



Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

September
9/2010

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

MÜLLTRENNUNG

Kampf um
die Wertstoffe

KOMPONISTEN- VIERTEL

Gelungene
Verjüngungskur

SELBSTAUSKUNFT

Wie weit muss
die Hose runter?



Die problematischen Folgen
der Privatisierung für die Mieter

VERRATEN UND VERKAUFT

MARKTPLATZ

Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin
...ideal bei Ihrem Umzug

www.lagerbox.com

**LAGER sicher
BOX sauber
trocken**

- ✓ privat / gewerblich
- ✓ ab 1 Woche
- ✓ ab 1m³
- ✓ ab 9,95 € / 4 Wochen

Lagerbox Berlin 1
Hansastraße 216
13051 Berlin
T: 030 / 981 961 60
berlin1@lagerbox.com

Lagerbox Berlin 2
Karl-Marx-Straße 92-98
12043 Berlin (ehemalig Hertie)
T: 030 / 577 093 511
berlin2@lagerbox.com

Bestattungsinstitut Hubert Hunold

Albert-Kuntz-Straße 46 · 12627 Berlin-Hellersdorf
(U-Bahnstation Louis-Lewin-Straße)

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

Vertrauensvolle Beratung und Hilfe im Trauerfall
Auf Wunsch Hausbesuch in allen Stadtteilen

☎ Tag und Nacht **(030) 991 10 87** 

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke
Türen • Rahmen • Möbel**

Renovierung • Modernisierung
Neubau (300m² Ausstellung)

Vulkanstraße 13 · 10367 Berlin
Tel./Fax: 55 25 55 25

Gardinen-Reich

Gardinen und Dekostoffe
Sonnenschutzprogramm
Bodenbeläge

Aufmaß und Montage
Nähatelier - Verlegearbeiten

Torsten Helmuth
Irenenstr.22a, Lichtenberg
Tel. 525 18 86

Bestattungen
Hausbesuche
allbezirklich

Wir sind 24 Stunden für Sie da!
☎ (030) 45 97 74 36


Harold Bestattungen
Föhrer Straße 9 · 13353 Berlin

Polsterei Böker
Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

Aufarbeitung · Reparatur · Neubezug
von Stil bis modern, großes Stoff- und
Lederangebot, Abhol- und Lieferservice.
Kostenloser Kundenbesuch

Tel.: **427 03 39** (von 19-22 Uhr 275 36 82)

Guter Rat... ... und gar nicht teuer!

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 Euro bzw. 5 Euro (*).

Tipps und Ratschläge zu Alltagsfragen Mieterrechte und Mieterpflichten Gesetze, Urteile, Vertragsklauseln 	Mieter- und Vermieterkündigung Kündigung & Mieterschutz Kündigungsfristen, Nachmieter, Eigenbedarf, Sozialklausel 
Kündigung, Kautions, Makler, Abstand Geld sparen beim Umzug Alle wichtigen Urteile zu Schönheitsreparaturen Tipps zum Wohnungswechsel 	Wohnwertverbesserung & Energieeinsparung Modernisierung durch den Vermieter Ankündigung, Duldung, Mieterhöhung, Fristen Mietermodernisierung 
Heizkosten und kalte Nebenkosten Die zweite Miete Kosten, Fristen, Aufteilung Muster-Abrechnung und Checklisten 	Miete kürzen – wann & wie? Wohnungsmängel und Mietminderung mit Themen wie: Schimmel, Lärm, Heizung, Umweltgifte 300 Urteile und Beispiele 

Die Broschüren sind erhältlich in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Behrenstraße 1 c, 10117 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

PANORAMA

Umfrage: Ökostrom soll weiblicher werden	6
Betriebsstromspegel:	
Wie viel Strom braucht die Heizung?	6
SPD-Landesparteitag für Mieterschutz:	
Die Karawane bellt, der Hund zieht weiter	7
„Google Street View“:	
Widerspruch – so einfach geht es	7
Stadtumbau Ost: Kein Abriss mehr in Marzahn	8
Broschürentipp: Berlin ist Deutschlands	
größter Kleingarten	8
Volksbegehren: Unterschriften gegen teures Wasser	9
Gaspreise: Gasag langt zu	9
Europäisches Städte-Ranking:	
Berlin – nicht sauber, aber sicher	10
Strompreise: Abzocke oder harter Wettbewerb?	10
Betriebskosten: Nebenkosten niedrig – Kaltmiete hoch	11
Grundstücksmarktbericht des Senats:	
Der Markt wird enger, die Umsätze gehen zurück	12
Veranstaltungstipp: Denkmale der Bewegung	12
Task Force Okerstraße:	
Schnelle Eingreiftruppe für den Problemkiez	13
Hartz IV: Unrealistische Strompauschale	13

TITEL

Verraten und verkauft

Die problematischen Folgen der Privatisierung für die Mieter	14
---	----

HINTERGRUND

„Wohnraumgesetz“: Mageres Ergebnis	19
Selbstauskunft bei der Wohnungssuche:	
Wie weit muss die Hose runter?	20
Sanierungsgebiet Komponistenviertel:	
Gelungene Verjüngungskur	22
Berliner Wohngeschichte(n):	
Marktrecht auf Lebenszeit	24
Mülltrennung: Kampf um die Wertstoffe	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des BGH	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



14 Verraten und verkauft

Wo Wohnungsbestände an Investoren verhökert wurden, folgte in der Regel für die Mieter jede Menge Ärger.



19 Mageres Ergebnis

In 28000 Sozialwohnungen müssen Mieter mit exorbitanten Mietsteigerungen rechnen, weil der Berliner Senat die Folgen seiner Politik falsch eingeschätzt hat. Jetzt hat man reagiert – und doch wieder keine nachhaltige Lösung gefunden.



26 Wertstoffe

einsammeln ist fast so gut wie eine Lizenz zum Geld-drucken. Zwischen dem kommunalen Betrieb BSR und dem privaten Anbieter ALBA ist ein Kampf entbrannt: „orange“ versus „gelb“.

Betr.: MieterMagazin 1+2/10, Seite 11, Birgit Leiß: „Wohnungsvermittlungsvereine: Mit verfeinerter Masche“

Nicht lohnenswert

Ich bin mit der erbrachten Leistung von „Promiwo“ alles andere als zufrieden. Die Filterkriterien für Wohnungen sind keineswegs besser als in den gängigen Immobilienportalen – ganz im Gegenteil. Uns wurde zugesichert, man würde uns nur Angebote für Wohnungen in den oberen Etagen zuschicken. Das ist natürlich Schwachsinn, denn auch bei Promiwo setzt sich niemand hin, um von Hand die Angebote zu filtern. Zudem gibt es keine Möglichkeit, den jeweiligen Wohnungsanbieter per E-Mail oder Webformular zu kontaktieren. Die Angebote enthalten lediglich eine Telefonnummer zur Kontaktaufnahme. Das geht leider für mich gar nicht, da ich während meiner Arbeitszeit nicht permanent potenziellen Vermietern hinterher telefonieren kann und meine Arbeitszeit so liegt, dass es, wenn ich Feierabend mache, für gewöhnlich zu spät ist, um in den jeweiligen Hausverwaltungen noch jemanden telefonisch zu erreichen. Schlussendlich ist es so, dass viele der Wohnungen, die in den Promiwo-Angeboten stehen, nur kurze Zeit später sowieso in den gängigen Immobilienportalen auftauchen, so dass man hier wenig gewonnen hat.

Fazit: Ich habe die 89 Euro Anmeldegebühr von Anfang an als „Spielgeld“ betrachtet, da ich den Service einmal ausprobieren wollte. Jetzt kann ich sagen, dass es sich definitiv nicht lohnt, und ich würde potenziell eher davon abraten.

C. Hoppe, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 6/10, Seite 16 ff., Jens Sethmann: „Im freien Fall: 28000 Sozialmieter haben keinen Schutz vor abenteuerlichen Mietsteigerungen“

Eine Farce ...

Zum Artikel „Im freien Fall“ kann ich nur meine Empörung und mein Unverständnis ausdrücken, dass es eine solche Gesetzgebung geben kann. Wie kann man von MieterInnen, die ja aus entsprechenden Gründen in einem Sozialen Wohnungsbau wohnen, plötzlich die Kostenmiete in einer Höhe verlangen, wie es sie ja wohl nicht mal in beliebten Szenevierteln gibt? Das ist doch eine Farce! Ist dem nicht gerichtlich beizukommen? So etwas gehört verboten. Kann man als Außenstehender irgendetwas tun?

J. Kühne, per E-Mail

Ja, man kann bei der Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin protestieren, indem man dort eine Soforthilfe für die betroffenen Mieter, eine Änderung der Härteausgleichsrichtlinien und die Schaffung einer schnellen gesetzlichen Regelung für die Miethöhe dieser Wohnungen verlangt.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 7+8/10, Seite 23, Kristina Simons: „Wärmeschutz im Sommer: Wenn die Luft brennt“

Wärmedämmung nachteilig?

Die Temperaturen auf der Innenseite von Außenwänden und Decken können auch über 30 Grad Celsius betragen – dies wurde von mir mehrfach in den letzten Wochen mit geeignetem Messgerät festgestellt. Die

Aussage, dass überhitzte Wohnungen eine schlechte Dämmung haben, ist nicht richtig. In den betroffenen Wohnungen ist es neben Lage, Glasflächenanteil und den im Artikel erwähnten konstruktiven Maßnahmen die fehlende Speichermasse, die ein Aufheizen begünstigt. Eine gute Wärmedämmung behindert die gewünschte, nächtliche Auskühlung und wirkt sich eher nachteilig aus.

H. Hecker, per E-Mail

Die Deutsche Energieagentur (Dena) teilte uns dazu mit, dass ein Wohngebäude mit guter Dämmung oder solidem Mauerwerk im Sommer kühler sein wird als ein schlecht oder gar nicht gedämmtes Gebäude. Der Vorteil einer guten Dämmung: Sie hält Gebäude nicht nur im Sommer kühl, sondern auch im Winter warm.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 3/10, Seite 12, Jens Sethmann: „GSW-Börsengang: Was springt für Berlin heraus?“

Kein funktionierender Service

Einen Mieterschutz zu vereinbaren, wäre sehr gut. Andererseits wäre es sicherlich für den Senat auch interessant zu erfahren, wie es den Mietern der GSW seit der Umstrukturierung ergangen ist. Ich bin seit einem Jahr Mieterin der GSW. Ich kann als Erfahrung nur sagen: Das Einzige, was mit einem tollen Auftritt daher kommt, ist die Homepage der GSW. Als Mieter muss man bei Problemen dem Wohnungsunternehmen hinterher telefonieren – ich erinnere mich, dass es ein halbes Jahr dauerte, bis ich alle meine Schlüssel für die neue Wohnung bekam. Die mir übergebene Notrufnummer der GSW scheint im Notfall – am Abend und in der Nacht – nicht zu funktionieren, der Hausmeister ist dann auch nicht erreichbar. Soviel zum Thema Service für die Mieter. Das kenne ich von meinen vorherigen Vermietern nicht. Die langjährigen Mieter in meinem Haus sind mit der GSW nicht mehr zufrieden.

K. Sonnabend, per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Behrenstr. 1 C, 10117 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto: Commerzbank (BLZ 10040000) 771900801 (Beiträge) und 771900800 (sonstige Zahlungen, Abo) · 58. Jahrgang 2010
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons, Sina Tschacher
Titelfoto: Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Berliner Wassertisch, Bernd Friedel, Julia Gandras, Matthias Lüdecke, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Negrelli, Jens Sethmann · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallée 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, 10997 Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, 38315 Hornburg
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

Ausstellung

Zauberfarben – Traumgeschichten

Bilder in Öl und Acryl
von Annika Peter und Eteri Döbrich
im BMV-Beratungszentrum
Südstern, Hasenheide 63 (Laden)
Öffnungszeiten: Montag und Mitt-
woch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis
19 Uhr, Freitag von 15 bis 17 Uhr



Gut zu wissen

Reinickendorf: BMV-Beratungsstelle Segenskirche geschlossen

Aufgrund geringer Besucherzahlen hat der Berliner Mieterverein die Beratung im Gemeindehaus der Segenskirche, Auguste-Viktoria-Allee eingestellt. Mitgliedern aus Reinickendorf empfehlen wir den Besuch des Beratungszentrums Müllerstraße 135.

Mitte: Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203 - 205

Wegen verzögerter Renovierungsarbeiten bleibt die Beratungsstelle zunächst geschlossen. Eine Wiedereröffnung ist im Laufe des Septembers geplant. Bitte informieren Sie sich vor dem Besuch der Beratungsstelle über unser Servicetelefon 226 260.

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit.

Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Rekommunalisierung**



Foto: Matthias Lüdecke

Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen – die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

Befragung

zum Berliner Mietspiegel 2011

Wichtig

Im Auftrag des Berliner Senats findet derzeit wieder eine Befragung der Berliner Mieter und Vermieter zum Mietspiegel 2011 statt. Das Forschungsinstitut F+B aus Hamburg bittet seit Mitte August um die Mitwirkung bei der Erhebung von Mieten, Betriebskosten und energetischem Kennwert. Der Berliner Mieterverein empfiehlt dringend, die Befragung zu unterstützen, den Fragebogen zurückzusenden beziehungsweise sich für ein Interview zur Verfügung zu stellen. Auch wenn Vermieter mit dem Mietspiegel Mieterhöhungen begründen können, so bleibt der Mietspiegel doch für den Mieter das einzig geeignete Instrument zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ohne Mietspiegel wären die Mieter den Mieterhöhungsverlangen der Vermieter deutlich schutzloser ausgeliefert.

In eigener Sache

Eine Farbe hat Signalcharakter und Wiedererkennungswert – wer sie ändert, macht dies mit Bedacht und nicht ohne guten Grund. So hat auch der Farbwechsel auf der Titelseite des MieterMagazin – von rot nach gelb – seine Bewandnis: Wo auch immer der Berliner Mieterverein sich in der Öffentlichkeit – in Anzeigen, Informationsmaterialien und auf Hinweisschildern zu Beratungsstellen – präsentiert, tritt er in dem warmen Gelb-Ton auf, der nun auch die Titelseite des MieterMagazin kennzeichnet. Wir haben diese einem einheitlichen Erscheinungsbild dienende Neuerung zusammen mit weiteren Verbesserungen vorgenommen, die insbesondere für noch mehr Übersichtlichkeit und für einen höheren praktischen Gebrauchswert des Magazins sorgen sollen. Auch künftig gilt aber: Ihre Meinung hat Gewicht – schreiben Sie uns, was Sie zu Aufmachung und Inhalt des Magazins denken. Wie Sie sehen, haben wir Art und Umfang der Leserbrief-Seite unangetastet gelassen.
Ihre MieterMagazin-Redaktion

P.S.: Wie schon in den beiden letzten Ausgaben angekündigt, wird auch die Internet-Ausgabe des MieterMagazin auf den neuesten Stand gebracht. BMV-Mitglieder können künftig zwischen der Druckausgabe und einer verbesserten Online-Ausgabe des MieterMagazin mit vielen Extras wählen. Wenn Sie in Zukunft zu den Online-Lesern gehören wollen, dann können Sie sich im Internet unter service.berliner-mieterverein.de/service anmelden. Weitere Informationen in der nächsten Ausgabe des MieterMagazin.

UMFRAGE

Ökostrom soll weiblicher werden

Eine Forschergruppe aus Berlin, Halle und St. Gallen hat eine Umfrage zum Thema „Erneuerbare Energien und Ökostrom“ gestartet. Man will damit herausfinden, was die Nutzung erneuerbarer Energien und den Wechsel zu Ökostrom in privaten Haushalten attraktiv macht oder ihn hemmt.

Frauen sind für Ökostrom, wechseln aber ungern den Anbieter

Genau genommen handelt es sich sogar um zwei Fragebögen – einen für Mieter und einen für Hauseigentümer. So werden Eigentümer zum Beispiel danach gefragt, ob sie bereits eine Solar- oder Photovoltaikanlage installiert haben oder ob sie mit Holzpellets heizen. Mieter werden dagegen beispielsweise nach ihrer persönlichen Einstellung zu Umwelt und Nachhaltigkeit gefragt



Illustration: Julia Gandras

und danach, ob sie Ökostrom beziehen und wie ökologisch ihr Lebensstil ist: Fahren sie beispielsweise viel Fahrrad und Bahn statt Auto

und packen sie ihre Einkäufe lieber in Jute statt in Plastik? In erster Linie wollen die Forscher bei der Mieterbefragung jedoch mehr über das Entscheidungsverhalten von Frauen herausfinden. „Es geht uns darum, Strategien zu entwickeln und ihre Wirksamkeit zu überprüfen, Frauen zum Wechsel zu Ökostrom zu motivieren“, erklärt Mira Müller vom Forschungsteam. Denn obwohl sich Frauen in früheren Befragungen positiv zu erneuerbaren Energien geäußert hätten, spiegelte sich das nicht gleichermaßen in ihrem Verhalten wider.

Kristina Simons

Der Fragebogen steht im Internet unter <http://sozpsy-forschung.psych.uni-halle.de/ee>

BETRIEBSSTROMSPIEGEL

Wie viel Strom braucht die Heizung?

Auch die Heizung verbraucht Strom: für den Betrieb der Regelungsanlage und der Umwälzpumpe. Im Schnitt hat 2009 jeder Haushalt in Deutschland 32 Euro für diesen Betriebsstrom gezahlt, wie „co2online“ auf Grundlage von rund 3000 Heizkostenabrechnungen ermittelt hat.

Laut „co2online“ sind die Betriebsstromkosten häufig zu hoch, zum Beispiel weil die Pumpe technisch veraltet oder falsch eingestellt ist. Wären alle Gebäude auf dem aktuellen Stand der Technik, ließe sich viel Geld sparen. Moderne Umwälz- und Zirkulationspumpen verbrauchen im Vergleich zu alten Pumpen bis zu 80 Prozent weniger Betriebsstrom. Laut „co2online“ werden jedes Jahr 450 Millionen Kilowattstunden Strom unnütz verbraucht. Zu hoch sind die Kosten auch deshalb, weil es häufig keinen eigenen



Foto: epr/VDZ

Stromzähler für den Heizungskeller gibt und Vermieter den Betriebsstromverbrauch oftmals falsch schätzen. „Vermieter und Hausverwaltungen sind kaum motiviert, die Kosten für den Betriebsstrom zu senken, weil sie die Ausgaben ohnehin mit der Heizkostenabrechnung an die Mieter weiterreichen“, beklagt „co2online“-Geschäftsführer

Johannes D. Hengstenberg. Wie es um die Betriebsstromkosten bestellt ist, können Mieter anhand des Betriebsstromspiegels 2010 herausfinden, der unter www.heizspiegel.de zu finden ist. Dafür müssen lediglich die auf der Heizkostenabrechnung unter „Heiznebenkosten“ aufgeführten Betriebsstromkosten durch die beheizte Wohnfläche des gesamten Gebäudes geteilt und dieser Wert mit 100 multipliziert werden. Als Ergebnis erhält man die Betriebsstromkosten des Gebäudes in Cent pro Quadratmeter. Dieser Wert lässt sich dann mit den Tabellen des Betriebsstromspiegels vergleichen. Mieter oder Vermieter, bei denen erhöhte Werte herauskommen, können auf der gleichen Internetseite einen kostenlosen Betriebsstromcheck durchführen lassen. Mit ihm erhalten sie auch Hinweise darauf, was zu tun ist.

