Vorhänge, Möbel oder Ähnliches verdeckt werden.
- Nachts Rollos und Vorhänge zuziehen.

kb

- *Der BMV bietet eine kostenlose Energieberatung an. Terminvereinbarung unter ☎ 030 226260. Außerdem gibt es für Mitglieder die Möglichkeit, die Fernwärme-Anschlusskosten über den Kooperationspartner Senercon überprüfen zu lassen. Infos unter:* ***www.fairwaerme.de***



Foto: Nils Richter



Foto: Christian Muhrbeck

Foto: pa/ABBfoto



Unter anderem die Wohnungsbaugenossenschaft Treptow Nord (rechts) und die Berlinovo in Hellersdorf (links) bieten ihren Mietern Photovoltaik-Strom

Fotos: Christian Muhrbeck

ENERGIE (II)

Sonnenstrom vom Mietshausdach

Sogenannter Mieterstrom gilt als wichtiger Baustein der Energiewende in Berlin. Wird Solarstrom direkt auf dem Dach eines Mietshauses erzeugt und im Gebäude verbraucht, profitieren davon die Bewohner:innen und das Klima. Doch welche Angebote gibt es, wer steckt dahinter und wie günstig ist der Strom tatsächlich?

Bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen gibt es unterschiedliche Modelle und Projekte. Die Gewobag nennt ihr Produkt Quartier-Strom. Auch die Degewo bietet Mieterstrom an, der Photovoltaik und Blockheizkraftwerken entstammt. Bei Howoge, Gesobau, Stadt und Land und WBM hängt die Verfügbarkeit von den jeweiligen Gebäuden und Orten der Projekte ab. Ein flächendeckendes Angebot für sämtliche Wohnungen gibt es nicht. Mieter:innen sollten deshalb bei ihrem Wohnungsunternehmen nachfragen, ob Mieterstrom verfügbar ist.

Die Berliner Stadtwerke sind Kooperationspartner

Ein wichtiger Akteur sind die Berliner Stadtwerke. Mit „berlinStrom Sonne+“ bieten sie Mieterstrom für Gebäude an, die mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sind. Wenn die Sonne nicht genügend Energie liefert, wird der vor Ort erzeugte Solarstrom durch Ökostrom aus dem Netz ergänzt. Zu den Projekten gehören „Mietersonne Kaulsdorf“, „der Mühlengrund“ in Hohenschönhausen und Vorhaben in Treptow Nord. Auch private Unternehmen und Energiedienstleister:innen erschließen Berliner Dächer. Ein Beispiel ist die Zusammenarbeit der Wohnungsbaugenossenschaft Treptow Nord mit Calor Energy. Auf mehr als 80 Gebäudedächern wurden beziehungsweise werden Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von über fünf Megawatt realisiert. Mehr als 3100 Haushalte können davon profitieren. Angeboten wird dort die Kilowattstunde Solarstrom für 27,80 Cent und die Kilowattstunde Netzstrom für 32,62 Cent. Hinzu kommt eine monatliche Grundgebühr von 8,80 Euro. Andere Projekte weisen andere Tarife auf. Und auch die Modelle unterscheiden sich.

Mieter sollten daher in Erfahrung bringen: Wer ist Vertragspartner:in? Wie hoch sind Grundpreis und Arbeitspreis? Wie lange gilt eine Preisgarantie? Und zu welchen Bedingungen wird „normaler“ Strom aus dem Netz geliefert, wenn die Sonne pausiert? Der Preisvergleich ist besonders wichtig. Für geförderten Mieterstrom gilt grundsätzlich eine gesetzliche Preisobergrenze von 90 Prozent des örtlichen Grundversorgungstarifs. Das schützt Verbraucher:innen vor überhöhten Preisen, garantiert aber nicht den günstigsten Strom am Markt. Da die Grundversorgung fast immer teurer ist als die anderen Tarife im Angebot der Versorger, kann Mieterstrom zwar eine Ersparnis bringen, aber dennoch mehr kosten als im Falle eines günstigen Vertrags bei einem anderen Anbieter.

Stefan Klein



Mieterstrom: oftmals keine Preisangaben

Der Preis für Mieterstrom muss mindestens 15 Prozent unter dem Strompreis der Grundversorgung liegen. Dieser beträgt beim Berliner Stromversorger Vattenfall (Tarif Basis) 37,93 Cent pro Kilowattstunde (brutto) zuzüglich eines Grundpreises von 13,40 Euro pro Monat (Stand Oktober 2026). Viele Anbieter von Mieterstrom veröffentlichen keine Angaben zu ihren Preisen in Euro, sondern verwenden Angaben wie „15 Prozent unter Grundversorgung“. Konkrete Angebote von Mieterstrom-Anbietern betragen zum Beispiel 27,80 Cent bei einem Grundpreis von 8,80 Euro im Monat (Wohnungsbaugenossenschaft Treptow Nord). Die Charlottenburger Baugenossenschaft verlangt 29,95 Cent und 10,95 Euro Grundpreis im Monat. Dies erfüllt exakt die 15-Prozent-Vorgabe. Schaut man auf die Solarstrom-Angebote außerhalb des Mieterstrom-Segments, so liegt zum Beispiel Montana Energie als der derzeit günstigste Anbieter bei einem Preis von 30,87 Cent und einem Grundpreis von 14,02 Euro. Allerdings findet man auch Angebote, bei denen ein einmaliger Bonus von 270 bis 350 Euro gezahlt wird. *stk*



Der behutsame Umbau zahlt sich jetzt in niedrigen Mieten aus

alle Fotos: Nils Richter

HAUSPROJEKT MAGDALENENSTRASSE 19

Gemeinschaftswohnen im früheren Stasi-Bau

Dass hier einmal eine Behörde untergebracht war, ist nicht zu übersehen. „Haus 4“ steht noch über dem Eingang des Plattenbaus. Der Fahrstuhl hält direkt in den Fluren der Wohnungen, und von den langen Gängen gehen viele Zimmer ab, jedes 16 Quadratmeter groß.



Hannes Schritt, Mitbegründer des Hausprojekts „WilMa 19“: „Hinter uns steht keiner, der Profit machen will“

■ *Zum Hausprojekt gehört auch eine Remise im Hof, in der regelmäßig öffentliche Veranstaltungen stattfinden:* ***wilma19.de***

Wie wohnt es sich in einem ehemaligen Stasi-Bau? Im Fall der Magdalenenstraße 19 erstaunlich günstig und zudem selbstverwaltet. Beim Umbau wurde darauf geachtet, möglichst wenig an der Struktur zu ändern, um Kosten zu sparen, erklärt Hannes, ein Mitbegründer des Hausprojekts „WilMa 19“. So wurden nur wenige Durchbrüche vorgenommen, etwa um große Gemeinschaftsbereiche zu schaffen. Obwohl praktisch alles neu gemacht werden musste, von den Fenstern über die Elektrik bis hin zur Heizung, zahlen die 60 Mieter:innen heute nur 5,25 Euro netto kalt pro Quadratmeter (rund 7,50 Euro warm). „Hinter uns steht eben keiner, der Profit machen will“, sagt Hannes.