Kristina Simons

◀ Hausverwaltungen fehlt oft die Motivation, die Betriebsstromkosten für die Heizung zu senken

Die Karawane bellt, der Hund zieht weiter

Im Jahr vor den nächsten Abgeordnetenhauswahlen bekennt sich die Berliner SPD zu mehr Mieterschutz. Doch ob die Beschlüsse des Landesparteitages auch in der rot/roten Landesregierung auf Gegenliebe stoßen, muss abgewartet werden.

Bei den SPD-Landesparteitagsdelegierten hat sich die Erkenntnis breit gemacht, dass auf dem Berliner Wohnungsmarkt Verknappungstendenzen erkennbar sind. Ein überdurchschnittlicher Anstieg von Neuvertragsmieten insbesondere in den innerstädtischen Wohnquartieren lege davon Zeugnis ab. Andererseits ist der Anteil einkommensschwacher Haushalte außerordentlich hoch. Für diese Haushalte, so heißt es im Beschluss, sei es immer schwerer, eine adäquate Wohnung zu finden. Die erhöhten Neuvertragsmieten haben aber auch Konsequenzen für die Bestandsmietverhältnisse. In manchen Quartieren trägt zudem eine deutliche Aufwertung der Gebäude-

standards auch zu einer Verdrängung der einkommensschwächeren Haushalte bei. Der Landesvorstand der SPD wurde daher aufgefordert, bis Frühjahr 2011 Strategien gegen die negativen Folgen der Gentrifizierung zu entwickeln.

Weiter setzte sich die SPD-Basis auch für eine Kappung der Neuabschlussmieten ein. Mit einer Bundesratsinitiative soll zumindest das Wirtschaftsstrafgesetz auch in Berlin wieder anwendbar werden, um die Mietpreisüberhöhung bekämpfen zu können. Die gesetzliche Grundlage dafür soll so gefasst werden, dass sie schon bei einer Wohnungsmangel-lage in einzelnen Teilmärkten der Stadt greift. Auch soll bei bestehenden Mietverhältnissen die Mieterhöhung auf zehn Prozent innerhalb von vier Jahren gekappt werden.

Dass diese Initiativen zum Erfolg führen, wird aber offensichtlich von der Spitze der eigenen Partei in Zweifel gezogen. Bei einem Kiezbesuch in Kreuzberg erklärte der Regierende

Bürgermeister Klaus Wowereit, dass der Senat gegen höhere Mieten nur wenig tun könne. Beim Berliner Mieterverein bezweifelt man obendrein, dass die Berliner Regierung für einen



Foto: Ulrich Horb

Bundesratsantrag bei den anderen Ländern für Unterstützung wirbt. „Wir gehen nicht davon aus, dass Senatorin Junge-Reyer und der Regierende Bürgermeister Wowereit wirklich überzeugt von den SPD-Parteitagsbeschlüssen sind und mit der Mietenbegrenzung ernst machen wollen“, so Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. *mm*

Berlins Regierender Bürgermeister Wowereit – auf dem Landesparteitag Seite an Seite mit dem SPD-Bundesvorsitzenden Gabriel – sieht wenig Chancen für Mietbegrenzungs-initiativen

„GOOGLE STREET VIEW“

Widerspruch – so einfach geht es

Google will die ►
Häuserfassaden
von 20 deutschen
Städten ins
Internet stellen

„Ich empfehle allen Hauseigentümern und Mietern Widerspruch einzulegen, wenn sie nicht wollen, dass ihr Haus, ihr Garten oder ihre Wohnung über Google Street View im Internet erscheint“, so der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, nachdem Google angekündigt hat, ab November die Haus- und Straßenansichten der 20 größten Städte Deutschlands ins Netz zu stellen.

Die Firma Google bietet neben der größten Internetsuchmaschine der Welt verschiedene weitere Angebote im Internet an, unter anderem den Dienst „Google Maps“. Darin werden zum Beispiel Luftaufnahmen weltweit vermarktet. In diesem

Zusammenhang werden mit der Zusatzfunktion „Google Street View“ Straßenansichten und Fotografien von Häusern im Internet angeboten.

Nicht zuletzt aufgrund der Proteste von Datenschützern und Verbraucherorganisationen räumt Google allen Verbrauchern nun das Recht ein, Widerspruch einzulegen, wenn sie nicht möchten, dass ihr Haus oder ihre Wohnung im Internet veröffentlicht wird.

Google hat ab Mitte August eine Widerspruchsseite im Internet freigeschaltet: www.google.de/street-view



view. Dort können die Bewohner der 20 größten deutschen Städte, für die der Start von Street View vorgesehen ist, verlangen, dass ihr Haus oder ihre Wohnung aus der Straßenansicht entfernt wird.

DMB-Direktor Siebenkotten wies darauf hin, dass auch nach Ablauf der vierwöchigen Frist per E-Mail oder Brief Widerspruch gegen eine Online-Schaltung eingelegt werden kann. *dmb*

► Download des Formschreibens unter www.mieterbund.de

Foto: Axel Mauruszat/Wikimedia

STADTUMBAU OST

Kein Abriss mehr in Marzahn

Die Wohnungsbaugesellschaft Degewo erklärt den Stadtumbau Ost in Marzahn für beendet. In konfliktreichen sieben Jahren wurden insgesamt 3500 Wohnungen abgerissen.



Foto: Jens Sethmann

Sie sehen ein bisschen so aus wie sie heißen: die „Mufus“ der Degewo in Marzahn

Zum Abschluss des Stadtumbaus Ost übergab Degewo-Vorstand Frank Bielka 25 sogenannte Multifunktionsboxen an die Mieter. Die kurz „Mufus“ getauften Boxen sind einfache weiße Fertiggaragen, die als Lager-, Hobby- oder Probenraum genutzt werden können – oder eben auch als Autoabstellplatz. Die Anwohner hatten sich für die Gestaltung der Grünfläche im Schorfheideviertel vor allem Garagen gewünscht. Anstelle eines abgerissenen Wohnhauses wurden die Mufus locker über das Gelände verteilt und sollen an eine grasende Schafherde in der Schorfheide erinnern.

Mit den Mufus hat die Degewo am Ende des Marzahner Stadtumbaus noch mal für einen „Hingucker“ gesorgt. Bislang waren es die „Ahrensfelder Terrassen“, gestaffelte rückgebaute Elfgeschosser an der Havemannstraße, die seit ihrer Fertigstellung 2005 immer wieder als gelungenes Umbauprojekt zitiert wurden. Der Stadtumbau-Alltag der letzten Jahre sah jedoch ernüchternder aus: Terrassenartige Teilrückbauten gab es entgegen ursprünglicher Ankündigungen nicht mehr, stattdessen wurden die Häuser ganz abgerissen.

■ *Tipp: Die Degewo zieht in der 66-seitigen Broschüre „Die Platte ist flexibel“ Bilanz über den Stadtumbau in Marzahn. Sie ist kostenlos erhältlich im Degewo-Kundenzentrum, Mehrower Allee 52.*

Schwer nachvollziehbar war oft deren Auswahl. Da nur unsanierte Gebäude, die sich im Besitz der Degewo befanden, in Frage kamen, traten die städtebaulichen Gründe, die eigentlich den Ausschlag geben sollten, immer mehr in den Hintergrund. Um das Abriss-Soll zu erfüllen, traf es sogar Sechsgeschosser, die im Allgemeinen leichter zu vermieten sind als die vielen Hochhäuser.

Seit November 2002 hat die Degewo in Marzahn rund 3500 Wohnungen abgerissen sowie 1160 umgebaut und aufgewertet. „Wir sind mächtig stolz, was wir hier in den vergangenen acht Jahren geleistet haben“, freut sich Unternehmens-Chef Frank Bielka. Der Degewo sei es gelungen, ihren Leerstand in Marzahn zwischen 2002 und 2009 von 14,9 auf 5,8 Prozent zu senken.

Da die Fördergelder für den Abriss und den Umbau von Wohnungen nur in die landeseigenen Bestände fließen sollten, hat der Senat dem

städtischen Wohnungsunternehmen die Federführung des Stadtumbaus in Marzahn übertragen. Ein städtebauliches Programm in die Hände eines zwar öffentlichen, aber privatwirtschaftlich handelnden Unternehmens zu legen, ist eine problematische Konstellation. Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, das dem Abriss kritisch gegenüberstand, hatte deshalb Schwierigkeiten, seine Interessen beim Stadtumbau durchzusetzen. Nur durch ein massives Einschreiten ist es dem Bezirk zum Schluss noch gelungen, den Totalabriss eines Achtgeschossers an den Ringkolonnaden zu verhindern und einen Rückbau des Hauses auf drei bis fünf Etagen gegen die Degewo durchzusetzen. „Viel ist geschafft worden“, sagt Bezirksbürgermeisterin Dagmar Pohle diplomatisch, „aber beim Stadtumbau und bei der Stadtentwicklung gibt es auch künftig viel zu tun.“

Jens Sethmann

DER BROSCHÜRENTIPP

Berlin ist Deutschlands größter Kleingarten



■ *Tipp: „Das bunte Grün – Kleingärten in Berlin“ ist erhältlich gegen 2 Euro bei: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Broschürenstelle, Am Köllnischen Park 3, Raum 12, 10179 Berlin*

In Berlin gibt es rund 74 500 Kleingärten in über 900 Kleingartenanlagen, die eine Fläche von circa 3000 Hektar einnehmen. Keine Metropole vergleichbarer Größe kann auf eine so große Zahl privat nutzbarer Gärten im unmittelbaren Einzugsbereich der Innenstadt verweisen. Welche Wurzeln haben diese Gärten, die zum Markenzeichen der Stadt geworden sind? Wie sind sie entstanden? Welche Funktion erfüllen sie heute für die Stadt? Und welche Vorteile bringen diese Gärten den Menschen, die sie nutzen? Eine Broschüre der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gibt Antworten auf diese Fragen. Sie zeigt, was es zu beachten gilt, wenn man einen Kleingarten nutzt, und erläutert die im Bundeskleingartengesetz und in Verwaltungsvorschriften des Landes festgelegten Regeln, die den weiten Spielraum für die typische Vielfalt der Kleingärten abstecken.

➔ Download unter www.stadtentwicklung.berlin.de/service/veroeffentlichungen/de/kostenpflichtig/kleingaerten.shtml

Unterschriften gegen teures Wasser

Das Volksbegehren „Unser Wasser“ ist in die zweite Runde gegangen: Bis Ende Oktober müssen 170 000 Unterschriften gesammelt werden, um die Verträge zur Privatisierung der Berliner Wasserbetriebe (BWB) offenzulegen, die für die hohen Wasserpreise verantwortlich sind.

Im Jahr 1999 hat der Senat 49,9 Prozent der BWB an ein Konsortium aus den Versorgungsunternehmen RWE und Vivendi (heute: Veolia) verkauft. Seither sind die Wasserpreise in Berlin so stark angestiegen, dass sie mittlerweile im bundesdeutschen Schnitt auf Höchstniveau liegen. Grund dafür sind Gewinngarantien, die den privaten Investoren zugesichert worden sind. Die Verträge der Teilprivatisierung sind nicht öffentlich.

Um Licht in die Vertragsgeheimnisse zu bringen und die Vereinbarung zu kippen, die auf Kosten der Verbraucher geht, hat die Initiative „Berliner Wassertisch“ 2007 ein Volksbegehren zur Offenlegung der Verträge gestartet. In der ersten Stufe sind mehr als 36 000 Unterstützerunterschriften gesammelt wor-

den. Da Senat und Abgeordnetenhaus die Offenlegung weiter ablehnen, startete am 28. Juni die zweite Phase: Innerhalb von vier Monaten müssen 170 000 Unterschriften gesammelt werden. Bis zum 27. Oktober können alle in Berlin Wahlberechtigten in den Bürgerämtern, an neun Straßenständen und vielen anderen Orten für das Volksbegehren unterschreiben.

Im Juli erstritt die Grünen-Abgeordnete Heidi Kosche vor dem Berliner Verfassungsgerichtshof die Einsicht in die Privatisierungsverträge. Es ist allerdings zu befürchten, dass sie bei der Lektüre des rund 90 000 Seiten umfassenden Vertragswerks keine Fachleute hinzuziehen darf und zur Geheimhaltung verpflichtet wird. Eine wirkliche Offenlegung sieht also anders aus. „Solange nicht alle Berliner sich die Verkaufsverträge von 1999 selber ansehen können, so lange muss die zweite Stufe des Volksbegehrens weiter vorangetrieben werden“, sagt Heidi Kosche.

Im ersten Monat haben knapp 14 000 Berliner unterschrieben. Wenn genug Unterschriften zusammen kommen und der Senat nicht einlenken sollte, kommt es – wie zuletzt beim Begehren zum Flughafen Tempelhof – zum Volksentscheid.

„Wenn wir eine vergleichbare Berichterstattung wie zum Erhalt des Flughafens Tempelhof bekommen, mache ich mir um die 170 000 Unterschriften keine Sorge“, sagt Wassertisch-Sprecher Thomas Rudek.

Jens Sethmann

Berlins Wasseraktivisten wollen die Offenlegung der Senatsverträge per Volksbegehren erstreiten



➔ Weitere Informationen und Unterschriftenlisten zum Selbstausdrucken unter www.berliner-wassertisch.net

Foto: Berliner Wassertisch

GASPREISE

Gasag langt zu

Der Berliner Versorger Gasag AG erhöht zum 1. Oktober 2010 seine Gaspreise um 0,8 Cent brutto pro Kilowattstunde. Das sind durchschnittlich 13 Prozent mehr.

Der Gasag-Bär boxt wieder höhere Preise durch



Foto: Gasag

Ein durchschnittlicher Berliner Haushalt in einer Zwei- bis Dreizimmerwohnung mit einem typischen Jahresverbrauch von 9000 Kilowattstunden muss ab Oktober mit monatlichen Mehrkosten von rund 6 Euro rechnen. Als Grund für die Preiserhö-

hung nannte die Gasag die seit Ende 2009 gestiegenen Einkaufspreise. Tatsächlich sind die Importpreise für Erdgas nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in diesem Jahr kontinuierlich gestiegen. Dennoch hat die Verbraucherzentrale Berlin Zweifel an der korrekten Preiskalkulation der Gasag. „Die Kunden sollten deshalb die höheren Kosten erst einmal nur unter Vorbehalt zahlen“, rät deren Sprecherin Susanne van Cleve.

Außerdem sollten sie die Gasag-Preise mit denen anderer Gasanbieter vergleichen und gegebenenfalls wechseln. Wer in Online-Tarifrechner auf Internetseiten wie [\[vox.de\]\(http://vox.de\), \[www.tarifvergleich.de\]\(http://www.tarifvergleich.de\) oder \[toptarif.de\]\(http://toptarif.de\) seinen Verbrauch und Tarif eingibt, bekommt eine ganze Liste alternativer Anbieter mit der jeweiligen Kostenersparnis. Die kann aufs Jahr gerechnet mehrere Hundert Euro betragen.](http://www.veri-</p>
</div>
<div data-bbox=)

„Allerdings enthalten diese Preise oft einen Neukundenbonus, der zum Teil erst im zweiten Vertragsjahr ausgezahlt wird“, sagt van Cleve. „Von langfristigen Verträgen sollte man aber besser die Finger lassen“, warnt sie. Deshalb sollten sich Gasverbraucher vor dem Wechseln nicht nur die Preise, sondern auch die Verträge genau anschauen.

Kristina Simons

EUROPÄISCHES STÄDTE-RANKING

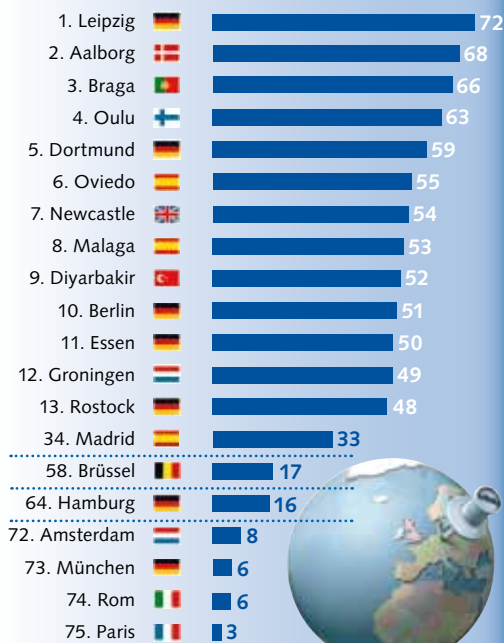
Berlin – nicht sauber, aber sicher

Ende 2009 befragte das Meinungsforschungsinstitut Gallup im Auftrag der EU-Kommission die Bewohner von 75 Städten in 27 EU-Staaten sowie in Kroatien und der Türkei nach ihrer Wohnsituation. Leipzig hat danach europaweit die beste Wohnsituation.

72 Prozent der befragten Leipziger stimmen der Aussage zu, es sei einfach, in ihrer Stadt guten Wohnraum zu einem vernünftigen Preis zu finden. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen Aalborg in Dänemark und Braga in Portugal. Mit Dortmund, Berlin, Essen und Rostock finden sich weitere vier deutsche Städte in der Spitzengruppe. Hamburg liegt auf Platz 64, München auf Platz 73.

Als beste europäische Hauptstadt belegt Berlin in dem Städte-Ranking Platz 10. 51 Prozent der Befragten äußerten sich hier zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Vor drei Jahren lag Berlin allerdings noch auf Platz 7. Damals hatten sich 57 Prozent der Befragten zufrieden geäußert. Aber seitdem sind die Mieten gestiegen und die Arbeitsmarktsituation hat sich weiter verschlechtert. Die Preise für Trink- und Abwasser und der Grundsteuerhebesatz sind in Berlin deutlich höher als in anderen deutschen Städten. Auch in punkto Sauberkeit hapert es: Nur 32 Prozent der Befragten gaben Berlin dafür gute Noten. Mit 87 Prozent liegt Berlin allerdings in punkto Sicherheit in der EU-Spitze. *Rainer Bratfisch*

Wo die Wohnungssuche einfach ist...



Grafik: LBS-Research/Gallup

STROMPREISE

Abzocke oder harter Wettbewerb?

Trotz gesunkener Preise an der Strombörse verlangen die großen Energiekonzerne von ihren Haushaltskunden bis zu eine Milliarde Euro zu viel. Zu dieser Einschätzung kommt ein Gutachten des Energiewirtschaftlers Gunnar Harms im Auftrag von Bündnis 90/Die Grünen.