Alles fing vor über 15 Jahren mit dem Wunsch an, einem verrückt gewordenen Wohnungsmarkt zu entkommen. Hannes gehörte zu einer Gruppe von rund 30 Personen, die auf der Suche nach einem Haus waren: „Uns war klar, wenn wir in 20 oder 30 Jahren noch in Berlin leben wollen, müssen wir raus aus dem klassischen Mietverhältnis.“ Lange suchten sie vergeblich, schließlich kamen sie in Kontakt mit einem Architekten, der in der ersten Runde

Die Umwidmung des Bürogebäudes war kompliziert

des Bieterverfahrens für die Magdalenenstraße 19 den Zuschlag bekommen hatte. Weil es sich um ein Bürogebäude handelte, konnten sie den Sechsgeschosser schließlich für lediglich 1 Million Euro erwerben – mit Hilfe des Mietshäuser-Syndikats und mit Direktkrediten aus dem Bekanntenkreis. Weitere 1,3 Millionen Euro kosteten Umbau und Sanierung. In dem Plattenbau waren zu DDR-Zeiten Büros der Abteilungen für Auslands- und Fotoaufklärung der Staatssicherheit untergebracht. Nach dem Mauerfall zog das Arbeitsamt ein, später die Telekom. Die Umwidmung in Wohnnutzung war langwierig und kompliziert, denn der Bund und das Land Berlin hatten unterschiedliche Auffassungen darüber, was mit dem Gebäude passieren soll. Es gab Überlegungen, es in den Campus für Demokratie einzubinden, der ab 2012 auf dem Areal der ehemaligen Stasi-Zentrale in Lichtenberg entstanden ist.



Nach nur 10 Monaten Bauzeit konnten die Wohnungen 2015 bezogen werden. Heute wohnt dort eine sehr gemischte Bewohnerschaft. Unten im Eingangsbereich stehen Rollatoren einträchtig neben Kinderwagen und Lastenrädern. Jede Etage ist anders aufgeteilt, je nach Bedarf. Von der Single-Wohnung bis zur 16er-WG ist alles dabei. Hannes wohnt mit weiteren sieben Erwachsenen und einem Kind auf einer Etage.
Alle Belange rund um das Haus werden gemeinsam entschieden, so auch kürzlich der Bau einer Solaranlage mitsamt Dämmung. Die Selbstverwaltung mache schon viel Arbeit, funktioniere aber sehr gut und spare Kosten, erklärt Hannes. Neben einem regelmäßigen Plenum gibt es verschiedene Arbeitsgemeinschaften, etwa eine Bau-AG, eine Garten-AG und auch eine AG, die die Betriebskostenabrechnungen macht. Die Fluktuation im Haus ist – wen wundert's – gering. Hannes jedenfalls ist rundum happy. „Es fühlt sich gut an, auf Dauer bezahlbar wohnen zu können.“
Birgit Leiß

Prinzip Mietshäuser-Syndikat

Eigentümerin der Magdalenenstraße 19 ist eine GmbH, bestehend aus zwei Gesellschaftern: dem eigens gegründeten Hausverein und dem Mietshäuser-Syndikat aus Freiburg. Ein Verkauf des Hauses wäre nur möglich, wenn beide Gesellschafter zustimmen. So sollen die Häuser langfristig dem Immobilienmarkt entzogen werden. Das Syndikat gibt selbst kein Geld zum Hauskauf, berät aber beim Finanzierungskonzept. Bundesweit gehören rund 200 selbstorganisierte Hausprojekte dem Syndikat an.
bl

EINSAMKEIT

Allein zwischen Millionen

Leben in der Großstadt, das bedeutet: viele Menschen auf engem Raum, immer was los, schier endlose Möglichkeiten. Dennoch fühlt sich jede:r zehnte Berliner:in einsam. Das hat Folgen für die Gesundheit und den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Was lässt sich gegen Einsamkeit unternehmen? Ein Blick auf Berlin und über die Stadtgrenzen hinaus.

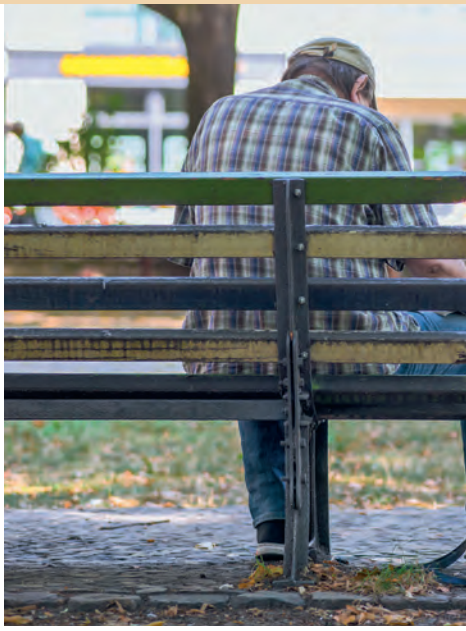


Foto: Sabine Mittermeier

Die Weltgesundheitsorganisation WHO zählt Einsamkeit zu den großen gesundheitlichen Herausforderungen. Weltweit sterben einem 2025 veröffentlichten WHO-Bericht zufolge 871 000 Menschen jährlich an den Folgen von Einsamkeit – das



Foto: Sabine Mittermeier

sind 100 Menschen pro Stunde. Denn Einsamkeit und soziale Isolation erhöhen unter anderem das Risiko für Schlaganfälle, Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Diabetes. Menschen, die sich einsam fühlen, haben ein doppelt so hohes Risiko wie andere, an einer Depression zu erkranken. Dass das Gefühl, es mangele an sozialer Einbindung, Menschen so empfindlich trifft, ist auch evolutionsbiologisch zu erklären: Wer sich in der frühen Menschheitsgeschichte zu weit von der Gruppe entfernte, hatte eine deutlich geringere Überlebenschance.

Während noch vor einigen Jahren vor allem ältere Menschen als einsamkeitsgefährdet galten, sind seit der Corona-Pandemie auch viele Jüngere betroffen. Eine Untersuchung der Bertelsmann Stiftung kam 2024 zu dem Ergebnis, dass 46 Prozent der 18- bis 30-Jährigen in Deutschland sich einsam fühlen, jede:r Zehnte sogar sehr einsam. Das wirkt sich nicht nur negativ auf die Gesundheit aus, sondern hat auch gesamtgesellschaftliche Folgen: Wer sich als junger Mensch nicht eingebunden fühlt, ist unzufriedener mit der Demokratie, engagiert sich seltener gesellschaftlich und ist empfänglicher dafür, sich politisch zu entfremden und zu radikalisieren. Dies hat die Bertelsmann Stiftung 2025 im Rahmen einer weiteren Studie ermittelt. Einsamkeit ist also keinesfalls nur ein individuelles Problem, sondern hat Auswirkungen auf die gesamte Gesellschaft: Das Gesundheitssystem wird belastet, die Demokratie gefährdet. Laut WHO leidet zudem die Wirtschaft massiv durch einen Rückgang der Produktivität.

Nicht nur das Alter spielt eine Rolle bei der Frage, wer besonders gefährdet ist, sondern auch das Geschlecht – Frauen fühlen sich häufiger einsam als Männer – und die Faktoren Bildung und Gesundheit. Wer gebildeter ist, verdient häufiger mehr Geld und kann sich Teilhabe kaufen: den Konzertbesuch, die Sportstudio-Mitgliedschaft oder das Getränk im Café um die Ecke. Wer physisch oder psychisch eingeschränkt ist, lebt oft zurückgezogener und ist dadurch einsamkeitsgefährdeter. Menschen, die Care-Arbeit leisten, und Menschen mit Migrations- oder Fluchterfahrung sind dem Kompetenznetz Einsamkeit zufolge ebenfalls häufiger betroffen.

Jeder zweite Berliner lebt allein

In Berlin lebt heute etwa jeder zweite Mensch allein. Im Laufe der letzten Jahrzehnte haben Singlehaushalte immer weiter zugenommen, unter anderem durch die fortschreitende Individualisierung der Gesellschaft und die steigende Lebenserwartung. Natürlich ist Alleinleben nicht mit Einsamkeit gleichzusetzen. Nicht



Foto: pa/imageBROKER

Eine ▶ erschreckend hohe Zahl einsamer junger Leute ermittelte die Bertelsmann Stiftung in einer Untersuchung 2025

■ *Das Kompetenznetz Einsamkeit bündelt auf seiner Website Informationen zum Thema und konkrete Hilfsangebote für Betroffene, etwa Telefonhotlines, die sich auch auf einer „Angebotslandkarte" räumlich verorten lassen:* ***kompetenznetz-einsamkeit.de***

■ *„Einfach mal reden" bietet „Silbernetz" an, ein ehrenamtliches Netzwerk gegen Einsamkeit im Alter: Hotline ☎ 0800 4708090 oder 030 54453300*

■ *Unter* ***www.berlin.de/ba-reinickendorf/politik-und-verwaltung/beauftragte/einsamkeit*** *kann man mehr über Reinickendorfs Initiativen gegen Einsamkeit erfahren.*



Nicht nur das Alter, auch Geschlecht, Bildung, Einkommen und Gesundheit sind wichtige Faktoren pro oder contra Einsamkeit

selten begünstigt aber das eine das andere. In der Anonymität der Großstadt ist es leicht, durchs soziale Netz zu fallen – in vielen Lebenssituationen: Da ist die neu zugezogene Studentin, die keinen Anschluss findet, der Geflüchtete, für den die Sprachbarriere zu groß ist, oder die Seniorin, die seit dem Tod ihres Mannes niemanden mehr hat, mit dem sie sich austauschen kann.

Die zahlreichen negativen Folgen von Einsamkeit haben dazu geführt, dass Politik und gesellschaftliche Akteur:innen sich zunehmend des Themas annehmen. In zahlreichen Berliner Initiativen engagieren sich Ehrenamtliche, besuchen etwa Senior:innen zu Hause oder bieten telefonische Beratung. Auf Bezirksebene ist Reinickendorf Vorreiter in Sachen Einsamkeitsbekämpfung. 2024 nahm hier die erste (und bisher einzige) bezirkliche Einsamkeitsbeauftragte ihre Tätigkeit auf. Der Bezirk hat im vergangenen Jahr eine eigene Kampagne zum Thema sowie einen „Einsamkeitsgipfel" durchgeführt und listet auf seiner Website Angebote gegen Einsamkeit, darunter Stammtische und „Quasselbänke" – die neun bunt gestalteten Bänke stehen im Bezirk verteilt und laden dazu ein, sich niederzulassen und mit anderen ins Gespräch zu kommen. Eine weitere Idee: eine „Plauderkasse" im Supermarkt, an der sich die Kassierer:innen Zeit für die Kund:innen nehmen und ihnen ein offenes Ohr schenken (bisher umgesetzt bei einem Rewe-Markt in Tegel). Im Juni 2026 gab mit Tempelhof-Schöneberg ein zweiter Bezirk bekannt, ebenfalls eine Beauftragtenstelle schaffen und sich mit dem Thema „konsequent in der Praxis" auseinandersetzen zu wollen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften setzen vor allem auf Orte, an denen man sich mit Nachbar:innen austauschen kann: Nachbarschaftstreffs, Gemeinschaftsgärten, multifunktionale Räume für Veranstaltungen oder Co-Working-Spaces. Ein weiterer Ansatz ist das generationenübergreifende Wohnen: Ältere Menschen und Berufsanfänger:innen teilen sich eine Wohnung, helfen sich im Alltag gegenseitig und verhindern so soziale Isolation.

„Begegnungsarchitektur" erhalten

Wichtig gegen Einsamkeit sind Expert:innen zufolge sogenannte „Third Places" („Dritte Orte") neben dem Wohnort und dem Arbeitsplatz, an denen niedrigschwellig Austausch entstehen kann. Typische Beispiele sind Bibliotheken, Parks oder Jugendtreffs. Gerade in Zeiten, in denen jeder Quadratzentimeter Stadtraum mit Gold aufgewogen wird, dürfen diese Orte nicht abgeschafft werden, sondern müssen als „Begegnungsarchitektur" unbedingt erhalten bleiben. Wichtig dabei ist es auch, dass die Third Places so barrierearm wie möglich gestaltet werden, sodass sie allen eine Teilhabe ermöglichen, etwa durch kostenlose Angebote, stufenfreie Eingänge oder gute Ausleuchtung am Abend.

Nicht zu vergessen: Menschen, die aus ihrem angestammten Kiez verdrängt werden, weil sie sich ihre Mieten nicht mehr leisten können, sind stark einsamkeitsgefährdet. Denn ihnen bricht nicht nur die Wohnung, sondern auch die angestammte Nachbarschaft weg. Insofern ist auch der Kampf gegen Verdrängung einer gegen Einsamkeit.

Katharina Buri

Wege aus der Einsamkeit

Großbritannien machte 2018 weltweit Furore, als das Land ein Ministerium gegen Einsamkeit einführte und damit deutlich machte, welche Bedeutung es dem Thema einräumt. Interessant ist auch der britische Ansatz des „Social Prescribing", bei dem Patient:innen ergänzend zu einer medizinischen Behandlung soziale Aktivitäten „verschrieben" werden – das Deutsche Ärzteblatt spricht von einem „zukunftsträchtigen" Ansatz.

Gleiches dürfte auch für eine App gelten, die ein Absolvent der Berliner Humboldt-Universität ins Leben rief: Silvan Hornstein stellte fest, dass sich viele Angebote gegen Einsamkeit an ältere Menschen richten. Mit einer digitalen Anwendung wollte er auch Jüngere, die sich einsam fühlen, erreichen. Der sechswöchige Präventionskurs über seine App platoniq (www.platoniq.health) wird inzwischen von den gesetzlichen Krankenkassen unterstützt.