Foto: Alex Yeung/Fotolia

Kritiker bemängeln die mangelnde Transparenz bei der Strompreiskalkulation

Den Anstoß, die Strompreisentwicklung zu begutachten, gab eine Preiserhöhung des Versorgers RWE zum 1. August 2010 um 7,3 Prozent oder 1,5 Cent pro Kilowattstunde. Das Unternehmen begründete die Preissteigerung mit höheren Beschaffungskosten an der Strombörse und der gestiegenen Umlage für die För-

derung der erneuerbaren Energien (EEG-Umlage). Die EEG-Umlage ist tatsächlich zu Jahresbeginn auf 2,05 Cent pro Kilowattstunde gestiegen und damit nach RWE-Angaben um 55 Prozent. Das entspricht nach Berechnungen des Gutachters Gunnar Harms allerdings lediglich Mehrkosten von 0,73 Cent pro Kilowattstunde. Gleichzeitig seien die Preise an der Strombörse in den letzten zwei Jahren um 30 bis 40 Prozent gesunken. Deshalb wäre statt einer Preiserhöhung sogar eine leichte Preissenkung um durchschnittlich knapp einen Cent pro Kilowattstunde angemessen gewesen, schlussfolgert Harms. Die seit Herbst 2008 drastisch gesunkenen Beschaffungspreise wurden also nicht an die Haushaltskunden weitergegeben. Stattdessen mussten diese seitdem sogar im Schnitt 7 Prozent mehr für ihren Strom zahlen.

Ingrid Nestle, Sprecherin für Energiewirtschaft von Bündnis 90/Die Grünen, sieht darin ein Symptom des nicht funktionierenden Wettbewerbs und eine reine Abzocke

durch die Stromkonzerne. Als Reaktion auf das Gutachten erwartet der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) von der Bundesregierung gesetzliche Maßnahmen, die mehr Transparenz bei der Strompreisbildung schaffen. Stromkunden werden zudem aufgefordert, den Stromanbieter zu wechseln, wenn dieser ungerechtfertigt die Preise erhöhe. „Wenn den Konzernen die Kunden weglauen, werden sie sich unverschämte Preisaufschläge in Zukunft sparen“, ist vzbv-Vorstand Gerd Billen überzeugt.

Die Stromindustrie selbst wies die Vorwürfe indes zurück und verwies auf den harten Wettbewerb auf dem Strommarkt. Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) betonte außerdem, dass der Stromeinkauf bis zu drei Jahre im Voraus und deshalb zu teils höheren Preisen erfolge.

Kristina Simons

➔ *Download des Kurzgutachtens von Gunnar Harms unter www.gruene-bundestag.de*

BETRIEBSKOSTEN

Nebenkosten niedrig – Kaltmiete hoch

Wenn Wohnungsunternehmen einen großen Bestand an energetisch sanierten Gebäuden aufweisen, punkten sie auch mit vergleichsweise niedrigen Betriebskosten. Allerdings: Die Kaltmieten sind dann höher als in unsanierten Anlagen.

Die niedrigsten Wohnnebenkosten im Vergleich der Berliner Wohnungsunternehmen weist die Howoge auf: 1,90 Euro pro Quadratmeter und Monat werden an warmen Betriebskosten fällig. Mit schon deutlichem Abstand folgen die Unternehmen „Stadt und Land“ (2,31 Euro), WBM (2,34 Euro) und Degewo (2,38 Euro). Im Durchschnitt der städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins werden 2,35 Euro fällig.

Die Kostenunterschiede erklären sich daraus, dass die Wohnungsbestände auch unterschiedliche Standards hinsichtlich ihres energetischen Zustands aufweisen.

Die Howoge ist mit der Sanierung ihrer Bestände am weitesten fort-



Foto: Sabine Münch

geschritten. Dieser Umstand schlägt sich andererseits auch in hohen Kaltmieten nieder, da sie infolge der Modernisierungsumlage nach der Sanierung ansteigen: Die Howoge hat beispielsweise die zweithöchsten Kaltmieten der Stadt.

Auch bei den kalten Betriebskosten, deren Höhe nicht vom energetischen Standard eines Gebäudes abhängig ist, weist die vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen BBU veröffentlichten Zahlen aber signifikante Unterschiede aus: Bei einem Durchschnitt von 1,57 Euro in Berlin zahlt man bei der Howoge mit 1,32 am wenigsten – was insgesamt auf eine vorteilhafte Bewirtschaftung ihrer Bestände schließen lässt.

◀ *Wo energetisch saniert wurde, sind die Betriebskosten in der Regel günstig: Niedrigenergiehaus der Howoge in Lichtenberg*

Anzeige

Erstbezug nach Sanierung, große Küche, fließ-
tes Wannenbad, Balkon, K...



Friedrichshain: WG-Zimmer, zum 1.5., ca. 20m², Gasetagenheizung, abgezogener Dielenboden, Alt-

**SCHNELL.
DIREKT.
IN BERLIN.**

**Berlins größter
Kleinanzeigen-
markt**

zweitehand.de



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT DES SENATS

Der Markt wird enger, die Umsätze gehen zurück

Zurückgehende Umsätze, aber ein weiterhin hohes Preisniveau kennzeichnen den Berliner Grundstücksmarkt, wie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kürzlich mitteilte.

Der den Grundstücksmarktbericht ermittelnde „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ gab für das Jahr 2009 einen Immobilienumsatz von 6,5 Milliarden Euro für die Haupt-

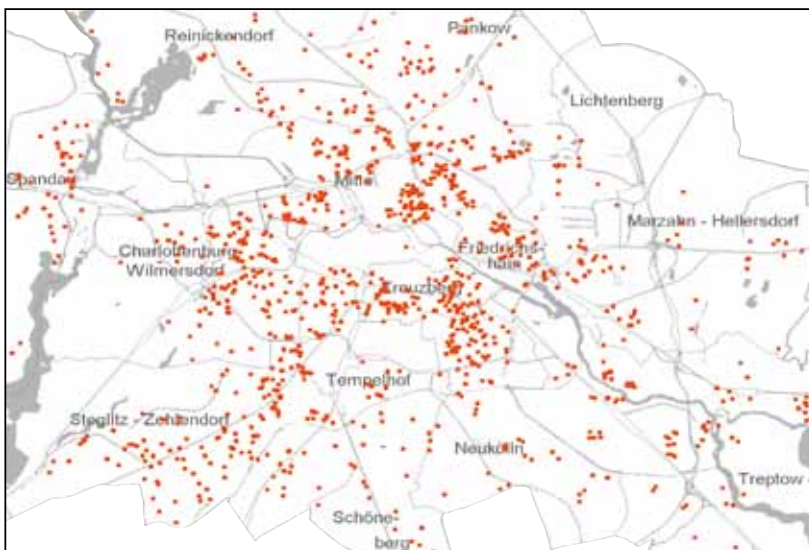
stadt bekannt. Damit sind die Verkäufe seit dem Höhepunkt des Immobilienbooms vor vier Jahren um über die Hälfte zurückgegangen – „nach den Jahren der Überhitzung eine Rückkehr zur Normalität“, so der Geschäftsstellenleiter des Ausschusses, Thomas Sandner. Trotz der rückläufigen Umsätze bewegen sich die Grundstückswerte auf einem anhaltend hohen Niveau – Resultat eines sich auch zunehmend verknapp-

penden Angebots, besonders in der Berliner Innenstadt. Hier ermittelten die Gutachter eine besonders rege Umsatzstätigkeit im Bereich der Mietwohngebäude.

Bei den Bodenrichtwerten, den nach Standort definierten und aufgrund abgeschlossener Verkäufe ermittelten Quadratmeterpreisen in Berlin ist es in den Ortsteilen Mitte und Prenzlauer Berg zu einem Anstieg um 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr gekommen. Insgesamt sei eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertniveaus der östlichen Innenstadtbereiche an das der City-West zu beobachten. Der Bereich südlich der Torstraße in Mitte hat mittlerweile das Niveau von Charlottenburg überschritten.

Nach wie vor den teuersten Boden hat man in den Gebieten um den Pariser Platz, dem Kurfürstendamm, der Tauentzienstraße sowie im Bereich der Kreuzung Friedrichstraße/Unter den Linden und am Gendarmenmarkt unter den Füßen. Hier werden beim Verkauf Preise von 16000 bis 17000 Euro pro Quadratmeter erlöst. Am Alexanderplatz beträgt der Grundstückspreis um die 5000 Euro pro Quadratmeter. Gefragte Innenstadtlagen notieren mit 600 bis 1000 Euro, in weniger gefragten Bezirken wie Lichtenberg und in diversen Stadtrandlagen liegen die Preise auch schon mal bei 200 Euro und darunter.

Einen Anstieg ermittelte der Gutachterausschuss bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Zusammen mit einer in den vergangenen Jahren vermehrt auftretenden Umnutzung von Wohnraum – zum Beispiel als Ferienapartments für Touristen oder zur gewerblichen Nutzung durch Anwaltskanzleien oder Arztpraxen – führt dies zu einer weiteren Verknappung des Mietwohnungsangebots in Berlin. Auch wenn die Immobilienkrise keine unmittelbare Gefahr mehr darstellt: Alles in allem keine beruhigenden Nachrichten für Nachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt. *Udo Hildenstab*



Grafik: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Berlins Innenstadtbezirke weisen die höchsten Verkaufswerte bei Mehrfamilienhäusern auf

DER VERANSTALTUNGSTIPP

Denkmale der Bewegung

Am zweiten Septemberwochenende öffnen wieder zahlreiche Denkmäler ihre Pforten. Schwerpunktthema beim diesjährigen Tag des offenen Denkmals ist „Kultur in Bewegung – Reisen, Handel und Verkehr“. Zu besichtigen sind sonst nicht zugängliche Bahnhofsbereiche, U-Bahntunnel sowie der erste Motorflugplatz Deutschlands in Adlershof – mit großem Andrang ist zu rechnen. Aber auch Einblicke in ganz besondere Wohnhäuser werden am 11. und 12. September geboten, etwa in das kleinste Haus von Kreuzberg in der Oranienstraße 46 – erbaut auf nur 48 Quadratmetern – oder in die vorbildliche genossenschaftliche Wohnanlage in der Proskauer Straße in Friedrichshain. Und wer wissen will, wie es sich in einem UNESCO-Welterbe wohnt, kann sich die Tuschkasensiedlung oder die Weiße Stadt anschauen. Die meisten Veranstaltungen sind kostenlos, teilweise ist eine Anmeldung erforderlich. *bl*



Das Programmheft liegt an vielen öffentlichen Stellen aus, zum Beispiel in Bibliotheken, oder kann unter www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmal_tag2010/ heruntergeladen werden.

Schnelle Eingreiftruppe für den Problemkiez

Die Okerstraße im Norden von Neukölln ist immer wieder durch aggressive Jugendgangs und überbelegte Wohnungen, Müllberge in den Höfen und ähnliches in den Schlagzeilen. „Die Gegend um die Schillerpromenade ist kein normales



Foto: Sabine Münch

Viertel“, so Kerstin Schmiedeknecht, seit elf Jahren Leiterin des Quartiersmanagements Schillerpromenade. Die Arbeitsgruppe „Task Force Okerstraße“ (TFO), ein überbehördliches Fachgremium im Bezirksamt Neukölln, soll Abhilfe schaffen.

Neue Wege geht die Sozialarbeit im Neuköllner Quartier Schillerpromenade

In Rotterdam gibt es in Problemgebieten „Transfer Information Points“. Polizei, Schulen, Jugend- und Gesundheitsämter registrieren dort alle Auffälligkeiten der Bewohner – von versäumten Schulbesuchen bis zu Straftaten. Zeigen sich Betroffene bei einem Hausbesuch unzugänglich oder uneinsichtig, können Bußgelder verhängt, die Sozialhilfe gestrichen und sogar eine Umsiedlung in einen

anderen Kiez angeordnet werden. Neuköllns Migrationsbeauftragter Arnold Mengelkoch versichert, dass es ein solches Vorgehen in Neukölln allerdings nicht geben wird, und auch Kerstin Schmiedeknecht vom Quartiersmanagement Schillerpromenade weist solche Überlegungen weit von sich.

Das Projekt „Task Force Okerstraße“ hat zwei Komponenten. Mit der Sozialarbeit vor Ort wurde ein freier Träger der Jugendhilfe beauftragt: das Büro „integra“ in der Okerstraße 44. Die sechs Streetworker und die „aufsuchende Familienhilfe“ haben inzwischen das Vertrauen vieler Bewohner erworben. Sie helfen bei Problemen mit dem Vermieter, bei Gängen zu den Ämtern und ähnlichem. Die zweite Komponente bildet die Arbeitsgruppe „Task Force Okerstraße“, die sich alle zwei Monate trifft. Zu ihr gehören dreizehn Mitarbeiter. Sie treten bei besonders schwierigen Einzelfällen auf den Plan. Zwar ist die Weitergabe von Sozialdaten, insbesondere durch das Jugendamt, nur in definierten Grenzen zulässig. Dennoch ist der Datenaustausch zwischen den Behörden ein Hauptkritikpunkt der „Gentrifizierungsgegner“, die sich in Initia-

tiven wie „Tempelhof für alle“ und „Arbeitskreis Soziale Kämpfe“ sammeln. Ihre Befürchtung: Die Aktivitäten der Task Force würden primär der „Säuberung“ des Kiezes dienen, also der Verdrängung der Bewohner aus einem Gebiet, das – in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tempelhofer Feld – zu einer Top-Lage geworden ist. Allerdings gibt es von dieser Seite bisher nur anonyme Angriffe und Blogs.

Hella Dunger-Löper, Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, bewertet die Startphase des Projekts TFO als „überaus erfolgreich“. So wird gefährdeten Sinti- und Roma-Jungen ein mitternächtliches Boxtraining angeboten, um sie von der Straße zu holen. Immer mehr Kinder lassen sich im TFO-Büro von den mehrsprachigen Sozialarbeitern bei den Hausaufgaben helfen. Schwangere können sich ohne Sozialversicherungsausweis kostenlos untersuchen lassen. Vermieter wurden gezwungen, die Rattenplage in ihren Häusern zu bekämpfen.

Das Neuköllner Projekt läuft vorerst bis zum Jahr 2012. Gebraucht wird es wahrscheinlich wesentlich länger. *Rainer Bratfisch*

HARTZ IV

Unrealistische Strompauschale

Zwischen der Stromkostenpauschale für Hartz-IV-Empfänger und deren tatsächlichen Verbrauch klafft nach Berechnungen der Schuldnerberatung GVS eine enorme Lücke.

Der durchschnittliche Kostenaufwand für Elektrizität liegt im deutschen Durchschnitt bei 37,97 Euro pro Monat und Person. Der Regelsatz für Hartz-IV-Empfänger beträgt aber nur 22,62 Euro. Die GVS (Gemeinnützige Gesellschaft für Verbraucher- und Sozialberatung)

hat diese Unterdeckung, die sich bei einer Familie schnell auf über 300 Euro pro Jahr summiert, zum Anlass genommen, die Bundesregierung zu einer Anhebung der Regelsätze aufzufordern. Hartz-IV-Bezieher würden überdies auch einen erhöhten Energieverbrauch aufweisen, weil sie sich einerseits verhältnismäßig viel in der Wohnung aufhalten, andererseits das Geld nicht hätten, um stromsparende Geräte anzuschaffen. In Berlin gibt es rund 327 000 sogenannte Bedarfsgemeinschaften, die

Foto: Christian Muhrbeck



Hartz-IV-Leistungen beziehen. Im vergangenen Jahr wurden rund 20 000 Stromabschaltungen wegen unbezahlter Rechnungen gezahlt. *uh*

Die Hartz-IV-Strompauschale deckt nur knapp zwei Drittel des üblichen Bedarfs

VERRATEN UND VERKAUFT

Die problematischen Folgen der Privatisierung für die Mieter

Werden Wohnungen, Siedlungen oder ganze Wohnungsbaunternehmen verkauft, haben Mieter nicht selten das Nachsehen. Mieterhöhungen und teure Modernisierungsmaßnahmen sind die häufigen Folgen. Ständige Weiterverkäufe sind möglich, und gehört die Wohnung erst einmal einem ausländischen Immobilienfonds, verringert sich die Chance enorm, bei Problemen die Hausverwaltung oder den Eigentümer zu erreichen. Der Trend, dass neben dem Verkauf aus privater Hand Wohnungsunternehmen aus kommunalen Beständen, Bundesländern oder dem Bundesvermögen in das Eigentum internationaler Anleger wechseln, ist in Deutschland seit 2004 verstärkt zu beobachten. Zwar dämpfte die Finanz- und Wirtschaftskrise 2007 diese Entwicklung, aber die Konsequenzen des Privatisierungsbooms sind noch immer zu spüren.



Im Frühjahr 2010 reichte es Heribert Leimann*. Er packte seine Siebenschalen, bestellte den Umzugswagen und zog aus. Über 20 Jahre lang hatte er in der Wohnung in der Windscheidstraße in Charlottenburg gelebt, in der er bereits als Student eingezogen war. Damals gehörte die Wohnanlage dem Wohnungsunternehmen Bewoge. Die Hausverwaltung befand sich ganz in der Nähe und war stets zu erreichen, Reparaturen wurden schnell erledigt, die Mieterschaft kannte und verstand sich. Alles passte. Irgendwann tauchte dann Ende 2002 in einem Schreiben der Bewoge an die Mieter der Zusatz „ein Unternehmen der WBM-Gruppe“ auf. In dem Brief wurde darauf hingewiesen, dass „aufgrund innerbetrieblicher Umstrukturierungen“ die verwalteten Bestände auf andere Servicecenter aufgeteilt werden. Das war der Vorgeschmack für das, was kommen sollte: Innerhalb von vier Jahren wurde das Haus dann drei Mal weiterverkauft, die Käufer waren meist internationale Immobilienfonds. Die Hausverwaltung wechselte genauso oft.