Neue Ansätze bietet auch die KI: Laut einer Untersuchung von Bitkom, dem Branchenverband der deutschen Informations- und Telekommunikationsbranche, äußerten 26 Prozent der KI-Nutzer:innen, die KI fühle sich manchmal wie eine Bezugsperson an. Ob KI-Chatbots für den alltäglichen Austausch oder KI-gestützte Roboter-Haustiere in der Pflege: Hier tut sich ein weites Feld auf, wenn auch nicht ohne Fallstricke.

kb



Foto: Sabine Mittermeier

Eine der neun „Quasselbänke" in Reinickendorf

UMZUG

Einbauküche mit Wohnung sucht Nachmieter:in

Eine passende Wohnung ist gefunden, aber die dort vorhandene Küche soll gegen entsprechende Zahlung mit übernommen werden. Was gilt es zu beachten, wenn der Vormieter oder die Vormieterin Einrichtungsgegenstände in der Wohnung belassen will?

Es kann durchaus Vorteile bringen, Inventarstücke der Vormieterin oder des Vormieters zu übernehmen



Foto: Christian Muhrbeck

Grundsätzlich dürfen Vormieter:innen ihren Nachfolger:innen Einbauküche, Möbel oder anderes Inventar anbieten. Gerade bei Maßeinbauten kann das für beide Seiten vorteilhaft sein: Wer auszieht, muss nicht aufwendig Möbel, die speziell für die Wohnung angefertigt wurden, wieder ausbauen und mitnehmen. Und wer einzieht, spart sich den Stress, den das Vermessen und der Kauf oder eine spezielle Anfertigung von Möbeln mit sich bringen. Den Betrag, der dafür fällig wird, nennt man Ablöse. „Die Ablösezahlung ist grundsätzlich zulässig – die beiden Parteien schließen damit einen normalen Kaufvertrag“, sagt Céline-Estelle Zinkel, Juristin bei der R+V Versicherung, in einem aktuellen Rechtstipp zum Thema. Wichtig: Der Vertrag kommt nur zustande, wenn Vermieter:innen dem zustimmen. Und: Nachmietende müssen das Angebot nicht annehmen. Allerdings ist das leicht gesagt – in der Realität eines hart umkämpften Wohnungsmarktes wird man sich als verzweifelte:r Wohnungssuchende:r zweimal überlegen, ob man die Küche des Vorgängers ablehnt. Denn in der Konsequenz wird es möglicherweise bedeuten, dass man die betreffende Wohnung nicht bekommt. Nicht auszuschließen, dass der oder die Auszuziehende berechtigt oder verpflichtet ist, selbst eine Nachfolge zu finden.

Genau hinsehen sollte man beim Preis. Laut einer ImmoScout24-Befragung aus diesem Jahr ist gut ein Drittel der Wohnungssuchenden mit ungewöhnlich hohen Ablösezahlungen von mehr als 3000 Euro konfrontiert, acht Prozent sogar mit mehr als 5000 Euro. Das Gros bezahlt zwischen 1000 und 3000 Euro. Tatsächlich ist die Summe, für die Einbauküche und Co. die Besitzer:innen wechseln, gedeckelt. Im Gesetz zur Regelung der Wohnraumvermittlung heißt es in § 4a: „Die Vereinbarung über das Entgelt ist unwirksam, soweit dieses in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Einrichtung oder des Inventarstücks

Beim Preis gibt es Grenzen

steht.“ Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Preis für ein Möbelstück nicht mehr als 50 Prozent über seinem aktuellen Wert liegen darf. Wichtig zu wissen: Bereits mit dem Einbau einer Küche verliert diese 24 Prozent an Wert. Jedes weitere Jahr sinkt der Wert um vier Prozent. Nach 25 Jahren endet somit die durchschnittliche „Abschreibung“ einer Küche. Um den konkreten Wiederverkaufswert zu ermitteln, muss man den Zeitwert kennen, der sich anhand einer komplexen Formel berechnen lässt (siehe Hinweis in der Randspalte). Dazu muss man unter anderem den Wiederbeschaffungswert und die erwartete Restlebensdauer des Möbelstücks kennen. Empfehlenswert ist, Ablösevereinbarungen schriftlich und außerhalb des Mietvertrages zu treffen. Die Vereinbarung greift nur, wenn der Mietvertrag auch wirklich zustande kommt. Wer eine überhöhte Ablöse gezahlt hat, kann das zu viel gezahlte Geld innerhalb der Verjährungsfrist von 3 Jahren zurückfordern. Wichtig auch: Wer Einrichtungen übernimmt, sollte immer mitbedenken, dass diese gegebenenfalls beim Auszug zurückgebaut beziehungsweise mitgenommen werden müssen, sofern der oder die Nächste sie nicht wieder übernimmt oder der Vermieter dies so haben will.

Katharina Buri

■ *Immowelt bietet einen Ratgeber zum Thema Ablöse und Abstand an, der auch den erwähnten Zeitwertrechner enthält:* ***www.immowelt.de/ratgeber/mieten/abstandszahlung-abloese***

Abstand versus Ablöse

Zwar werden beide Wörter gerne synonym verwendet, sie stehen aber für Unterschiedliches: Eine Ablöse zahlen Nachmieter:innen, wenn sie Möbel, eine Waschmaschine oder andere Gegenstände von ihren Vormieter:innen übernehmen. Eine Abstandszahlung leisten Nachmieter:innen hingegen, wenn sie dafür zahlen, dass ihre Vormieter:innen die Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist freigeben. Eine solche Abstandszahlung ist gesetzlich verboten (§ 4a Abs. 1 WoVermG). Eine Ausnahme gibt es, wenn sich beide Parteien darauf einigen, dass der Nachmietende die Umzugskosten des Vormietenden übernimmt, wenn er oder sie im Gegenzug die Wohnung früher beziehen kann. Tipp: Um unangenehme Überraschungen zu vermeiden, sollte man sich in einem solchen Fall als Nachmieter:in eine Aufstellung der Umzugskosten geben lassen und schriftlich vereinbaren, nur diese zu übernehmen.

kb

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Kündigung aufgrund vom Mieter durchgeführter baulicher Veränderungen

1. Ob und inwiefern mieterseitig vorgenommene, vom Vermieter nicht genehmigte Umbaumaßnahmen oder die unberechtigte Verweigerung von Rückbaumaßnahmen eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen, ist angesichts der Vielgestaltigkeit möglicher Lebenssachverhalte einer abstrakt-generellen Klärung nicht zugänglich und von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängig, welche vom Gericht umfassend zu würdigen sind.
2. Ein Grund zur Kündigung wegen einer schuldhaften Pflichtverletzung des Mieters liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn dieser mit Zustimmung des Vermieters und erheblichem Kostenaufwand umfangreiche Baumaßnahmen in der Wohnung durchgeführt hat und Jahrzehnte später die von ihm eingebrachten Einrichtungen – ohne zuvor abermals die Zustimmung des Vermieters einzuholen – ersetzt.
3. Sind dem Mieter von Voreigentümern umfangreiche Bauarbeiten gestattet worden, rechtfertigen spätere modernisierende Veränderungen an diesen Bauarbeiten in der Regel keine Kündigung.
BGH vom 2.12.2025 – VIII ZR 274/23 –
➔ Langfassung im Internet