Krach beim Mieter – taube Ohren in der Verwaltung

Ab 2007 drang in Heribert Leimanns Wohnung immer öfter Lärm aus der Nachbarwohnung, der sich bis 2009 zu erheblichen Belästigungen ausweitete. Hundegebell, Geschrei, Gepolter, Kinderlärm vom frühen Morgen bis spät in die Nacht, Trampeln, lautes Klopfen, Türenknallen. Leimann holte mehrmals die Polizei, saß mit Lärmschutzkopfhörern und Ohropax im Arbeitszimmer und führte Lärmprotokolle. Natürlich kann es in jedem Wohnhaus mit mehreren Mietparteien passieren, das Einwohner mehr Krach verursachen, als ihre Nachbarn verkraften. Aber normalerweise können derartige Konflikte, sofern man sich nicht untereinander einig wird, mit Hilfe der Wohnungsverwaltung gelöst werden. Im Fall von Leimann war das ausgeschlossen. Die neue Hausverwaltung war so gut wie nicht erreichbar: „Ich habe mich

wöchentlich, manchmal täglich – schriftlich, telefonisch, per E-Mail – bei der Hausverwaltung beschwert“, sagt er, und fügt hinzu: „Meistens bekam ich gar keine Antwort oder wurde getröstet.“ Auch als ab Januar 2010 der Eigentümer selbst die Hausverwaltung übernahm, hatten Leimanns Beschwerden keine Konsequenzen. Auf Nachfragen des MieterMagazin antwortete die Firma „Domicil Property Management GmbH“, der bis zum 31. Dezember 2009 die Hausverwaltung oblag, dass sie „immer sehr bemüht gewesen sei, das Wohnen für ihre Mieter so attraktiv wie möglich“ zu gestalten. Daher sei man verwundert, dass es zu diesem Vorfall keinerlei Reaktionen aus ihrem Haus gegeben haben soll. Leider könne man sich zu dem Vor-

fall aber nicht mehr äußern, da alle Unterlagen zum Jahresende 2009 an den Eigentümer übergeben worden seien. Doch auch nach dem Jahreswechsel ist nichts passiert. Ralf Spann, Prokurist bei der Eigentümerin Akelius Berlin GmbH, gab gegenüber dem MieterMagazin zu Protokoll: „Ich vermute, dass es einfach Kommunikationsschwierigkeiten gegeben hat.“ Wie auch immer: Irgendwann war der Mieter die Sache leid. Sebastian Müller, bis 2006 Dozent für Stadtsoziologie an der Fakultät Raumplanung an der Universität Dortmund und seit vielen Jahren mit Veräußerungen von Wohn-



Drei Eigentümerwechsel in vier Jahren und keine funktionierende Hausverwaltung: Mieter Heribert Leimann hat das Handtuch geworfen



Teure Modernisierungen und belastende Baumaßnahmen waren am Zehlendorfer Hüttenweg die Privatisierungsfolge

siedlungen in Deutschland befasst, stellte fest, dass die Wegrationalisierung der örtlichen Hausverwaltungen eine der häufigsten Folgen nach Privatisierungen ist. „Statt Ansprechpartner vor Ort beauftragt man sogenannte Call Center, bei denen sich der Mieter mit seinem Anliegen erst durchboxen muss. Müller: „Zudem gibt es seit einiger Zeit

Die großen Fische

In den letzten Jahren wurde in Deutschland unter anderem die Gagfah (2004), eine Wohnungsgesellschaft der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte mit rund 82 000 Wohnungen, an die Fortress Deutschland GmbH verkauft und ist heute eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die 172 000 Wohnungen verwaltet. Eine große Rolle spielte das Wohnungs- und Immobilienunternehmen Viterro AG, ein Unternehmen, das sehr viele Bergarbeiterwohnungen in Nordrhein-Westfalen verwaltete. Viterro wurde 2006 mit rund 140 000 Wohnungen für 7,1 Milliarden Euro an einen britischen Fonds verkauft, dem heute 191 000 Wohnungen gehören und der sich inzwischen DAIG, Deutsche Annington Immobilien Gesellschaft, nennt. Das drittgrößte verkaufte Wohnungsunternehmen ist die LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen, das 2006 mit 93 000 Wohnungen an Whitehall, einem Fonds der Investmentbank Goldman Sachs, verkauft wurde.

bk



verstärkt Weiterverkäufe und damit einen ständigen Wechsel von Eigentümern und Verantwortlichen, die meist nicht zu fassen sind.“ Anderer Ort, andere Folgen: „Wir hatten ständig Baukräne, Bagger, Raupenfahrzeuge, Kreissägen, Presslufthammer und ähnliches Baugerät vor dem Haus. Nicht nur der Lärm war unerträglich, auch der Staub wurde immer belastender“, beschreibt Rebecca Maidorn*, verheiratet, Mutter zweier schulpflichtiger Kinder und Bewohnerin eines Miethauses der „Parkviertel Dahlem GmbH“, ganz in der Nähe des Grunewalds. Nach der Privatisierung begann der neue Eigentümer mit teuren Modernisierungen: ein Lift und Balkone wurden angebaut, das Dach um eine Wohnung aufgestockt. Die Um- und Anbauten zogen sich über drei Jahre hin.

Die Mieterin blieb – trotz erheblicher Lärm- und Staubbelastungen über einen langen Zeitraum hinweg: „Unsere Kinder gehen hier zur Schule, wir verstehen uns sehr gut mit den

Nachbarn und helfen uns untereinander“, schildert sie. Mit Hilfe des Rechtsberaters Dr. Michael Häberle vom Berliner Mieterverein setzte sie Mietminderungen gegenüber dem Eigentümer durch.

Dr. Häberle hat Mieter des Parkviertels über viele Jahre hinweg betreut und diverse Entschädigungen gegenüber dem Eigentümer erstritten. „Als die Wohnsiedlung verkauft wurde, bewirkte der Berliner Mieterverein gemeinsam mit anderen Interessengruppen eine Mieterschutzbestimmung, die den Ausschluss der Eigenbedarfskündigung für zehn Jahre und das Verbot bestimmter

Modernisierungsmaßnahmen – außer dem Anbau von Balkonen und Aufzügen, Dachaufstockungen und Maßnahmen zur Energieeinsparung – beinhaltete“, beschreibt der Rechtsexperte und ergänzt: „Genau diese Modernisierungsmaßnahmen haben die Eigentümer dann aber auch durchgeführt.“

Eigentümerwechsel kaum mehr überschaubar

Das einst unter dem Namen „Hüttenwegsiedlung“ bekannte Quartier gehörte früher den amerikanischen Alliierten und wurde nach der Wende an das Bundesvermögensamt, später an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), übertragen. Die BIMA veräußerte die 1096 Wohneinheiten in 50 Mehrfamilienhäusern im Januar 2005 für 81 Millionen Euro an die „Apellas Vierte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG“ (die hervorgegangen war aus „Apellas Property Management GmbH“, die wiederum

entstand aus der „BauConcept Gesellschaft für Immobilien-Investitionen mbH und Sorros Real Estate Investors C.V.“, einem global tätigen Private Equity Fond).

Apellas Vierte Vermögensverwaltungsgesellschaft nannte sich bald „Parksiedlung Dahlem Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG“ und aus der Hüttenwegsiedlung wurde die „Parksiedlung Dahlem“. Im Jahr 2007 ging ein Teil der Wohnanlage an die Firma „Gagfah Pegasus GmbH“, ein anderer Teil an die „Quantum Immobilien- und Kapitalanlagegesellschaft mbH“ über. Einzelne Wohneinheiten wurden an Privatteile verkauft oder verblieben im Besitz der Parksiedlung Dahlem GmbH.

„Wohnungen, besonders solche in guten Lagen, werden oft mit dem Ziel modernisiert, sie weiterzuverkaufen oder teurer als bisher zu vermieten. Das Parkviertel Dahlem befindet sich in guter Lage am Grunewald. Hier schienen sich teure Modernisierungen zu lohnen. Natürlich ziehen solche teuren Modernisierungen Mieterhöhungen nach sich, die

manch vorhandener Mieter nicht mehr aufbringen kann“, fasst Dr. Häberle zusammen.

Eigentümer pleite – schlechte Karten für die Bewohner

Ebenso kann es passieren, dass nach dem Verkauf gar nichts mehr passiert. Nämlich dann, wenn die neuen Eigentümer eine „Entmietungsstrategie“ fahren. Dazu ein drastisches Beispiel aus dem Bezirk Lichtenberg: Im Jahr 2007 kaufte das Schweizer Wohnungsunternehmen „D. & M. Bächtold GbR“ von der Howoge neben anderen Objekten in der Stadt den Wohnblock Löwenberger Straße 2-4. Medienberichten zufolge versuchte der Eigentümer im letzten Winter bei einem Ausfall der Heizung Unterstützung durch das Bezirksamt zu erwirken. Reparaturen wurden nur noch notdürftig vorgenommen. Inzwischen ist das Unternehmen zahlungsunfähig. Seit März werden auch die Betriebskosten für Strom, Wasser und Heizung nicht mehr beglichen. Das führt dazu, dass die Versorger drohen, die

Strom-, Wasser- und Heizungshähne zuzudrehen. Um dem vorzubeugen, ging das Bezirksamt Lichtenberg in Ersatzleistung und bezahlte die Rechnungen.

Doch damit ist das Problem nicht gelöst. Die Aufzüge funktionierten in den beiden Zehn-Geschossen einige Wochen lang nicht, da die zuständige Wartungsfirma kein Geld bekam. Leerwohnungen stehen offen und liegen voller Sperrmüll, die Hausflure werden nur sporadisch gereinigt, die Klingelanlage ist fast vollständig außer Betrieb. Briefkästen sind aufgebrochen und werden nicht repariert, Ungeziefer tummelt sich.

Dazu wechselte mehrmals die Hausverwaltung. Inzwischen müssen die Mieter häufig als Drittschuldner ihre Kaltmiete an verschiedene Gläubiger überweisen. Hier noch die Übersicht über die Rechtsverhältnisse zu behalten, ist ihnen ohne fremde Hilfe kaum möglich.

„Wir haben eine Interessengemeinschaft aus Mieterschaft, sozialen Trägern und Schuldnerberatung gegründet, die vom Bezirksamt in allen

Ausverkauf mit offenem Ausgang

Rund 1,3 Millionen Mietwohnungen wurden zwischen 1989 und 2008 an sogenannte Finanzinvestoren in Deutschland verkauft, ein großer Teil aus öffentlichem oder ehemals gemeinnützigem Eigen-

gen aus. Klammert man Selbstnutzer und Kleinvermieter aus und beschränkt sich auf den Bereich der gewerblichen Vermieter, dann stellt man fest, dass der Anteil ausschließlich renditeorientierter Unternehmen innerhalb von zehn Jahren bis zum Jahr 2008 von 35 auf 47 Prozent gestiegen ist. In Berlin sank der Bestand öffentlicher Wohnungen in den letzten 20 Jahren fast um die Hälfte auf heute gerade noch 270 000 Wohnungen. Spektakulär waren die Wohnungsverkäufe der Gehag im Jahr 1998 und der GSW 2004. Trotz eines von der rot/roten Landesregierung erklärten Verkaufsstopps wechselten über „Ausnahmeregelungen“ seit 2006 in Berlin noch mehr als 3000 Wohnungen in private Hände. Auch die knapp 100 000 Wohnungen von Gehag und GSW gehören Finanzinvestoren. Diese Investoren sind oft angelsächsisch gemanagte sogenannte Private-Equity-Fonds (Kapitalsammelstel-

len für zeitlich befristete Kapitalanlagen), deren Aufkäufe bevorzugt in Zeiten niedriger Zinsen und mit sehr hohem Fremdkapitaleinsatz erfolgen. Auf kreative Weise werden zudem Finanzmarktinnovationen miteinander verknüpft. Eine ständige Umstrukturierung der Beteiligungen mit komplexen Vertragskonstellationen macht die Immobilienbewirtschaftung dabei in hohem Maße intransparent. Der gewöhnliche Bankkredit gehört bei diesen Geschäften längst der Vergangenheit an. Stattdessen werden sogenannte „Verbriefungen“ für die Finanzierung gewählt: Solange die schnelle und hohe Refinanzierung des „Eigenkapitals“ über das niedrigere Zinsniveau erfolgen kann, bleibt die Substanz der Wohnungsunternehmen unangetastet. Doch die Investitionsquote sinkt oft merklich, Instandsetzungen und Modernisierungen unterbleiben und die Verwaltungskosten werden dramatisch reduziert – zu Las-

Foto: Deutsche Annington



Die „Deutsche Annington“ wird 2013 über 10 Milliarden Euro aufreiben müssen

tum. Dies ist zwar bundesweit erst rund 11 Prozent am Wohnungsbestand, macht aber inzwischen einen genauso großen Anteil wie die öffentlichen, genossenschaftlichen und werksverbundenen Wohnun-



ten der Mieter. Problematisch wird es, wenn die Finanzjongleure für ihre befristeten Kredite Nachschub auf dem Finanzmarkt auftreiben müssen, Kapitalgeber aber wegen internationaler Einflüsse wie Euro-Schwäche und Südeuropa-Krise nicht so recht anbeißen wollen. Bei Deutschlands größtem Wohnungsunternehmen, der Deutschen Annington, müssen im Jahr 2013 wegen Laufzeitende der derzeitigen Verbriefungen 10,6 Milliarden Euro neu aufgebracht werden, bei der Berliner GSW sind es 2011 „nur“ 500 Millionen Euro. Jüngst warnte die Ratingagentur Fitch vor den zu erwartenden Schwierigkeiten bei der Anschlussfinanzierung. Hält die Finanzmarktkrise an, wird das Thema Rettungsschirm wieder auf der Tagesordnung stehen, dann nicht für Banken, sondern für Wohnungsunternehmen. Oder aber es wird über eine Rekommunalisierung nachgedacht – wofür der Berliner Mieterverein eintreten wird. *Reiner Wild*

Es kann auch passieren, dass nach der Privatisierung gar nichts mehr passiert: Heruntergekommener Wohnblock in der Löwenberger Straße 2-4 in Lichtenberg

sozialen Fragen unterstützt wird“, erklärt die Stadtteilmanagerin Bettina Ulbrich. Weil viele Mieter mittlerweile ausgezogen sind, sind von den 380 Wohneinheiten nur noch 140 belegt. „Das Problem ist“, so Ulbrich, „dass hier viele ältere Leute wohnen, die nicht mehr wegziehen wollen, aber auch zahlreiche Personen, die schwer in andere Wohnungen vermittelbar sind.“ Wie es mit dem Wohnblock weitergeht, wenn der Bezirk die Ersatzvornahme nicht mehr leisten wird, ist völlig ungewiss.

Verkäufe von Wohnsiedlungen gab es nicht nur in Berlin – der Trend griff deutschlandweit um sich. „Seit 2004 wurden überall Wohnungsunternehmen, vor allem solche aus kommunalem Besitz, von Bundesländern oder aus Bundesvermögen, an internationale Anleger verkauft“,

Die Finanzkonstruktionen sind ein Pulverfass

erklärt Sebastian Müller. Der Verkauf des Dresdener Wohnungsunternehmens Woba 2006 an den amerikanischen Beteiligungsfonds Fortress war dabei der wohl politisch spektakulärste Fall, denn die sächsische Landeshauptstadt entledigte sich damit ihres kompletten kommunalen Wohnungsbestands.. „Von der Anzahl der pro Verkauf privatisierten Wohnungen waren allerdings die Verkäufe zum Beispiel an die Deut-

sche Annington Immobilien Gruppe, Goldman-Sachs und Morgan Stanley viel bedeutender, da es sich dabei um hunderttausende Wohnungen handelte“, relativiert er. Allerdings: „Die Finanzkrise hat 2007 die Welle der Aufkäufe durch Investmentfirmen abebben lassen.“ Er glaubt aber, dass der Privatisierungstrend erneut aufleben wird. Die Gefahr: Die Investorenaufkäufe wurden und werden alle mit hohen internationalen Krediten finanziert. Gehen die Zinsen nach oben beziehungsweise werden teure Umfinanzierungen nötig, dann werden die Investoren versuchen, sich an den Mietern schadlos zu halten und die Erhaltungs- und Vermietungsstandards herunterfahren. „Es wird dann auch wieder mehr Blockverkäufe geben, um mehr Geld in die Kasse zu bekommen“, schätzt Müller.

„Mitunter ist die Geltendmachung von Mieterrechten nach dem Verkauf von Wohnraum schwieriger, aber prinzipiell hat sich die Rechtslage für den Mieter nicht geändert“, erklärt Michael Roggenbrodt, stellvertretender Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Gegen eine sogenannte Luxusmodernisierung kann der Mieter sich wehren, da sie für die Gerichte nicht unter die gesetzliche Duldungspflicht fällt. Mieter mit geringem Haushaltseinkommen sollten sich unter Bezug auf eine finanzielle Härte zur Wehr setzen. Allerdings ist das nur insoweit möglich, als mit den Maßnahmen nicht ein bereits allgemein ortsüblicher Standard erreicht wird.

Treten infolge starker Vernachlässigung im Bereich der Instandhaltung erhebliche Mängel in den Wohnungen oder am Gebäude auf, so hat der Mieter einen Instandsetzungsanspruch. Nach erfolgloser Mängelanzeige und fruchtlosem Fristablauf kann dieser auch gerichtlich durchgesetzt werden. Sollte der Vermieter von der Insolvenz bedroht sind, ist es für die Mieter ratsam, Rechtsrat einzuholen. Grundsätzlich ist zu raten, dass die von solchen Widrigkeiten betroffenen Mieter untereinander Kontakt halten und sich über den Verlauf gegenseitig informieren. *Bettina Karl*

* Name von der Redaktion geändert

„WOHNRAUMGESETZ“

Mageres Ergebnis

Nach massivem Druck der Öffentlichkeit wegen exorbitant steigender Sozialmieten hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nun einen Gesetzentwurf über den Sozialen Wohnungsbau, das „Wohnraumgesetz Berlin“, vorgelegt. Die Chance auf eine sozial gerechte, am Wohnwert orientierte Miet- und Belegungsbindung für alle Sozialwohnungen wird mit dem Gesetzesentwurf aber verfehlt – so der Berliner Mieterverein.

Nach dem Stopp der Anschlussförderung im Jahre 2003 erhöhten Vermieter zwecks Gewinnerhöhung in innerstädtischen Lagen die Sozialmieten kräftig – das Kostenmietprinzip machte es möglich. Bis zu 13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

nem Zwangsversteigerungsverfahren für drei Jahre nicht mehr auf die Kostenmiete berufen kann. „Wir halten die rechtliche Bewertung des Senats für vorgeschoben und nicht stichhaltig“, erklärte Wild.

Das Berliner Wohnraumgesetz kommt spät und heißt auch nicht Wohnraumförderungsgesetz wie in anderen Bundesländern, weil man beim Wohnungsbau nichts mehr fördern will. Schon seit vier Jahren hätte der Berliner Senat tätig werden können. Denn seit der Föderalismusreform 2006 sind die Bundesländer ermächtigt, eigene gesetzliche Regelungen zum Sozialen Wohnungsbau aufzulegen. In mehreren Bundesländern ist dies erfolgt. In Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein wurde das Kostenmietprinzip zugunsten der Anwendung des Vergleichsmietensystems abgeschafft.

Auch in Berlin ist man sich darüber einig, dass das bisherige Fördersystem zu absurden Folgen führt. Doch

miete umstellen, ergäbe sich dennoch für große Teile des Sozialwohnungsbestandes eine Miethöhe, die selbst dann für Sozialmieter nicht zu bezahlen wäre, wenn man einen 10- oder 15-prozentigen Abschlag vornehmen würde. Wegen der vielen Leerfelder im Mietspiegel und der Notwendigkeit einer Festlegung der Miete bei einem Neumietvertragsabschluss kommt nach Ansicht des BMV daher nur eine staatlich festgelegte Miete in Frage. Man setze sich für eine Mietentabelle nach Baualter, Lage und Ausstattung ein.

Keine Alternative zur staatlichen Begrenzung

Mit dem Wohnraumgesetz – so der BMV – sollten im Übrigen möglichst lange und möglichst viele Belegungsbindungen aufrecht erhalten werden. Das vom Senat vorgeschlagene Tauschgeschäft – Mieten runter bei 50 Prozent der Wohnungen und Befreiung von Mietpreis- und Belegungsbindungen bei den anderen 50 Prozent – sei problematisch.