Die Mieterin bewohnte seit 1972 eine Dreizimmerwohnung in Berlin. Der Mietvertrag sah vor, dass bauliche Veränderungen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters und bauaufsichtlicher Genehmigung vorgenommen werden dürfen. Nach dem Erwerb des Hauses durch den neuen Vermieter im Jahr 2019 und einer Wohnungsbesichtigung im Juli 2021 mahnte der Vermieter die Mieterin wegen unbefugter Eingriffe in sein Eigentum ab und forderte den Rückbau sämtlicher baulicher Veränderungen. Zwischen August 2021 und Dezember 2022 erklärte er mehrfach die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung, gestützt auf von der Mieterin durchgeführte bauliche Veränderungen (Baderneuerung, Trockenbauwand, Einbau schmaler Fenster in der Badezimmerwand, abgehängte Decke in der Küche, Entfernung der Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer, Verlegung von Elektro- und Wasserinstallationen). Sowohl das AG Charlottenburg als auch das LG Berlin wiesen die Räumungsklage ab.
Der BGH bestätigte das Berufungsurteil als im Ergebnis frei von Rechtsfehlern. Er stellte zunächst den Ausgangsmaßstab klar: Dem Mieter seien Eingriffe in die Substanz, insbesondere bauliche Veränderungen, regelmäßig nicht gestattet; er sei – auch ohne vertraglichen Vorbehalt – verpflichtet, die vorherige Zustimmung des Vermieters einzuholen, habe aber grundsätzlich keinen Anspruch auf Erteilung einer solchen Erlaubnis.
Jedoch sei es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht den baulichen Veränderungen kein kündigungsrechtfertigendes Gewicht beimaß. Tragend stützte es sich dabei auf die außerordentlich lange Mietdauer sowie darauf, dass umfangreiche Baumaßnahmen bereits in den 1970er und Anfang der 1990er Jahre mit Zustimmung der damaligen Eigentümerin und auf erhebliche eigene Kosten der Mieter durchgeführt worden waren und es bei den nunmehr beanstandeten Veränderungen teilweise um die Ersetzung dieser Mietereinrichtungen ging; zudem waren nach den Feststellungen des Berufungsgerichts einige Maßnahmen wohnwertverbessernd, und ein Rückbauanspruch war der Klägerin gemäß § 242 BGB bis zum Ende des Mietverhältnisses zuzumuten.
Der BGH hielt deshalb die Kündigungen des Vermieters in diesem Fall sowohl als außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BGB als auch als ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB mangels ausreichender Erheblichkeit der Pflichtverletzungen für unwirksam, weil bei sehr langer Mietdauer die Ersetzung mieterseitig mit Billigung des Vermieters auf eigene Kosten vorgenommener baulicher Veränderungen des Mieters die Beendigung des Mietverhältnisses nicht rechtfertigten.

Schadensersatz wegen formal unwirksamer Kündigung

1. Ein Schadensersatzanspruch des Mieters besteht nicht, wenn die Kündigung materiell begründet ist, aber mangels wirksamer Vollmacht unwirksam.
2. Formelle Mängel der Kündigungserklärung, weil kirchenrechtliche Vorschriften, namentlich zum Siegel der Kirchengemeinde, missachtet wurden, dienen allein dem Schutz der Kirchengemeinde, lösen aber keine Schadensersatzpflicht gegenüber dem Mieter – hier: Pfarrerin – aus.
BGH vom 1.7.2026 – VIII ZR 4/23 –
➔ Langfassung im Internet

Der BGH bestätigt die Rechtsprechung, wonach eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, eine lediglich formell unwirksame Kündigung zu unterlassen, nicht besteht. Schadensersatzansprüche des Mieters kommen nur in Betracht, wenn der Vermieter schuldhaft eine materiell unberechtigte Kündigung ausspricht. Im vor-

liegenden Fall lagen die materiellen Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB vor, da die Mieterin durch fortgesetzte, verunglimpfende und persönlichkeitsrechtsverletzende Veröffentlichungen gegenüber Funktionsträgern der Kirchengemeinde ihre mietvertraglichen Pflichten schwerwiegend verletzt hatte. Die formellen Mängel der Kündigungserklärung (fehlende Beachtung kirchenrechtlicher Vorschriften, insbesondere das Siegel der Kirchengemeinde) begründen keine Schadensersatzpflicht gegenüber dem Mieter, da sie allein dem Schutz der Kirchengemeinde dienen. Auch die gerichtliche Geltendmachung des Räumungsanspruchs stellt keine unerlaubte Handlung dar, solange kein sittenwidriges oder vorsätzlich schädigendes Verhalten vorliegt. Die Kosten der anwaltlichen Vertretung, der geltend gemachte Verdienstausfall sowie Schmerzensgeld sind nicht ersatzfähig, da sie ausschließlich durch die Prozessführung ausgelöst wurden und keine besonderen Umstände vorliegen, die eine Ausnahme rechtfertigen.

Instanzen-Rechtsprechung

Indexmiete

Die in einer Indexmietvereinbarung enthaltene Klausel, „dass die Kaltmiete in jedem Fall jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss, Erhöhungen aufgrund §§ 559 bis 560 BGB bleiben ausgenommen“ verstößt nicht gegen das Transparenzgebot und macht die Indexmietvereinbarung nicht unwirksam.

LG Berlin II vom 9.9.2026 – 64 S 60/26 –, mitgeteilt von RAin Evelyn Meyer

Langfassung im Internet

Die Mieterin meinte, Indexmieterhöhungen nicht zahlen zu müssen, weil die mietvertragliche Indexvereinbarung unwirksam sei. Die rechtlich umstrittene Passage im Mietvertrag lautete, „… dass die Kaltmiete in jedem Fall jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss, Erhöhungen aufgrund §§ 559 bis 560 BGB bleiben ausgenommen.“

Mit dieser Klausel sei – so die Mieterin – dem Vermieter die Möglichkeit uneingeschränkt eröffnet, die Miete gemäß §§ 559 bis 560 BGB zu erhöhen. Das verstoße gegen die zwingenden Vorgaben des § 557 b BGB.

Die Mieterin klagte unter anderem auf Feststellung der Unwirksamkeit der Indexklausel.

Während das Amtsgericht der Mieterin recht gab, wies das Landgericht die Klage ab.

Die Indexmietvereinbarung des Mietvertrages sei nicht gemäß § 557 b Abs. 5 BGB unwirksam, weil sie gegen die zwingenden Vorgaben des § 557 b BGB verstieße. Der Klausel sei bei verständiger Auslegung nicht zu entnehmen, dass der Vermieter zu beliebigen Modernisierungsmieterhöhungen berechtigt sein solle. Die Klausel entspreche vielmehr dem Wortlaut sowie Bedeutungsgehalt des § 557 b Abs. 2 Satz 1 BGB und verhalte sich allein zur Wartefrist. Sie regele nicht mehr und nicht weniger, als dass die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss. Ob, unter welchen Umständen und auf welche Weise der Vermieter Mieterhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB vornehmen könne, sei der Klausel hingegen nicht zu entnehmen.