Die Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer, erklärte zum Entwurf über das Wohnraumgesetz: „Meine Gesetzesinitiative verfolgt das Ziel, im Sozialen Wohnungsbau dauerhaft tragbare Mieten zu sichern.“ Der Mieterverein konterte:

Geschenke an die Vermieter

Der Gesetzentwurf sieht ein auf fünf Jahre befristetes Angebot zur Rückzahlung der auf den Sozialwohnungen lastenden Aufwendungsdarlehen für die Hauseigentümer vor. In dieser Zeit wird ein pauschaler Abschlag von 10 Prozent von dem durch die Investitionsbank Berlin ermittelten Darlehensbarwert gewährt. Noch einmal 10 Prozent werden abgezogen, wenn der Eigentümer verbindlich versichert, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete unterschreitet. *mm*

wurden nettokalt verlangt – zuviel für Mieter von Sozialwohnungen. Doch wer nun gehofft hat, der Berliner Senat würde das Problem in Angriff nehmen, den muss der jetzt vorliegende Gesetzentwurf enttäuschen. Für die 28000 Wohnungen ohne Anschlussförderung soll es beim Kostenmietprinzip bleiben: Das ist das Ergebnis einer rechtlichen Bewertung („unzulässige Einschränkung des Eigentums“) und angeblicher wirtschaftlicher Notwendigkeit. Statt Mietenbeschränkung kommt nun ein verbessertes Sonderkündigungsrecht.

„Der Senat lässt die Mieter im Stich und verhindert die Verdrängung nicht“, erklärte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild dazu. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf würden Betroffene nun statt vier sechs Wochen Zeit bekommen, um ihre Wohnung zu verlassen – ein wahrlich mageres Ergebnis, das auch dadurch nicht besser wird, dass der neue Eigentümer sich beispielsweise in ei-



Foto: Bernd Friedel

was soll an seine Stelle treten? Bei rund 37 Prozent der noch verbliebenen 161 233 Sozialwohnungen liegt die Miete laut Senat bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Würde man nun also auf die Vergleichs-

Wer dieses Ziel ernst meint, sollte auf Belegungsbindungen beharren. Denn Haushalte mit niedrigen Einkommen benötigen auch in Zukunft bezahlbare Mieten.

mm

Sonderkündigungsrecht statt Mietbegrenzung: Von Erhöhungen auf die Kostenmiete betroffene Sozialmieter landen auf der Straße

SELBSTAUSKUNFT BEI DER WOHNUNGSSUCHE

Wie weit muss die Hose runter?

Vor dem Mietvertrag ist nach dem Fragebogen: Wer eine neue Wohnung anmieten möchte, muss in der Regel erstmal bereitwillig Auskunft über sich selbst geben. Doch Vermieter und Hausverwaltungen dürfen längst nicht alles erfragen – und Mietinteressenten müssen auch nicht alles wahrheitsgemäß beantworten.

Mehrere Monate lang war Anna Bach* auf Wohnungssuche, hat sich auf diverse Angebote beworben und musste dabei immer wieder mehr von sich preisgeben, als ihr lieb war. „Die Fragen waren teilweise sehr persönlich, aber was soll man machen, wenn man eine Wohnung unbedingt haben will?“

Mietinteressenten tun grundsätzlich gut daran, Selbstauskunfts-Fragebögen komplett auszufüllen. Anson-

oder die Erfüllung des Mietvertrages von Bedeutung sind. Bach sollte zum Beispiel Auskunft darüber geben, welche Art von Musik sie hört, ob sie Mitglied in einer Mieterorganisation ist und wie oft sie in den letzten Jahren umgezogen ist. Das hat für den Vermieter keine Rolle zu spielen. Doch in erster Linie sei es immer um ihre finanziellen Verhältnisse gegangen, sagt die Wohnungsbewerberin: Um Einkommen, Dauer des Arbeitsverhältnisses, mögliche Schulden.

„Fragen nach den Einkommensverhältnissen und der beruflichen Stellung sind grundsätzlich zulässig, da sie dem Vermieter Rückschlüsse auf die Bonität des Mieters ermöglichen“, sagt Juliane Heinrich, Sprecherin des Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (BfDI). „Es muss aber im Einzelfall geprüft werden, ob Mietinteressenten dem Vermieter ihre komplette Finanzlage darlegen müssen“, ergänzt Norbert Eisenschmid, Justiziar des Deutschen Mieterbundes (DMB). Fragen nach dem Einkommen von Angehörigen des Mieters sowie detaillierte Fragen zu Vermögensverhältnissen sind unzulässig. Auch die Tatsache, dass man Teilzahlungskredite in Anspruch nimmt oder Wohngeld bezieht, geht den Vermieter nichts an. „Erlaubt ist dagegen die Frage, ob man eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat“, so Eisenschmid.

Mehr als eine Bonitätsauskunft?

In der Regel verlangen Vermieter zudem eine Bonitätsauskunft von der Schufa oder einer anderen Auskunft. „Die Bonität des Mieters ist für den Vermieter von wesentlicher Bedeutung für das Entstehen und den Fortbestand des Mietverhältnisses,



da sie die Hauptleistungspflicht des Mieters zur Entrichtung des Mietzinses betrifft“, so Heinrich. Deshalb sei auch die Aufforderung, eine Bonitätsauskunft einholen zu dürfen, zulässig.

Seit dem 1. April 2010 können Mieter einmal im Jahr kostenlos eine Selbstauskunft einholen, die allerdings sehr viel umfangreicher ist als die vom Vermieter angeforderte Bonitätsauskunft. „Gibt man diese Selbstauskunft weiter, erhält der Vermieter eine Fülle von Daten, die eigentlich nur für den Betroffenen selbst gedacht sind und deren Kenntnis für den Abschluss des Mietvertrages nicht erforderlich ist“, gibt Eisenschmid zu bedenken. Hinsichtlich des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung sei bedenklich, wenn der Mietinteressent zur Offenlegung dieser Selbstauskunft verpflichtet werde – verweigere man aber dieses Ansinnen, brauche man sich im Grunde keine Hoffnung mehr auf die Wohnung zu machen.

Bonitätsauskünfte über Mietinteressenten seien an bestimmte Anforderungen geknüpft und nicht unbegrenzt zulässig, betont auch Heinrich. So dürfen Auskunftgebern an die Vermieter nur Bonitätsdaten übermitteln, die eindeutige Rückschlüs-



So gnadenlos wie einfach: Ohne Auskunft kein Vertrag

ten machen sie sich verdächtig und verspielen womöglich von vornherein ihre Chance auf eine Wohnung. Allerdings müssen nicht alle Antworten der Wahrheit entsprechen, sondern nur die, an denen der Vermieter berechtigterweise interessiert sein darf, da sie für den Abschluss

Das Bundesdatenschutzgesetz

Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung von Vermietern oder Hausverwaltungen ist § 28 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG). Seit der im September 2009 in Kraft getretenen BDSG-Novelle dürfen personenbezogene Daten zu eigenen Zwecken nur dann erhoben und verarbeitet werden, wenn sie für die Begründung, Durchführung oder Beendigung des rechtsgeschäftlichen oder rechtsgeschäftsähnlichen Schuldverhältnisses erforderlich sind. Außerdem müssen mögliche schutzwürdige Interessen des Mieters berücksichtigt werden und die Daten allgemein zugänglich oder veröffentlicht sein.

ks



Wer eine Wohnung will, muss mit Durchleuchtung rechnen

se auf Mietausfallrisiken zulassen. Dies können Daten aus öffentlichen Schuldner- und Insolvenzverzeichnissen oder sonstige Angaben über

Persönliche Vorlieben gehen Vermieter nichts an

negatives Zahlungsverhalten sein, bei denen eine Bagatellgrenze von 1500 Euro aber überschritten sein muss.

Erlaubt sind auch Vermieterfragen nach Bestand und Dauer des Arbeitsverhältnisses, ebenso nach der Anzahl der Personen, die in die

Wohnung einziehen wollen. „Darüber hinaus muss dem Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Information zugestanden werden, ob ein Paar verheiratet ist, in welchem Umfang der Mieter Familienangehörige in die Wohnung mitbringt und ob Haustiere vorhanden sind“, so Eisenschmid. Zulässig sind auch Fragen nach der Identität des Mietinteressenten, also nach Name, Anschrift, Telefonnummer und nach dem Alter. Dagegen hat es einen Vermieter nicht zu interessieren, welche politische Einstellung sein potenzieller Mieter hat, ob er Mitglied in Verei-

nen oder einer Mieterschutzorganisation ist, und wie es mit der Familienplanung aussieht. „Auch die Fragen, ob der Mieter schon einmal eine Wohnung angemietet hat oder welchen Grund oder Anlass es für den Wohnungswechsel gibt, müssen von einem Mieter nicht beantwortet werden“, so Eisenschmid. Das gelte auch für mögliche Vorstrafen: „Das Interesse des Vermieters muss hier wegen des mit der Auskunft verbundenen Stigmatisie-

Falsche Frage – richtige Antwort

Nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes können Mietinteressenten unzulässige Fragen so beantworten, wie sie wollen, ohne negative Folgen befürchten zu müssen. Dafür sollten sie sich überlegen, welche Antworten für sie selbst am günstigsten sind. Auf die Frage, wie oft man Besuch erhalte, könne man zum Beispiel antworten: „Selten, ich bin ein ruhiger Mieter“. Bei der Frage nach der bevorzugten Musikrichtung ist „Klassik“ eine vorteilhaftere Antwort als „Heavy Metal“. Wer allerdings zulässige Fragen wissentlich falsch beantwortet, muss damit rechnen, dass der Vermieter den Mietvertrag anfechtet oder kündigt. Die einschlägige Rechtsprechung ist sich darin einig, dass ein Vermieter das Mietverhältnis zum Beispiel dann kündigen kann, wenn der Mieter ein überhöhtes Einkommen angegeben hat und dann in Mietzahlungsschwierigkeiten gerät.

ks

rungeffekts gegenüber den schutzwürdigen Belangen des Mieters zurücktreten.“

Problematisch ist auch die häufig verlangte „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ des Vorvermieters. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes haben Mieter gegenüber dem früheren Vermieter keinen Anspruch auf eine solche Bescheinigung (BGH vom 30. September 2009 – VIII ZR 238/08). „Schon aus diesem Grund kann einem Mieter nicht zugemutet werden, sie bei der Neuanmietung vorzulegen“, sagt Eisenschmid. Darüber hinaus seien diese Daten schon deshalb unzulässig, da sich aus ihnen nicht der Grund für die angeblich ausstehenden Forderungen ergebe, der zum Beispiel in einer zulässigen Mietminderung liegen könne.

Kristina Simons

* Name von der Redaktion geändert

Lügen haben bekanntlich kurze Beine



SANIERUNGSGEBIET KOMPONISTENVIERTEL

Gelungene Verjüngungskur

Nach gut 15 Jahren ist das Weißenseer Komponistenviertel als Sanierungsgebiet aufgehoben worden. Das Zentrum des ehemaligen Bezirks Weißensee hat zwar an Bedeutung verloren und die Berliner Allee besitzt als Einkaufsstraße nur noch wenig Ausstrahlung, doch als Wohnort ist das Komponistenviertel sehr beliebt geworden. Auffällig ist der starke Zuzug aus dem benachbarten Prenzlauer Berg.

Der Antonplatz ist der Dreh- und Angelpunkt des Komponistenviertels. Der Platz wurde in zwei Abschnitten völlig neu gestaltet und auch die Gehwege, Fahrbahnen und



nungen gefördert. Diese Wohnungen kann der Bezirk an sanierungs-betroffene oder einkommensschwache Bewohner zu einer in der Höhe begrenzten Miete vergeben. In den meisten Fällen gelten diese Sozialbindungen 20 Jahre lang. Durch den Neubau von Wohnungen in 61 Baulücken und Dachgeschossausbauten ist die Gesamtzahl der Wohnungen um 30 Prozent auf rund 4500 gestiegen. Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen 15 Jahren von 5200 auf 7300 angewachsen – ein Anstieg um 39 Prozent. Die Bewohnerschaft hat sich in dieser Zeit stark gewandelt, wenn auch nicht so gründlich wie in vielen innerstädtischen Vierteln. 23 Prozent der heutigen Gebietsbewohner lebten auch schon zu Beginn der Sanierung hier. In manchen Quartieren von Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain liegt dieser Wert bei nur noch zehn Prozent. Auch die durchschnittliche Wohn-

Die Haushalte werden größer

dauer ist im Komponistenviertel gesunken. 1992 wohnten die Mieter im Schnitt 25 Jahre lang an Ort und Stelle, heute beträgt die Wohndauer im Mittel noch 11,4 Jahre. Im Vergleich mit der extremen Fluktuation, die beispielsweise in Friedrichshain herrscht, sind die Weißenseer ihrer Wohnung aber immer noch relativ treu.



Fotos: Sabine Münch

Facelifting bei der öffentlichen Infrastruktur, moderner Standard bei den Wohnungen: das Komponistenviertel nach der Sanierung

Straßenbahngleise der Berliner Allee wurden runderneuert. Dennoch leidet die Einkaufsstraße: Fachgeschäfte geben auf, Billigketten und Ramschläden rücken nach. Die Rahmenbedingungen sind also nicht gerade optimal. Trotzdem brachte die Sanierung dem Komponistenviertel einen Aufschwung.

Als das Sanierungsgebiet im Dezember 1994 festgelegt wurde, waren die Wohngebäude oft in schlechtem Zustand und hatten große Ausstattungsmängel. Neben drei- und viergeschossigen Gründerzeitgebäuden

gibt es vor allem in den Nebenstraßen auch noch viele ältere und niedrigere Bürgerhäuser mit gewerblich genutzten Nebengebäuden und Remisen auf dem Hof. 90 Prozent der Wohnungen wurden bei Sanierungsbeginn mit Kohleöfen beheizt, 38 Prozent hatten kein Bad und 14 Prozent nur Außentoiletten. Zehn Prozent standen leer.

Von den 3440 Wohnungen sind heute 61 Prozent umfassend modernisiert und instandgesetzt worden. Etwa die Hälfte der insgesamt 70 Millionen Euro, die an öffentlichen Fördergeldern ins Komponistenviertel flossen, ging in die Wohnungssanierung. Bis 2001, als der Senat diese Subvention beendete, wurde damit die Erneuerung von 579 Woh-

Downtown Weißensee

Das Sanierungsgebiet Komponistenviertel war knapp 50 Hektar groß und umfasste 477 Grundstücke im Zentrum des Ortsteils Weißensee. Zu beiden Seiten der Berliner Allee erstreckte sich das Gebiet von der Grenze zu Prenzlauer Berg bis an die Indira-Gandhi-Straße sowie vom Pistoriusplatz bis an den Jüdischen Friedhof. Obwohl Weißensee für viele Berliner schon „jwd“ ist, sind es vom Antonplatz zum Alexanderplatz nur vier Kilometer oder 16 Minuten mit der Straßenbahn. js



Elfi Czaika von der Sanierungsbeauftragten „Planungsgruppe Werkstatt“. Es liegt also die Vermutung nahe, dass sie vor den seit Jahren anziehenden Mieten in Prenzlauer Berg ins benachbarte Weißensee ausgewichen sind, ein auch aus anderen Gebieten bekanntes Phänomen. Allerdings machen auch die Mietsteigerungen vor der ehemaligen Bezirksgrenze nicht halt. Die von der Sozialforschungsgesellschaft Gesoplan erstellte Abschlussuntersuchung ergab, dass sich die Durchschnittsmiete im Komponistenviertel seit 1994 verdoppelt hat. Die Mieter müssen heute durchschnittlich 5,25 Euro pro Quadratmeter nettokalt be-



Das Komponistenviertel ist für Familien attraktiver geworden: Familiengerechte Wohnungen sind in den Neubauten entstanden und wurden in den Altbauten durch das Zusammenlegen kleiner Wohnungen geschaffen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich daher gegen den Berliner Trend von 1,8 Personen im Jahr 1990 auf 2,2 Personen im Jahr 2009 erhöht.

Zugezogen sind vor allem Erwachsene im Alter zwischen 27 und 45 Jahren. Auch der Kinderanteil stieg in dem zuvor als „überaltert“ geltenden Komponistenviertel stark an. Die neuen Bewohner kommen vor allem aus anderen Teilen Weißensees und aus Prenzlauer Berg. „Der Anteil der aus dem Ortsteil Prenzlauer Berg zugezogenen Haushalte liegt nach der letzten Umfrage von 2009 bei fast 24 Prozent“, erklärt

zahlen, inklusive Betriebs- und Heizkosten 7,58 Euro. In allen Kategorien liegen die Mieten bereits über den Werten des Berliner Mietspiegels. Die Haushalte müssen im Schnitt 25,5 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen. Bei Neuvermietungen mussten 2009 durchschnittlich schon 6,95 Euro pro Quadratmeter nettokalt gezahlt werden. Die Mieten ziehen also weiter an.

Wie in allen Aufwertungsgebieten werden seit einigen Jahren immer mehr Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt. Die Erwerber dieser Wohnungen sind meist Kapitalanleger und wollen nur selten selbst einziehen. Stattdessen erwarten sie durch die Vermietung eine entsprechende Rendite. Der Anstieg des Mietniveaus wird damit also noch befeuert.

Die „Puccini-Hofgärten“ zeigen, dass es in Weißensee mittlerweile sogar eine Nachfrage im oberen Preissegment gibt: In der Puccinistraße wird eine ehemalige Gummiwarenfabrik schrittweise zu einer exklusiven Wohnanlage mit 85 Apartments,

Das Quartier weckt Anlegerinteressen

Lofts und Townhouses umgebaut. Für eine 219 Quadratmeter große Penthouse-Wohnung muss man 790 000 Euro auf den Tisch legen, das entspricht einem Quadratmeterpreis von 3600 Euro. Die seit 2007 fertiggestellten Wohnungen sind alle verkauft, im Frühjahr 2011 soll der letzte Bauabschnitt abgeschlossen werden.

Auch Baugruppen, die gemeinschaftlich Wohneigentum errichten, haben Weißensee entdeckt. Im Komponistenviertel errichten sie allerdings nicht so sehr Mehrfamilienhäuser,

◀ Es gibt auch Wohnen im hochpreisigen Segment: die „Puccini-Hofgärten“

... da waren's nur noch sieben

Im Juni hat der Senat vier Sanierungsgebiete nach rund 15 Jahren entlassen. Neben dem Komponistenviertel in Weißensee sind das die Gebiete Traveplatz/Ostkreuz in Friedrichshain, Wederstraße in Neukölln und Oberschöneweide. Die Aufhebung des Gebietes Winsstraße in Prenzlauer Berg, die ebenfalls für 2010 vorgesehen war, wurde um ein Jahr verschoben. Von den 22 Sanierungsgebieten des ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms sind damit noch sieben übrig. Davon befinden sich vier in Prenzlauer Berg und je eines befindet sich in den Bezirken Pankow, Friedrichshain und Treptow.

js

sondern vor allem Reihenhausanlagen wie etwa in der Mahlerstraße 38 und 40 sowie in der Gounodstraße 50.