Eine solche Klausel könne entgegen einer in der Rechtsprechung vertretenen Ansicht (LG Berlin II vom 30.9. 2025 – 67 S 41/25 –) nicht dahin ausgelegt werden, dass der Handlungsspielraum des Vermieters über den in § 557 b Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 BGB vorgesehenen Rahmen hinaus erweitert werden solle.

Gemäß § 557 b Abs. 2 Satz 3 BGB seien Mieterhöhungen nach § 558 BGB während der Geltung der Indexmietvereinbarung ausgeschlossen, und gemäß § 557 b Abs. 2 Satz 2 BGB könne der Vermieter eine Erhöhung nach § 559 BGB oder § 559 e BGB nur verlangen, wenn er eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b Nr. 1a BGB oder bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt habe, die er nicht zu vertreten hat. Das bloße Zitat des § 559 BGB in der Klausel des Mietvertrages und der darin liegende Hinweis auf die grundsätzliche Möglichkeit einer Modernisierungsmieterhöhung könne selbst bei verwenderfeindlicher Auslegung im Sinne des § 305 c Abs. 2 BGB nicht dahin gewürdigt werden, dass der Vermieter sich von den Beschränkungen in § 557 b Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 BGB habe befreien wollen. Vielmehr treffe die Mietvertragsklausel überhaupt keine Regelung über die Zulässigkeit sonstiger Mieterhöhungen und lasse damit die im Gesetz bestimmten Beschränkungen unberührt.

Die Klausel sei danach nicht gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB unwirksam, denn sie enthalte keine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Regelung. Ebenso wenig verstoße die Klausel gegen das aus § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB fließende Transparenzgebot. Der Bundesgerichtshof habe für den Fall einer Indexmietvereinbarung bereits entschieden, dass die sich aus dem Gesetz ergebenden Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien nicht vollständig im Mietvertrag wiedergegeben und vertraglich vereinbart werden müssten. Vielmehr genüge es „ausweislich des Wortlauts von § 557 b Abs. 1 BGB zur wirksamen Vereinbarung einer Indexmiete“, den dortigen Vorgaben zu entsprechen, während die Regelung des „§ 557 b Abs. 2 BGB mit der dort enthaltenen Wartefrist die Rechtsfolgen einer (wirksamen) Vereinbarung“ betreffe und nicht im Einzelnen im Mietvertrag wiedergegeben werden müsse (BGH vom 26.5.2021 – VIII ZR 42/20 –).

Das Landgericht hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen.

Anmerkung:
Im Ergebnis wie die Zivilkammer 64 hat schon die Zivilkammer 63 des LG Berlin II entschieden:
„Eine Indexklausel ist nicht deshalb unwirksam, weil sie keinen Hinweis darauf enthält, dass während der Geltung der Indexmiete eine Mieterhöhung nach § 559 BGB nur verlangt werden kann, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat“ (LG Berlin II vom 13.1.2026 – 63 S 275/25 –; die eingelegte Revision ist beim BGH unter dem Aktenzeichen – VIII ZR 31/26 – anhängig).
Anders hat die Zivilkammer 67 des LG Berlin II entschieden:
„Eine Klausel im Mietvertrag, mit der eine Indexmiete vereinbart wird, ohne dass dabei klar und verständlich dargestellt wird, dass während der Geltung der Indexmiete grundsätzlich keine anderen Erhöhungen zulässig sind, ausgenommen nach § 560 BGB bei Veränderungen von Betriebskosten und Erhöhungen nach § 559 BGB, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von ihm nicht zu vertretender Umstände durchgeführt hat, ist insgesamt unwirksam wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB“ (LG Berlin II vom 30.9.2025 – 67 S 41/25 –).

Wärmelieferung

Eine Preisanpassungsklausel in einem Wärmeliefervertrag ist unwirksam, wenn die Gewichtung von Kosten- und Marktelement nicht ausgewogen ist (hier 95 Prozent zu 5 Prozent).
AG Schöneberg vom 12.2.2026 – 105 C 127/25 –, n. rkr., mitgeteilt von RA Kaya Özkök
Langfassung im Internet

Laut Mietvertrag werden die Kosten für die Wärmelieferung auf die Mieter umgelegt. Es erfolgt eine gewerbliche Wärmelieferung mit Gas. In dem vorformulierten Vertrag zwischen dem Energiedienstleister und dem Vermieter ist eine Preisanpassungsklausel vereinbart, die zu 5 Prozent auf den „Index Erzeugerpreise elektrischer Strom in der Abrechnungsperiode gemäß Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden“ und zu 95 Prozent auf den „gewichteten Durchschnittspreis Gaslieferung der Abrechnungsperiode“ Bezug nimmt.
Der letzte seit drei Jahren unwidersprochene Lieferpreis für Fernwärme ist 2020 vereinbart worden und beträgt 0,0944 Euro/kWh.
Mit Schreiben vom 23.11.2023 erstellte der Vermieter eine Nebenkostenabrechnung für 2022. Die Abrechnung endete mit einer Nachforderung an den Mieter in Höhe von 1073,01 Euro. Der Mieter beglich hiervon 600,00 Euro unter dem Vorbehalt der Rückforderung.
Nach Prüfung aller Unterlagen forderte der Mieter seinen Vermieter zur Rückzahlung von rund 1100 Euro auf. Dieser weigerte sich, sodass es zum Prozess kam.
Der Mieter ist der Auffassung, der Wärmeliefervertrag enthalte eine unwirksame Preisermittlungsklausel. Die der Berechnung zugrunde gelegte Formel enthalte kein Marktelement. Es gebe nur ein Kostenelement, das sich zu 5 Prozent an einem Strompreisindex und zu 95 Prozent an einem Gaspreisindex orientiere. Es gebe keinen Bezug zu einem Fernwärmemarkt. Der Mieter meint, darin liege ein Verstoß gegen § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV. Der Vermieter habe gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen. Es sei deswegen der letzte seit drei Jahren unwidersprochene Lieferpreis von 2020 maßgeblich, woraus sich für ihn unter Berücksichtigung eines Guthabens für 2022 ein Rückforderungsanspruch in Höhe von 1118,01 Euro ergebe.
Der Vermieter hingegen behauptete, die Preisanpassungsklausel berücksichtige zu 95 Prozent die vom Lieferanten zugrunde gelegten Preise auf Basis eines festgelegten Erdgaspreises. Insofern handele es sich nicht um ein Marktelement, sondern eine Berechnung anhand tatsächlich angefallener Kosten beim Versorger. Zu 5 Prozent finde eine Anpassung an allgemeine Indizes zu Kosten im Energiesektor statt.
Das Amtsgericht gab der Klage des Mieters vollumfänglich statt.
Der Mieter habe einen Anspruch auf Zahlung von 1118,01 Euro gegen den Vermieter aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB. Seine Betriebskostenvorauszahlungen und die Nachzahlung in Höhe von 600,00 Euro erfolgten in diesem Umfang ohne Rechtsgrund. Denn die Preisanpassungsklausel sei unwirksam und der Vermieter schulde seinem Vertragspartner den Arbeitspreis nicht in der verlangten Höhe. Maßgeblich sei der letzte seit drei Jahren unwidersprochene Lieferpreis, mithin der Lieferpreis von 2020. Deswegen erfolgte auch die Abrechnung gegenüber dem Mieter zu Unrecht. Dies gelte unabhängig davon, ob der Vermieter Anlass hatte, die Preisanpassungsklausel auf ihre Wirksamkeit zu prüfen (vgl. LG Berlin II, Urteil vom 18.11.2025 – 63 S 121/25).
Die Preisanpassungsklausel sei gemäß § 134 BGB unwirksam, da sie gegen § 24 Abs. 4 S. 1 AVBFernwärmeV verstoße. Nach dieser Vorschrift dürften Preisanpassungsklauseln nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. Hierdurch solle zum einen eine kostenorientierte Preisbemessung gewährleistet werden, zum anderen solle aber auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass sich die Gestaltung der Fernwärmepreise nicht losgelöst von den Preisverhältnissen am Wärmemarkt vollziehen könne (BGH vom 6.4.2011 – VIII ZR 273/09 –).
Es könne dahinstehen, ob es sich bei dem von der Klausel in Bezug genommenen Index der Erzeugerpreise für elektrischen Strom um ein Marktelement handele und ob dieses zur Abbildung der Verhältnisse im Wärmemarkt geeignet sei. Denn die Gewichtung von 95 Prozent hinsichtlich des Gaspreisindexes, den der Vermieter selbst als Kostenelement bewerte, zu 5 Prozent hinsichtlich des Strompreisindexes, sei schon nicht angemessen und damit unzulässig. § 24 Abs. 4 S. 1 AVBFernwär-