Mit der Entlassung aus der Sanierung ist die Entwicklung nicht beendet. Bei 1200 Altbauwohnungen besteht immer noch Sanierungsbedarf. Im Gebiet gibt es noch Baulandreserven, auf denen sich bis zu 1000 Wohnungen errichten lassen. Insgesamt hat die öffentliche Hand 20 Millionen Euro in Schulen, Kitas, Jugend- und Bildungseinrichtungen investiert.

Jens Sethmann

BERLINER WOHNGESCHICHTE(N)

Marktrecht auf Lebenszeit

Der Chamissoplatz in Kreuzberg ist ein gefragtes Wohnviertel: Gründerzeitfassaden und nostalgisierende Straßenlaternen lassen Jahrhundertwenderomantik aufkommen. Bürgerschaftliches Engagement in den 1980er Jahren hat die historischen Bauten vor der Abrissbirne bewahrt, heute ist die Verdrängung der ursprünglichen Bewohner durch Luxussanierungen jedoch nicht mehr aufzuhalten. Franziska Blöcker lebt seit 35 Jahren im Kiez. Sie rief im Jahr 1993 den Ökomarkt ins Leben, der sich nach wie vor großer Beliebtheit erfreut.

Das Frisiergeschäft der Tante um 1930, als Ernährungsberaterin im Nachbarschaftsladen 1991



Fotos: privat

Als Franziska Blöcker im Jahr 1977 in ihre „Traumstadt“ zurückkehrt, ist ihr klar, wo sie leben will: in Kreuzberg, an der Grenze zu Tempelhof. Hier ist ihre Mutter aufgewachsen, bei einer Tante, die am heutigen Platz der Luftbrücke einen Friseursalon besaß, ein altes Foto erinnert noch daran. An den Kiez besitzt sie selbst zahlreiche Kindheitserinnerungen, die jedoch vom Krieg überschattet sind. Im Jahr 1945 verließ die Mutter – der Vater war im Krieg geblieben – mit ihr und ihren drei Geschwistern das brennende Berlin und gelangte mit der von den englischen Besatzern initiierten „Aktion Storch“ auf die Insel Norderney. Die Familie kehrte nicht mehr nach Berlin zurück und wurde später über Süddeutschland nach Sylt umgesiedelt. Das ist der Grund, warum Franziska Blöcker bis heute eine enge Beziehung zum Meer hat, denn diese Inseln boten ihr Sicherheit nach den Erlebnissen als Sechsjährige in der zerbombten Stadt. Als sie zurückkehrte, hatte auch Berlin Inselstatus, denn das brandenburgische Umland gehört zum Hoheitsgebiet der DDR. So sind es vielleicht sogar drei Inseln, die ihr Leben geprägt haben.



■ **Tipp:**
Alf Bremer u.a.,
Kreuzberg Chamissoplatz. Geschichte eines Berliner Sanierungsgebietes, Berlin 2007, 144 Seiten, 18 Euro

Die Wohnbauten rund um den Chamissoplatz werden in den 70er Jahren noch von Vorkriegszuständen dominiert: licht- und luftarme, eng bebaute Hinterhöfe, unsanierte Wohnungen mit Außentoiletten, verfallende Hausfassaden prägen den Kiez in dieser Zeit. Franziska Blöcker hat Glück: Ihre Wohnung in der Fidicinstraße, in Sichtweite des Wasserturms, hat ein eigenes kleines Bad, wenn auch ein einfaches, sowie einen kleinen Garten im Hinterhof. Sie bekommt in dieser Zeit wenig mit von den Senatsplänen zur Sanierung des Altbauquartiers: Ihr Leben besteht in ihrer Arbeit als Krankenschwester in der Unfallchirurgie des Klinikums Steglitz.



1979 wird der Chamissoplatz zum Sanierungsgebiet erhoben, der Senat sieht eine umfassende Entkernung der Höfe durch Abriss vor – zur gro-



ßen Empörung der Anwohner. Ein „Mieterat Chamissoplatz“ nimmt die Bewohnerproteste damals organisiert in die Hand und 17 im Vorfeld der erwarteten Sanierung bereits freigezogene Häuser werden besetzt – was letztendlich ihren Abriss verhindert.

Franziska Blöcker erinnert sich gut an die Zeit der Hausbesetzungen: „Ich war oft ein bisschen neidisch, ich bin immer schön ins Klinikum zum Arbeiten gefahren und die saßen da den ganzen Tag in der Nähe des Wasserturms auf den Bürgersteigen. Da dachte ich manchmal, das würde ich auch gerne machen. Aber

Auf neuen Wegen

ich war zu angepasst.“ Ihr Wohnhaus ist nicht Teil des Sanierungsgebietes und die Konflikte mit ihrem eigenen Vermieter löst sie – bis heute – mithilfe des Berliner Mietervereins, so dass sie damals von den Auseinandersetzungen im Quartier nur wenig mitbekommt.

Ein berufliches Umdenken führt Franziska Blöcker dann aber wesentlich näher an die Belange ihres unmittelbaren Wohnumfeldes heran: Nach 20 Jahren in der Krankenpflege kommt ihr Ende der 80er Jahre die Idee, anderen Menschen eine

gesunde Ernährungsweise nahezu bringen. Nach einer Ausbildung zur ökologischen Kauffrau gibt sie als Ernährungsberaterin und Gesundheitserzieherin Kochkurse für Mütter und Kinder. Die Gründung der „Food-Coop Chamisso“ im Jahr 1991 ist der nächste Schritt und trifft auch den Zeitgeist eines erwachenden Bewusstseins für ökologische Ernährungsweise. „Im Nu hatten wir eine Warteliste“, erinnert sie sich. „Der kleine Nachbarschaftsladen, in dem ich mich engagierte, wurde schnell zu eng, ich habe dann dafür gekämpft, dass wir in einem kleinen Raum beim Mieterrat die Food-Coop betreiben konnten.“ Nach der Wende werden im Berliner Umland die ersten Bio-Höfe gegründet – bislang mussten ökologisch angebaute Produkte über weite Strecken in die Metropole transportiert werden. Die begrenzten räumlichen Möglichkeiten der Food-Coop bringen Franziska Blöcker auf die Idee, auf dem Chamissoplatz einen Ökomarkt ins Leben zu rufen. Wochenmärkte sind in Kreuzberg ohnehin rar und Anfang der 90er ist der Boom von Bio-Supermärkten noch in weiter Ferne. Sie schreibt ein Konzept, das beim Wirtschaftsamt Zustimmung findet und im Herbst 1993 ist es soweit: Die ersten regionalen Händler bieten saisonales Gemüse, Eier, Brot, Milchprodukte und ökologisch produzierte Bekleidung auf dem Markt an.

Sieben Jahre lang, bei Wind und Wetter, sorgt Franziska Blöcker dafür, dass der Markt auf dem Chamissoplatz stattfindet, allen Widrigkeiten zum Trotz. Nicht immer ist das einfach, denn nicht alle Kiezbewohner freuen sich gleichermaßen über den Markt. Jede positive Initiative hat auch ihre Kehrseite: die zusätzliche Lärmbelästigung an Markttagen führt bei den Anrainern am Chamissoplatz auch zu Verärgerung, und

Der Markt hat auch Gegner

auch von Gentrifizierungsgegnern wird das Geschehen mit gemischten Gefühlen beäugt: Der Markt trägt zur Aufwertung des Quartiers bei und erhöht damit für den potenziellen Käufer einer Immobilie am Chamissoplatz den Anreiz zum Erwerb, ebenso wie die frisch sanierte Markthalle und das „Szene-Feeling“ auf der Bergmannstraße. Im Jahr 2000 übergab Franziska Blöcker dem Anbauverband GÄA-Nordost den Weiterbetrieb des Marktes. „Ich war gerade 60 geworden und konnte in Rente gehen. Ich bin heute sehr zufrieden mit der Lösung, die ich damals gefunden habe, denn ich wollte immer, dass der Markt den Bauern gehört“, sagt sie. „Ich habe aber als Bedingung ausgehandelt, dass ich hier mein Leben lang einen Stand betreiben darf, ohne Standgebühr dafür zu zahlen.“ Eine Zeitlang verkaufte sie

Misslungener Milieuschutz

Am 19. August 2003 hat der Senat vier Sanierungsgebiete in West-Berlin aufgehoben, darunter auch das am Chamissoplatz, das älteste und weitaus größte der vier. Heinz Kleemann, Rechtsberater beim Berliner Mieterverein, ist der Auffassung, dass „eine direkt an die Aufhebung anschließende Milieuschutzzsatzung sofort“ hätte in Kraft treten müssen, „um wenigstens die Mieten in ihrer Höhe zu deckeln“. Diese Entscheidung wurde seitens des Senats jedoch verzögert, so dass zwischen 2003 und Ende 2004 sehr viele Häuser verkauft, in Wohneigentum umgewandelt und luxussaniert wurden. Heute zahlt man am Chamissoplatz die höchsten Mieten in Kreuzberg. Auch die Aufwertung der Bergmannstraße spielt eine Rolle: Der Mietendruck steigt, die Bevölkerungsstruktur ganzer Straßenzüge rund um den Chamissoplatz hat sich verändert, zum Teil werden komplette Häuser als Ferienwohnanlagen für Berlinbesucher betrieben. Der Kiez Chamisso ist im Grunde ein Paradebeispiel für eine misslungene Milieuschutzpolitik. ek

noch an diesem Stand frisch gekochte Gemüsesuppen – die Arbeit wurde ihr mit den Jahren aber zu beschwerlich, so dass ihr Engagement für den Markt um 2002 herum langsam zu Ende ging. Auf dem Markt kennt man sie aber nach wie vor: Wenn sie einkaufen geht, wird



Den Ökomarkt am Chamissoplatz hat Franziska Blöcker aus der Taufe gehoben



sie ständig für ein kleines Schwätzchen aufgehalten.

Aber längst hat sie in ihrem Kiez ein ehrenamtliches Betätigungsfeld gefunden, das sie wieder stark in Anspruch nimmt: Sie ist als stellvertretende Vorsitzende der Seniorenvertretung Friedrichshain-Kreuzberg und in diversen Gremien engagiert. *Elke Koepping*

■ **Ökomarkt Chamissoplatz, samstags von 8 bis 14 Uhr, weitere Informationen:** www.oekomarkt-chamissoplatz.de.

MÜLLTRENNUNG

Kampf um die Wertstoffe

In immer mehr Berliner Hinterhöfen steht neuerdings eine „Orange Box“. Die kommunalen Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) wollen damit an recycelbare Wertstoffe herankommen, die bisher meist in der grauen Restmülltonne landen – oder in der „Gelben Tonne plus“ des privaten Konkurrenten Alba, die seit einigen Jahren in vielen Großwohnsiedlungen steht.

Orange macht ►
Putz: Der private Entsorger Alba soll die Hände von den Wertstoffen lassen

„Mit der Orange Box bringen wir gewissermaßen den ‚kleinen Recyclinghof‘ zu den Verbrauchern nach Hause“, sagt BSR-Chefin Vera Gäde-Butzlaff. In einer Abfallanalyse habe man festgestellt, dass sich in den grauen Restmülltonnen jede Menge Verwertbares befinde. So sei die Idee mit der getrennten Wertstoffsammlung entstanden. Kein Wunder, denn viele Wertstoffe lassen sich wiederverwerten.

Elektrokleingeräte, Kunststoffe, Spielzeug, Metalle, Alttextilien, Holz und Datenträger dürfen in die orange Tonne, Verpackungen gehören dagegen weiterhin in die normale Gelbe Tonne von Alba. Dass die Berliner sich daran halten und nicht versehentlich doch Verpackungsmüll in die orange Tonne werfen, befürchtet die BSR nicht. Die Orange Box sei klar gekennzeichnet und die Mieter würden ausführlich informiert. Zunächst will die BSR rund 10000 orange Tonnen innerhalb und etwa 150 Wertstoff-Iglus außerhalb des S-Bahn-rings aufstellen. Eine Ausweitung auf ganz Berlin ist ab Januar 2011 geplant.

Die getrennte Wertstoffsammlung rechne sich finanziell für die Berliner, so Gäde-Butzlaff. In der laufenden



Foto: Sabine Münch

Tarifperiode orientierte sich die BSR bei den Gebühren für die orange Tonne zwar noch an denen für die graue Tonne. Zukünftig wolle man jedoch einen deutlich niedrigeren Tarif kalkulieren. Gleichzeitig könne die getrennte Wertstoffsammlung eine teurere Restmülltonne im Hof überflüssig machen.

Die orange BSR-Tonne stößt indes auf erbitterten Widerstand des privaten Entsorgers Alba. Der hatte bereits 2005 mit dem Segen der zuständigen Senatsumweltverwaltung in größeren Wohnsiedlungen das Pilotprojekt Gelbe Tonne plus gestartet. In diese erweiterte Gelbe Tonne dürfen im Unterschied zur BSR-Tonne nicht nur Wertstoffe, sondern auch Verpackungen. Mitte Juli hat der Berliner Senat Alba allerdings die Wertstoffsammlung untersagt und bis zum 13. August sollte der Entsorger das „plus“ von seinen rund 9000 Tonnen entfernen. Die Senatsumweltverwaltung berief sich dabei auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von Juni 2009 (BVerwG vom 18. Juni 2009 – 7 C 16.08): Das sprach öffentlich-recht-

lichen Entsorgungsträgern – wie der BSR – die grundsätzliche Zuständigkeit für Abfälle aus privaten Haushalten zu. Dass der Senat jetzt die Konsequenzen aus dem Urteil zog, habe sich Alba selbst zuzuschreiben. „Wir haben die Gelbe Tonne plus weiter geduldet, weil wir zunächst die für Jahresende geplante Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes auf Bundesebene abwarten wollten“, erklärt Regina Kneiding, stellvertretende Sprecherin der Senatsumweltverwaltung. Doch dann habe Alba ohne Abstimmung mit dem Senat die Ausweitung der Gelben Tonne plus auf weitere Stadtgebiete angekündigt. „In dem Moment mussten wir handeln“, so Kneiding. Alba hat daraufhin Klage beim Berliner Verwaltungsgericht eingereicht und einen Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz gestellt. „Wir werden nun erstmal dieses Urteil abwarten“, sagt Kneiding. Es sei jedoch eher unwahrscheinlich, dass das Berliner Gericht anders entscheide als das Bundesverwaltungsgericht. Allerdings könnte die besagte Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wieder hinfällig machen. Laut Referentenentwurf soll im neuen KrWG die Verantwortung sowohl privater als auch öffentlich-rechtlicher Entsorger und

Wenn ein Monopol, dann ein kommunales ...

insbesondere die gewerbliche Sammlung von getrennt gehaltenen Haushaltsabfällen zur Verwertung abgesichert werden. Dennoch wähnt sich die BSR mit ihrer Wertstofftonne auf der sicheren Seite: „Mit der Orange Box werden wir den Forderungen aus dem Entwurf zum Kreislaufwirtschaftsgesetz gerecht.“

Der Berliner Mieterverein (BMV) bewertet die Orange Box der BSR positiv. „Hingegen besteht bei einer flächendeckenden privaten Wertstoffsammlung die Gefahr, dass die Müllgebühren steigen“, sagt BMV-Hauptgeschäftsführer Reiner Wild. Ein kommunales Monopol sei jedenfalls besser als ein privates.

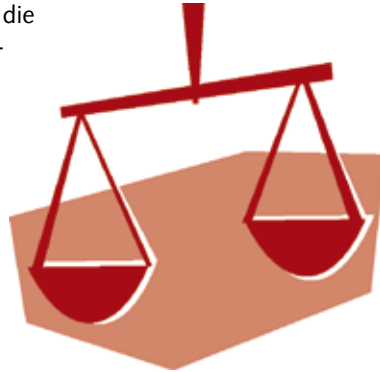
Kristina Simons

In der Tonne schlummert bares Geld

Die Berliner Stadtreinigung verwertet nach eigenen Angaben bereits heute 450000 Tonnen Wertstoffe im Jahr. Davon werden 78 Prozent recycelt und 22 Prozent energetisch verwertet. „Wir haben also schon Verwertungswege, die wir auch für die Orange Box nutzen können“, sagt BSR-Chefin Vera Gäde-Butzlaff. Wiederverwertung ist ökologischer und kostengünstiger als Verbrennen, und mit einigen Stoffen lässt sich sogar noch Geld verdienen. Besonders wertvoll sind Metalle. Diese werden eingeschmolzen, so dass man daraus von der Konservendose bis zur Autokarosserie alles mögliche produzieren kann.

ks

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/recht/. 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 BGH

Wegfall der Geschäftsgrundlage

Zur Anpassung eines Wohnraummietvertrages wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage, wenn sich die vom Vermieter einseitig nach §§ 10, 8a WoBindG vorgenommenen Mieterhöhungen nach langjähriger Mietdauer deswegen als unwirksam erweisen, weil die Wohnung entgegen der übereinstimmenden Vorstellung der Parteien bei Vertragsschluss mangels Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen (hier: § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG) nicht der Preisbindung unterliegt.

BGH vom 24.3.2010 – VIII ZR 160/09 –

 Langfassung im Internet

Der Altbau, in dem die Mieterin seit 1981 wohnte, wurde Ende der 1970er Jahre von der Wohnungsbauengesellschaft mit öffentlichen Mitteln saniert. Die Mietvertragsparteien gingen davon aus, dass es sich um preisgebundenen Wohnraum nach § 17 II. WoBauG handele. Jahrelang wurden Mieterhöhungen nach § 10 WoBindG vorgenommen und von der Mieterin bezahlt. Als herauskam, dass die Voraussetzungen des § 17 II. WoBauG nicht vorlagen und es sich bei der Wohnung tatsächlich um eine preisfreie Wohnung handele, verlangte die Mieterin Rückzahlung der von ihr in den Jahren 2004 bis 2007 gezahlten Mieten, soweit die Zahlungen über einen Betrag von monatlich 194,11 Euro, dem Ausgangsmietzins bei Vertragsbeginn, hinausgegangen sind – insgesamt rund 12600 Euro. Darüber hinaus begehrte sie die Feststellung, dass die Grundmiete ab 1. Januar 2008 194,11 Euro nicht übersteige.

Der Bundesgerichtshof stellte fest, dass die Preisgebundenheit der Wohnung Geschäftsgrundlage des Mietvertrags geworden und der Vermieterin bei Fehlen dieser Geschäftsgrundlage ein unverändertes Festhalten am Vertrag nicht zuzumuten sei. Denn

die vor mehr als 25 Jahren vereinbarte Ausgangsmiete betrage nur 40 Prozent der von der Vermieterin zuletzt verlangten Kostenmiete und nur etwa 44 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete des Jahres 2007. Die Vermieterin könne Mieterhöhungen nach der für nicht preisgebundenen Wohnraum geltenden Vorschrift des § 558 BGB für die Vergangenheit nicht mehr nachholen und den Stand der ortsüblichen Vergleichsmiete auch für die Zukunft mit Rücksicht auf die in § 558 BGB enthaltenen zeitlichen und prozentualen Beschränkungen auf absehbare Zeit nicht erreichen. Ohne eine Vertragsanpassung bestünde daher ein erhebliches Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung.