meV weise dem Markt- und dem Kostenelement den gleichen Rang zu und erlaube Abstufungen nur im Rahmen der Angemessenheit. Im Regelfall sei von einer hälftigen Kostenorientierung und einer hälftigen Marktorientierung auszugehen. Anhaltspunkte dafür, warum das Verhältnis hiervon bedeutend abweichen sollte, gebe es nicht.

Rauchwarnmelder

Einem Vermieter steht kein Anspruch auf Duldung des Einbaus von Rauchwarnmeldern der Marke Multisensor Plus durch die Mieter gemäß § 555 d Abs. 1 BGB zu.
AG Spandau v. 4.9.2026 – 5 C 85/26 – [n.rkr.]
Langfassung im Internet

Die Mieter bewohnen eine 91,40 m² große Wohnung in Berlin, in der bereits vier herkömmliche, fernwartbare Rauchwarnmelder (Typ C) installiert sind; in der Küche existiert kein Gerät, und es gibt weder einen Gasanschluss noch sonstige CO-Quellen in der Wohnung. Die Vermieterin – die die Verwaltung der Vonovia Kundenservice GmbH übertragen hat – kündigte im November 2025 an, die vorhandenen Geräte gegen multifunktionale Rauchwarnmelder der Marke Multisensor Plus auszutauschen und auch in der Küche ein solches Gerät zu installieren, verbunden mit einer Mieterhöhung von monatlich 3,63 Euro.
Diese Geräte warnen nicht nur bei Rauch, sondern auch bei Kohlenmonoxid und – in der Küche – bei Hitzeentwicklung, sind vernetzbar, messen Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit, bieten eine LED-Lüftungsempfehlung sowie ein optionales, nur mit Zustimmung des Nutzers aktivierbares Raumklima-Monitoring per App mit Heiz- und Lüftungsempfehlungen.
Die Mieter widersprachen und verweigerten den Monteuren am 2.3.2026 den Zutritt; sie begehrten festzustellen, dass sie zur Duldung des Einbaus nicht verpflichtet sind. Vor dem Amtsgericht hatten sie damit Erfolg. Zwar bejahte das Gericht eine bauliche Veränderung im Sinne des § 555 b BGB, da die multifunktionalen Geräte gegenüber dem Ist-Zustand zusätzliche Funktionen bereitstellen und auch der erstmalige Einbau in der Küche unstreitig baulich ist. Jedoch fehle es an den Modernisierungszwecken des § 555 b Nr. 4 und 5 BGB. Entscheidend sei dabei eine vom Gericht entwickelte Prüfungsfolge für multifunktionale Geräte:
Solche Geräte müssten nur geduldet werden, wenn sämtliche vereinigten Funktionalitäten isoliert betrachtet einen Modernisierungszweck erfüllten; andernfalls komme eine Duldungspflicht nur in Betracht, wenn das Gerät ganz überwiegend Modernisierungszwecken diene, die nicht zweckerfüllenden Funktionen kostenneutral seien und die Duldung dem Mieter unter Berücksichtigung der Vermieterinteressen nach § 242 BGB zumutbar sei.
Unter Anwendung dieses Maßstabs prüfte das Gericht jede Funktion einzeln: Die reine Rauchwarnmeldefunktion bewirke keine Wohnwertverbesserung, da die Ersetzung vorhandener gleichwertiger Melder „neu für alt“ nach BGH (– VIII ZR 213/21 –) keine Modernisierung, sondern eine Erhaltungsmaßnahme sei; zudem sei die Rauchwarnmeldefunktion des Geräts in der Küche abgeschaltet. Die Fernwartung sei ein handelsübliches Feature und bringe gegenüber dem Ist-Zustand nichts. Die Vernetzungsfunktion und – für die Küche – die Hitzewarnfunktion verbesserten das Sicherheitsniveau durchaus; die CO-Warnfunktion führe dagegen nur zu einer geringfügigen Sicherheitssteigerung, weil in der Wohnung keine CO-Quellen existierten und CO sich horizontal ausbreite, die Geräte aber an der Decke montiert würden. Die LED-Lüftungsempfehlung und das optionale Raumklima-Monitoring per App seien keine Wohnwertverbesserung: Sie entfalteten keinen unmittelbaren Effekt, sondern hingen vom individuellen Nutzerverhalten ab, seien im Grunde nur für technikaffine Nutzer interessant, würden von der Mehrheit der Mietinteressenten wegen datenschutzrechtlicher Bedenken eher als nachteilig angesehen und ließen sich durch handelsübliche Hygrometer ersetzen; dasselbe gelte für Alarmton, Assistenzlicht und Helligkeitssensor, zu denen die Vermieterin nicht ausreichend vorgetragen habe.
Da die Voraussetzungen des § 555 b BGB nicht vorlägen, scheide eine Duldungspflicht nach § 555 d Abs. 1 BGB aus, und das Gericht musste nicht mehr über eine unzumutbare Härte nach § 555 d Abs. 2 BGB entscheiden.
Eine Duldungspflicht folge auch nicht aus § 242 BGB: Zwar verbesserten einzelne Funktionen (Vernetzung, CO- und Hitzewarnung) den Wohnwert, doch genüge das nicht. In der Gesamtabwägung überwögen die Mieterinteressen, denn der Vermieter könne die sicherheitsrelevanten Funktionen auch mit Geräten ohne Raumklimafunktionen erreichen, während die Mieter nachvollziehbare datenschutzrechtliche Bedenken und Befürchtungen von Überwachung in ihrem höchstpersönlichen Lebensbereich hätten; verschärfend komme hinzu, dass sämtliche Kosten – auch die der nicht zweckerfüllenden Funktionen – vollständig auf die Mieter umgelegt werden sollten.
Das Gericht ließ die Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung zu, da die Vermieterin mehrere hunderttausend Wohnungen bundesweit flächendeckend mit dem Multisensor Plus ausstatten wolle und diverse Parallelverfahren zu erwarten seien.
Anmerkung:
Das Urteil ist vor allem wegen seines strengen Maßstabs für multifunktionale Smart-Home-Geräte im Mietrecht bemerkenswert: Es verlangt für die Duldungspflicht, dass im Grunde jede einzelne Funktion eines Multifunktionsgeräts für sich einen gesetzlichen Modernisierungszweck erfüllt, und misst datenschutzbezogenen Privatheitsinteressen der Mieter erhebliches Gewicht zu. Angesichts der ausdrücklich erwarteten Parallelverfahren ist allerdings sehr wahrscheinlich, dass die Rechtsfrage demnächst auch die Instanzgerichte und gegebenenfalls den BGH beschäftigen wird.

BERATUNGSZENTREN
DES BERLINER MIETERVEREINS

BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

IM NOTFALL:
AKUTBERATUNG OHNE TERMIN

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

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

Please always make an appointment for consultations in English!

Beratungszentrum
Müllerstraße

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

Beratungszentrum
Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum
Altstadt Spandau

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



Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum
Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden), nahe Wilmersdorfer Straße
Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)
U Bismarckstraße *(U2 und U7)*
Akutberatung vormittags:
Mo, Di, Mi, Do, Sa 9-11 Uhr
nachmittags: Mo, Di, Mi, Do 16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum
Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum
Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44
Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
U Walther-Schreiber-Platz
S Feuerbachstraße
Akutberatung vormittags:
Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa 9-11 Uhr
nachmittags: Mo, Mi, Do 16-18 Uhr | Di 17-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum
Hermannplatz

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

Beratungszentrum
Bahnhofstraße Köpenick

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

GESCHÄFTSSTELLE

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

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

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

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

ONLINE-TERMIN-VEREINBARUNG

für einen Beratungstermin:
mein.berliner-mieterverein.de

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Auskünfte zur Zugänglichkeit und weitere Informationen über unser Servicetelefon
☎ 030-226 260

Lichtenberg
Di 17-19 Uhr
Nachbarschaftshaus
im Ostseeviertel,
Ribnitzer Straße 1 b,
2. OG, Raum 204
S Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf
Mo 17-19 Uhr
Kieztreff,
Marzahner Promenade 38
S Marzahn,
Tram/Bus Marzahner Promenade
Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Kienberg/Gärten der Welt

Pankow
Mi 17-19 Uhr
Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche
Fr 14-16 Uhr
Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf
Mi 17-19 Uhr
Evangelische Kirchengemeinde
Wittenau, Alt Wittenau 29A
U Rathaus Reinickendorf
(600 m Fußweg)
S Wittenau
(1000 m Fußweg)

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

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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

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

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

Telefonische Kurzberatung:
☎ 030-22626-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

MEIN BMV

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

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

MIETERMAGAZIN ONLINE

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

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

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

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

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

BERATUNG ZU SOZIALRECHT UND MIETE

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfangende.
Eine Beratung zu Bürgeldbescheiden findet nicht statt.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an.
Die Beratung/Mediation wird von einer Mediatorin (Konfliktvermittlerin) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

- Telefonberatung und Kontakt:
Unter ☎ 030 - 226 26-187 ist ein Anrufbeantworter geschaltet, wir rufen Sie zurück.
E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

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

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

SCHWERPUNKTBERATUNG NUTZER/PÄCHTER

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

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

HILFE ZUR WOHNUNGSABNAHME/-ÜBERNAHME

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

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

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

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

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

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

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

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

MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

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

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

ZUSATZANGEBOTE

KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

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

Bildung und Kultur

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

NÜTZLICHES

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

Wir, engagierte Mieterinnen und Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört,
- dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;
- dass wir unsere Mitmieter aufklären;
- dass wir uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn Sie kommen.

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

Charlottenburg-Wilmersdorf
Bezirksleitung: Niklas Hildebrandt, Raphael Thieme, Frau E. M.
Kontakt: mitmachen-chawi@berliner-mieterverein.de
- Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden zweiten Dienstag eines Monat um 18:30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg
Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms
- Die Aktivengruppe trifft sich immer jeden dritten Freitag im Monat um 17.30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85
- Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg
Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Irene Kinne
Kontakt: mitmachen-lichtenberg@berliner-mieterverein.de
- Treffen der Bezirksgruppe jeden zweiten Freitag im Monat um 17:30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85, S- und U-Bhf. Frankfurter Allee

Marzahn-Hellersdorf
Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks, Irina Neuber, Dieter Voigt
- Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

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

Neukölln
Bezirksleitung: Leonard Haas, Tobias Becker, Britta Grell
Kontakt: mitmachen-neukoelln@berliner-mieterverein.de
- Die Aktivengruppe trifft sich jeden vierten Montag im Monat um 18:30 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)
- Kiezcafé, siehe Seite 5.

Pankow
Bezirksleitung: Aleksandar Perović, Hermine Thurow, Sebastian Bachmann
Kontakt: mitmachen-pankow@berliner-mieterverein.de
- Nächste offene Bezirksaktiventreffen am 5.11. und 10.12. um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a
- Kiezcafé, siehe Seite 5.

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

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

Steglitz-Zehlendorf
Bezirksleitung: Carsten Wenzlaff, Barbara von Boroviczeny

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

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

DMB



Mietkosten im Griff

Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel

Der Ratgeber zeigt, wo die Kostenbremse angesetzt werden kann – von der Wohnungssuche bis zum Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen.

Fallbeispiele, wichtige Urteile und Musterbriefe bieten das passende Handwerkszeug, um die Mietkosten im Griff zu behalten.

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





JETZT MITGLIEDER WERBEN!

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein.

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechtigte Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.
Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

DMB

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Das Mieter-Handbuch

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

Tipps zum Mietvertrag für Mieter

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



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

Mietendeckel jetzt

www.mietendeckel-jetzt.org

MIETENDECKEL? JA BITTE!

Was wir fordern

- 6 Jahre Mietenstopp
- Obergrenze für Neuvermietungen
- Absenkung überhöhter Bestandsmieten

3 Wege zum Mietendeckel

Petition unterschreiben

Aktiv mitwirken

Spenden



Wer wir sind

Wir sind ein Bündnis aus Mieten-Initiativen, Stadtteilvernetzungen und weiteren wohnungspolitisch engagierten Gruppen und Einzelpersonen. Wir sind unabhängig von Parteien oder anderen Institutionen. Wir wollen der Verdrängung und dem Mietenwahnsinn nicht mehr länger zusehen. Deswegen kämpfen wir für einen bundesweiten Mietendeckel!