Obergrenze für eine Vertragsanpassung sei aber die ortsübliche Vergleichsmiete, die im konkreten Fall rund 45 Euro unter der letzten von der Vermieterin geforderten Miete lag.

Mängelbeseitigung (1)

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Kostenvorschuss für Maßnahmen, die zur nachhaltigen Mängelbeseitigung ungeeignet sind.

BGH vom 21.4.2010 – VIII ZR 131/09 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung nach § 536 a Absatz 2 BGB, wenn die Maßnahmen, die er mit diesem Geld durchführen will, zwecklos sind. Im vorliegenden Fall wollte der Mieter Setzrisse seines gemieteten Einfamilienhauses beseitigen lassen ohne zuvor Untersuchungen zu den Rissursachen veranlassen zu haben, um Klarheit insbesondere hinsichtlich der Art und des Umfangs der Sanierung des Gebäudes zu erhalten. Wie sich aus einem Gutachten ergab, wären zur Behebung der Rissursache Sanierungsmaßnahmen im Baugrund erforderlich gewesen. Da der Mieter nur Anspruch auf Vorschuss für solche Maßnahmen hat, die zu einer nachhaltigen Mängelbeseitigung geeignet sind, muss er die Mängelursache selbst feststellen lassen, wenn die Eignung der von ihm beabsichtigten Maßnahmen von der Ursache des Mangels abhängt.

Mängelbeseitigung (2)

Zum Ausschluss des Mängelbeseitigungsanspruchs des Mieters wegen Überschreitens der „Opfergrenze“ für den Vermieter (Fortführung von BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 342/03, NJW 2005, 3284).

BGH vom 21.4.2010 – VIII ZR 131/09 –

 Langfassung im Internet

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs endet die Verpflichtung des Vermieters zur Beseitigung eines Mangels dort, wo der dazu erforderliche Aufwand die sogenannte „Opfergrenze“ (vgl. § 275 Ab-

satz 2 BGB) überschreitet. Wann diese Zumutbarkeitsgrenze überschritten ist, muss von Fall zu Fall wertend ermittelt werden. Eine Überschreitung der „Opfergrenze“ lässt sich nicht aus einer bloßen Gegenüberstellung zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert herleiten. Erforderlich ist vielmehr eine Würdigung aller Umstände. Es darf kein krasses Missverhältnis entstehen zwischen dem Reparaturaufwand einerseits und dem Nutzen der Reparatur für den Mieter sowie dem Wert des Mietobjekts andererseits.

Das Landgericht hatte im vorliegenden Fall in diesem Zusammenhang unterstellt, dass einem aktuellen Verkehrswert des Hauses von 28 000 Euro Sanierungskosten in Höhe von mindestens 95 000 Euro gegenüber stehen und damit jedenfalls rechnerisch ein grobes Missverhältnis zwischen dem behaupteten Verkehrswert und der behaupteten Höhe der Sanierungskosten vorliegt. Es hat jedoch angenommen, dass die Vermieterin sich aufgrund der Umstände des Falles – hier: jahrelang unterlassene Instandsetzung („Instandsetzungstau“) – auf das Missverhältnis nach Treu und Glauben nicht berufen könne. Der Bundesgerichtshof kam jedoch zu einer anderen Beurteilung und verwies die Sache an das Landgericht zu erneuter Entscheidung zurück.

Festzuhalten bleibt: Je ungünstiger sich das Verhältnis zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert darstellt, desto gewichtiger müssen die entgegenstehenden Umstände sein, die es dem Vermieter trotz bestehenden Missverhältnisses zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert verwehren sollen, sich auf den Einwand der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit (§ 275 Abs. 2 BGB) zu berufen. Ein auffälliges Missverhältnis indiziert eine Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze.

Mieterhöhung durch Gutachten

Zur Erfüllung der formellen Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens genügt auch die Beifügung eines sogenannten „Typengutachtens“.

BGH vom 19.5.2010 – VIII ZR 122/09 –

➔ Langfassung im Internet

Die Vermieterin verlangte Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Miete um 54,65 Euro ab dem 1. April 2008. Dem Mieterhöhungsverlangen war ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beigelegt. Es handelt sich um ein „Typengutachten“. Das heißt, das Gutachten bezieht sich nicht unmittelbar auf die Wohnung der beklagten Mieterin, sondern auf andere, nach Größe und Ausstattung vergleichbare Wohnungen. Die Mieterin stimmte der beabsichtigten Mieterhöhung nicht zu. Sie meinte, das zur Begründung herangezogene Sachverständigengutachten sei mangelhaft. Dies führe zur formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

Dem folgte der Bundesgerichtshof nicht. Er entschied, dass das Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin die formellen Anforderungen des § 558 a BGB erfülle. Im

Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens sei die Begründungspflicht nach § 558 a BGB erfüllt, wenn der Sachverständige eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete trifft und die zu beurteilende Wohnung in das ortsübliche Preisgefüge einordnet. Auch ein so genanntes Typengutachten versetzte den Mieter in die Lage, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise zu überprüfen. Die zur Begutachtung herangezogenen Wohnungen können auch aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen.

Stillschweigende Verlängerung

Ein bereits mit der Kündigung erklärter Widerspruch gegen eine stillschweigende Vertragsfortsetzung ist wirksam; eines zeitlichen Zusammenhangs mit der Vertragsbeendigung bedarf es nicht (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 9. April 1986 – VIII ZR 100/85, NJW-RR 1986, 1020).

BGH vom 21.4.2010 – VIII ZR 184/09 –

➔ Langfassung im Internet

Nach § 545 Satz 1 BGB verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt und keine der Parteien ihren entgegenstehenden Willen binnen zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Den Widerspruch kann der Vermieter auch schon vor Beginn dieser Zweiwochenfrist erheben, zum Beispiel in der Kündigung. Ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Widerspruch und Beendigung des Mietverhältnisses muss nicht bestehen; das gilt jedenfalls dann, wenn der Widerspruch zusammen mit der Kündigung erklärt wird. Es schadet daher nicht, wenn zwischen Kündigung nebst Widerspruch und Ende des Mietverhältnisses mehrere Monate liegen. Der Vermieter muss in diesem Fall seinen Widerspruch nicht „erneuern“, wenn er erfährt, dass der Mieter die Wohnung nach Ablauf der Kündigungsfrist tatsächlich weiter nutzt.

Einwendungsausschlussfrist

Materiell-rechtliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung (hier: fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer) muss der Mieter dem Vermieter auch dann innerhalb eines Jahres (erneut) mitteilen, wenn er sie bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hatte.

BGH vom 12.5.2010 – VIII ZR 185/09 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter forderte im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die Zahlung anteiliger Grundsteuern von seinem Mieter. Hierzu war der Mieter aber nicht verpflichtet, weil eine entsprechende mietvertragliche Regelung zwischen ihm und dem Vermieter nie getroffen wurde. Für die Abrechnungsjahre 2003 und 2004 reklamierte er diesen Fehler mit der Konsequenz, dass er keine anteili-

gen Grundsteuerbeträge zahlen musste. Für 2005 unterließ er die Reklamation, weil er meinte, seine Einwendungen aus den Jahren 2003 und 2004 genüßten. Im Zahlungsprozess wies der Vermieter darauf hin, dass diesmal die Einwendungsausschlussfrist nach § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB verstrichen und deshalb die Nachforderung zu entrichten sei. Im Revisionsverfahren gab der BGH dem Vermieter recht. Einwendungen zu vorangegangenen Abrechnungsperioden gelten für die aktuelle Abrechnung nicht. Unterlässt der Mieter die Reklamation innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung, kann der Vermieter auch Forderungen durchsetzen, auf die er an sich keinen Anspruch hat

Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter ist nicht daran gehindert, die nach § 556 Abs. 3 BGB geschuldete Abrechnung der Betriebskosten, die eine Nachforderung zu seinen Gunsten ausweist, nur einem von mehreren Mietern gegenüber vorzunehmen und lediglich diesen auf Ausgleich des sich hieraus ergebenden Nachzahlungsbetrags in Anspruch zu nehmen.

BGH vom 28.4.2010 – VIII ZR 263/09 –

➔ Langfassung im Internet

Mieten mehrere Personen eine Wohnung an, haften sie grundsätzlich für die Mietforderungen einschließlich der Nebenkosten als Gesamtschuldner. Der Vermieter ist daher berechtigt, nach seinem Belieben jeden Schuldner ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen (§ 421 Satz 1 BGB). Die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung an den Mieter dient dazu, die Fälligkeit des sich aus der Abrechnung ergebenden Saldos herbeizuführen. Diese Fälligkeit ist kein Umstand, der einheitlich gegenüber allen Gesamtschuldnern erfolgen muss.

Einbau von Heizkostenverteilern

Beabsichtigt der Gebäudeeigentümer, eine bisher vorhandene Lücke bei der Erfassung des Wärmeverbrauchs in einer Wohnung durch die Installation eines zusätzlichen Messgeräts zu schließen, hat der Wohnungsnutzer dies nach § 4 Absatz 2 Halbsatz 2 HeizkostenVO zu dulden.

BGH vom 12.05.2010 – VIII ZR 170/09 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter wollte in der Wohnung einen zusätzlichen Heizkostenverteiler einbauen lassen, der die vom Fallrohr des Heizungsstrangs abgegebene Wärme messen soll. Diese Wärme wurde bisher nicht erfasst. Außerdem wollte er die bereits vorhandenen Heizkostenverteiler umprogrammieren lassen, so dass die Ablesung künftig per Funk erfolgen kann.

Der Mieter ließ den beauftragten Handwerker nicht in die Wohnung. Er meinte, er müsse nur Zutritt gewähren, wenn erstmals Heizkostenverteiler angebracht werden

beziehungsweise defekte Geräte ausgetauscht werden sollen.

Dem folgte der Bundesgerichtshof nicht. Der Zweck des neuen, zusätzlichen Geräts bestehe darin, eine bisher vorhandene Lücke in der Verbrauchserfassung zu schließen und erstmals den gesamten Wärmeverbrauch in der Wohnung zu erfassen. Hierfür bestehe eine Duldungspflicht des Mieter aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO. Gleiches gelte für die Umprogrammierung des bereits in der Wohnung befindlichen Geräts. Diese Maßnahme liege zudem im Interesse beider Vertragsparteien, da danach für die Übermittlung der gemessenen Werte ein Betreten der Wohnung nicht mehr erforderlich sein wird.

Instanzen-Rechtsprechung

Mietspiegel

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ein Mietspiegel grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, dessen Erhebungsstichtag nach dem Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens liegt.

Kammergericht vom 12.11.2009 – 8 U 106/09 –

➔ Langfassung im Internet

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Feststellung der Vergleichsmiete ist der Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Maßgeblich ist die am Tag des Zugangs aktuellste Datenerhebung. Unerheblich ist, ob der einschlägige Mietspiegel am Tag des Zugangs schon veröffentlicht war oder nicht.

Wirtschaftlichkeitsgebot

Zum Anspruch des Mieters gegen den Vermieter, dass dieser in Verfolgung des Wirtschaftlichkeitsgebots den Wärmelieferungsvertrag für das Mietobjekt kündigt oder eine Kulanzregelung mit dem Wärmelieferer trifft.

Kammergericht vom 19.4.2010 – 20 U 247/08 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, einen Wärmeversorgungsvertrag

laufend darauf zu überprüfen, ob er möglicherweise günstigere Konditionen erzielen kann. Er muss auch nicht versuchen, mit dem Versorger eine Kulanzregelung über niedrige Preise zu erzielen. Die laufenden Verträge muss der Vermieter erst dann überprüfen und gegebenenfalls eine Änderungskündigung aussprechen, um bessere Konditionen zu erreichen, wenn sich zum Beispiel die Tarifstruktur ändert und sich die Frage stellt, welcher Tarif am günstigsten ist; ebenso, wenn sich die Kosten signifikant erhöhen und dies nicht auf Preiserhöhungen oder die Witterungsverhältnisse zurückzuführen ist.

Betriebskostenvereinbarung

Eine jahrelange anstandslose Zahlung von Betriebskostenabrechnungen führt nur ausnahmsweise zu einer Vereinbarung über zusätzlich umlegbare Betriebskosten.

AG Schöneberg vom 31.3.2010 – 103 C 384/07 –, mitgeteilt von RA Jörg Grützmacher

➔ Langfassung im Internet

Der Mietvertrag enthielt keine wirksame Vereinbarung darüber, dass der Mieter Nebenkosten zu tragen hat. Während des Mietverhältnisses hat die Vermieterin zwar Abrechnungen über die Betriebskosten erstellt und der Mieter hat auf diese Abrechnungen

gen auch Zahlungen geleistet. Eine nachträgliche Betriebskostenvereinbarung sei aber nicht getroffen worden, urteilte das Amtsgericht.

Zwar sei eine stillschweigende Vertragsänderung durch die Mietvertragsparteien grundsätzlich möglich. Erforderlich sei in diesem Zusammenhang aber, dass der Vermieter nach den Gesamtumständen davon ausgehen kann, dass der Mieter einer Umlage der Betriebskosten zustimmt. Es reiche nicht aus, wenn der Mieter Zahlungen auf die Abrechnungen erbringe. Darin komme im Zweifel nur die Vorstellung des Mieters zum Ausdruck, zur Zahlung des Nachforderungsbetrages verpflichtet zu sein (vgl. BGH NJW 2008, 283).

Die Zahlungen des Mieters auf die Betriebskostenabrechnungen der Vermieterin seien unter diesen Umständen auch nicht als Anerkenntnis anzusehen. Eine Zahlung enthalte ein deklaratorisches Anerkenntnis nur hinsichtlich solcher Einwendungen, die dem Mieter zum Zeitpunkt der Zahlung bekannt waren. Dem Mieter war zum Zeitpunkt der Zahlung jedoch nicht bekannt, dass er zur Zahlung von Betriebskosten nach dem Mietvertrag nicht verpflichtet sei.

Katzenspuren

Haftet der Mieter auf Schadensersatz, wenn seine Katze am Treppengeländer des Hausflures Kratzspuren hinterlässt?

AG Schöneberg vom 4.3.2010

– 9 C 308/09 –

➔ Langfassung im Internet

2918,71 Euro Schadensersatz verlangte der Vermieter von der Mieterin, weil deren Katze den Handlauf des Geländers im Treppenhaus stark zerkratzt hatte. Wie die Beweisaufnahme ergab, wies der Handlauf starke Kratzspuren mit bis zu 2,5 Millimeter Tiefe auf. Ein Mieter des Hauses trat als Zeuge auf und bestätigte glaubhaft, die Katze der Mieterin dabei beobachtet zu haben, wie diese auf dem Handlauf balancierte. Das Gericht sprach daraufhin dem Vermieter den geforderten Betrag zu,

der sich aus den Reparaturkosten unter Berücksichtigung eines Abzuges neu für alt in Höhe von 30 Prozent ergab. Die Mieterin hafte nach § 833 Satz 1 BGB. Durch die Beschädigung des Handlaufs habe sich die typische Tiergefahr einer Katze realisiert. Die Rechtsgutverletzung müsse durch ein der tierischen Natur entsprechendes, unberechenbares und selbsttätiges Verhalten des Tieres verursacht worden sein (BGH NJW 199, 3119). Das Kratzen an Gegenständen und das Klettern sei ein solches natürliches Verhalten von Katzen. Durch die Krallen entstünden dabei auch regelmäßig Kratzspuren. Die Mieterin sei als Tierhalterin der Katze hierfür verantwortlich. Ein Verschulden der Mieterin zur Verwirklichung des gesetzlichen Anspruchs sei nicht notwendig, da § 833 Satz 1 BGB eine Gefährdungshaftung vorsehe.

Haftung des Mieters für Dritte

Die Erweiterung der Haftung des Wohnungsmieters für Schäden durch Dritte an der Mietsache oder dem Mietgrundstück durch Formularmietvertrag über die gesetzlich vorgesehenen Fälle hinaus verschuldensunabhängig ist unwirksam.

AG Düren vom 28.4.2010

– 47 C 43/10 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging um die Haftung für Schäden im Treppenhaus, die „ungebetene“ Party-Gäste des Mieters nach einem Rauswurf durch den Mieter verursacht hatten. Der Vermieter berief sich auf eine entsprechende mietvertragliche Formulklausel. Die Klausel begründete eine Haftung des Mieters „für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Arbeitnehmer, Handwerker usw. verursacht worden sind.“ Das Gericht hielt die Klausel gemäß § 307 BGB wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters für unwirksam. Die Haftung des Mieters werde damit über die gesetzlich vorgesehenen Fälle (§§ 278, 831, 89, 31 BGB) verschuldensunabhängig ausgedehnt. Nach dem

Regelungsgehalt der Klausel hafte der Mieter auch für Besucher, die ohne oder gegen seinen Willen mit der Mietsache in Berührung kommen. Hierin liege eine unangemessene Benachteiligung, da eine Haftung für Dritte nur dann angemessen und nach den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelungen vorgesehen sei, wenn der Schuldner sich des Dritten bedient oder er seinem Geschäfts- oder Gefahrenkreis entstammt. Die Begründung einer Haftung für Dritte, die dem Einflussbereich des Mieters entzogen seien, sei mit dem Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren und daher unwirksam.

Materialermüdung

Wer haftet, wenn der Briefkastenschlüssel abbricht?

AG Halle vom 17. 3.2009

– 93 C 4044/08 –

➔ Langfassung im Internet

Dem Mieter brach der Briefkastenschlüssel ab. Es wurde eine Auswechslung des Briefkastenschlosses erforderlich. Hierfür entstanden dem Vermieter Kosten in Höhe von 75,45 Euro. Diesen Betrag verlangte er vom Mieter erstattet. Der Mieter zahlte nicht. Es kam zum Prozess. Das Amtsgericht Halle wies die Klage des Vermieters mit folgender Begründung ab: Der Vermieter habe keine Pflichtverletzung des Mieters vorgetragen, die einen Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Absatz 1 BGB begründen könnte. Denn dass der Mieter den Briefkastenschlüssel vorsätzlich abbrach, werde vom Vermieter nicht behauptet und ist auch kaum anzunehmen. Es sei auch nicht erkennbar, dass der Mieter fahrlässig handelte, denn es ist weder vorgebracht noch sonst nachzuvollziehen, welche Sorgfaltspflicht der Mieter verletzt haben soll. Es entspreche der Lebenserfahrung, dass Schlüssel meist nicht wegen unsachgemäßer Handhabung, sondern wegen – nicht vom Mieter zu vertretender – Materialermüdung abbrechen. Somit handelte der Mieter nicht schuldhaft und sei daher nicht Schadensersatzpflichtig.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in den zentral gelegenen Beratungszentren des Berliner Mietervereins. Zur Beratung bitte immer auch den Mitgliedsausweis und den Mietvertrag mitbringen.

Öffnungszeiten

- Spontan: Beratung ohne Anmeldung**
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr

- Wunschtermin: Beratung mit Terminvereinbarung**
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr
und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 15 Uhr

Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),
nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)
*Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe*
🚶 Seestraße

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt
*Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe*
🚶 Altstadt Spandau
🚶 Rathaus Spandau

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)
Zugang behindertengerecht
🚶 Wilmsdorfer Straße
🚶 Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44
Zugang rollstuhlgerecht
🚶 Walther-Schreiber-Platz
🚶 Feuerbachstraße

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),
nahe 🚶 Südsterne
*Rollstuhlzugang durch
den Hauseingang
mit flacher Rampe*

Hauptgeschäftsstelle

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin,
nahe Brandenburger Tor
🚶 Brandenburger Tor
🚶 Französische Straße und Mohrenstraße
Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

Beratungszentrum Schönhauser Allee

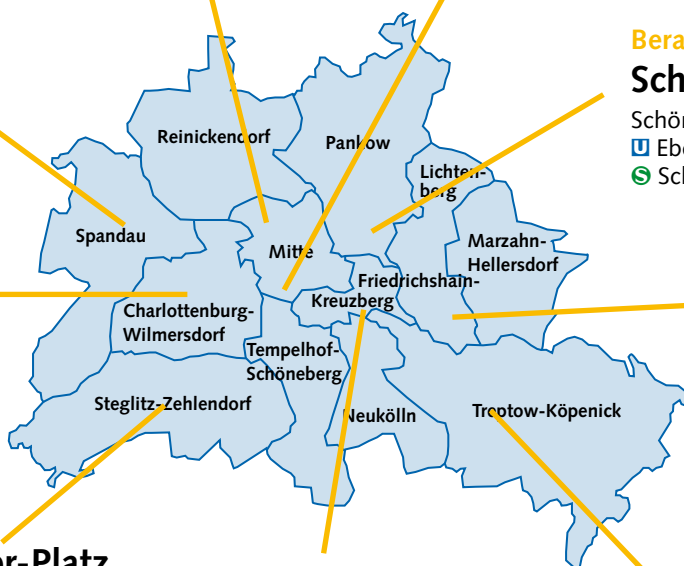
Schönhauser Allee 134 B
🚶 Eberswalder Straße
🚶 Schönhauser Allee

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)
*Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe*
🚶 Frankfurter Allee

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
*Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe*
🚶 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße



Bitte beachten Sie

Schriftverkehr: Sollte nach Ihrem Gespräch in der Beratungsstelle juristischer Schriftverkehr mit Ihrem Vermieter oder Behörden erforderlich sein, wird Ihre Angelegenheit zur weiteren Bearbeitung an die Hauptgeschäftsstelle weitergeleitet.

Prozesskostenversicherung: Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen Wartefrist nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.

Briefzustellung: Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Hauptgeschäftsstelle, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungs-
zentrum
Schönhauser
Allee



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin, nahe Brandenburger Tor

📍📍 Brandenburger Tor, 📍 Französische Str., 📍 Mohrenstr.

☎ 226 260, Fax: 226 26-161

E-Mail: bmV@berliner-mieterverein.de

www.berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

Mo, Di, Mi 9-17 Uhr, Do 9-19 Uhr, Fr 9-15 Uhr

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,
Mecklenburgische Straße 15

📍📍 Heidelberger Platz,

Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen
Wohlfahrtsverbandes (dpw),
Brandenburgische Straße 80

📍 Blissestraße

Zugang rollstuhlgerecht

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

Kiezclub Magnet,
Strausberger Straße 5,
nahe Konrad-Wolf-Straße
Tram M5, Werneuchener Straße
Zugang rollstuhlgerecht

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

Kieztreff Karlshorst,
Treskowallee 64, Höhe Tram-
Haltestelle Marksburgstraße

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstraße 57-60/
nahe Frankfurter Allee
📍📍 Lichtenberg,
Ausgang Siegfriedstraße

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

📍 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,
Perleberger Straße 44/Ecke Lübecker Straße
📍 Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205
📍 Oranienburger Tor, ca. 500 m Fußweg
**Renovierungsarbeiten! Informationen
zur Wiedereröffnung unter ☎ 226 260**

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,
Königstraße 43 (nahe Rathaus
und Meldestelle)

📍 Zehlendorf

Zugang rollstuhlgerecht

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

📍 Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30 -19.30 + Do 10-11 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

📍 Nollendorfplatz, 📍 Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:



226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Für Mitglieder sind alle Informationen auch im Internet abrufbar:

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Rekommunalisierung**

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?
Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?
Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen?
Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

service.berliner-mieterverein.de/service

TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazin) und beachten Sie, dass die Telefonberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann. Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Angelegenheit ein Rechtsstreit ergeben sollte, ist der Besuch einer Beratungsstelle erforderlich. Die Obliegenheit für den Rechtsschutz wird mit der Telefonberatung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn und am Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 226260.

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. und 3. Montag): Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für **Mitglieder** des Berliner Mietervereins die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes derzeit kostenfrei. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten an den Berliner Mieterverein, z.H. Reiner Wild, Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin einsenden.

Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Außergerichtliche Vermittlung (Mediation)

Bei Konflikten mit dem Nachbarn und bei Problemen mit dem Vermieter bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern außer einer mietrechtlichen Vertretung auch den Weg einer einvernehmlichen Konfliktregelung an. Diese erfolgt durch einen Mediator (Konfliktvermittler). Eine Beratung und eine gegebenenfalls anschließende Mediation ist sowohl bei Nachbarschaftskonflikten als auch bei Problemen mit dem Vermieter möglich. Die Konfliktvermittlung erfolgt telefonisch oder im direkten Gespräch zwischen beiden Seiten. Ziel ist immer eine einvernehmliche Lösung. Das Angebot ist kostenfrei.

■ Telefonberatung Di 17-18 Uhr:
☎ 440238622

■ Informationen über das Servicetelefon des Berliner Mietervereins ☎ 226260

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ Hellersdorf

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

■ Neue Grottkauer Straße

■ Treptow

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40

■ Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat
von 17 bis 19 Uhr

Köthener Straße 44 (2. OG, BBK),
Berlin-Kreuzberg

■ Anhalter Bahnhof

in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Claus Greil,

☎ 28384581 oder ☎ 0179/3202726

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 61403377 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin
zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten.

Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

Bei Abnahme: Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich.

Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
 - Schönheitsreparaturen
 - Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
 - Elektroinstallationen
 - Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
 - Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
 - Hausrat
 - Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
 - Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
 - Geräuschmessung für technische Anlagen
 - Elektromog/Mobilfunk
 - Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
 - Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm (Passwort-geschützt).

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

Die Mietrechtsbroschüren des Deutschen Mieterbundes (DMB) sind zu erwerben in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins oder beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin beziehungsweise im Internet unter www.mieterbund.de.

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Gut eine Woche früher als bisher können Sie ab sofort Ihr MieterMagazin lesen, wenn Sie auf die Online-Ausgabe umsteigen. Papierstapel gehören für Online-Nutzer der Vergangenheit an. Eine erweiterte Suchfunktion lässt Stichworte und Themen schnell und exakt auffinden, zudem haben Sie verschiedene Möglichkeiten, die digitalen Artikel zu lesen, zu drucken, abzuspeichern oder per E-Mail an Bekannte zu versenden. Wenn Sie künftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin lesen möchten, können Sie sich unter service.berliner-mieterverein.de/service anmelden.

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 Mieter-Magazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de
☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast
www.distel-berlin.de
☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de
☎ 88 59 11 88

■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte
www.salinas-konzerte.de
☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de
☎ 49 30 89 01

Reisen, Versicherungen etc.

Der Deutsche Mieterbund bietet für die Mitglieder der Mietervereine besondere Konditionen bei Reisen, Versicherungen, Autovermietungen etc. Information zu den Angeboten im Internet unter www.mieterbund.de oder beim Berliner Mieterverein, ☎ 226 26-144 (Herr Koch)

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/betriebskosten.shtml

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/diwo.shtml

Rufnummern bei den
bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt
Gesellschaft für Lärmbekämpfung (GfL),
Beratungstelefon: ☎ 301 60 90,
Stiftung Warentest –
Leseraktion Straßennärm,
10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Koordinierungsstellen „Rund ums Alter“, Berliner Infotelefon:
Mo-Fr 9-18 Uhr: ☎ 01 80 - 59 50 59
www.berlin.hilfelotse-online.de
BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/index.html

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 902 29 - 32 01 / 2,
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html
Ambulante Dienste/GEbewo
☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:
AmbulanteDiensteNord@gebewo.de
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,
E-Mail: AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10
(Alliander Stadtlicht GmbH –
24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte 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 Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;
■ dass wir uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

**Wir würden uns freuen,
wenn auch Sie kommen würden.**

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,
Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:
jeden Dienstag von 15-19 Uhr im Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63;
jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee,
Jessnerstraße 4

Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn- und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag,
Thomas Flaig (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,
☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch, Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:
Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,
☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7;
jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder, Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:
Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,
Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch
am 9. September 2010 (Do) um 19.30 Uhr in der Beratungsstelle „Villa Offensiv“, Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

Der Berliner Mieterverein e.V. bietet seinen Mitgliedern gemäß Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck eine kostenlose Überprüfung des Energieverbrauchs und der Energiekosten bei zentralbeheizten Gebäuden (mit mindestens sechs Mietparteien) an. Mit dem Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck können Energieverbrauch und Kosten mit anderen Gebäuden in Berlin verglichen werden. Die vom Energiesparberatungsbüro KEBAB für den Senat ermittelten Energieverbrauchskennwerte wurden in sieben Klassen (A-G) eingeteilt, analog des Eurolabels für Haushaltsgeräte.

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen.

Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren.

Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

Bitte senden Sie Ihre Heizkostenabrechnungen an:
Berliner Mieterverein e.V. – Heizspiegelüberprüfung –
Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
0-50 A	Neubau ab 1995 ⁽²⁾	Neubau ab 1995 ⁽²⁾
50-100 B		
100-150 C		
150-200 D	Baujahr ab 1973 ⁽³⁾	Baujahr ab 1984 ⁽³⁾
200-250 E	Baujahr bis 1972 ⁽³⁾	Baujahr bis 1983 ⁽³⁾
250-300 F	Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	
über 300 G	dringender Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	
sehr hoher Verbrauch		

(1) Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen oder Einzelofenheizungen sowie Heizanlagen in kleineren Gebäuden (weniger als 6 Wohnungen) sind nicht im Heizspiegel erfasst. Heizenergieverbräuche können hier sehr stark schwanken, da der Einfluss des Nutzers überwiegt. Eine erste Orientierung ist jedoch möglich. Die Energieklassen des Heizspiegels beziehen sich grundsätzlich auf Verbräuche von Gebäuden, nicht von Wohnungen. Sehr aufschlussreich ist allerdings der Vergleich mit Wohnungswerten.

(2) Die Klasse B sollte nach der geltenden Wärmeschutzverordnung von 1995 erreicht werden.

Gesetzlich vorgeschrieben ist ein errechneter Bedarfswert, nicht die hier ermittelte Verbrauchsklasse.

(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z.B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(4) Die Gebäude dieser Klassen zeichnen sich oft durch veraltete Heizungsanlagen und schlechte Bausubstanz aus. Instandsetzung und Sanierung sind in der Regel erforderlich. Eine Überprüfung der Abrechnung, der Haustechnik und der Gebäudesubstanz sollte hier unbedingt erfolgen.

Guter Rat... ... und gar nicht teuer!

Der Klassiker



Deutscher Mieterbund

Das Mieterlexikon

Ausgabe 2009 / 2010

Das Nachschlagewerk
für Fachleute und Laien

DMB

- 13 Euro ■ rund 700 Seiten
- Aktuell und informativ
- Mit neuen Gesetzen und Verordnungen
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 2000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

Das Mieterlexikon ist erhältlich in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

Urania

An der Urania 17 • 10787 Berlin • Tel. 21890 91 • Fax 21103 98

September 2010

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 8.9.

17.00 Präsentation des neuen Urania-Programms, Hausführung

19.30 Prof. Dr. Hermann Parzinger: Von der Museumsinsel zum Humboldt-Forum – Zukunftsperspektiven der Stiftung Preußischer Kulturbesitz**
Film: Frida (2002, ab 12)

Donnerstag, 9.9.

17.30 Podiumsdiskussion mit Ärzten und Therapeuten:
Tabuthema Ess-Störungen: Zum Fressen gern – find ich zum Kotzen
Eintritt frei
Film: Frida (2002, ab 12)

Freitag, 10.9.

17.30 Dr. Reiner Atzbach: Burg und Herrschaft – Die Welt des Mittelalters*
19.00 Vernissage: Das Bild des Monats
19.30 Dr. Martin Schultz: Massenpanik: Der unkalkulierbare Mensch? Ursachen, Hintergründe und Verhalten gegen die Gefahr*

20.00 Film: Vincent will Meer (2010, ab 6)

Samstag, 11.9.

11.00 Gesundheitstag: Von A wie Abnutzung, über G wie Gelenkverschleiß bis hin zu X-Beinen. Wie moderne Gelenkmedizin Erwachsenen und Kindern bei Prävention und Therapie an
Eintritt frei

19.30 Pat Mooney, Alternativer Nobelpreis 1985 und andere:
Next Bang! Wie das riskante Spiel mit Risikotechnologien unsere Existenz bedroht und was wir dagegen tun können**

Sonntag, 12.9.

12.00 Großer Reisetag: Die Welt zu Gast in der Urania
Vorträge, Infostände, Livemusik, kulinarische Köstlichkeiten u.v.m.

Montag, 13.9.

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Bluthochdruck aus Sicht der Traditionellen Chinesischen Medizin (TCM)*

19.30 Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin,
im Gespräch mit Urs Kohlbrenner, Stadtplaner:
Von Stillstand keine Spur – Berliner Stadtentwicklung von der Fischerinsel bis zur Europacity*

20.00 Film: Vincent will Meer (2010, ab 6)

Dienstag, 14.9.

17.30 Dr. Ingeborg Becker: Vom Taunus zum Wannsee – Der Maler Philipp Franck (1860-1944)**

19.30 Prof. Dr. Carola Griehl: Algen – Alleskönner für Gesundheit, Schönheit und Energie**

20.00 Film: My Name is Khan (2010, ab 12)

Mittwoch, 15.9.

11.00 Dornröschen. Märchenballett für Kinder ab 4 Jahren

17.30 Prof. Dr. Wolfgang Brönner: Welterbe Rheinland – die Kulturlandschaft zwischen Rudesheim und Koblenz**

19.30 Prof. Dr. Steffen Wenig: Äthiopien – Land antiker Hochkulturen**
20.00 Film: My Name is Khan (2010, ab 12)

Donnerstag, 16.9.

11.00 Dornröschen. Märchenballett für Kinder ab 4 Jahren

17.30 Jürgen Grothe: Wechselvolle Vergangenheit, umstrittene Zukunft – die Straße vom einstigen Schloss zum Roten Rathaus**

19.30 Jan von Flocken: Friedrich I. von Brandenburg – Krieger und Reichsfürst im Spätmittelalter*

Freitag, 17.9.

19.00 Ballett-Training zum Zuschauen mit Solisten und Corps de ballet des Staatsballetts Berlin

20.00 Comedy: Doktor Stratmann – „Machensichmafrei, bitte!“

Samstag, 18.9.

16.00 Dornröschen. Märchenballett für Kinder ab 4 Jahren

Montag, 20.9.

17.00 Film: Die Päpstin (2009, ab 12)

17.30 Britta Wauer und Amélie Losier: Der Jüdische Friedhof Weißensee**

19.30 Prof. Dr. Jochen Zschau: Naturrisiken in globalem Wandel – das Beispiel Erdbeben**

20.00 Film: Die Päpstin (2009, ab 12)

Dienstag, 21.9.

18.00 Der Erfahrbare Atem wird 100! Festveranstaltung zum 100. Geburtstag von Frau Professor Ilse Middendorf (21.9.1910 bis 2.5.2009)

19.30 Roman Maria Koindl: Partnersuche: „Scheißkerle“ – Methoden der Männer aufdecken*

Berliner Mieterverein e.V., Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt

Dienstag, 21.9.

19.30 Prof. Dr. Simon White: Die dunkle Welt. Der Einfluss des Unsichtbaren auf die Entwicklung des Kosmos*

Mittwoch, 22.9.

17.30 Dr. Martin Bauschke: Die Moral Allahs und das Weltethos – Eine Einführung in die Ethik des Islam*

19.30 Autor Thomas Lehr im Gespräch mit Dr. Max Rauner (DIE ZEIT):
Zweihundvierzig – Gesetze von Raum und Zeit außer Kraft*

Donnerstag, 23.9.

19.30 Podiumsdiskussion:
Claudia Kempfert, Dr. Hermann Scheer u.a.:
Die 4. Revolution – wie die vollständige Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen gelingen kann
Anfangszeit Film: 17.00 Uhr, Diskussion: 19.30 Uhr

19.30 Meike Müller: Magic Words – Der minutenschnelle Abbau von Blockaden*

Freitag, 24.9. und Samstag, 25.9.

20.00 Comedy: Emmi & Herr Willnowsky – ALIVE IN CONCERT

Sonntag, 26.9.

15.00 Roland Marske: Eine Pilgerreise auf dem Esel von Istanbul nach Jerusalem – auf den Spuren der Kreuzfahrer und Pilger des Mittelalters**

18.00 Roland Marske: Quer durch die USA – 200 Tage Freiheit und Abenteuer**

Montag, 27.9.

18.00 Dr. Jörg Blech: Gene sind kein Schicksal –

Wie wir unsere Erbanlagen und unser Leben steuern können*

19.30 Prof. em. Dr. Wolfgang Haber: Die unbequemen Wahrheiten der Ökologie**

Dienstag, 28.9.

17.30 Michaela Vieser: Tee mit Buddha – Leben im Kloster**

19.30 Almos Csongar: Die Aktualität Nietzsches*

Mittwoch, 29.9.

17.30 Prof. Brigitte Scholz: Die alte, neue Lausitz – Bilanz der Internationalen Bauausstellung Fürst-Pückler-Land**

19.30 Prof. Dr. Ulrich Völker: Gelingende Kommunikation in der Partnerschaft*

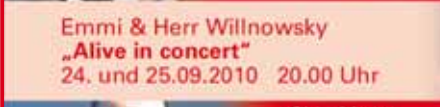
Donnerstag, 30.9.

17.30 Christian Thiel: Drei Schritte zu dauerhafter Partnerschaft*

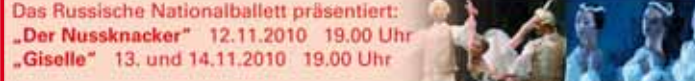
20.00 Film: David Wants to Fly (2010, OmU)

Urania Bühne

 Doktor Stratmann
„Machensichmafrei, bitte!“
17.09.2010 20.00 Uhr

 Emmi & Herr Willnowsky
„Alive in concert“
24. und 25.09.2010 20.00 Uhr

 Chin Meyer
„Der Jubel rollt!
Tagebuch eines Steuerfahnders“
13.11.2010 20.00 Uhr

 Das Russische Nationalballett präsentiert:
„Der Nussknacker“ 12.11.2010 19.00 Uhr
„Giselle“ 13. und 14.11.2010 19.00 Uhr

Urania Berlin e.V., An der Urania 17, 10787 Berlin
Ticket-Telefon (030) 218 90 91, www.urania.de

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2010 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €