



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

Januar/Februar
1+2/2011

ZENSUS 2011
Deutsch-
land macht
Inventur

**BBU-MARKT-
MONITOR**
2010:
Mieter-
stadt ade?

SPEZIAL
Gentrifizierung

**BEZIRKS-
MITGLIEDER-
VERSAMMLUNGEN**
Termine auf Seite 6



Wohnungsmängel
So machen Sie Ihrem
Vermieter Beine

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

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

**MIETERMAGAZIN
ONLINE LESEN**

Wenn Sie künftig zu
den online-Lesern des
MieterMagazin gehören
wollen, dann registrieren
Sie sich bitte unter
[service.berliner-
mieterverein.de](http://service.berliner-mieterverein.de)

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, Kaution, 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 

Die Broschüren sind erhältlich in den Beratungszentren und 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

info@schornsteinfeger-ludwig.com
www.bsm-ludwig.de

glücksgas
Erdgas
preiswert und zuverlässig

Telefon  030 / 6789 3840 Fax: 41

PANORAMA

Lehrter Straße 67/Seydlitzstraße 21/22:	
Senioren verdrängt, Pläne geändert	6
Sozialwohnungen:	
Friedrichshain-Kreuzberg erschwert Umwandlung	7
Wohngeldbericht:	
Viele Rentner sind auf Wohngeld angewiesen	7
Energie- und Stromsteuergesetz:	
Bundesregierung streicht bei Fernwärme	8
Broschürentipp: Klimaneutral leben? Ist machbar!	8
Mietrechtstipp: Mängel verhindern keine Mieterhöhung	8
Klimaschutz: Überzeugung nach Maß	9
Ein Einbruch und seine Folgen: Gründlich vermessen	9
Neue Rundfunkabgabe: Fernsehzwang für alle	10
Ausstellungstipp: Wer ist Neukölln?	10
Wohnberechtigungsschein:	
Geringverdiener ziehen den Kürzeren	11
Strom: Neuer Dreh an der Preisschraube	12
Sozialer Wohnungsbau: Kostenmiete erhöht	12
Flüchtlinge: Mietwohnung statt Container	13
Modernisierung in Buch: Nicht hinnehmbar	13

TITEL

Wohnungsmängel:	
So machen Sie Ihrem Vermieter Beine	14

HINTERGRUND

Zensus 2011: Deutschland macht Inventur	19
BBU-Marktmonitor 2010: Mieterstadt ade?	20
Boom der Automatenhallen: Ein Spiel mit vielen Risiken	22
Wo berühmte Berliner einst wohnten:	
Provokationen aus dem Hinterhaus	24
Vermieterpfandrecht: Bange machen gilt nicht	26

SPEZIAL

Gentrifizierung:	
Ein Begriff mit Spielraum	27
Käthes neue Nachbarn	29
Verdrängung allerorten	31
Tatenlosigkeit kommt teuer	33

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	37

SERVICE

Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2011	6
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40
Impressum	4
Leserbriefe	4



14 Mieter haben ein Recht auf eine Wohnung ohne Mängel.

Doch häufig kommen Vermieter ihrer Verpflichtung nicht nach, Mängel schnell und fachmännisch zu beseitigen. Das Mieter-Magazin zeigt auf, was Sie als Mieter tun können, um Ihrem Recht Nachdruck zu verleihen.



Die Zahl der **Spielhallen und Geldspielautomaten** wächst in Berlin stark an – besonders in Quartieren, die ohnehin soziale und städtebauliche Missstände aufweisen.



24 Sie waren das Schreckgespenst der bürgerlichen Gesellschaft der späten 60er Jahre: Die Mitglieder der **Kommune 1**. Gewohnt haben sie in einer Fabriketage im Moabiter Stephankiez. Was heute dort ist?

Betr.: Keine Sensibilität für Lärm im MieterMagazin?

Feine Abfälligkeit

Lese gerade im MieterMagazin-Heft 7+8/10 die Meldung „Bei Trittschall Schuhe aus?“. Es sei – so das Urteil – „zumutbar, derartige Schuhe an der Wohnungstür auszuziehen“. Warum steht in der Überschrift dann dieses fragwürdige Fragezeichen? Im selben Heft behauptet auf Seite 13 Ihre Autorin: „Wer sich andererseits permanent beim Nachbarn über Lärm beschwert, nervt mindestens genauso.“ In diesem Falle nervt der Beitrag durch mangelndes Nachdenken: Lärm ist ein Missstand, der im Interesse aller Anlieger abgestellt werden muss. Es bedarf meist einer gehörigen Portion Energie und Mut, sich an die Verursacher zu wenden, besonders, wenn die zu der groben, generell rücksichtslosen Sorte gehören. Abgesehen mal von vergeudeter Zeit und mangelnder Lebensqualität der „lärmgenervten“ Nachbarn. Uns sind schon öfter Tendenzen im MieterMagazin aufgefallen, sich mit mehr oder weniger feiner Abfälligkeit über Menschen zu äußern, die die Aktivitäten ihrer Nachbarn/Mitmenschen als deutlich grenzüberschreitend erfahren (vom Grillen, über kreischende Kinder bis zu lauten Straßenlokalen), wofür ich einen Mangel an Erfahrung verantwortlich mache.

S. Sedona, per E-Mail

Eine Tendenz, Lärm zu bagatellisieren, gibt es im MieterMagazin ganz sicher nicht – wir berichten regelmäßig, wie man gegen Lärm und seine Verursacher vorgehen kann. Gleichwohl werben wir auch um Verständnis und Toleranz für Lärmbelästigungen, wie sie in einer Großstadt und im Zusammenleben unter Nachbarn nicht immer vermeidbar sind. Der von spielenden Kindern ausgehende Lärm ist ein solches Beispiel: Hier treffen der Spiel- und Bewegungsdrang der einen auf das berechnete Ruhebedürfnis der anderen. Es ist unser Anliegen, in einem solchen Fall beide Seiten zu beleuchten. „Feine Abfälligkeit“ ist dem MieterMagazin in jedem Falle fremd. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/10, Seite 24, Kristina Simons: „Fernwärme – Kein ökologischer Selbstläufer“

Ein Unding

Wir sind am Fernwärmenetz (KWK-Technologie) für Heizung und Warmwasser angeschlossen. Lieferant ist Vattenfall. Von diesem Konzern bekommen wir auch Strom. Er erhebt für jede Kilowattstunde eine Umlage und beruft sich auf ein entsprechendes Gesetz. Ist das nicht ein Unding? Der Energie-Gigant erzeugt mittels Kraft-Wärme-Kopplung günstig Elektroenergie und Wärme und darf außerdem für Strom noch einen Zuschlag kassieren. Wo leben wir denn? Ach ja, im real existierenden Kapitalismus. Mit welcher Begründung ist den Energie-Multis dieses Gesetz genehmigt worden? Hier wird doch mit der Wurst nach der Speckseite geworfen.

J. Ortman, 10243 Berlin

Betr.: MieterMagazin 12/10, Seite 20: „Weißbuch Innenstadt – Wo das Herz schlägt ...“

Fußgängerzonen nicht verteufeln

Die Verteufelung von Fußgängerzonen ist absurd. Wir brauchen nicht nur mehr Fußgängerzonen, sondern Grünschnitten durch die ganze Stadt. Am besten jede zweite parallele Autostraße begrünen und dort

Fuß- und Radwege anlegen, damit wir endlich frei von Unfallgefahren, Lärm und Abgasen durch die Stadt kommen, dass unsere Kinder aus dem Haus rennen und dort spielen können, ohne überfahren zu werden, dass Anwohner gut schlafen können, dass Stadtfläche endlich für Menschen genutzt wird und nicht für Autos.

Der angesprochene Ausbau der Elektromobilität ist zu begrüßen, aber bitte in Form von Straßenbahnen und nicht von Autos. Warum sollte ausgerechnet der mörderische Autoverkehr eine Straße lebendiger machen? Die Betonwüsten der 70er Jahre sind doch kein Argument gegen Fußgängerzonen, sondern gegen falsche Stadtplanung.

K. Büchner, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2010, Seite 4, Leserbrief: „Mehr als 1000 Kilowattstunden muss nicht sein“

Weniger geht beim besten Willen nicht

Ich lebe allein, gehe äußerst sparsam mit Strom um und hatte im letzten Jahr einen Verbrauch von 1096 Kilowattstunden (kWh), für die ich an Lichtblick 339,99 Euro gezahlt habe. Weniger Verbrauch ist beim besten Willen nicht drin, es sei denn, jemand ermöglicht es mir, meinen alten Kühl- und Tiefkühlschrank, der sehr viel Strom frisst, durch einen neuen zu ersetzen.

K. Heller-Engel, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/10, Seite 22, Bettina Karl: „Wo berühmte Berliner einst wohnten – Pinselheirichs Aufstieg“

Doch der dritte Stock?

Vielleicht hatte das Ehepaar Herker nicht unrecht, als es behauptete, dass Familie Zille den dritten Stock bewohnt habe: „Meine erste eigene Wohnung war im Osten Berlins im Keller, nun sitze ich im Berliner Westen, vier Treppen hoch“. Rechnet man vom Keller an, so sind es bis zur dritten Etage vier Treppen. Ich bin seit Jahren Mitglied und freue mich immer bei der Lektüre Ihres Magazins.

M. Mielke, 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) · 59. Jahrgang 2011
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Armin Hentschel, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titel:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Fotografen/Bildagenturen:** Arpingstone, BBU, Lorenz Kienzle, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Susanne Nöllgen/GrafikBüro, Christa Ritter, Topos · **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

Welche Unterlagen müssen zum Beratungstermin mitgebracht werden?

Um unnötige Wege und Zeitverluste für Mitglieder des Berliner Mietervereins zu vermeiden, weisen die Rechtsberater des BMV darauf hin, dass zum Beratungstermin immer der Mietvertrag samt Anlagen und Änderungen einschließlich des Wohnungsübergabeprotokolls mitgebracht werden sollte. Ebenso wichtig ist der gesamte bisherige Schriftverkehr zum strittigen Problem. Welche weiteren Unterlagen gebraucht werden, ist abhängig vom Beratungsthema.

Bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen werden die Abrechnungen der beiden Vorjahre zum Vergleich sowie die Ablesebelege benötigt. Geht es um das Thema Mieterhöhung, dann sind die Mieterhöhungen der letzten drei Jahre und die letzte Betriebs- und Heizkostenabrechnung, gegebenenfalls auch der ausgefüllte Fragebogen zur Wohnwerteinordnung in den aktuellen Mietspiegel von Bedeutung. Bei Fragen zur Modernisierung bringen Sie bitte die Modernisierungsankündigung mit und – wenn vorhanden – getroffene Vereinbarungen über bereits vom Mieter durchgeführte Modernisierungen und Einbauten.

Bei Mahnungen und Kündigung wegen Mietrückständen sind die Einzahlungsbelege beziehungsweise Kontoauszüge über den gesamten strittigen Zeitraum wichtig.

Bei Wohnungsmängeln und Mietminderung legen Sie bitte dem Rechtsberater Ihre schriftliche Mängelanzeige und Mitteilung zur Mietminderung an den Vermieter oder die Hausverwaltung vor. Auch Ihre Beweisangebote wie Fotos, Gutachten und Zeugenaussagen sind in diesem Zusammenhang wichtig und mitzubringen.

Gut zu wissen

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: **Wohnungsmangel**

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

Volksentscheid zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe

Am Sonntag, den 13. Februar 2011 sind fast 2,5 Millionen Berliner zu einem Volksentscheid über die Offenlegung der Teilprivatisierungsverträge bei den Berliner Wasserbetrieben aufgerufen. Vorausgegangen war ein erfolgreiches Volksbegehren der Initiative Berliner Wassertisch, bei dem sich mehr als 280.000 Berliner für die Offenlegung dieser Verträge mit Hilfe einer gesetzlichen Regelung aussprachen. Der Berliner Mieterverein hat das Begehren tatkräftig unterstützt. Der Senat hat zwar inzwischen die Verträge veröffentlicht, nicht aber alle Nebenabreden. Zudem lehnt der Senat den Gesetzentwurf der Initiative Berliner Wassertisch mit Hinweis auf verfassungsrechtliche Bedenken weiterhin ab. Im Gesetzentwurf wird auch gefordert, dass zukünftig alle Privatisierungsverträge zur Daseinsvorsorge veröffentlicht werden und diese nichtig seien, falls gegen das Veröffentlichungsgebot verstoßen würde. Der Volksentscheid ist daher durchzuführen, da das Volksbegehren aus dem vergangenen Jahr vom Senat nicht angenommen wurde.

Wer also der Initiative Wassertisch zum Erfolg verhelfen will, muss beim Volksentscheid dem Gesetzentwurf zustimmen und mit „Ja“ stimmen. Die Wahlunterlagen für den Volksentscheid haben alle Stimmberechtigten bereits erhalten. Wer am 13. Februar 2011 nicht in das Wahlbüro gehen kann, sollte sich die Unterlagen nach Hause senden lassen. Der Berliner Mieterverein wird die Initiative Wassertisch auch beim Volksentscheid wieder unterstützen und fordert alle Mitglieder auf, sich am Volksentscheid zu beteiligen.



Der Einsender dieses Fotos ist Heinz Kleemann.

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.

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2011

Liebes Mitglied

des Berliner Mietervereins,

wir laden Sie sehr herzlich zur Teilnahme an der diesjährigen Bezirksmitglieder-
versammlung in Ihrem Bezirk ein.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung können die Mitglieder des Bezirks Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein (BMV) aktiv zu werden. Besuchen Sie die Versammlung in Ihrem Bezirk.

Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressaufkleber) mitbringen. Über die Termine für die Mitgliederversammlungen in allen anderen Bezirken informieren wir in der März-Ausgabe des MieterMagazin.

Reinickendorf

Mittwoch, 16. März 2011, 18.30 Uhr

Till-Eulenspiegel-Grundschule,

Humboldtstraße 8-13

U-Bhf. Paracelsus-Bad,

S-Bhf. Alt-Reinickendorf

Bus 120, 122, 320, 322

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung, Aussprache
3. „Aktuelle Entwicklungen
im Mietrecht“

Referent: Frank Maciejewski, BMV

4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV

5. Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Vorankündigung

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 29. März 2011, 19.30 Uhr

Thema: „Beratungspraxis des Mietervereins am Beispiel der Betriebs- und Heizkosten“

Tempelhof-Schöneberg

Montag, 21. März 2011, 19.15 Uhr

Thema: „Betriebs- und Heizkosten in der Beratungspraxis“

Treptow-Köpenick

Mittwoch, 30. März 2011, 18 Uhr

Thema: „Betriebskosten, Mieterthema Nr. 1 – Erfahrungsbericht aus der Beratungspraxis“

LEHRTER STRASSE 67/SEYDLITZSTRASSE 21/22

Senioren verdrängt, Pläne geändert

In seiner Ausgabe 4/10 berichtete das MieterMagazin unter der Überschrift „Bewohner müssen Kirchenzentrum weichen“ über die Entmietung eines ehemaligen Seniorenwohnhauses in Moabit. Nachdem nun ein Großteil der Mieter ausgezogen ist, wurden die Neubaupläne abgesagt. Für den Bezirk Mitte ist das ein peinlicher Vorgang, denn er hatte den Auszug mit einem Sozialplanverfahren unterstützt.

Mittlerweile wohnen nur noch 16 von ehemals 57 zum Teil hochbetagten Senioren in der Lehrter Straße 67/Seydlitzstraße 21/22. Das ehemals bezirkliche Seniorenwohnhaus war 2008 an die Berliner Stadtmission verkauft worden. Anfang 2010 erfuhren die geschockten Bewohner,

die Differenz zur bisherigen Miete. Doch im November letzten Jahres wurde das 17-Millionen-Projekt abgesagt, mittlerweile wurde ein anderer Standort in der Invalidenstraße gefunden. Zur Begründung heißt es bei den beteiligten Organisationen, dass der Zeitplan nicht einzuhalten gewesen sei. Offenbar war die Entmietung nicht schnell genug vorangegangen. „Das ist sehr unglücklich gelaufen“, räumt Sozialstadtrat Stephan von Dassel (Die Grünen) ein. Forderungen nach Schadensersatz oder einem Rückzug der Mieter will der Bezirk Mitte trotzdem nicht nachkommen. „Viele Senioren haben sich verbessert und konnten in barrierefreie Wohnungen in der Lehrter Straße 69 A ziehen“, meint der Bezirksstadtrat.



Foto: Christian Muhrbeck

Wegen Neubauplänen wurde dieses Seniorenwohnhaus fast komplett entmietet – jetzt sind die Pläne hinfällig

dass ihr Haus abgerissen wird und sie bis Ende des Jahres ausziehen mussten.

Das Diakonische Werk und der Evangelische Entwicklungsdienst planten, gemeinsam mit der Stadtmission auf dem Grundstück ein „Evangelisches Zentrum für Entwicklung und Diakonie“ zu errichten. Ein Bauantrag war zwar noch nicht gestellt worden, doch der Bezirk befürwortete das Bauvorhaben direkt hinter dem Hauptbahnhof. Um den Zwangsauszug wenigstens sozial abzufedern, entschied sich das Bezirksamt, einen Sozialplan aufzustellen. Die Mieter wurden bei der Wohnungssuche unterstützt, die Stadtmission übernahm die Umzugskosten sowie

Susanne Torka vom Betroffenenrat Lehrter Straße sieht das etwas anders: „Die Ängste und die Aufregung über den Umzug waren sehr groß, viele schätzten auch die vormals gute Hausgemeinschaft und wollten nicht weg.“

Die Stadtmission hält unterdessen an den Abrissplänen fest. „Wir wollen mit den noch verbliebenen Mietern bis zum Sommer Vereinbarungen erzielen“, erklärt Geschäftsführer Martin Zwick. Kündigungen würden aber nach wie vor nicht ausgesprochen. Nähere Angaben zur künftigen Nutzung will Zwick aber nicht machen. Man müsse sich erst einmal neu orientieren.

Birgit Leiß

Friedrichshain-Kreuzberg erschwert Umwandlung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat beschlossen, die Umwandlung von Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen zu erschweren. Der Bezirk will so den Verwertungsdruck dämpfen, der vor allem auf den Häusern liegt, für die eine Anschlussförderung verweigert wurde.

Im Jahr 2003 stieg der Berliner Senat aus der Anschlussförderung für den Sozialen Wohnungsbau aus. Als Folge unterliegen die ab 1987 gebauten Sozialwohnungen nach 15 Jahren keiner Belegungsbindung mehr. Die Eigentümer können die Wohnungen an jedermann vermieten und theoretisch sogar eine Miete bis zur astronomisch hohen sogenannten Kostenmiete verlangen. Dies geschieht zum Beispiel in der Fanny-Hensel-Siedlung. Mehrere Eigentümer versuchen auch die Sozialwohnungen einzeln zu verkaufen und

wandeln sie in Eigentum um, etwa in den sogenannten Feilnerhöfen.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, in dem diese beiden Sozialwohnanlagen liegen, hat deshalb im November eine Verwaltungsvorschrift beschlossen, die den Verkauf als Eigentumswohnungen erschweren soll: Die Nutzung einer zur Eigentumswohnung umgewandelten Sozialwohnung ist durch den Käufer nur möglich, wenn dessen Einkommen die Grenzen für den Wohnberechtigungsschein (WBS) nicht überschreitet. Alle Ausnahmen, die möglich sind, wenn an den Sozialwohnungen kein öffentliches Interesse mehr besteht, sollen nicht mehr gelten.

Da es sehr fraglich ist, ob die Befreiung von den Bindungen seitens des Senats über 2011 hinaus verlängert wird, besteht für die Eigentümer bislang ein verstärkter Anreiz, die Wohnungen schnell zu verkaufen. Die bisherigen Sozialmieter geraten da-



Foto: Christian Muhrbeck

bei unter besonderen Druck, denn sie können mit extrem hohen Mietforderungen ganz legal zum Auszug gezwungen werden, um die Wohnungen für kaufwillige Selbstnutzer freizumachen. Weil nur die wenigsten potenziellen Wohnungskäufer ein Einkommen in den WBS-Grenzen haben, wird dieser Druck in Friedrichshain-Kreuzberg gedämpft.

Jens Sethmann

Beispiel Feilnerhöfe: Wer eine Sozialwohnung als Eigentum erwirbt, darf sie nur selbst nutzen, wenn er bestimmte Einkommengrenzen nicht überschreitet

WOHNGELDBERICHT

Viele Rentner sind auf Wohngeld angewiesen

Die Zahl der Wohngeldempfänger ist in den letzten Jahren rasant angestiegen. Darunter sind auffällig viele Rentner, wie aus dem Wohngeldbericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg hervorgeht.

2009 gab es in Berlin rund 38000 Wohngeldhaushalte. Gegenüber

2007 bedeutet das eine Steigerung von fast 60 Prozent. Rentner stellen dabei mit fast 19000 Haushalten die größte Gruppe. Aber auch bei Angestellten, Arbeitern und Selbstständigen reichen die Einkünfte immer häufiger nicht für die Miete. Pensionäre und Beamte sind ebenfalls zunehmend berechtigt, allerdings insgesamt in einem geringen Umfang. 2004, vor Einführung der Hartz-IV-Reform, erhielten 150000 Berliner Haushalte den Mietzuschuss. Weil Empfänger von Arbeitslosengeld II grundsätzlich kein Wohngeld bekommen, sind die Zahlen seitdem drastisch zurückgegangen. Den neuerlichen Anstieg führt der Senat auf die Änderung beim Wohngeldrecht zurück, die zum Januar 2009 in Kraft getreten war. Sie führte dazu, dass mehr Personen Anspruch auf Wohngeld haben.

Von einer „Antragsflut“ spricht man in der Antwort auf eine Kleine Anfrage des Abgeordneten Oliver Schruoffeneger (Bündnis 90/Die Grünen). So seien in den Wohngeldstellen allein im Dezember 2008 und Januar 2009 insgesamt rund 30800 Wohngeldanträge eingegangen. „Normal“ waren bis dahin monatlich etwa 6000 Anträge. Dadurch sei es zu einem Rückstau bei der Antragsbearbeitung gekommen. Durchschnittlich zehn Wochen dauert es, bis der Bescheid kommt. Allerdings gibt es zwischen den Bezirken große Unterschiede: In Friedrichshain-Kreuzberg müssen die Antragsteller 17 Wochen lang warten, während Spandau und Reinickendorf es in fünf Wochen schaffen. Im Schnitt beträgt der monatliche Mietzuschuss 117 Euro pro Haushalt.

Birgit Leiß

Jeder zweite Wohngeldempfänger in Berlin ist ein Rentnerhaushalt



Foto: Christian Muhrbeck

ENERGIE- UND STROMSTEUERGESETZ

Bundesregierung streicht bei Fernwärme

Fernwärme könnte schon bald teuer werden: Die schwarz-gelbe Bundesregierung hat mit der im Dezember 2010 verabschiedeten Novelle des Energie- und Stromsteuergesetzes Subventionen für die Fernwärmeerzeuger gestrichen, die im Haushaltsbegleitgesetz ursprünglich noch vorgesehen waren.

Betroffen von der Streichung der energiesteuerlichen Nachlässe sind vor allem zahlreiche Stadtwerke, aber auch andere Energieversorger, die in modernen Anlagen hocheffizient Fernwärme und Strom mittels Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) erzeugen. Zu befürchten ist, dass sie die Mehrbelastungen auf ihre Kunden umlegen. In Berlin versorgt Vattenfall Europe rund 620 000 Haushalte, Krankenhäuser, Schulen und

andere kommunale Einrichtungen mit Fernwärme.

Der Verband kommunaler Unternehmen (VKU), zu dem viele Stadtwerke gehören, kritisiert die Streichung der Subvention als kontraproduktiv: „Die Fernwärmeversorgung in Deutschland ist aus umwelt- und klimapolitischer Sicht unverzichtbar und müsste noch weiter ausgebaut werden“, so VKU-Hauptgeschäftsführer Hans-Joachim Reck. Durch die steuerliche Belastung sei der Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) jedoch in Gefahr.

Kraft-Wärme-Kopplung hatte sich die Bundesregierung bislang auf die Fahne geschrieben: Bis 2020 soll der KWK-Anteil an der gesamten Stromerzeugung bei 25 Prozent liegen. Damit sei die Fernwärmeversorgung aus KWK als effiziente, umwelt- und

Foto: Christian Muhrbeck



Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung ist umweltfreundlich – die Streichung steuerlicher Vorteile geht daher in die falsche Richtung

ressourcenschonende Form der Wärmeerzeugung anerkannt gewesen, betont auch der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW). Die Koalition habe mit der gestrichenen Förderung eine Chance vertan, dies auch durch konkrete Maßnahmen zu untermauern.

Kristina Simons

DER BROSCHÜRENTIPP

Klimaneutral leben?
Ist machbar!

■ Die Broschüre „Klimaneutral leben: Verbraucher starten durch beim Klimaschutz“ kann unter www.umweltbundesamt.de/uba-info-medien/4014.html heruntergeladen werden. Der CO₂-Rechner des UBA findet sich unter http://uba.klima-aktiv.de/umleitung_uba.html

Unsere Umweltbilanz ist miserabel: Jeder Deutsche verursacht durch seinen Lebenswandel im Schnitt einen Ausstoß von rund elf Tonnen Treibhausgasen im Jahr. „Dies ist um ein Vielfaches zu hoch“, warnt das Umweltbundesamt (UBA). Um einen dramatischen Klimawandel abzuwenden, muss Deutschland laut UBA seine Treibhausgasemissionen „bis 2020 um mindestens 40 Prozent und bis 2050 um mindestens 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 senken“. Dabei sind alle gefordert, etwa durch klimabewusstes Verhalten und nachhaltigeren Konsum.

Das UBA hat eine Broschüre herausgegeben, die zeigt, dass ein umweltschonender Alltag machbar ist. Fünf Personen werden darin vorgestellt, die allesamt eigene Wege dorthin beschreiten: Von Sabine T., für die „Verzicht“ ein Fremdwort ist, bis hin zu Linus L., der für alltägliche Dinge keinen Kopf frei hat. Sie nutzen ihre Möglichkeiten für effektive Umweltschonung auf die zu ihrem Lebensstil passende Art und Weise. Die fünf Beispiele geben allen, die sich bislang noch nicht mit dem Thema befassen haben, erste Anregungen. Wer es nach dem ersten Aha-Effekt noch etwas genauer wissen und besser machen will, braucht dann aber wohl weiterführende Literatur.

ks



DER MIETRECHTSTIPP

Mängel verhindern
keine Mieterhöhung

Für Mieterhöhungen nach den Paragraphen 558 ff. BGB gilt als vorrangiges Begründungsmittel der aktuelle Berliner Mietspiegel. Bei der Anwendung des Mietspiegels ist die Einordnung innerhalb des zutreffenden Mietspiegelfeldes nach den wohnwert-erhöhenden beziehungsweise wohnwertmindernden Merkmalen der Orientierungshilfe zum Mietspiegel oft dann schwierig, wenn die Wohnung von Mängeln behaftet ist. Der Mieter geht in der Regel davon aus, dass mangelhafte Ausstattungsmerkmale keine wohnwert-erhöhende Wirkung entfalten dürfen. Diese Annahme ist aber falsch, jedenfalls soweit es sich um behebbare Mängel handelt. Sind zum Beispiel im türhoch verfliesen Bad einige Fliesen defekt, so wirkt die Ausstattung nach der Orientierungshilfe gleichwohl wohnwerterhöhend. Der rechtliche Hintergrund dieser erst einmal schwer nachvollziehbaren Tatsache liegt darin, dass der Mieter jederzeit seinen Anspruch auf Mängelbeseitigung gegen den Vermieter durchsetzen kann und der Vermieter zur Mängelbeseitigung verpflichtet ist. Wenn die Mängel pflichtgemäß behoben sind, ist die wohnwerterhöhende Ausstattung auch vorhanden. Verzichtet der Mieter auf seinen Mängelbeseitigungsanspruch, so muss er die wohnwerterhöhende Wirkung bei einer Mieterhöhung gleichwohl hinnehmen.

mr

Überzeugung nach Maß

Berlin hat sich ehrgeizige Klimaschutzziele gesetzt: Im Jahr 2020 sollen 40 Prozent weniger CO₂-Emissionen in die Atmosphäre ausgestoßen werden als 1990. Um dies zu erreichen, müssen nicht nur die Gebäude „grüner“ werden, sondern auch der Verkehr. Die Haushalte müssen sparsamer mit Energie und Ressourcen umgehen und klimafreundlicher essen und trinken.

Die große Frage ist: Wie gewinnt man die Menschen dafür, ihr Verhalten tatsächlich zu ändern? Um das herauszufinden, haben die Technische Universität (TU) Berlin und die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz im Jahr 2010 die Kampagne „Pro Klima Berlin“ gestartet. Ihre Antwort ist eindeutig: „Der persönliche Kontakt ist das A und O“, sagt Martina Schäfer, stellvertretende Wissenschaftliche Geschäftsführerin des

Zentrums Technik und Gesellschaft der TU Berlin. „Man hat nur dann eine Chance, eingefahrene Alltagsroutinen zu verändern, wenn man mit den Leuten persönlich in Kontakt tritt und ihnen Beratung und Materialien anbietet, die zu ihrer individuellen Situation passen.“ Wenig Wirkung habe es dagegen, lediglich Infomaterial zu versenden. 37 000 Berliner hat das Zentrum angeschrieben, rund 2700 von ihnen – etwa sieben Prozent – haben sich zurückgemeldet.

Auf reges Interesse stieß die Website der Kampagne: Sie enthält reichlich und sehr konkrete Informationen, wo man in Berlin regionale Produkte und Öko-Lebensmittel bekommt, wie sich im Haushalt Energie sparen lässt und wie man klimafreundlich unterwegs ist.

Die Wissenschaftler der TU haben hochgerechnet, dass die flächendeckende Durchführung einer Kam-



Foto: Christian Muhrbeck

pagne nach dem Vorbild von „Pro Klima Berlin“ auf ein Jahr gerechnet ein Drittel der CO₂-Einsparungen erbringen kann, die die Stadt bis 2020 erreichen will. Die Kampagne hat deshalb ihre Erfahrungen in einem Online-Baukasten für andere Projekte aufbereitet und sucht derzeit weitere Verbündete.

Kristina Simons

➔ Internetseite des Projekts mit vielen praktischen Informationen:

www.pro-klima-berlin.de

Online-Baukasten zum Abgucken:

www.klima-kampagnen-baukasten.de

Die Kampagne „Pro Klima“ gibt individuellen Rat, wie man seine persönliche CO₂-Bilanz verbessert

EIN EINBRUCH UND SEINE FOLGEN

Gründlich vermessen

Ein Wohnungseinbruch ist ein Alptraum. Den Schaden an der Mietsache trägt üblicherweise der Vermieter beziehungsweise dessen Versicherung. Was aber geschieht, wenn – wie im vorliegenden Fall – durch den Austausch eines beschädigten Fensters neue, ganz andere Mängel entstehen?

Nach dem Austausch war dieses Fenster nicht mehr zu öffnen

Familie Boltz bewohnt seit 2006 eine Maisonettewohnung in Spandau. Vom Erdgeschoss aus kann man auf eine acht Quadratmeter große Terrasse hinaustreten. Dieses Stück Wohnkomfort sollte der Spandauer Familie am 3. November 2009 zum Verhängnis werden. An diesem Tag wurde in ihre Wohnung eingebrochen. Bei dem Diebstahl beschädigten die Täter das Terrassenfenster so schwer, dass es ausgetauscht werden musste. Beim Austauschen des

Fensters hatten sich die Handwerker allerdings gründlich vermessen. Die Folge: Das neue Fenster wurde vier Zentimeter zu tief eingebaut. „Nun können wir das Fenster nicht mehr öffnen, da es an den Heizkörper anschlägt, der davor auf dem Boden angebracht ist“, beschwerte sich Mieter Boltz am 12. April 2010.

Foto: Christian Muhrbeck



Mehrmals hat er seitdem die zuständige Hausverwaltung Optima kontaktiert. „Wir wurden immer wieder damit vertröstet, dass sich der Tischler bei uns melden wird“, schildert er. Aber es passierte nichts. Auf Anfrage des MieterMagazin erklärte die Tischlerei, dass sie sich zu diesem Fall nicht äußern will. Die Hausverwaltung Optima gab, trotz mehrmaliger Anfragen seitens des MieterMagazin, keine Antwort.

„Die Rechtslage ist eindeutig“, erklärt Rechtsberater Volker Hegemann vom Berliner Mieterverein. „Der Vermieter ist verpflichtet, für die Behebung des Schadens aufzukommen.“ Hegemann hat nun letztmalig die Hausverwaltung zur Mängelbeseitigung aufgefordert. Wenn innerhalb der gesetzten Frist nichts passiert, wird Klage erhoben.

Bettina Karl

NEUE RUNDfunkABGABE

Fernsehzwang für alle

Ab 2013 soll die gerätebezogene Rundfunkgebühr durch eine Haushaltsabgabe in gleicher Höhe ersetzt werden. Das ist eine deutliche Vereinfachung gegenüber dem ungeliebten GEZ-System, allerdings keinesfalls gerechter.

Wer Rundfunkgeräte zum Empfang bereithält, ist verpflichtet, diese bei der Gebühreneinzugszentrale (GEZ) anzumelden und die entsprechenden Gebühren zu entrichten. Damit werden die öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten ARD, ZDF und Deutschlandradio finanziert. Für einen Privathaushalt mit Radio und Fernseher sind im Monat zurzeit 17,98 Euro fällig. Wer nur ein Radio und keinen Fernseher hat, zahlt 5,76 Euro.

Der technische Fortschritt macht die Sache aber kompliziert: Auch mit internetfähigen Computern oder Handys kann man heutzutage die Programme des öffentlich-rechtli-



Foto: Christian Muhrbeck

chen Rundfunks empfangen. Wird der Laptop am Arbeitsplatz damit zu einem Rundfunkgerät? Solche Fragen beschäftigen seit einiger Zeit die Gerichte. Um nicht bei jeder

technischen Neuerung wieder vor der gleichen Frage zu stehen, haben die Ministerpräsidenten der Länder im Dezember einen Staatsvertrag zur Einführung einer Haushaltsabgabe beschlossen. Ab 2013 soll jeder Haushalt, egal wie viele und welche Geräte er hat, eine Rundfunkabgabe in Höhe der bisherigen Gebühr für Radio und Fernsehen zahlen. Gebührenbefreiungen aus sozialen Gründen sollen beibehalten werden. Die Vorteile scheinen klar: Es kann sich kein „Schwarzseher“ mehr mit der Behauptung, er hätte weder Radio noch Fernseher, der Gebührenpflicht entziehen und die „GEZ-Schnüffler“ werden überflüssig. Außer den Linken und Teilen der FDP begrüßen alle Parteien das neue Modell.

Klar benachteiligt werden dabei aber diejenigen, die tatsächlich keinen Fernseher besitzen und künftig viel Geld für eine Dienstleistung bezahlen sollen, die sie aus Überzeugung oder aus Kostengründen nicht haben wollen. Von der GEZ werden diese Haushalte zwar pauschal des Schwarzsehens verdächtigt, doch sie sind keine exotische Minderheit. „Für 2,4 Millionen Gebührenzahler, die bislang lediglich Radio oder PC nutzten, bedeutet es eine Verdreifachung der Gebühr“, kritisiert Linken-Medienpolitikerin Kathrin Senger-Schäfer die „Rundfunkzwangsgebühr“. Dass die öffentlich-rechtlichen Anstalten weit mehr Geld für Sportübertragungsrechte, Unterhaltungsprogramme und Moderatorengehälter ausgeben als für die Erfüllung des Informations- und Bildungsauftrages, erhöht die Akzeptanz nicht unbedingt. Von vielen Seiten wurden schon Klagen gegen die neue Abgabe angekündigt.

Auch die GEZ wird es weiter geben. Was als Haushalt gilt, ist noch ungeklärt. Ist eine Dreier-Wohngemeinschaft ein Haushalt oder sind es drei? Für die GEZ-Gebührenbeauftragten tun sich da ganz neue Betätigungsfelder auf.

Jens Sethmann

Ab 2013 soll ▶ jeder Haushalt Rundfunk- und Fernsehgebühren zahlen müssen

DER AUSSTELLUNGSTIPP

Wer ist Neukölln?

Im Jahr 1992 zog der Fotograf Lorenz Kienzle mit seinem Atelier in einen Gewerbehof an der Neuköllner Karl-Marx-Straße. Der tägliche Blick aus dem Atelierfenster, die Menschen auf der Straße, die vielen kleinen Merk- und Liebesswürdigkeiten des Viertels führten ihn bald zu der Frage, wer oder was dieses Neukölln eigentlich ist. Mit einer alten Plattenkamera begab er sich auf die Suche nach den Menschen und Plätzen, die für ihn Neukölln ausmachen: Er begab sich von der Karl-Marx-Allee bis nach Britz, in die High-Deck- und Rollberg-Siedlung, nach Gropiusstadt und an den Hafen. Die Galerie im Körnerpark zeigt 55 Schwarz-Weiss-Fotografien, die im Verlauf dieser Spuren-

suche entstanden sind. Darunter finden sich zahlreiche Porträts von Passanten in ihrem Wohn- und Lebensumfeld. Das Verweilen oder Innehalten der Porträtierten in ihrem Alltagsrhythmus für die Kamera erzeugt Momente des Schwebens von Raum und Zeit, die ungewohnte Einblicke in einen nicht ganz gewöhnlichen Bezirk erlauben.

Elke Koepping



Foto: Lorenz Kienzle

Paulo, Leonardo und Antonio in der Karl-Marx-Straße, 2005

■ Noch bis 23. Februar 2011: Lorenz Kienzle – „Neukölln 2005-2010“, Galerie im Körnerpark, Dienstag bis Sonntag, 10 bis 18 Uhr, ☎ 568 23 939, Schierker Straße 8, 12051 Berlin, S-/U-Bhf. Neukölln <http://kultur-neukoelln.de/>

WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

Geringverdiener ziehen den Kürzeren

Berlin ist bei der Vergabe von Sozial- und anderen belegungsgebundenen Wohnungen weiterhin großzügig. Für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) ist ein deutlich höheres Einkommen zulässig als anderswo. Geringverdiener haben dadurch bei der Wohnungssuche mehr Konkurrenz.

Für den Bezug einer belegungsgebundenen Wohnung können Berliner ein um 40 Prozent höheres Einkommen haben als in der bundeseinheitlichen Regelung vorgesehen. Der Senat verlängerte diese seit 2006 geltende und zunächst bis zum 31. März 2011 befristete Abweichung nun bis Ende 2013.

Nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes darf zum Beispiel ein Zweipersonenhaushalt bis zu

18000 Euro im Jahr verdienen, um noch einen WBS zu erhalten. In Berlin kann er auch mit einem Einkommen von 25200 Euro in den Genuss einer gebundenen Wohnung kommen.

Mit dieser Überschreitung der bundesgesetzlichen Einkommensgrenze will der Berliner Senat „Normalverdienern“ ermöglichen, eine belegungsgebundene Wohnung anzumieten. Ihnen soll der gesamte gebundene Wohnungsbestand weiterhin offen stehen, damit in den Gebieten des Sozialen Wohnungsbaus – vor allem in den Großsiedlungen – ein ausgewogenes Sozialgefüge und eine stabile Bewohnerstruktur entstehe, so die Begründung des Senats. Die Kehrseite der Medaille ist, dass dadurch weitaus mehr Menschen zum Bezug der belegungsgebun-

Foto: Christian Mührbeck



Sozialer Wohnungsbau: Mehr Berechtigte – mehr Konkurrenz

den Wohnungen berechtigt sind und somit ein größerer Kreis um die Wohnungen konkurriert. In den gefragten Stadtteilen können Vermieter sich die Mieter aussuchen, und dabei bevorzugen sie meist Mietinteressenten mit einem besseren Einkommen. Die „echten“ Geringverdiener, für die der gebundene Wohnungsbestand eigentlich gedacht ist, ziehen dabei meist den Kürzeren.

Jens Sethmann

Anzeige

Erstbezug nach Sanierung, große Küche, großes
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



STROM

Neuer Dreh an der Preisschraube

Das neue Jahr beginnt für viele Stromkunden mit einer saftigen Preiserhöhung: Vattenfall Europe schlägt Privatkunden satte 9,9 Prozent auf den Grundversorgungstarif auf und befindet sich damit in schlechter Gesellschaft mit vielen anderen Stromanbietern.



Vattenfalls Strompreiserhöhung zum 1. Januar ist unangemessen, sagt Berlins Verbraucherschutzsenatorin Katrin Lompscher

Foto: Christian Muhrbeck

Mindestens jeder zweite Haushalt in Deutschland muss seit Januar mehr für Strom bezahlen. 500 Stromanbieter haben zum Jahreswechsel Preiserhöhungen von durchschnittlich 7 Prozent angekündigt, weitere 41 ziehen am 1. Februar nach. Die meisten begründen dies mit der gestiegenen Umlage zur Förderung

von Ökostrom nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Tatsächlich ist die EEG-Umlage zum 1. Januar 2011 um rund 1,5 Cent auf nun 3,53 Cent pro Kilowattstunde gestiegen. Hintergrund ist, dass 2010 insgesamt mehr Einspeisevergütung für den zunehmenden Anteil von Strom aus regenerativen Quellen gezahlt wurde. Denn viele Hausbesitzer hatten sich noch schnell eine Photovoltaikanlage aufs Dach montieren lassen, bevor die Solarstromvergütung zum 1. Juli und nochmals zum 1. Oktober 2010 gekürzt wurde. Das löste einen regelrechten Solarboom aus und entsprechend mehr Sonnenstrom musste vergütet werden.

Allerdings: Die Preiserhöhung von Vattenfall falle höher aus als die Ökostromumlage und sei nicht angemessen, kritisiert Berlins Verbraucherschutzsenatorin Katrin Lompscher. Zudem führt laut Bundesnetzagentur die steigende Menge erneuerbarer Energie auf der anderen Seite zu sinkenden Großhandelspreisen, weil sukzessive teure Kraftwerke aus dem Markt gedrängt würden. „Verbraucher sollten nicht in vollem

Umfang mit der erhöhten EEG-Umlage belastet werden“, schlussfolgert deshalb Matthias Kurth, Präsident der Bundesnetzagentur. Das Verbraucherportal Verivox hat auf Grundlage des Erzeugerpreisindex Strom des Statistischen Bundesamtes ausgerechnet, dass die Einkaufspreise für Stromanbieter zwischen Oktober 2008 und Oktober 2010 um rund 20 Prozent gefallen sind. Im gleichen Zeitraum seien die Preise für den Verbraucher jedoch um acht Prozent erhöht worden.

Die Preispolitik insbesondere der großen Stromkonzerne steht schon seit Jahren in der Kritik. Umgehen lassen sich überhöhte Strompreise am einfachsten, indem man verschiedene Anbieter miteinander vergleicht und gegebenenfalls wechselt.

Kristina Simons

➔ **Tarifrechner im Internet:**

www.verivox.de, www.tarifvergleich.de,
www.toptarif.de, www.wer-ist-billiger.de

➔ **Informationen**

zum Stromanbieterwechsel:

www.verbraucherzentrale.de/stromwechsel

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Kostenmiete erhöht

Seit dem 1. Januar 2011 gelten im Sozialen Wohnungsbau höhere Kostenmieten. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wurden den gestiegenen Verbraucherpreisen angepasst.

Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden alle drei Jahre mit dem bundesweiten Verbraucherpreisindex verglichen und entsprechend erhöht. Von 2007 bis 2010 stiegen die Preise um 3,732 Prozent. Um diesen Satz wurden nun auch die Verwaltungskosten erhöht, nämlich von jährlich 254,80 Euro pro Wohnung auf 264,31 Euro. Auch die Instandhaltungspauschale steigt im gleichen Maße, und zwar je nach

Baualter um 0,29 Euro bis 0,48 Euro pro Quadratmeter im Jahr.

Diese Zahlen fließen nach der Zweiten Berechnungsverordnung in die Ermittlung der Kostenmiete ein. Für eine 80 Quadratmeter große Sozialwohnung, die vor 25 Jahren bezugsfertig wurde, erhöht sich die Kostenmiete beispielsweise um rund 3,25 Euro im Monat.

Die Kostenmiete ist der Höchstbetrag, der im Sozialen Wohnungsbau verlangt werden darf. In Berlin liegt sie je nach Gebäude meist zwischen 12 und 18 Euro. In der Praxis zahlen die Mieter aber eine deutlich niedrigere, politisch festgelegte Sozialmiete. Die Differenz zur Kostenmiete gleicht die öffentliche Hand aus.



Foto: Christian Muhrbeck

Die Anhebung der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen führte am 1. Januar zu Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau

Nach der verweigerter Anschlussförderung haben jedoch manche Eigentümer den Sozialmietern tatsächlich die volle Kostenmiete abverlangt – ganz offensichtlich, um sie zum Auszug zu zwingen.

Jens Sethmann

FLÜCHTLINGE

Mietwohnung statt Container

Foto: Christian Muhrbeck



Erste Anlaufstelle für Asylanten in Berlin sind diese Container in der Spandauer Motardstraße

Immer häufiger müssen Flüchtlinge und Asylsuchende jahrelang in heruntergekommenen Sammelunterkünften leben, weil sie keine Wohnung finden. Der Senat will gegensteuern. Erstmals sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in die Pflicht genommen werden.

Erklärter Wille des Senats ist es, Flüchtlinge in normalen Mietwohnungen unterzubringen. Das ist kos-

tengünstiger und vor allem menschenwürdiger als Gemeinschaftseinrichtungen. Doch angesichts eines enger werdenden Wohnungsmarkts und steigender Flüchtlingszahlen werde dies immer schwieriger, so Sozialsenatorin Carola Bluhm (Die Linke). Im Jahre 2010 sind über 2000 Menschen als Flüchtlinge in die Hauptstadt gekommen, vor allem aus Afghanistan, Irak und Iran. Im Vorjahr waren es 700 weniger gewesen. „Um diese Menschen unterzubringen, mussten wir kurzfristig zusätzliche Plätze in Gemeinschaftseinrichtungen schaffen“, erklärt Bluhms Sprecherin Anja Wollny. Bei der Opposition sowie Flüchtlingsorganisation stieß dies auf heftige Kritik. Viele Unterkünfte liegen am Stadtrand, zum Teil müssen sich zehn Personen unterschiedlichster Herkunft Küche und Bad teilen. Die ersten sechs Wochen müssen Asylsuchende ohnehin in einer Erstauf-

nahmeeinrichtung verbringen, in Berlin sind dies stark sanierungsbedürftige Container-Wohnblocks in der Motardstraße in Spandau. „Wir halten an unserem Ziel fest“, betont die Sozialsenatorin: Menschen, die hierher kommen und Asyl suchen, sollten möglichst in eine eigene Wohnung ziehen und sich schnell in ihr neues Leben eingewöhnen können. Zur Lösung des Problems hat man sich nun auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften besonnen, die fast alle über Leerstände klagen. Bei einem gemeinsamen Gespräch hätten sie sehr positiv reagiert, berichtet Wollny. In der Vergangenheit hatten sich die Wohnungsbaugesellschaften schwer damit getan, Flüchtlinge als Mieter zu akzeptieren. Vor allem die befristete Aufenthaltserlaubnis sowie die Miet-Vorgaben des Sozialamts erwiesen sich als Stolpersteine.

Birgit Leiß

MODERNISIERUNG IN BUCH

Nicht hinnehmbar

Die Wohnungsbaugesellschaft Howoge konfrontiert ihre Mieter in Buch wieder mit teuren Modernisierungsankündigungen. Die Miete sollte in einem Fall um 67 Prozent steigen. Erst auf Drängen des Berliner Mietervereins (BMV) bekannte sich die Howoge zur Gültigkeit der im letzten Jahr geschlossenen Vereinbarung, nach der Mietsteigerungen deutlich geringer ausfallen sollten. Aber auch die gekappte Modernisierungumlage ist immer noch happig.

Vor einem Jahr musste die Modernisierung der 3127 Plattenbauwohnungen zurückgestellt werden, weil sie teilweise eine Verdoppelung der Miete zur Folge gehabt hätte. Ungeachtet der damaligen Proteste plant die landeseigene Howoge in Buch aber weiter teure Modernisierungen:

Einem BMV-Mitglied wurde nun eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung um 67 Prozent auf 6,01 Euro pro Quadratmeter nettokalt angekündigt.

Damit ignorierte die Howoge die im Februar 2010 abgeschlossene Modernisierungsvereinbarung, die dem Mieter eine deutlich niedrigere Miete zusicherte. Erst nachdem der BMV die Einhaltung der Zusagen gefordert hatte, schrieb Howoge-Interimgeschäftsführer Reinhard Baumgarten: „Im Vorjahr abgeschlossene Modernisierungsvereinbarungen behalten ihre Gültigkeit.“ Auf Verlangen des Senats werden die Modernisierungskosten nicht voll auf die Miete umgelegt. Die Mieten werden je nach Wohnungsgröße zwischen 5,40 und 6,60 Euro gekappt. Aber auch die gekappte Mieterhöhung ist für den BMV „weiterhin un-

Foto: Christian Muhrbeck



zumutbar“. Für einen ALG-II-Empfänger bedeutet eine Mieterhöhung auf 6,60 Euro den Verlust der Wohnung. „Das ist nicht hinnehmbar“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Wir verstehen nicht, warum ein Jahr lang nichts unternommen wurde, um eine im Mieterinteresse liegende Lösung zu finden.“

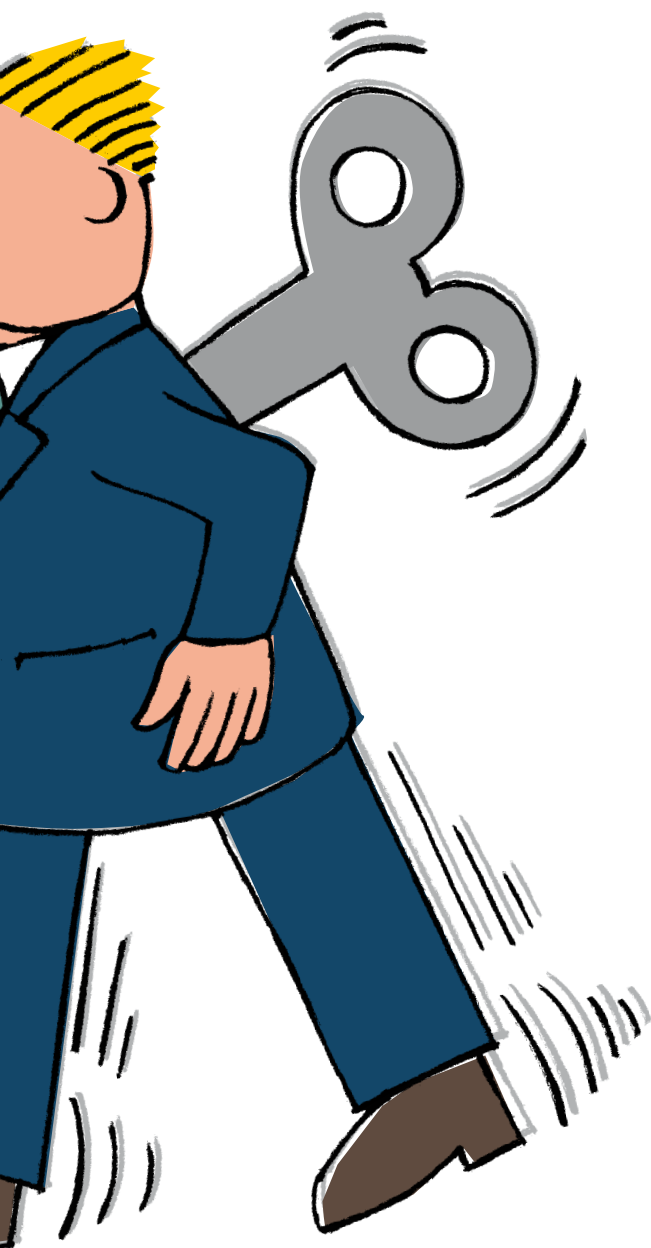
Die Howoge will in Buch insgesamt 100 Millionen Euro investieren und im April mit der Sanierung der ersten 1200 Wohnungen beginnen.

Jens Sethmann

Die Howoge macht wieder Schlagzeilen mit teuren Modernisierungen in Buch

Wohnungsmängel

So machen Sie Ihrem Vermieter Beine



Wohnungsmängel gehören zu den häufigsten mietrechtlichen Problemen. Fast jeder Mieter hat es irgendwann einmal mit einem defekten Warmwasserboiler, einer ausgefallenen Heizung, Schimmel oder anderen Schäden zu tun. Erfreulich ist, wenn nach einem Anruf bei der Hausverwaltung alsbald die Handwerker anrücken und dem Mangel abhelfen. Doch sehr viel häufiger müssen Mieter monatelang warten oder der Vermieter lehnt die Reparatur sogar rundweg ab. Was ist in solchen Fällen zu tun? Wie kann man dem Vermieter Beine machen und sein Recht auf eine mangelfreie Wohnung durchsetzen?

Die Gesetzeslage ist eindeutig: Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem ordnungsgemäßen und fehlerfreien Zustand zu überlassen und während der Mietzeit so zu erhalten. Dafür zahlt man ja schließlich Miete. Treten Fehler und Mängel auf, muss der Vermieter sie beseitigen. Typische Wohnungsmängel sind undichte Fenster, Feuchtigkeitsschäden oder verstopfte Abflüsse. Aber auch Lärm, Ungeziefer oder eine um mindestens zehn Prozent kleinere Wohnfläche als im Mietvertrag angegeben gelten mietrechtlich als Mängel. Ein Mangel ist also jede Abweichung von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit. Ob der Vermieter dafür verantwortlich ist oder nicht, spielt keine Rolle. Beispielsweise muss der Vermieter auch Fensterscheiben ersetzen, die

durch Silvesterböller zu Bruch gegangen sind. Ausgenommen sind natürlich Schäden, die vom Mieter selber verursacht wurden, etwa der Rotweinfleck auf dem Teppich.

Schritt für Schritt gegen Mängel

Wie geht man nun am besten vor, damit das Problem schnellstmöglich behoben wird? Schritt Nummer eins ist es, den Vermieter unverzüglich über den Mangel in Kenntnis zu setzen und ihm damit die Gelegenheit zu geben, Abhilfe zu schaffen. Dazu sind Mieter sogar gesetzlich verpflichtet. Der Vermieter kann schließlich in der Regel nicht wissen, ob sich in der Wohnung die Schaben tummeln oder die Wand durchfeuchtet ist. Meldet man dies nicht

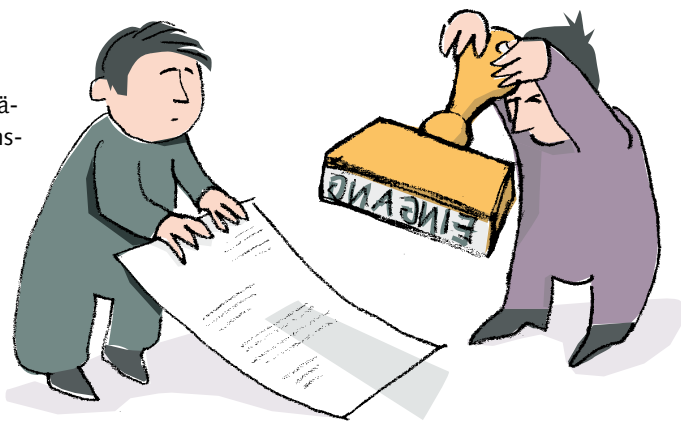
alle Zeichnungen:
Susanne Nöllgen/GrafikBüro

und es kommt zu Folgeschäden, ist der Mieter schadensersatzpflichtig.

„Um sich zu entlasten, sollte man den Vermieter am besten schriftlich Bescheid geben“, empfiehlt Michael Roggenbrodt vom Berliner Mieterverein (BMV). Aber auch aus einem anderen Grund rät man beim BMV grundsätzlich zur schriftlichen Mängelanzeige. Zwar wird eine kooperative Hausverwaltung auch auf Anrufe oder E-Mails reagieren, doch weitergehende Ansprüche, etwa das Recht zur fristlosen Kündigung bei extremen Mängeln oder Schadensersatzansprü-

Ein Einschreiben gibt keine Sicherheit

che lassen sich daraus nicht ableiten. Wer bereits schlechte Erfahrungen mit seiner Hausverwaltung gemacht hat, sollte auf eine nachweisbare Zustellung achten. Entgegen



Wer auf eine korrekte Briefzustellung achtet, ist auf der sicheren Seite

allgemeiner Annahme gibt ein Einschreiben mit Rückschein keine hundertprozentige Sicherheit: „Der Vermieter könnte ja behaupten, in dem Umschlag sei etwas ganz anderes gewesen“, erklärt Roggenbrodt. Die einzig verlässliche Methode ist es, selber zur Hausverwaltung zu gehen und sich den Empfang auf einer Kopie des Schreibens quittieren zu lassen. Oder man schickt einen Boten, dem man den Inhalt des Schreibens



Vermieter haften auch für Schäden, für die sie ursächlich nichts können

„Mietminderung ist kein Druckmittel“

Mieter können durch die richtige Vorgehensweise eine Menge dazu beitragen, dass ihr Vermieter „in die Gänge kommt“. Der stellvertretende Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Michael Roggenbrodt sagt, wie es geht.

MieterMagazin: Was sind die häufigsten Fehler bei der Mängelmeldung?

Roggenbrodt: Häufig wird bei der Hausverwaltung angerufen und irgendeinem Mitarbeiter das Problem geschildert. In vielen Fällen funktioniert das auch. Aber seine Rechte kann man nur dann durchsetzen, wenn sich der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug befindet und dazu ist der Nachweis einer schriftlichen Mängelmeldung

mit abgelaufener Frist unumgänglich. Häufig wird auch die Fristsetzung vergessen. Richtig ist es, ein konkretes Datum zu benennen, bis wann der Mangel behoben werden muss. Ich empfehle auch immer, den Mangel sehr genau zu beschreiben, also nicht „im Schlafzimmer ist Schimmel“, sondern „im ersten Zimmer links des Wohnungseingangs befindet sich seit Januar ein circa 30 Zentimeter großer Schimmelfleck etwa mittig auf der rechten Zimmerwand in 80 Zentimeter Höhe“.

MieterMagazin: Was ist bei der Mietminderung zu beachten?

Roggenbrodt: Viele Mieter überschätzen die vor Gericht durchsetzbaren Minderungsbeträge. Häufig wird die subjektive Beeinträchti-



Ist Gefahr im Verzug, ist sofortiges Handeln Pflicht

gezeigt hat und der sich den Empfang ebenfalls bestätigen lässt. Die Mängelmeldung sollte unbedingt eine konkrete Frist zur Beseitigung enthalten. Bei einem Notfall, zum Beispiel einen Rohrbruch oder Heizungsausfall im Winter, muss unverzüglich gehandelt werden. Bei normalen Mängeln gilt in der Regel

ein Zeitraum von 14 Tagen als angemessen. Manchmal kann aber auch eine längere Frist vernünftig sein, etwa wenn nasse Wände erst richtig trocknen müssen, bevor sie mit einem Neuanstrich versehen werden. Weiter darf neben der Beschreibung des Mangels und der Fristsetzung die Ankündigung der Mietminde-

rung nicht fehlen. Solange ein nicht unerheblicher Mangel vorliegt, darf die Miete nämlich gekürzt werden. Man kann aber auch erst einmal die Zahlung der vollen Miete unter Vorbehalt erklären. „Passiert danach wochenlang nichts, kann die Miete auch rückwirkend gekürzt

Kein Geld verschenken

werden“, erläutert Frank Maciejewski, Rechtsexperte beim BMV. Beschwerzt man sich laufend, zahlt jedoch die Miete anstandslos weiter, ist eine spätere Mietminderung zwar nicht ausgeschlossen, aber man verschenkt unter Umständen Geld, weil man die anstandslos gezahlte Miete nicht zurückverlangen kann.

Die bei Mietern sehr beliebte Mietminderung ist jedoch nicht ohne Risiko. Zwar hat man grundsätzlich ein Recht darauf, nicht die volle Miete zu zahlen, solange die Wohnung nicht im ordnungsgemäßen Zustand ist. Dieses Recht muss nicht beim Vermieter „beantragt“ werden und ist auch nicht von seiner Zustimmung abhängig. „Doch bei fehlerhafter, das heißt völlig abwegiger Minderung kann es passieren, dass man die Wohnung verliert“, erklärt Maciejewski.

Viele Mieter überschätzen ihre möglichen Minderungsansprüche. Häufig werden dubiose Tabellen aus dem Internet zu Rate gezogen, statt eine professionelle Rechtsberatung zu konsultieren. „Vorsicht vor Mietminderungslisten!“ heißt es daher auch beim Mieterverein. Allgemein gültige Quoten für bestimmte Mängel gibt es nicht, es kommt immer auf den Einzelfall an. Auch die in den Broschüren des Deutschen Mieterbunds aufgeführten Gerichtsurteile mit Minderungsquoten sind Beispielsfälle und dienen nur als grobe Orientierung. Die Gerichte reagieren zunehmend ungehalten, wenn wegen einer Lappalie, beispielsweise einem Loch im Parkett oder einem winzigen Schimmelfleck, die Miete um 30 Prozent gemindert wird. Gefährlich wird es spätestens dann,

► gung als so schwerwiegend empfunden, dass man am liebsten gar keine Miete mehr zahlen würde. Doch Mietminderung ist weder Bestrafung noch Druckmittel, sondern ein Ausgleich für den zeitweisen Wertverlust der Wohnung. Zu hohe Quoten sind sehr gefährlich, nicht nur, weil man sich an die reduzierte Miete gewöhnen kann. Wer überzogen mindert, riskiert eine Zahlungsklage und im schlimmsten Fall die Kündigung. Einige Vermieter warten nur darauf, dass zwei Monatsmieten Mietrückstand zusammenkommen und kündigen dann sofort.

MieterMagazin: Welche anderen Möglichkeiten gibt es, einen unwilligen Vermieter zur Mängelbeseitigung zu bewegen, insbesondere bei größeren Instandhaltungsdefiziten, bei denen eine Ersatzvornahme nicht in Frage kommt?

Roggenbrodt: Ein gut funktionierendes Druckmittel ist das Zurückbehaltungsrecht. Dabei hält man neben der Mietminderung den drei- bis fünffachen Minderungsbetrag zurück. Im Extremfall ist also gar keine Miete mehr zu zahlen. Viele Vermieter lassen sich davon sehr viel eher beeindrucken als durch die vergleichsweise geringen Beträge bei der Mietminderung. Allerdings muss man sich darüber im Klaren sein, dass man das Geld – anders als bei der Mietminderung – nach erfolgter Mängelbeseitigung sofort nachzahlen muss. Mein Rat daher: Man macht das für höchstens drei oder vier Monate, um dem Vermieter Beine zu machen. Passiert dann immer noch nichts, erhebt man Klage auf Mängelbeseitigung.

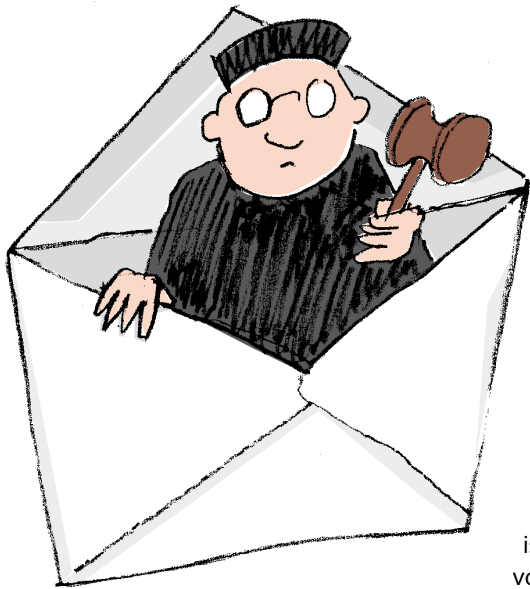
Interview: Birgit Leiß



Foto: Christian Muhrbeck

Michael Roggenbrodt ist stellvertretender Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

wenn zwei Monatsmieten Zahlungsrückstand zusammengekommen sind und der Vermieter mit Kündigung droht. Vor Gericht muss der Mieter dann im Zweifelsfall belegen, dass er kompetenten Rechtsrat eingeholt und nicht etwa „aus dem Bauch heraus“ gekürzt hat. Er darf sich auch nicht mit der Lektüre von Zeitungsartikeln begnügen, wie das Landge-



Wird Klage auf Mängelbeseitigung eingereicht, kommen manche Vermieter schneller in Gang

richt Berlin vor einigen Jahren urteilte (LG Berlin vom 6. September 2005 – 63 S 111/05).

Viele Mieter machen sich auch keine Vorstellung davon, wie detailliert die Mängel vor Gericht beschrieben und belegt werden müssen. Schließlich müssen sich die Richter ein Bild davon machen können, wie stark das Wohnen durch den Mangel beeinträchtigt ist. Da reicht es nicht, ständiges „Geklopfe und Gehämmere“ aus der Nachbarwohnung anzuführen. Selbst ein über Jahre geführtes Lärmprotokoll stellt viele Richter nicht zufrieden. Vielmehr müssen die Schäden und Beeinträchtigungen ausführlich dokumentiert werden,

MieterMagazin 1+2/2011

Kostenbeteiligung bei Reparaturen?

„Für die Reparatur der Heizungsanlage stellen wir Ihnen 120 Euro in Rechnung“ – wenn Mieter mit solchen oder ähnlichen Forderungen des Vermieters konfrontiert werden, ist Vorsicht geboten. Zwar enthalten mittlerweile viele Mietverträge Regelungen zu sogenannten Kleinreparaturen, mit denen die Kosten für Bagatellschäden beziehungsweise „kleine Instandsetzungen“ auf die Mieter abgewälzt werden sollen. Doch viele dieser Klauseln sind rechtlich unwirksam. So muss es sich tatsächlich um Kleinigkeiten handeln, nach der Rechtsprechung darf die Reparatur höchstens 100 Euro

kosten. Sind im Vertrag 75 Euro als Höchstgrenze festgehalten und die Rechnung beträgt 85 Euro, muss man gar nichts zahlen. Zudem muss im Mietvertrag auch eine Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum – zum Beispiel pro Jahr – genannt werden. Außerdem darf sich die Klausel nur auf solche Teile der Mietwohnung beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, etwa Armaturen oder die Zugeinrichtung von Rollläden, nicht aber Heizungsanlagen oder Wasserleitungen. Und nicht vergessen: Ohne eine solche Vereinbarung im Mietvertrag darf

etwa durch Fotos, Zeugen, Lärmmessungen oder Sachverständigengutachten.

Auf der sicheren Seite ist, wer weiterhin die volle Miete unter Vorbehalt zahlt. Manchmal

bietet es sich auch an, sich mit dem Vermieter auf eine pauschale Mietminderung zu einigen, etwa bei einer Modernisierung. Das erspart dann auch das Führen eines Bautagebuchs.

Ausgeschlossen ist die Mietminderung, wenn der Mieter den Mangel schon bei Vertragsabschluss kannte oder problemlos hätte erkennen können. Ist man beispielsweise in einen Altbau mit marodem Treppenhaus und verrotteten Fenstern gezogen, kann man anschließend deshalb nicht die Miete mindern.

Minderungsrecht lebt nach Mieterhöhung wieder auf

Gleichwohl ist der Anspruch auf Beseitigung des Mangels nicht grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, der schlechte Zustand wurde vertraglich festgehalten. Fehler, die

man auf den ersten Blick nicht bemerken konnte, etwa eine schlecht funktionierende Heizung oder Nachbarschaftslärm, muss man allerdings nicht hinnehmen. Und für alle anderen Fälle gilt: Nach einer Mieterhöhung lebt das Recht auf Miet-



Vorsicht: Minderungsansprüche werden von Mietern häufig überschätzt

► der Mieter gar nicht zur Kasse gebeten werden. Tipp: Wer in Unkenntnis der Rechtslage für Baggatellschäden bezahlt hat, kann das Geld unter Umständen zurückfordern. Lassen Sie sich beim Mieterverein beraten.

Mitunter soll man sich auch an den Kosten beteiligen, weil man am Schaden angeblich selbst schuld sei. Klassischer Streitpunkt: der verstopfte Abfluss. Grundsätzlich gilt: Bei normaler Abnutzung und Verschleiß muss der Vermieter zahlen, bei unsachgemäßem Umgang der Mieter. Die Beweispflicht liegt jedoch beim Vermieter.
bl

■ Weitere Infos und Fallbeispiele enthält die Broschüre „Wohnungsmängel und Mietminderung“. Sie kann für 6 Euro beim Berliner Mieterverein gekauft oder bei der Verlagsgesellschaft des Deutschen Mieterbundes, 10169 Berlin, beziehungsweise im Internet unter www.mieterbund.de/broschueren.html (zuzüglich 1,20 Euro Versandkosten) bestellt werden.

minderung wieder auf. Gemindert wird übrigens grundsätzlich von der Warmmiete.

Weniger Miete zu zahlen mag angenehm sein, doch eigentlich möchte man, dass die Mängel in Ordnung gebracht werden. Was tun also, wenn die gesetzte Frist verstrichen ist und sich der Vermieter immer noch nicht rührt? Möglichkeit Nummer eins: das sogenannte Selbstbeseitigungsrecht. Das heißt, dass man die Reparatur selber in Auftrag gibt und sich die Kosten dann vom Vermieter ersetzen lässt beziehungsweise mit der Miete verrechnet. Das bietet sich vor allem bei kleineren Schäden an, etwa einem defekten Boiler oder einem Sprung im Waschbecken. Aber Vorsicht: Der Vermieter muss nur die „erforderlichen Aufwendungen“ ersetzen. Man kann also nicht einfach ein neues Fenster bestellen, wenn das alte noch repariert werden könnte.

Voraussetzung für die selbst beauftragte Mängelbeseitigung ist auch, dass der Vermieter wirksam „in Verzug gesetzt“ wurde, wie die Juristen sagen. Wer nicht nachweisen kann, dass er den Vermieter mit Fristsetzung zur Mängelbeseitigung aufgefordert hat, bleibt unter Umständen auf den Kosten sitzen. Einzige Aus-

nahme: Bei „Gefahr im Verzug“, etwa einem Rohrbruch, kann man sofort einen Handwerker rufen, sofern der Vermieter nicht zu erreichen ist. Möglichkeit Nummer zwei ist das Zurückbehaltungsrecht, ein klassisches Druckmittel, das nach Einschätzung von Mietrechtsexperten

Mindern, zurückhalten oder klagen?

sehr viel effektiver ist als die Mietminderung. Dabei darf der Mieter den drei- bis fünffachen Betrag der Minderungsquote zurückbehalten – so lange, bis der Mangel beseitigt ist. Das Zurückbehaltungsrecht gilt nur bei gravierenden Mängeln. Im Gegensatz zur Mietminderung müssen die zurückbehaltenen Beträge jedoch zurückgezahlt werden, sobald der Schaden behoben ist. Ohne Absprache mit dem Mieterverein oder dem Anwalt sollte man allerdings nie zu diesem Mittel greifen.

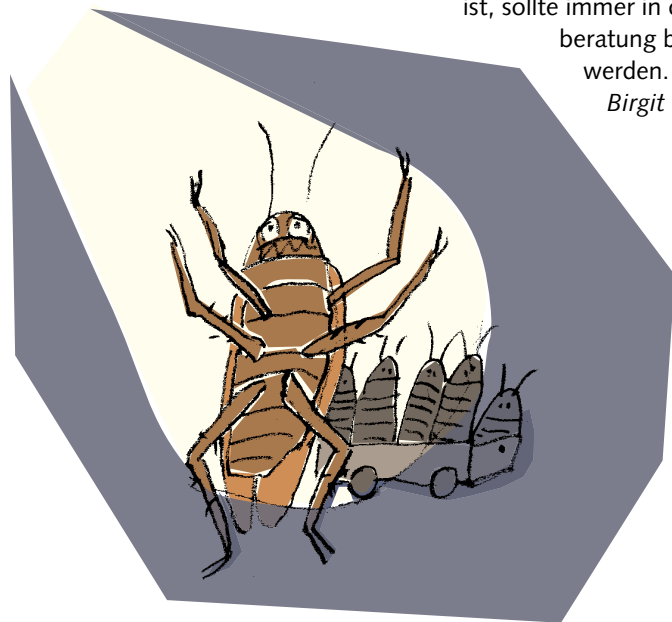
Und schließlich gibt es noch die Möglichkeit, einem unwilligen Vermieter mit einer Klage auf Mängelbeseitigung Druck zu machen. „Der

Nachteil ist, dass Prozesse oft lange dauern“, meint Michael Roggenbrodt. Die Erfahrung des Mietervereins zeigt aber: Viele Vermieter unternehmen jahrelang nichts – aber kaum ist die Klage eingereicht, werden sie wach.

Parallel zum mietrechtlichen Vorgehen kann man gegebenenfalls auch das Gesundheitsamt oder die Bauaufsicht einschalten. Allerdings werden diese Behörden nur tätig, wenn die Gesundheit des Mieters gefährdet oder wenn das Wohnen fundamental beeinträchtigt ist, etwa bei Schädlingsbefall, Heizungsausfall im Winter oder Wassersperung. Die Behörden können dann nicht nur Ordnungsgelder gegen unwillige Vermieter verhängen, sondern auch eine Ersatzvornahme anordnen, also zum Beispiel Heizöl bestellen oder das undichte Dach decken lassen. Beim Mieterverein hat man unterschiedliche Erfahrungen gemacht mit dem amtlichen Engagement, aber schließlich kann es nicht schaden, zweigleisig zu fahren.

Mieter haben also diverse Möglichkeiten, ihrem Vermieter Dampf zu machen. Welcher Schritt der richtige ist, sollte immer in der Rechtsberatung besprochen werden.

Birgit Leiß



Wer wartet, bis sich ein Schaden häuslich eingerichtet hat, riskiert wegen der Folgen in Anspruch genommen zu werden

ZENSUS 2011

Deutschland macht Inventur

In diesem Jahr wird es eine EU-weite Volkszählung geben. In Deutschland ist das die erste Erhebung seit der heftig umstrittenen Volkszählung von 1987. Anders als damals werden jetzt jedoch nicht alle Bürger befragt. Deshalb wird offiziell nicht von einer Volkszählung, sondern von einem Zensus gesprochen.

Erstmals seit
den 80er Jahren
werden die
Deutschen
wieder gezählt

Politische Entscheidungen brauchen eine verlässliche Zahlengrundlage. Müssen mehr Wohnungen gebaut werden? Wo werden in den nächsten Jahren wie viele Kinder eingeschult? Wie viele Menschen leben überhaupt in Deutschland? So genau kann das zurzeit niemand beantworten.

Die Einwohnerzahl Berlins wird zwar für den 30. Juni 2010 mit 3 440 400 angegeben, aber ob es nicht ein paar Tausend mehr oder weniger sind, ist ungewiss. Die Zahlen beruhen auf der bundesdeutschen Volkszählung von 1987 und der DDR-Volkszählung von 1981. Seither wurden die Daten fortgeschrieben. Jährlich wird stichprobenartig ein Prozent der Bevölkerung im sogenannten Mikrozensus befragt. Je länger jedoch die letzte Vollerhebung zurückliegt, desto ungenauer werden die Fortschreibungen. So kam bei der Volkszählung 1987 heraus, dass es in der Realität eine Million Wohnungen weniger gab als errechnet worden war. Heute schätzt man, dass die Einwohnerstatistik in Deutschland etwa 1,3 Millionen Menschen mehr verzeichnet als tatsächlich hierzulande leben.

Anders als bei den früheren Volkszählungen muss beim Zensus 2011 nicht jeder Bürger einen Fragebogen ausfüllen. Am Stichtag 9. Mai 2011 werden bundesweit aus den Melderegistern der Städte und Gemeinden sowie aus den Registern der Bundesagentur für Arbeit die gewünschten Daten aller Einwohner erhoben und zusammengestellt. Wie weit diese Daten stimmig sind, wird in einer Stichprobe überprüft: Etwa 7,9 Millionen Einwohner müssen dazu einen Fragebogen ausfüllen. Bei der Haushaltebefragung wird auch um Auskünfte gebeten, die nicht aus den Melderegistern hervorgehen, etwa zum Bildungsstand, zur Erwerbstätigkeit und zur Herkunft von Zuwanderern.

Die Interviewer kommen ins Haus

Mit einem Zufallsverfahren wird ermittelt, wer in die Stichprobe kommt. Ausgewählt werden dabei nicht Personen, sondern Anschriften. In der Regel müssen sich also alle Bewohner eines ausgewählten Hauses an der Haushaltebefragung beteiligen. In Wohnheimen und Gemeinschaftsunterkünften wie Studenten- und Seniorenwohnheimen, Internaten und Klöstern werden alle Bewohner befragt, denn bei diesen Anschriften ist die Fehlerrate in den Melderegistern besonders hoch.

Die Bürger, die zur Befragung ausgewählt wurden, bekommen Besuch von einem Interviewer, der beim Ausfüllen des Fragebogens hilft. Man kann den Bogen auch per Post verschicken oder die Angaben online machen. Der Befragungstermin wird ein bis zwei Wochen vor dem Stichtag schriftlich angekündigt. Die Befragung kann nicht verweigert werden, es besteht Auskunftspflicht.



Foto: Christian Muhrbeck

Ein zentraler Teil des Zensus ist die Gebäude- und Wohnungszählung. Alle Eigentümer oder Verwalter werden im Mai 2011 einen Fragebogen zu ihren Immobilien geschickt bekommen. Um sicherzugehen, dass die richtigen Eigentümer angeschrieben werden können, hat das Statistische Landesamt bereits im letzten Jahr mit einer Vorbefragung der Eigentümer begonnen.

Das Statistische Bundesamt versichert, dass der Datenschutz „oberstes Gebot“ ist. Alle Einwohner sollen sicher sein, dass sowohl die von ihnen abgefragten Daten als auch ihre Registerdaten die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder nicht mehr verlassen. Die gesetzlichen Grundlagen des Zensus und des Datenschutzes verbieten es, die erhobenen Informationen an andere Behörden oder private Institutionen und Personen weiterzureichen.

Anders als in den 80er Jahren in West-Deutschland hat sich dieser Tage noch kein breiter Anti-Volkszählungsprotest formiert. Ob es daran liegt, dass die Bürger dem Datenschutz vertrauen oder angesichts der allgemeinen Datensammelwut längst resigniert haben, sei dahingestellt.

Jens Sethmann

 Ausführliche Informationen zum Zensus und Musterfragebögen im Internet unter www.zensus2011.de

Zählung alle zehn Jahre

Die Europäische Union schreibt ab 2011 die Durchführung von Volks- und Wohnungszählungen im Abstand von zehn Jahren vor (Verordnung EG Nr. 763/2008). Damit die Ergebnisse auf europäischer Ebene vergleichbar sind, müssen alle Mitgliedstaaten einen festgelegten Umfang von Daten liefern. Wie diese erhoben werden, bleibt ihnen überlassen. In den skandinavischen Ländern ist der Zensus, der auf einer reinen Auswertung von Verwaltungsregistern beruht, seit langem üblich. Dagegen sind Länder ohne Meldepflicht grundsätzlich auf die traditionelle Befragung der gesamten Bevölkerung angewiesen. Reine Stichprobenbefragungen werden von der EU nicht akzeptiert.

js

BBU-MARKTMONITOR 2010

Mieterstadt ade?

Für den „Marktmonitor 2010“ des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hat das Hamburger Forschungsinstitut Gewos 560 000 Berliner Mietverträge – darunter rund 40 000 Neuverträge – der Mitgliedsunternehmen des Verbandes ausgewertet. 40 Prozent aller Berliner Mieter leben in solchen Wohnungen. Für BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern ist der Mietenanstieg in Berlin noch immer „moderat“. Die Trends hinter den Durchschnittszahlen zeigen allerdings ein differenzierteres Bild.

Langsam, aber sicher geht es an die Substanz. Die Mieten steigen inzwischen wesentlich schneller als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Eine Wohnungsnot steht in Berlin nicht irgendwann vor der Tür, sondern unmittelbar bevor. Die Bestandsmieten stiegen laut Marktmonitor im Jahr 2009 im Vergleich

Für einkommensschwächere Haushalte wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu finden, denn die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage wird größer – in einzelnen Segmenten, aber auch insgesamt.

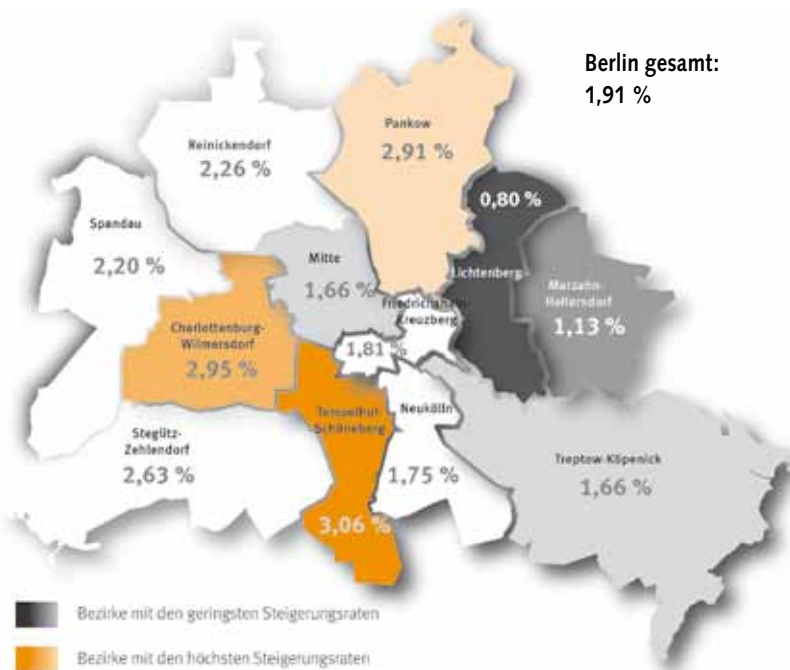
20 Prozent der bei den BBU-Mitgliedsunternehmen nachgefragten

sogar die Hälfte der Anfragen aus – vor allem Studenten wollen hier wohnen.

Der Prognose zufolge wird es in Berlin 2015 rund 50 000 Haushalte mehr geben als Ende 2009, darunter überproportional viele Single-Haushalte. Die Nachfrage regelt den Preis: Bei kleinen Wohnungen stiegen die Mieten von 2007 bis 2009 um 5,3 Prozent. Der Marktmonitor macht deutlich, dass ab 2015 vor allem der Bedarf an kleinen Wohnungen kaum noch aus dem derzeitigen Bestand heraus gedeckt werden kann. Aber auch größere Wohnungen werden zur Mangelware. Diese Entwicklung ist um so alarmierender, wenn man die Differenzierung innerhalb der Stadt betrachtet, denn erstmals weist der Marktmonitor auch die Veränderung der Bestandsmieten nach Bezirken aus. Hier liegt zwar noch immer Charlottenburg-Wilmersdorf mit 5,24 Euro pro Quadratmeter an der Spitze, gefolgt von Steglitz-Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg. Die höchste Steigerung verzeichnet allerdings Tempelhof-Schöneberg mit einem Plus von 3,1 Prozent, gefolgt von Pankow und Steglitz-Zehlendorf. Auch bei den Neuvertragsabschlüssen ist Charlottenburg-Wilmersdorf mit 5,98 Euro pro Quadratmeter noch am teuersten, dicht gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf. Aber auch andere Bezirke holen rasant auf: In Pankow beträgt der Unterschied zu den Bestandsmieten beim Neubezug bereits 20,2 Prozent! Am geringsten stiegen die Mieten beim Neubezug in Marzahn-Hellersdorf – um lediglich 1,57 Prozent.

Die Neuvertragsmieten 2009 können allerdings nicht ohne Weiteres mit denen des Vorjahres verglichen werden, da in jedem Jahr völlig andere Bestände erfasst werden und man bei einer einfachen Gegenüberstellung „Äpfel mit Birnen“ vergleichen würde, wie Christine Preuß, Autorin des Marktmonitors, betont. Auch mit den Zahlen anderer Analysen zur Mietpreisentwicklung wie dem GSW-Wohnmarktreport sind die Ergebnisse des BBU-Marktmonitors 2010 aufgrund der unterschied-

Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete 2009 gegenüber 2008



zum Vorjahr um knapp 2 Prozent auf durchschnittlich 4,79 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Zum Vergleich: 2005 waren es noch 4,41 Euro. Die Durchschnittsmiete bei den Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen liegt damit zwar noch knapp unterhalb des Mietspiegeldurchschnitts von 4,83 Euro. Beim Neubezug mussten Mieter 2009 allerdings im Durchschnitt 5,26 Euro zahlen, das sind fast 10 Prozent mehr als im Bestand und 9 Prozent mehr als der Mietspiegeldurchschnitt aufweist.

Wohnungstypen sind kleinere Einzimmerwohnungen. Der Grund: Zum einen nimmt die Zahl der Single-Haushalte zu, zum anderen kön-

Bald 50 000 Haushalte mehr in Berlin

nen sich immer weniger Mieter große Wohnungen leisten. Allerdings sind kleine Wohnungen auf den Quadratmeter gerechnet oft teurer als große. In Friedrichshain-Kreuzberg machen Einzimmerwohnungen



ander. Der BBU fordert von den Parteien, sich verstärkt für den Wohnungsneubau zu engagieren. Um die Mieten niedrig zu halten, wären Subventionen nötig. Geld hierfür ist jedoch nicht vorhanden.

Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer sieht den Marktmonitor gelassen: „Wissen über die Leerstandsentwicklung im Berliner

Der Berliner Senat wiegelt ab

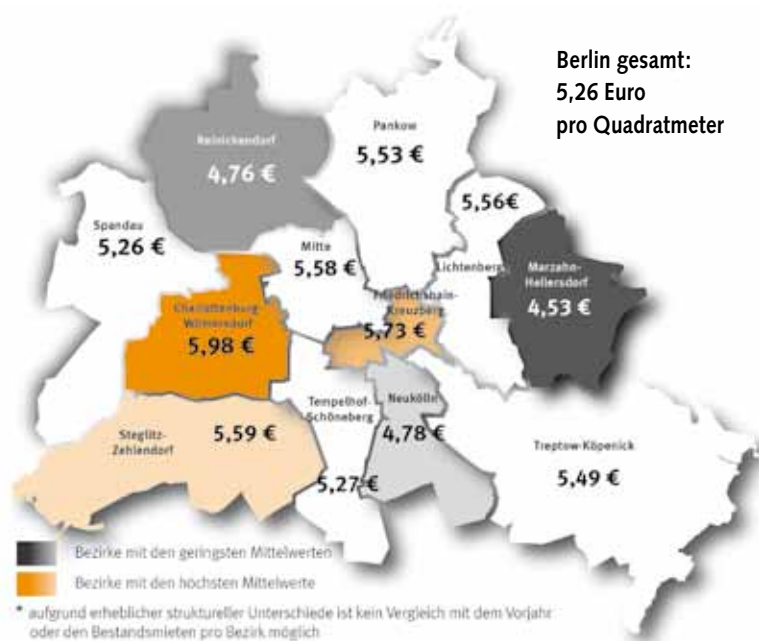
Wohnungsmarkt ist wichtig, um politisch handeln zu können. Allerdings hat der BBU in seiner Wohnungsmarktprognose eine Entwicklung vorausgesagt, die für den Senat und auch andere Institutionen im Wohnungswesen nicht nachvollziehbar ist. Dass der Leerstand abnehmen wird, insbesondere im Bereich kleinerer Wohnungen, ist richtig. Eine berlinweite Not- oder Mangelsituation bis 2015 ist aber nicht zu erkennen.“ Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, plädiert für eine Begrenzung der Mieten beim Abschluss von Neuverträgen. Basis sollte auch hier der Mietspiegel sein. Das Land Berlin könnte hier mit gutem Beispiel vorangehen und die sechs landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften dazu verpflichten. Eine praktikable Lösung – Berlin soll schließlich Mieterstadt bleiben.
Rainer Bratfisch

◀ Vor allem die Nachfrage nach kleinen Wohnungen wird in Berlin durch den Bestand künftig nicht mehr gedeckt

lichen Datenbasis nicht vergleichbar. So errechnet der GSW-Report bei Neuvermietungsangeboten für 2009 einen Mittelwert von 5,85 Euro pro Quadratmeter, das ist eine Steigerung von 4,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Der BBU weist darauf hin, dass in allen Bezirken immer noch preiswerte Wohnungen angeboten werden – selbst in Charlottenburg gäbe es noch Wohnungen für 3,20 Euro pro Quadratmeter, und in Pankow reiche die Spanne sogar bis hinunter zu 1,83 Euro. Maren Kerns Schlussfolgerung „Wohnen in Berlin ist bezahlbar“ stimmt so jedoch nicht mehr, oder zumindest nicht mehr lange und längst nicht mehr für alle. Der Trend ist deutlich. Wohnen wird berlinweit immer teurer. Die Relationen stimmen nicht mehr: Auch wenn die Mieten derzeit noch niedriger als in München und anderswo sind – die Gehälter liegen in Berlin auch deutlich unter denen anderer deutscher Großstädte. Auch der Leerstand verliert seine mietenregulierende Funktion. Bis zum Jahr 2015 könnte sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen auf 3000 ver-

ringern – das sind weniger als ein Prozent des Bestandes. Ende 2009 waren es noch 22000. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, hält eine Fluktuationsreserve von mindestens drei bis vier Prozent für notwendig, um ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu gewährleisten. Über den Ausweg aus der Misere gehen die Meinungen weit auseinander.



Monatliche Neuvertragsmieten netto kalt im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU in Euro pro Quadratmeter im Jahr 2009
Quelle: BBU



alle Fotos: Sabine Münch



BOOM DER AUTOMATENHALLEN

Ein Spiel mit vielen Risiken

Die Zahl der Spielhallen in Berlin hat sich in den vergangenen fünf Jahren fast verdoppelt. Zugeklebte Schaufenster und grelle Leuchtreklamen prägen mittlerweile ganze Straßenzüge. Beschwerden einzelner Mieter über Lärm- und sonstige Belästigungen häufen sich. Selbst der Regierende Bürgermeister von Berlin, Klaus Wowereit, prangert die „negativen Folgeerscheinungen des Glücksspiels wie Spielsucht, Kriminalität und Quartiersverelendung durch Spielhallen“ mittlerweile an.

Die Automatenwirtschaft hat ihren Umsatz in den letzten fünf Jahren verdoppelt



288 offizielle Spielhallen mit 393 Konzessionen gab es Ende 2009 in Berlin, in rund doppelt so vielen Gaststätten, Kulturvereinen, Spätkauf-Shops und Imbiss-Lokalen hängen ebenfalls Geldspielautomaten. Dazu kommen die zwei staatlich konzessionierten Spielcasinos am Fernsehturm und am Potsdamer Platz. Über 10000 Geldspielautomaten, offiziell „Unterhaltungsspielgeräte mit Gewinnabsicht“, wetteifern darum, Berlinern und Touristen das

Geld aus der Tasche zu ziehen. 3561 davon stehen in den konzessionierten Spielhallen. Die Entwicklung ist rasant: 2008 waren es nur 2427 Automaten an 229 Standorten mit 262 Spielhallenkonzessionen.

Rund 37000 Spielsüchtige gibt es in Berlin. Der jährliche Spielverlust pro Einwohner betrug 2009 22,43 Euro. Reich werden nur die Betreiber der Spielhallen: Die Automatenwirtschaft konnte ihren Umsatz in den vergangenen fünf Jahren nahezu verdoppeln. Rund 83 Millionen Euro wurden 2009 umgesetzt.

Über 25 Prozent aller Berliner Spielhallen befinden sich im Bezirk Mitte, davon im Wedding 38 und in Tiergarten 26. Allein die Müllerstraße kann sich mit 12 Spielhallen „schmücken“. Dabei soll diese traditionelle Geschäftsstraße gerade mit jährlich einer Million Euro im Rahmen des Programms „Aktive Zentren“ aufgewertet werden. In Neukölln okkupieren Spielhallen mittlerweile die Erdgeschosse ganzer Häuserblocks. Überdies werden weitere Spielhallen-Lizenzen beantragt, die Spielhallen-Monokultur grassiert stadtweit.

Über 20 Spielhallen gibt es auch in Moabit. Sie heißen „Nevada“, „Merkur“, „Vulkan Stern“ oder einfach

nur „Spielcasino“, „Spielsalon“, „Spielothek“ oder „Automatencasino“. Als das Quartiersmanagement Moabit West im September 2010 zu einem Stadtteilplenum zum Thema „Spielhallen“ lud, wurde es im Nachbarschaftshaus in der Rostocker Straße eng. Das Thema sorgt seit Monaten für erregte Diskussionen im Kiez. Inzwischen hat sich eine Bürgerinitiative formiert.

„Die sich ausbreitenden Spielhallen sind ein neues Problem“, bestätigt auch Gebietskoordinatorin Derya Kiliç aus dem Neuköllner Bezirksamt. Zu den bekannten Alkohol- und Drogenproblemen komme eine wachsende Zahl von Spielsüchtigen, zudem ziehen Automaten-Casinos ein gewisses Halbweltmilieu an, konstatiert auch das Quartiersmanagement Flughafenstraße.

Das Szenario ist immer gleich

Die steigende Zahl der Spielhallen ist ein Indikator für Änderungen der Sozialstruktur, für den wirtschaftlichen und sozialen Niedergang im Kiez. Das bestätigt auch Rolf Wesselhöft vom Stadtplanungsamt Mitte: „Durch umfangreiche Erhebungen und Untersuchungen konnte eine Verdrängung von angestammten Nutzungen durch Spielhallen und damit ein Abwärtstrend der Einkaufsstraßen nachgewiesen werden.“ Denn Spielhallen siedeln sich bevorzugt dort an, wo potenzielle Nutzer wohnen. Das Szenario ist immer gleich: Lässt die Kaufkraft nach, schließen die Geschäfte. Als neue Gewerbemietler finden sich oft nur Spielhallenbetreiber. Sie zahlen jede Miete. Bewohner mit niedrigen Einkommen und Hartz-IV-Empfänger

mit viel freier Zeit erliegen dann nur allzu leicht den Verlockungen des Spiels und geraten noch tiefer in die Armuts- beziehungsweise Schuldenfalle. Der Kiez Körnerpark hat die höchste Verschuldungsrate des Bezirks Neukölln – und wesentlich mehr Spielhallen als benachbarte Wohngebiete.

Mieter im Umfeld der Spielhallen klagen zunehmend über unzumutbare Belästigungen. Die grellen Leuchtreklamen blinken oft ziemlich aggressiv. Nicht selten stehen nachts Gruppen von Besuchern vor dem Eingang einer Spielhalle und diskutieren lautstark. Mieter, die direkt über Spielhallen wohnen, klagen über die ratternden Geräusche der Spielautomaten, die ihre Wohnqualität beeinträchtigen. Die meisten Spielhallen haben 23 Stunden am Tag geöffnet. Kommt es zu einer Ortsbegehung, stellen die Betreiber ihre Spielgeräte leiser. Mieter in der Nachbarschaft von Spielhallen fühlen sich verunsichert und sind teilweise sogar verängstigt. 2009 gab es allein in Mitte 12 Raubüberfälle auf Spielhallen und Wettbüros. Wenn es um die Geldspielautomaten geht, ist immer auch von Geldwäsche und illegalem Glücksspiel die Rede. Dass die Spielhallen die organisierte Kriminalität anziehen und dort Gelder aus „kriminalitätsnahen Quellen“ gewaschen werden, ist laut Landeskriminalamt allerdings nicht explizit nachweisbar.

In Stuttgart konnte das Abrutschen von Straßenzügen oder Stadtteilen durch die Versagung der Spielstätten-Lizenz verhindert werden – ein nachahmenswertes Beispiel. Carsten-Michael Röding, Baustadtrat in Spandau: „Soweit es gewerbe- und planungsrechtlich möglich ist, müssen

Spielhallen in reinen Wohngebieten außen vor bleiben.“ Gesobau und Degewo vermieten in reinen Wohngebieten nicht an Spielhallenbetreiber – ein Beispiel, das Schule machen

Landesgesetz auf dem Weg

sollte. Auch eine Obergrenze der Zahl der Spielhallen pro Einwohner wäre denkbar. In der Diskussion sind eine Spielhalle pro 50 000 Einwohner und ein Abstand von 1000 Metern zwischen zwei Spielhallen. Derzeit kommen in Berlin 12 000 Einwohner auf einen Spielhallenstandort. Berlin hat inzwischen zwar die positive Grundsatzentscheidung getroffen, bei Glücksspielen dem Jugend- und Spielerschutz Vorrang vor wirtschaftlichen Interessen einzuräumen, viel mehr ist allerdings nicht passiert. Viele Betreiber vertrauen darauf, dass die wenigen Vorgaben nicht kontrolliert werden. Notwendig sind ein Landesgesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen und die Installation entsprechender Kontrollmechanismen. Darin könnten zum Beispiel die Vergabe von Konzessionen, die personellen

Jugendschutz? Fehlanzeige!

Die Fachstelle für Suchtprävention im Land Berlin hat 2010 44 Spielhallen in Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte besucht und überprüft, ob und inwieweit das Jugendschutzgesetz, die Spielverordnung und der Nichtraucherschutz eingehalten werden. Die Ergebnisse sind erschreckend: In keiner der Spielhallen war sichtbar Informationsmaterial über Risiken des übermäßigen Spielens ausgelegt. In Friedrichshain-Kreuzberg waren die geltenden Jugendschutzbestimmungen in nahezu der Hälfte der Spielhallen nicht ausgehängt. In fünf Spielhallen wurde die höchstzulässige Anzahl an Geldspielgeräten überschritten und mehr als zwölf Geräte aufgestellt. Die für Spielhallen geltenden Bestimmungen zum Nichtraucherschutz wurden in 34 von 44 besuchten Spielhallen missachtet. rb

Voraussetzungen für den Betrieb einer Spielhalle, Sperrsysteme für Problemspieler, eingeschränkte Öffnungszeiten, der Betrieb von Spielhallen in der Nähe von Jugendeinrichtungen und Schulen und der Lärmschutz geregelt werden.

Bereits im September 2010 hat die CDU-Fraktion im Abgeordnetenhaus einen Antrag zu einem Spielhallengesetz eingebracht. Die SPD-Fraktion hat gleich mehrere Anträge



Anwohner beklagen Belästigungen durch Lärm, Licht und Verkehr



beschlossen. Die Linkspartei hat angekündigt, diese Anträge zu unterstützen. Auch von der FDP in Mitte liegt ein Antrag vor. Der Berliner Senat hat mittlerweile angekündigt, sowohl mit einem Landesgesetz als auch mit zwei Bundesratsinitiativen dem Problem des Spielhallenbooms auf den Leib zu rücken. Das Landesgesetz soll bis zum Sommer beschlossen sein. Rainer Bratfisch

WO BERÜHMTE BERLINER EINST WOHNTE

Provokationen aus dem Hinterhaus

Zugegeben – revolutionär sieht die schmale Stephanstraße im Berliner Ortsteil Moabit mit den pastellfarbenen hohen Bürgerhäusern nicht aus. Erst recht nicht die Loftwohnung in der 100-jährigen Remise der Nummer 60. Nur die historischen Fotos im Treppenhaus des backsteinernen Hinterhauses erinnern noch an die bewegten Zeiten, als die legendäre „Kommune 1“ im zweiten Stockwerk wohnte.

Durchquert man das Vorderhaus der Stephanstraße 60, erreicht man einen gepflegten, hellen Hinterhof mit ein paar Bäumen, Sträuchern und einer mit Grünzeug bewachsenen alten Mauer. An der gegenüberliegenden Seite steht ein dreistöckiges ehemaliges Fabrikgebäude. Es hat breite, bis zum Boden reichende Fenster. Im Erdgeschoss wohnt eine SOS-Kinderdorf-Familie. Darüber befindet sich eine Ferienwohnung im Loft-Stil. Ganz oben haben Stephan und Babette la Barré, die heutigen Eigentümer der Remise, ihr Domizil bezogen.

Kaum vorstellbar, dass genau dort im zweiten Stockwerk einst die Mitglieder der berühmten „Kommune 1“ (K 1) der bewegten 1968er Jahre lebten und viele ihrer spektakulären Aktionen planten.

„Noch immer kommen viele Neugierige hierher, um zu sehen, wo die Kommunarden einst wohnten“,



Foto: Sabine Münch

Foto: Christa Ritter

berichtet Stephan la Barré. Auch der Schriftsteller Ulrich Enzensberger, das jüngste Gründungsmitglied der K 1, schaut noch manchmal hier vorbei.

Ein Ex-Kommunarde schaut immer noch vorbei

Öfters Besuch bekam auch die im Sommer 1967 hier eingezogene K 1 – wenn auch sicher in einem ganz anderen Ausmaß als Stephan la Barré. Meist waren es junge Menschen, die sich in ihren Ansichten mit den Kommunarden verbunden fühlten.

Für diese Besucher und die zahlreichen Mitglieder der K 1 selbst bot das Obergeschoss der Fabrik mit über 100 Quadratmetern ausreichend Platz. Viel Licht floss durch die großen Fenster in den einzigen weiten Raum, der zum Aufenthalt, als Schlafsaal und Küche gleichzeitig diente. Die Mitglieder der K 1, darunter Dieter Kunzelmann, Fritz Teufel, Ulrich Enzensberger, Dagrun Enzensberger, Rainer Langhans und Uschi Obermeier, hatten für die ers-



te politisch motivierte Wohngemeinschaft in Deutschland den richtigen Ort gefunden.

Die K 1 verstand sich als Reaktion auf eine Gesellschaft, die die Kommunarden als konservativ und spießig empfanden. So vertrat zum Beispiel der Kommune-Arbeitskreis des Sozialistischen Deutschen Studentenbundes (SDS), der der K 1 vorausgegangen war, die These, dass Mann und Frau in der bürgerlichen Kleinfamilie in Abhängigkeit voneinander lebten und sich so keiner von beiden frei entwickeln könne. Die Gemeinschaft, in der Männer, Frauen und Kinder gleichberechtigt zusammen wohnten wie in der Stephanstraße 60, sollte das Gegenmodell darstellen.

Berühmt wurde die K1 insbesondere durch ihre ständigen, teilweise grotesken Aktionen, mit der sie die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf sich zog und immer wieder Schlag-

Fotos: Sabine Münch



Das alte Fabrikgebäude in der Stephanstraße 60, heute und 1968

Stephan la Barré hat die ehemalige Kommunarden-Wohnung in ein helles Loft umgebaut



1997 nahm, zunächst als Mieter, Stephan la Barré das zweite Stockwerk in Beschlag. Der Physiker nutzte den Raum zunächst für Experimente zur Entwicklung von Laser-Messgeräten, bevor er und seine Frau die gesamte Remise kauften, um diese um- und auszubauen. „Es war nicht nur das

Mit Engagement für den Kiez

Ambiente des großzügigen Lofts und die Geschichte der Kommune 1, die uns dazu bewogen, uns hier niederzulassen“, begründet la Barré diese Entscheidung. „Auch die Umgebung gefiel uns gut. Der Stephankiez ist genau das, was wir gesucht hatten:

Zuerst in Friedenau, dann in Moabit, 1969 schon Geschichte: die Bürgerschreck-„Kommune 1“

Foto: Christa Ritter



ein im Krieg kaum zerstörtes Gründerzeitviertel, dessen historische Bausubstanz größtenteils erhalten geblieben ist“, erklärt Barré, der auch Vorsitzender von „BürSte“ ist, dem Bürgerverein für den Stephankiez im Bezirk Mitte.

Doch bis das Hinterhaus im heutigen Zustand erstrahlte, musste ordentlich Hand angelegt werden. „Als wir hierher kamen, war nichts saniert – keine Fassade gedämmt, kein Doppelfenster eingebaut und der Zustand des Dachbodens entsprach dem der Gründerzeit“, erin-

Wohnort und Anlaufstelle für Protestideen

Bereits vor über 100 Jahren suchten Menschen nach neuen Formen des Zusammenlebens, um starre gesellschaftliche Normen und Prozesse zu reformieren. Erinnert sei an den Künstler, Pädagogen und Sozialisten Heinrich Vogeler, der 1919 die Kommune Barkenhoff im niedersächsischen Wörpswede gründete. Bekannt wurde auch Monte Verità, der Sitz einer lebensreformerischen Künstlerkolonie bei Ascona in der Schweiz, die ebenfalls Anfang des vergangenen Jahrhunderts entstand und als eine der Wiegen der Alternativbewegung gilt.

Aus der Außerparlamentarischen Opposition (APO) der Studentenbewegung und dem SDS entstand rund 50 Jahre später, Anfang des Jahres 1967, im West-Berliner Ortsteil Friedenau, die legendäre Kommune 1 (K 1). Nach zwischenzeitlich anderen Wohnstätten fanden die Kommunarden ihren endgültigen Wohnsitz im Hinterhaus der Stephanstraße 60.

Die zunächst politisch motivierte Kommune 1 machte in der Öffentlichkeit mit vielen Aktionen auf sich aufmerksam. So stieg die Kommune beispielsweise auf die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, um von dort oben hunderte Mao-Bibeln hinabzuwerfen. Fritz Teufel wurde während der Demonstration gegen den Staatsbesuch von Schah Reza Pahlawi am 2. Juni 1967 verhaftet, des Landfriedensbruchs angeklagt und erst im Dezember nach einem Hungerstreik wieder freigelassen. Die K 1 entwickelte sich für Andersdenkende zu einer Art zentraler Anlaufstelle. Oft soll das Haus regelrecht belagert worden sein.

Später standen in der Kommune Sex, Musik und Drogen im Vordergrund. Rainer Langhans und Fotomodell Uschi Obermaier sprachen zum Beispiel in den Medien offen über ihre Liebesbeziehung. Das war der nächste große Tabu-Bruch in der Gesellschaft. Auch Jimi Hendrix, der berühmte Gitar-

rist, soll die Kommune 1 für einige Tage besucht haben.

Irgendwann hatte sich jedoch die Energie der Kommunarden verbraucht und die Kommune 1 löste sich im November 1969 auf. *bk*

nert er sich. Schrittweise modernisierten sie den Komplex. Und aus dem zweiten Stockwerk, das einst die Kommune 1 bewohnte, entstand nun eine moderne helle Loft-Wohnung mit ausgebautem Dachboden und einer Terrasse mit einem weiten Blick über Berlin.

Bettina Karl

Aufgepasst:
Manches Hab und
Gut kann nicht
gepfändet werden



Foto: Christian Muhrbeck

VERMIETERPFANDRECHT

Bange machen gilt nicht

Mieter, die hohe Mietschulden aufweisen oder die einen Wohnungsschaden verursacht haben, befürchten häufig, dass der Vermieter sich an ihrem Eigentum schadlos halten kann. Schließlich gibt es das Vermieterpfandrecht. Doch ganz so einfach ist es nicht.

➔ **Vorsicht vor unseriösen Anbietern!** Anerkannte Schuldner- und Verbraucherinsolvenzberatungsstellen stehen unter www.berlin.de/sen/soziales/zielgruppen/schuldner/beratungsstellen.html

Der Vermieter kann für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis nach Paragraph 562 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ein Pfandrecht geltend machen an der Einrichtung und an Gegenständen, die der Mieter in die Wohnung eingebracht hat. Dem können nicht nur Mietrückstände, sondern auch Schadensersatzansprüche zu Grunde liegen. Gelegentlich wird säumigen Mietern daher zusammen mit der fristlosen Kündigung vom Vermieter mitgeteilt, sie müssten ihr gesamtes Mo-

biliar in der Wohnung lassen. Andernfalls würden sie sich strafbar machen. Das gilt aber nur, wenn es sich tatsächlich um pfändbare Gegenstände handelt.

„Der Vermieter darf nicht einfach alles nehmen – vieles unterliegt dem Pfändungsschutz“, erklärt Frank Maciejewski, Rechtsexperte des Berliner Mietervereins. Insbesondere Gegenstände, die zu einer „bescheidenen Lebensführung“ oder zur Berufsausübung benötigt werden – etwa Waschmaschine, Computer oder die Stereoanlage, dürfen nicht vorenthalten werden. Ist ein hochwertiges Fernsehgerät vorhanden, muss als Ersatz ein einfacher Fernseher gestellt werden. Wertvoller Schmuck oder der Orientteppich können dagegen gepfändet werden – sofern sie alleiniges Eigentum des Mieters sind. „Bei den meisten zahlungsunfähigen Mietern ist kaum etwas zu holen, daher lohnt sich das für den Vermieter nicht“, so Maciejewski. Anders sei es bei Gewerbetreibenden, wo häufig teure Maschinen vorhanden sind.

Dass das Vermieterpfandrecht in der Praxis nur sehr selten angewandt wird, hat aber noch einen anderen

Grund. Der Vermieter darf nicht einfach an der Tür klingeln und die Herausgabe von Hab und Gut verlangen, sondern muss sich zuerst bei Gericht einen sogenannten Titel holen, dann einen Gerichtsvollzieher beauftragen und schließlich die aus der Wohnung entnommenen Gegenstände versteigern lassen. All dies kostet Geld – der Gerichtsvollzieher verlangt einen Vorschuss – und dauert seine Zeit, was von Vermieterseite auch gern beklagt wird. Lediglich bei der Räumungszwangsvollstreckung spielt das Vermieterpfandrecht eine immer größere Rolle. Hier gilt seit einigen Jahren ein vereinfachtes Verfahren: das „Berliner Modell“. Normalerweise bricht der Gerichtsvollzieher bei einer Zwangsräumung die Wohnung auf und nimmt den gesamten Hausrat in Verwahrung. Die Sachen dürfen aber nicht einfach entsorgt werden, sondern müssen eingelagert werden. Transport- und Lagerkosten summieren sich da leicht auf mehrere Tausend Euro. Deutlich günstiger wird es für den Vermieter beim Berliner Modell. Hier hat der Gerichtsvollzieher lediglich für die Herausgabe der

Wie die Pfändung abwenden?

Wohnung zu sorgen, der Vermieter kann sich wegen bestehender Forderungen auf sein Pfandrecht berufen und das Mobiliar verwerten. Wichtig: Der Mieter kann das Geltendmachen des Pfandrechts durch eine Sicherheitsleistung abwenden – durch die Hinterlegung eines Geldbetrags oder Wertstücks beim zuständigen Amtsgericht.

Am ehesten, so das Resümee des BMV-Rechtsexperten, spiele das Vermieterpfandrecht als „Bluff“ eine gewisse Rolle. Nicht selten benutzen Vermieter den Hinweis auf ihr Pfandrecht nämlich als Druckmittel, um dem Mieter Angst zu machen. Ungeachtet dessen sollten Mieter natürlich ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen und nicht etwa warten, bis der Gerichtsvollzieher vor der Tür steht. Auf jeden Fall sinnvoll ist der Weg in eine Schuldnerberatungsstelle.

Birgit Leiß

Selbstjustiz ist untersagt

Selbst wenn seine Forderungen berechtigt sind, darf sich der Vermieter nicht einfach ohne richterlichen Beschluss Zugang zur Wohnung verschaffen und Teile der Einrichtung mitnehmen und zu Geld machen. Das hat der Bundesgerichtshof unlängst bestätigt (BGH vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 45/09). Ohne Räumungstitel sei ein eigenmächtiges Vorgehen eine verbotene Selbsthilfe, mit der sich der Vermieter gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig macht. Selbsthilfe ist lediglich beim Vermieterpfandrecht (§ 562 b BGB) erlaubt, wenn der Mieter pfändbare Sachen aus der Wohnung wegschaffen will und ihn der Vermieter dabei auf frischer Tat ertappt. In diesem Fall darf der Vermieter ihn daran hindern.

bl



Foto: Christian Muhrbeck

Ein Begriff mit Spielraum

Was ist Gentrifizierung? Ist es ein Prozess, den Investoren bewusst betreiben, um die Innenstadt wirtschaftlich besser verwerten zu können? Oder spiegelt der Begriff nur die wirtschaftliche Logik eines aufgrund einer Mangelsituation umkämpften Wohnungsmarkts? Ist Gentrifizierung eine Entwicklung, die sich nach einem historischen Vorbild zu allen Zeiten und an allen Orten nach gleichem Muster abspielt? Wer Experten fragt, erhält unterschiedliche Antworten

Farbbeutel klatschen gegen sanierte Hauswände, Autos gehen in Flammen auf. „Reclaim your city“ fordern gesprühte Parolen und sagen der „Aufwertung“ innerstädtischer Kieze, und damit steigenden Mieten, den Kampf an. Gentrifizierung ist das Reizthema, das Misstrauen, Ängste und Aggressionen auslöst. Dabei war es erst einmal nichts als ein Fachbegriff. 1964 prägte ihn die britische Soziologin Ruth Glass für die Entwicklung eines der ärmsten Londoner Stadtteile. Nach baulichen Veränderungen im einstigen Industrie-Slum Islington waren mehr und mehr Mittel-

standsfamilien zugezogen: „gentry“ – niederer Adel, wie die Wissenschaftlerin die Zuzügler nannte. Seither steht Gentrifizierung für den allmählichen Austausch einkommensschwächerer durch einkommensstärkere Bewohner in einem Stadtgebiet. Wo Erneuerung und Modernisierung eine Wohngegend aufwerten, ziehen jene fort, die die steigenden Mieten nicht mehr zahlen können, finanziell besser gestellte Bewohner halten Einzug und prägen mit ihrem Lebensstil nach und nach den gesamten Kiez.

Für die Aufwertung einer urbanen Lage gibt es inzwischen viele Beispiele – sowohl in westlichen, als auch in ehemals osteuropäischen Ländern. „Sie unterscheiden sich durch das Maß an staatlichem Eingreifen und staatlicher Steuerung“, stellt die Soziologin Talja Blokland fest. So wurde für die Entwicklung der stillgelegten Londoner Docks 1981 vom britischen Umweltminister eigens eine Entwicklungsgesellschaft gegründet, um die verfallende Gegend wiederzubeleben. Mit gezielten Maßnahmen, der Schaffung einer Spezialzone, innerhalb derer Unternehmen beispielsweise von der Grundstückssteuer befreit waren, wurden Investitionen in den „Docklands“ attraktiv. Und sie funktionierten als Auslöser für einen wahren Immobilienboom. Mittlerweile haben sich die Einwohnerzahlen in dem Londoner Stadtteil verdoppelt. Es entstan-

den Appartementshäuser und Einkaufszentren in alten Lagerhäusern und Werften. Heute sind die „Docklands“ ein lebendiges Geschäftszentrum und eine exklusive Wohnlage – neben dem, in scharfem Kontrast dazu, durchaus auch noch heruntergekommene Unterkünfte der einstigen Werftarbeiter stehen. Denn für eine Modernisierung der Sozialwohnungsblöcke sorgte die Regierung nicht.

„Die Prager Innenstadt ist dagegen ein klassisches Beispiel für die völlige Abwesenheit von Regeln – sie steht für einen ungebremsten Markt“, so Talja Blokland, die sich mit Stadtentwicklungsprozessen in den USA und Europa beschäftigt. „Hier hat nach dem Fall der Mauer ein Ausverkauf vor allem an amerikanische Investoren und eine Vertreibung der einheimischen Bevölkerung stattgefunden, wie es sie im Westen nirgendwo gegeben hat.“ Die tschechische Regierung habe bewusst auf alle Einschränkungen und Regelungen verzichtet, mit dem Ergebnis, dass sich die Innenstadtbewohner die exorbitant hohen Mieten nicht mehr leisten konnten und zum Teil in die Plattenbaubezirke Prags oder ins Umland ausgewichen sind.

„Gentrifizierung ist nach meiner Auffassung ein willentlich von Investoren gesteuerter Prozess“, erklärt David Eberhardt vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). „Dessen Ziel besteht



Foto: Arpingstone

Die Londoner Docklands gelten als klassisches Beispiel eines Gentrifizierungsprozesses

darin, in einem bestimmten Gebiet eine Wertsteigerung von großem Umfang durchzusetzen.“ Alles andere und insbesondere die auch in Berlin zu beobachtenden Umwälzungen am Wohnungsmarkt, so der Wohnungswirtschaftler, seien notwendige Modernisierungsprozesse: „Berlin ist ein Magnet, viele wollen hier wohnen und sind dafür auch bereit, hohe Mieten zu zahlen.“ Außerdem, so Eberhardt, würden die Haushalte immer kleiner, viele drängten wieder in die Innenstadt, wo – aufgrund der immer noch zu niedrigen Mieten – viel zu wenig neu gebaut werde.

Die Diskussion, was Gentrifizierung ist und was nicht, wird nach Auffassung von Talja Blokland kaum irgendwo so politisch und aufgeheizt wie in Deutschland geführt. „Falsch wäre es, Gentrifizierung nur als einen von Investoren getriebenen Prozess

zu sehen“, so die Professorin, die heute an der Humboldt Universität lehrt und forscht. „Städte entwickeln und verändern sich ständig.“ Und wer weiß schon, welche Gebiete der Innenstadt morgen für Studenten und Künstler interessant sind, für jene, die als „Pioniere“ vielen Gentrifizierungsprozessen vorangehen? Wer konnte noch vor 20 Jahren ahnen, dass der Drang gerade junger Familien in die grünen Siedlungen am Rand der Städte sich umkehren würde und der Trend zurück in die Städte geht? Eine sich verändernde ökonomische Situation, flexible Arbeitsverhältnisse und die Ansiedlung solcher Wirtschaftszweige wie der IT-Branche, der Werbung und der Medien in den urbanen Zentren haben eine Rückkehr vor allem junger, gut ausgebildeter Menschen in die Stadt gefördert.

Susanne Frank, Soziologin der Universität Dortmund, verweist auf einen besonderen

Die Innenstadtbewohner der tschechischen Hauptstadt Prag erlebten nach 1989 eine Verdrängung durch ausländische Investoren

Aspekt der Gentrifizierung: „Der Prozess führt auch zu einer Dynamik in Familien- und Partnerschaftsmodellen: Gentrifizierung weicht die traditionelle Rollenverteilung auf.“ Gerade Frauen, so Susanne Frank, seien in dieser Entwicklung ein entscheidender Motor: gut ausgebildet, berufstätig, karriereorientiert. Sie suchen nicht nur den schnellen Zugang zu Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Sie brauchen für



Foto: Wikipedia

einen ökonomisch gestalteten Familienalltag kurze Wege und gute Versorgungssysteme. Sie knüpfen ihre eigenen Netzwerke – und bauen so den Kiez auf ihre Art um. Talja Blokland: „Irgendwann wird die Frage: ‚Was braucht ein Viertel?‘ eben nur noch von der Mittelschicht beantwortet.“ Das kann bedeuten, dass in die Räume der Schülerhilfe oder der Arbeitslosenberatung ein Kurs für Baby-Yoga einzieht. Und eben, dass viele der ehemaligen Bewohner mit ihrer Sozialstruktur an den Rand und aus dem Viertel herausgedrängt werden.

Freilich: „Wenn die Stadt allen gehört, dann gehört sie auch der libanesischen Familie mit fünf Kindern“, so die Soziologin. „Die wollen genau wie Mittelstandsfamilien einen schönen Spielplatz und saubere Straßen. Aber das geht nur, wenn für alle bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist.“

Die für die Berliner Innenstadt immer noch typische Form der Durchmischung zu erhalten, so David Eberhardt vom BBU, sei die Aufgabe, die sich die Politik auf die Fahnen schreiben müsse. „Es muss gezielt Wohnraum zu niedrigen Mieten vorgehalten werden. Wir brauchen in Lagen wie am Südkreuz auch nicht noch mehr Büros und Hotels, sondern bezahlbaren Wohnraum!“

Rosemarie Mieder

Andere Rahmenbedingungen, andere Entwicklungen

Gentrifizierung ist der Austausch einer statusniedrigeren Bevölkerungsgruppe durch eine mit einem höheren Status und mit höherem Einkommen. Sie beginnt mit dem Zuzug von „Pionieren“, zumeist Studenten und alternativen Künstlern. Die machen den Kiez interessant für Investoren, die die Bausubstanz aufwerten und so die Basis für den Zuzug sogenannter „Gentrier“ legen.

Es sind nicht nur die sukzessive steigenden Mieten, die die ursprünglichen Bewohner in andere Gebiete abdrängen, sondern auch die Einkehr eines neuen Lebensstils.

Das führt langfristig innerhalb der Stadt zu einer zunehmenden Segregation, das heißt Entmischung der Bevölkerung. Sozial ähnliche Gruppen konzentrieren sich mehr und mehr in bestimmten Gebieten, wo sie untereinander bleiben.

Am Beginn eines Gentrifizierungsprozesses – soweit herrscht Einigkeit unter den Wissenschaftler – steht eine Wertsteigerung innerhalb eines bestimmten Gebietes. Welche Strukturen und Akteure jedoch eine solche Wertsteigerung von Wohnraum oder Boden auslösen, scheint in verschiedenen Ländern und unter verschiedenen stadtentwicklungspolitischen Bedingungen unterschiedlich zu sein.

rm



Foto: Christian Mühbeck

Künstler und Studenten sind häufig die Vorboten von Aufwertungsprozessen

Käthes neue Nachbarn

Der „Kolli“ war schon zu DDR-Zeiten eine besondere Adresse. Hier lebten Intellektuelle und Kreative, Aussteiger und Oppositionelle und schufen eine für Ost-Berlin ungewöhnliche Szene. Deren Ruf, aber auch das bauliche Potenzial des verfallenen Gründerzeitkiez, riefen nach dem Mauerfall Investoren auf den Plan. Bald verhüllten Baugerüste ganze Straßenzüge. Wo die Hüllen fielen, zogen Besserverdiener ein. Der Prozess des Bewohneraustauschs, der sich hier wie im Reagenzglas vollzog, läuft im Kreuzberger Gräfekiez, um die Bergmannstraße oder entlang der Schöneberger Akazienstraße deutlich langsamer ab. Die Konsequenzen jedoch sind meist die gleichen: Wer mit einem geringen Einkommen in Gegenden „mit Aufwertungspotenzial“ lebt, läuft früher oder später Gefahr, weichen zu müssen.

Breit ausladend und irgendwie wuchtig sitzt sie auf ihrem Sockel und schaut hinüber auf helle, schön sanierte Gründerzeitfassaden. „Det soll Käthe sein?“, lauteten einst bissige Kommentare, als das Denkmal der Künstlerin Käthe Kollwitz 1960 enthüllt worden war. Damals lebten schon längst nicht mehr jene hier, für die die Häuser im südlichen Teil Prenzlauer Bergs um 1900 einmal gebaut worden waren. Anstelle höherer Beamter, gut bezahlter Angestellter und Vorarbeiter waren Arbeiter aus volkseigenen Betrieben, Künstler und Wissenschaftler eingezogen. Wer am „Kolli“ von der Kommunalen Wohnungsverwaltung (KWV) oder seinem Betrieb oder Institut Wohnraum zugewiesen bekam, wem irgendwie ein Ringtausch gelungen war oder wem es gelang, eine leer stehende Wohnung im Hinterhaus einfach zu „besetzen“, der konnte sich glücklich schätzen. Der nahm auch in Kauf, dass der klamme Staat DDR dem Kiez jahrzehntelang nicht viel mehr als ein Denkmal zu bieten hatte

und rüstete sich privat gegen den Verfall – mit baulicher Eigeninitiative, mit subversiven Ideen, mit einer künstlerischen Szene, wie sie so an kaum einem anderen Ort zu finden war.

„Der Ruf des Kollwitzplatzes tönte über die Mauer hinweg“, erinnert sich Sigmar Gude. Der Soziologe, der für das Stadtplanungsbüro Topos arbeitet und in den 80er Jahren schon die Veränderungen in Kreuzberg untersuchte und beobachtete, war nach dem Mauerfall 1989 dann auch schnell vor Ort, um sich umzusehen. „Und mir war bald klar: Hier würde sich eine einschneidende Entwicklung vollziehen.“ Der „Kolli“ war wie ein Magnet, der erst einmal Studenten und alternative Künstler anzog. Man konnte zusehen, wie buchstäblich über Nacht Kneipen und Cafés in leere Parterrewohnungen zogen, wie an schäbigen Wänden auf einmal Bilder und Fotos hingen und die tristen Räume zu Galerien erklärt wurden. Wie eine wilde Clubszene entstand, die sich mit jeder Woche zu wandeln schien. Sigmar Gude: „Die ersten Akteure kamen übrigens aus Ost-Berlin und der einstigen DDR. Erst ab 1994 traten einkommensstärkere Wessis auf den Plan.“ Da war die Gegend schon Sanierungsgebiet. Die marode Bausubstanz verlangte geradezu nach finanzstarken Investoren – und sie hatte einiges zu bieten. Denn noch immer war Käthe von großartiger Gründerzeit umgeben. So wie am Kollwitzplatz liefen die Prozesse auch an anderen Stellen der Ost-Berliner Innenstadt ab: In der Spandauer Vorstadt beispielsweise, einem Gebiet nahe dem Alexanderplatz, zwischen Karl-Liebknecht-Straße, Torstraße und Friedrichstraße. Vor allem das einstige Scheunenviertel um die Große Hamburger Straße, Linien- und Auguststraße lockte mit leeren verfallenden Häusern, mit interessanten Gewerbehöfen und überraschenden Baulücken. Eine Straße wurde nahezu sofort nach der Wende auch für Touristen aus aller Welt der Anziehungspunkt Ost-Berlins schlechthin: die Oranienburger mit ihren Kellerkneipen, den Prostituierten und der wilden autonomen Ruine des „Tacheles“.

Dass mit dem Einzug der Szene auch ein Auszug begann, wer wollte das zu Beginn der 90er schon wirklich wahrnehmen? Am Kollwitzplatz waren Studenten die ersten, die bereitwillig das Feld räumten. Nach Untersuchungen des Stadtforschers Sigmar

SPEZIAL Gentrifizierung

BUCHTIPP

Gentrifizierung kurz erklärt

Wie der Prozess der Gentrifizierung funktioniert, welche Auswirkungen er hat und wie verschiedene Stadtteilbewegungen sich dagegen wehren, zeigt der Berliner Stadtsoziologe Andrej Holm kurz und knapp in seinem Buch „Wir Bleiben Alle!“ auf. Welche Konflikte bei der Aufwertung und Verdrängung entstehen, erklärt der Autor verständlich und mit Beispielen aus Berlin, Hamburg, Frankfurt/Main und anderen Städten. Gentrifizierung war schon Holms Forschungsgebiet, bevor es zum Modethema wurde. Er war in der Betroffenenvertretung Helmholtzplatz aktiv und lehrt zurzeit an der Universität Oldenburg. Seit 2008 ist er Autor des „Gentrification Blog“ (<http://gentrificationblog.wordpress.com>). js

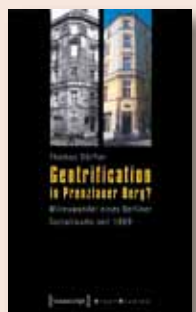
Andrej Holm: Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, Unrast-Verlag, Münster 2010, 80 Seiten, 7,80 Euro



Gentrifizierung symbolisch gesehen

In kaum einem Stadtteil ist das Phänomen der Gentrifizierung so deutlich erkennbar wie in Prenzlauer Berg. Der Göttinger Soziologe Thomas Dörfler versucht in einer wissenschaftlichen Arbeit nachzuweisen, dass der Wandel dieses Soziotops nicht nur politisch und ökonomisch zu erklären ist, sondern dass auch eine „symbolische“ Verdrängung durch andere Lebensstile stattfindet. Auf Grundlage von Bewohnerinterviews zeigt das Buch, wie die Milieus der „Ost-Alternativen“ und Studenten von der „Bourgeois Bohème“ und den Kreativen in den Hintergrund gedrängt wurden. js

Thomas Dörfler: Gentrification in Prenzlauer Berg? Milieuwandel eines Berliner Sozialraums seit 1989, transcript Verlag, Bielefeld 2010, 336 Seiten, 32,80 Euro



Kollwitzplatz, ►
Bergmannstraßen-
Kiez, Rixdorfer
Richardplatz:
drei Quartiere –
ein Szenario?

Gude zogen sie „eine Tür weiter“, in preiswerte Wohnungen der umliegenden Gebiete, beispielsweise nach Pankow. Aber nach und nach machten auch viele der anderen Mieter Platz. Die meisten mussten nicht einmal dazu gezwungen werden: Mit einer Abfindung von einigen tausend DM waren viele froh, endlich aus der Wohnung mit der Ofenheizung heraus zu kommen, andere wichen mit einem Umzug zermürbenden Sanierungsarbeiten aus. Gab es doch in der Stadt noch genügend preiswerten und teils auch schon modernisierten Wohnraum. Und für nicht wenige erfüllte sich endlich der Traum vom eigenen Häuschen im Grünen. Sigmar Gude: „Im Gegensatz zu Kreuzberg ist festzustellen, dass hier alles sehr ruhig, sehr brav und mit großem Vertrauen in den Staat ablief.“ Sie sahen sich zumeist eben nicht als „Vertriebene“, die Bewohner des „Kolli“.

In kaum zehn Jahren war der Bevölkerungsaustausch über die Bühne. Nun wohnen hier die deutlich besser Verdienenden: Das Einkommen, 1993 noch ein Drittel unter dem Berliner Durchschnitt, hatte diesen schon sieben Jahre später hinter sich gelassen und liegt heute 30 Prozent darüber. Mit zwei großen Erhebungen untersuchte das Stadtplanungsbüro Topos über zehn Jahre die Situation im Gebiet der Bergmannstraße Nord, der Gegend zwischen Mehringdamm, Marheineke-Kiez und Süd-

stern, einem attraktiven Gründerzeitquartier, ganz ähnlich dem im Prenzlauer Berg. Die Erhebung erfragte die Einwohnerstruktur, Berufe und Einkommen, die Haushaltsgrößen, aber auch Herkunft, Wohndauer, Freizeitverhalten, die sozialen Netzwerke und Nachbarschaften. Festgestellt wurde ab Ende der 90 Jahre ein Zuzug von Einkommensstärkeren. Seit 2006 sind das vor allem viele Einpersonenhaushalte. Sie stellen inzwischen mehr als die Hälfte aller Haushalte im Gebiet. Auch wenn das Quartier noch immer durchmischt ist, Bewohner mit Migrationshintergrund, Rentner, Familien mit Kindern, viele Menschen mit niedrigem Einkommen hier wohnen – im Zuge der Modernisierung um die Bergmannstraße Nord hat eine spürbare Bewegung und ein Bewohnerwechsel stattgefunden. In nur 24 Prozent der modernisierten Wohnungen finden sich noch die ursprünglichen Haushalte, die anderen sind umgezogen – wenn auch zumeist erst einmal in eine andere noch nicht modernisierte Wohnung im Gebiet. Aber mit zunehmender Modernisierung könnte sich auch das ändern. Etwa ein Fünftel der Haushalte im Gebiet Bergmannstraße Nord, so stellt die Studie fest, seien derzeit von Verdrängung bedroht, weil sie mit einem geringen Einkommen in Wohnungen mit „Aufwertungsspielraum“ wohnen. Und wenn Investoren und Vermieter den nutzen, steigt die



Fotos: Christian Muhrbeck

„An der Grenze der Mietzahlungsfähigkeit“

Der Soziologe Sigmar Gude arbeitet beim Institut Topos im Bereich der Stadtforschung.

MieterMagazin: Über Gentrifizierung wird in Berlin heiß diskutiert. Kann man genau

sagen, wo solche Prozesse in der Stadt ablaufen oder ablaufen werden?

Sigmar Gude: Dazu sind umfangreiche Untersuchungen notwendig. Allein steigende Mieten, die alteingesessene Bewohner verdrängen, reichen als Indiz nicht aus.

Gentrifizierung ist ja nicht einfach nur der Austausch von Bevölkerung, sie hat soziokulturelle Folgen, verändert bisherige Lebens-, Freizeit- und Konsummöglichkeiten,

zerstört alte Nachbarschaftsbeziehungen und schafft neue. Das heißt, dass solche Prozesse in der Regel über lange Zeiträume ablaufen – und nicht jede beginnende Gentrifizierung läuft auch bis zum Ende durch.

MieterMagazin: Aber in Ihren Untersuchungen weisen Sie immer wieder auf den gewachsenen Mietendruck hin, der oft schon am Beginn solcher Prozesse steht. **Sigmar Gude:** Das ist richtig, aber diese Tendenz gilt eben generell: Wenn wir in den 80er Jahren noch durchschnittlich 15 bis 20 Prozent unseres Einkommens für Miete ausgegeben haben, sind es heute 30 Prozent. Damit sind viele an der Grenze ihrer Belastungsfähigkeit angekommen. Und ein Ende der Mietpreisentwicklung sehe ich noch nicht. Wenn sich Politiker und Medien deshalb auf das Thema Gentrifizierung einschließen, dann erfasst das nur einen Teil des Problems.

Interview: Rosemarie Mieder

Miete – bis sie eben für den einkommensschwächeren Teil des Bevölkerungs-Mixes nicht mehr bezahlbar ist.

Sigmar Gude: „Gleichzeitig bringt das soziokulturelle Entwicklungen mit sich, stößt Lebens- und Freizeitprozesse an, verändert Infrastruktur und Konsummöglichkeiten.“ Noch funktionieren um die Bergmannstraße Nord die alten gewachsenen Nachbarschaften, noch hat sich die soziale und kulturelle Infrastruktur nicht wesentlich geändert. Das mag daran liegen, dass gerade das Gebiet um den Marheinekeplatz lange schon ein gewachsener, lebendiger Kiez war, mit gemütlichen Kneipen und Cafés, mit kleinen Läden und Boutiquen. Kein Verfall, keine Konsumwüste wie etwa im Ostteil der Stadt nach der Maueröffnung, wo neue Projekte und Aktivitäten wie von einem Schwamm aufgesaugt wurden. Wo Veränderung nicht nur möglich, sondern auch bitter nötig war.

Ist eine solche Entwicklung wie in der Berliner Mitte auch in den Vierteln Neuköllns vorstellbar? Hat sie vielleicht schon begon-



nen? Zur jüngsten Untersuchung von Topos gehört eine Erhebung über das Gebiet Richardplatz-Süd. Hier leben knapp 12 000 Menschen, die meisten sind zwischen 25 und 45 Jahren alt – sie wohnen in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Auch wenn hier keine hochherrschaftlichen Gründerzeitbauten die Regel sind – der gepflegte Richardplatz mit seinem noch dörflichen Charakter hat Charme und auch die Straßen ringsum gehören zu den besseren Gegenden Neuköllns. Überdurchschnittlich viele, die hier leben, so stellt die Studie fest, sind arm: 28 Prozent der Haushalte. Wie überall betrifft es mehr ausländische, aber auch 20 Prozent der deutschen Haushalte stehen auf Hartz-IV-Niveau. Die Mieten sind in den letzten drei Jahren um 13 Prozent angestiegen, bei Neuvertragsabschlüssen sind die Anstiege noch deutlich größer. Seit 2007 verzeichnet die Gegend Zuzug. Zumeist sind es Studenten, die die noch immer preiswerteren Quartiere Neuköllns für sich entdecken.

„Studenten sind ja die flexibelste Gruppe“, stellt Sigmar Gude fest. „Sie wohnen in der Regel auf Zeit in einer solchen Gegend – und sie haben auch schnell ihr Bündel gepackt und ziehen weiter, wenn es zu teuer wird.“ Aber sie haben einen Teil ihrer Freizeit im Gepäck, ziehen Aussteiger, Kulturabenteurer, Szene-Siedler nach. Sie gehören zu jenen „Pionieren“, so die Sozialstudie, die – zusammen mit der Mietentwicklung – eine erste Stufe der Gentrifizierung einläuten können.

Wie viel Zeit vergeht von ihrer Ankunft bis zur Eröffnung der ersten Clubs und Mojito-Bars? Und dann bis zum Einzug von Espressomaschinen-Verkäufern, Bio-Händlern, Schokoladenmanufakturen und Wohndesignern?

„Ich bin mir der weiteren Entwicklung nicht sicher“, sagt Sigmar Gude. „Auch, weil längst nicht mehr so viele gut verdienende junge Leute in diese Stadt streben, wie das in den 90er Jahren der Fall war.“ Dennoch, und da ist sich der Soziologe sicher, der Mietendruck, der auf den Innenstadtquartieren liegt, wird weiter wachsen. Derzeit sind es im Durchschnitt schon über 30 Prozent, was Haushalte von ihrem Einkommen für die Miete aufbringen müssen – Tendenz steigend. Dabei ist preiswerter Wohnraum, in den ausgewichen werden kann, längst nicht mehr so verfügbar wie noch vor 15 Jahren, als die ersten Bewohner den „Koli“ verließen.

Rosemarie Mieder

Foto: Christian Muhlbeck



In attraktiven innerstädtischen Lagen findet eine Verdrängung der ursprünglichen Bevölkerung auch durch Umwandlung in Eigentumswohnungen statt

SPEZIAL Gentrifizierung

Verdrängung allerorten

Mit der in West-Berlin entwickelten „behutsamen Stadterneuerung“ ist es in den 80er Jahren gelungen, Häuser zu sanieren, ohne die Bewohner zu verdrängen. Auf dem heute prosperierenden Berliner Wohnungsmarkt sind die Mieter schon durch gängige Mietsteigerungen und die jahrelange wohnungspolitische Untätigkeit des Senats bedroht. Verdrängung findet auch ohne Aufwertung statt. Die Gentrifizierung in einigen bevorzugten Stadtteilen ist dabei nur die Spitze des Eisbergs.

Berlins Wohngebiete waren im Vergleich mit anderen Städten immer stark sozial durchmischt. Dennoch gab es eine grobe Einteilung in bürgerliche Gegenden und Arbeiterviertel, die über viele Jahrzehnte relativ stabil blieb. Erste Ansätze einer Gentrifizierung, die dieses traditionelle Schema in Frage stellte, gab es in den 80er Jahren in Kreuzberg.

Mit dem Erfolg der Altbau-IBA (siehe Kasten: „IBA: Sanierung ohne Verdrängung“) wuchsen die Ängste vor einer „Yuppiesierung“. Es wurde schick, in Kreuzberg zu

wohnen. Gleichzeitig entfiel 1987 die West-Berliner Preisbindung für Altbau Mietwohnungen. Wohin sich die Mieten entwickeln sollten, zeigten etwa die Preise, die für ausgebauten Dachgeschosse verlangt wurden: Nach Recherchen des Berliner Mietervereins lagen sie 1988 im Schnitt bei 15,70 DM pro Quadratmeter – damals exorbitant hohe Preise. Der autonome Widerstand gegen die „Umstrukturierung“ und „Veredelung“ richtete sich zum Beispiel gegen ein „Schickimicki“-Restaurant in der Oranienstraße, das mit einem Kübel voller Fäkalien angegriffen wurde, aber auch gegen die Verfechter der behutsamen Stadterneuerung. So wurde das Büro des alternativen Sanierungsträgers „Stattbau“ verwüstet, ein taz-Redakteur attackiert und Kreuzbergs damaliger alternativer Baustadtrat Werner Orlowsky bedroht.

Dass Kreuzberg der Yuppiesierung – das Wort Gentrifizierung war damals noch nicht geläufig – entging, liegt vor allem am hohen Fördermitteleinsatz, ist aber auch dem Fall der Mauer zu verdanken. Ab 1990 gerieten dann sofort die Ost-Berliner Altbaubereiche in den Fokus der Immobilienentwickler. Vor allem die Innenstadtbezirke Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain boten mit ihren teilweise stark heruntergekommenen Altbaubeständen ein enormes Aufwertungspotenzial mit gigantischen Mietsteigerungsmöglichkeiten. Ab 1994



Die Umnutzung von Wohnraum zu profitableren Gewerbezwecken sorgt für weitere Marktanspannung in citynahen Lagen. Auch die Hartz-IV-Regularien sorgen für eine Entmischung der Bevölkerung in der Innenstadt.

kam die Sanierung des Ostens voll in Fahrt. Die Modernisierung und Instandsetzung zehntausender Wohnungen war nach Überzeugung des Senats nicht mehr vom Staat allein zu bewältigen. Deshalb wurden die privaten Hauseigentümer mit ins Sanierungsboot geholt: Mit Fördergeldern wurden sie ermuntert, ihre Häuser zu erneuern. Als Gegenleistung erwartete der Senat, dass Miet- und Belegungsbindungen für einkommensschwache und sanierungs-betroffene Mieter eingehalten werden. Diese Sozialbindungen werden in der Praxis jedoch meist unzulänglich kontrolliert, so dass einige Eigentümer gebundene Wohnungen an nicht berechnete Mieter zu überhöhten Preisen vermieteten. Das Förderprogramm zur Wohnungssanierung ist bereits 2001 eingestellt worden. Der Versuch der Altbezirke Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg und

Foto: Sabine Münch



Pankow, die sanierungsbedingten Mietsteigerungen ab 1998 mit einer allgemeinen Mietobergrenze zu beschränken, schlug fehl. Die Mietobergrenze wurde von Anfang an von den Eigentümern bekämpft und 2006 endgültig vom Bundesverwaltungsgericht kassiert. Seither steht den Bezirken in den Sanierungsgebieten kein wirksames mietendämpfendes Instrument mehr zur Verfügung. Doch auch ohne Modernisierungen steigt das Mietniveau stark an. Das deutsche Mietrecht erlaubt, alle drei Jahre die Grundmiete um 20 Prozent anzuheben, solange die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird. Bei Neuvermietungen kann

die Miethöhe vom Vermieter ohne Beschränkung frei festgelegt werden. Diese Mietsteigerungsmöglichkeiten werden weidlich ausgenutzt und schlagen auch bei der Berechnung der jeweiligen Mietspiegel zu Buche. Was dort als ortsübliche Vergleichsmiete abgebildet wird, bildet in den folgenden Jahren den Rahmen für weitere Mieterhöhungen. „Schon die ganz normale Mietsteigerung führt zu einer oft unzumutbaren Wohnkostenbelastung“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Verschärft wird die Lage durch die jahrelange wohnungspolitische Lethargie des Senats. Die Möglichkeit, über die landes-

SPEZIAL Gentrifizierung

IBA: Sanierung ohne Verdrängung

Nach Protesten gegen die Kahlschlag-sanierung und massenhaften Hausbesetzungen legte sich West-Berlin 1983 auf die behutsame Stadterneuerung fest, die den Mietern das Bleiben in ihren Häusern ermöglichen sollte. Dieser neuartige Ansatz wurde ein zentraler Bestandteil der Internationalen Bauausstellung (IBA) von 1987, deren Aktivitäten in Kreuzberg konzentriert wurden. Mit hohem Einsatz von öffentlichen Fördermitteln – zuletzt 380 Millionen DM im Jahr 1989 – wurden die Altbauten so modernisiert, dass die Bewohner auch weiter ihre Miete zahlen konnten. Dazu wurden auch oft die Ofenheizungen beibehalten und nicht durch eine Zentralheizung ersetzt. Die Einstiegs-miete für erneuerte Altbauwohnungen lag um 2,20 DM pro Quadratmeter niedriger als im Sozialen Wohnungsneubau.

„In den Wohnungen, die saniert worden sind, leben nach der Erneuerung noch 95 Prozent der Mieter, die auch vorher dort gewohnt haben“, lautete 1984 die Zwischenbilanz von Günter Fuderholz, den IBA-Koordinator für die Luisenstadt. „Nur fünf Prozent haben das Gebiet verlassen, und zwar in allen Fällen freiwillig.“ Die Altbau-IBA zur „Rettung der kaputten Stadt“ erntete deshalb internationale große Anerkennung. js



Berliner Umbrüche der 80er Jahre: Hausbesetzerbewegung und Abkehr von der Kahlschlag-sanierung in Kreuzberg

Fotos: Archiv MieterMagazin

eigenen Wohnungsbaugesellschaften einen mietpreisdämpfenden Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu nehmen, wurde nicht genutzt. Statt dessen sind öffentliche Wohnungen im großen Stil verkauft worden. Von 1997 bis heute sank der Bestand städtischer Wohnungen von 450 000 auf 270 000. Die Käufer, oft international agierende Finanzinvestoren, nutzen alle Mieterhöhungsspielräume aus, damit sich die Investition so schnell wie möglich bezahlt macht und die hohen Renditeerwartungen ihrer Geldgeber erfüllt werden. Ein beliebtes Mittel dazu ist die Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen. Vor allem in den attraktiven innerstädtischen Vierteln steigt der Eigentumsanteil stark an. Dadurch werden viele Wohnungen dem Mietwohnungsmarkt entzogen. Zur Verknappung günstigen Wohnraums trägt auch die zunehmende Umnutzung bei. Das Verbot der Zweckentfremdung wurde 2002 vom Oberverwaltungsgericht außer Kraft gesetzt, weil – so das richterliche Argument – über die ganze Stadt gesehen kein Wohnungsmangel herrschte. Auch als in den City-Bezirken immer mehr Wohnungen zu Ferienapartments, Büros und Arztpraxen wurden, sah der Senat keinen Grund, gesetzgeberisch tätig zu werden. Die Leerstandszahlen, die immer wieder als Argument für die Untätigkeit der Landesregierung herhalten mussten, wurden bis heute trotz fundierter Zweifel nicht genauer hinterfragt.

Die Hartz-IV-Gesetze fördern ebenfalls die soziale Entmischung. Die Kriterien, welche Wohnungsgrößen und Mietpreise für Langzeitarbeitslose als angemessen gelten, führen dazu, dass die innerstädtischen Altbauquartiere über kurz oder lang zu „Hartz-IV-freien Gebieten“ werden.

In der Summe haben diese Entwicklungen der letzten zwei Jahrzehnte bewirkt, dass ärmere Bewohner in innerstädtischen Quartieren ihre Miete nicht mehr bezahlen können und sich in anderen Gegenden eine billigere Wohnung suchen müssen. Auf dem boomenden Berliner Immobilienmarkt funktionieren also Verdrängung und Segregation auch ganz ohne die typischen Gentrifizierungsprozesse und beileibe nicht nur in den gentrifizierungsverdächtigen Szenekiezen. „Wir brauchen eine behutsame Stadtentwicklung, die sich auch an den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung orientiert“, erklärt Reiner Wild. „Das ist in Berlin vielfach nicht der Fall.“

Jens Sethmann

Tatenlosigkeit kommt teuer

Eine ungebremsste Gentrifizierung stellt nicht nur die betroffenen Stadtteile und ihre Bewohner, sondern auch die ganze Stadt vor neue Schwierigkeiten. Zum Eingreifen stehen der Politik nur begrenzte Mittel zur Verfügung. Der Wille, sie einzusetzen, ist aber noch begrenzter. Teilweise erkennen Politiker Gentrifizierung noch nicht einmal als Problem.



Fotos: Christian Muhrbeck

Prenzlauer Berg, Kreuzberg: Aufwertung ist nicht per se falsch, braucht aber eine lenkende Hand, zum Beispiel in Form des Milieuschutzes

Tatenloses Zusehen kann Berlin auf lange Sicht teuer zu stehen kommen. Eine fortschreitende Gentrifizierung tauscht nicht nur einen Großteil der Bewohner aus, sie hat in der Folge auch erheblichen Einfluss auf die öffentliche Infrastruktur. Die zuziehende Bevölkerung ist verhältnismäßig homogen: Hochqualifizierte, berufstätige und gut verdienende Menschen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren mit Kindern. Die Schulen, Kitas und Spielplätze, die deshalb neu eingerichtet oder wiedereröffnet wurden, könnten jedoch schon bald wieder überflüssig werden, wenn die Bevölkerung gemeinsam älter wird. Um sicherzustellen, dass Investitionen der öffentlichen Hand

auch auf Dauer nutzbringend sind, muss die Stadtentwicklungspolitik eine möglichst gemischte Bevölkerungszusammensetzung in allen Stadtteilen im Auge haben.

Wichtig ist das auch, um eine lebendige Stadt zu erhalten. Wenn es nur noch Weinläden, Yoga-Studios und Latte-Macchiato-Cafés gibt, aber keine Trödler, Handwerksbetriebe oder Punk-Kneipen mehr, dann macht sich im Stadtteil distinktuierter Wohlstand und gepflegte Langeweile breit. Für eine Stadt, die sich gern als aufregend und unkonventionell darstellt, wäre das ein großer Attraktivitätsverlust.

Auch mit Blick auf die gesamte Stadt ist es wichtig, Gentrifizierungsprozesse abzubremesen. Wenn einkommensschwache Haushalte woanders eine Wohnung neu anmieten müssen, zieht das oft höhere Wohnkosten nach sich. Viele Betroffene müssen dann Wohngeld und Sozialleistungen in Anspruch nehmen. Die öffentliche Hand muss also mehr Geld ausgeben, um das Wohnen abzusichern.

Die fortschreitende Aufspaltung Berlins in arme und reiche Stadtviertel, die schon seit Jahren durch das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ des Senats festgestellt wird, birgt großen gesellschaftlichen Sprengstoff. Dass es in Berlin noch sozial durchmischte Stadtteile gibt, ist ein Garant dafür, dass sich nicht – wie zum Beispiel in den Pariser Vorstädten – der Frust der Ausgegrenzten in gewalttätigen Unruhen entlädt.

„Aufwertung ist nicht grundsätzlich falsch“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). „Man muss aber so viele Bewohner wie möglich an der Entwicklung teilhaben lassen.“ Der BMV fordert, die Mieter in den Aufwertungsgebieten zum Beispiel mit Milieuschutzverordnungen zu schützen, aber auch die Mietbelastung der Haushalte insgesamt im Auge zu behalten. „Ganz verhindern kann man die Gentrifizierung nicht, aber man kann die Entwicklung abdämpfen“, so Reiner Wild.

Die Bereitschaft der Politik, in die Mechanismen des Immobilienmarktes einzugreifen, ist in den letzten Jahren und Jahrzehnten beharrlich gesunken, gleich wer im Bund und in Berlin regierte. Das fehlende Geld der öffentlichen Hand ist nur ein Grund. Der Politik fehlen auch die rechtlichen Mittel, der sie sich allerdings oft selbst beraubt hat.

Ohne durchmischte Bevölkerung wird die gerade reaktivierte Schule morgen vielleicht schon wieder überflüssig sein (Beispiel Scharnweberschule in Friedrichshain)



Foto: Christian Muhnbeck

Der Milieuschutz ist gegen Gentrifizierung eigentlich das Instrument schlechthin. Doch er ist ein stumpfes Schwert geworden, nachdem die Bundesregierung das Baugesetzbuch im Jahr 1998 geändert hat. Bis dahin konnten in Milieuschutzgebieten Modernisierungsmaßnahmen versagt werden, wenn dadurch die Zusammensetzung der Bevölkerung gefährdet wurde. Seit 1998 muss jede Maßnahme, die einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard dient, genehmigt werden, und die Mieter müssen die Modernisierungskosten tragen. Mit dem Milieuschutz kann man nur noch Luxussanierungen verhindern. Die Berliner Bezirke machen davon in unterschiedlichem Maße Gebrauch. So gibt es in Prenzlauer Berg acht

Milieuschutzgebiete, Kreuzberg steht zu etwa zwei Dritteln unter diesem Schutz. Der Bezirk Mitte hat hingegen kapituliert und 2007 für die Friedrich-Wilhelm-Stadt den Milieuschutz aufgehoben, weil das schutzwürdige Milieu bereits weitgehend verdrängt worden war.

Seit 1998 können die Bundesländer in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für bis zu fünf Jahre verbieten. Im Gegensatz zum Hamburger Senat, der diese Möglichkeit erfolgreich nutzt, um einen mietpreistreibenden Faktor auszuschalten, macht Berlin davon keinen Gebrauch.

Die behutsame Stadterneuerung der 80er Jahre, bei der die Mieten mit großem För-

dermitteleinsatz niedrig gehalten werden konnten, ist Geschichte. Die Förderprogramme wurden 2001 abgeschafft. Spätestens seitdem es auch keine wirksamen Mietobergrenzen mehr gibt, werden die ausgewiesenen Sanierungsgebiete mehr als Gentrifizierungsgebiete wahrgenommen. Dabei könnte man mit dem Sanierungsrecht auch heute noch durchaus die Mietsteigerungen begrenzen, indem man zum Beispiel die bauliche Ausnutzung beschränkt oder Luxussanierungen nicht genehmigt.

Ein Sozialer Wohnungsbau, mit dem gezielt bezahlbare Wohnungen geschaffen werden könnten, findet seit 1997 nicht mehr statt. Die gigantischen Summen, die dafür bei geringem Nutzen aufgewendet wurden, brachten die Idee der sozialen Wohnraumversorgung so nachhaltig in Misskredit, dass kaum jemand wagt, den Gedanken neu aufzunehmen.

Eine aktive Grundstückspolitik könnte indessen ebenfalls hilfreich sein. So könnte öffentliches Bauland gezielt an soziale Bauträger, städtische Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften vergeben werden, damit sie hier preiswerte Wohnungen bauen. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) setzt auf diese Karte, um das Wohnungsangebot zu vergrößern. Doch der -Senat vergibt landeseigene Flächen – mit Ausnahme einer Handvoll ausgewählter Grundstücke für Baugruppen – über den Liegenschaftsfonds an den Meistbietenden. Sozialverträgliche Bauvorhaben, mit denen nicht so viel Geld verdient werden kann, kommen dabei nie zum Zuge.

In einigen Punkten ist der Senat aufgewacht. Im November startete er eine Bundesratsinitiative zur Änderung des Mietrechts, nach der die Mietsteigerungsmöglichkeiten eingeschränkt werden sollen. Außerdem kündigte man an, dass sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen bei Neuvermietungen künftig am Mietspiegel orientieren sollen. Bisher haben diese Gesellschaften teils kräftig an der Preisschraube mitgedreht.

Um ein so facettenreiches Problem wie die Gentrifizierung in den Griff zu bekommen, müssen auf allen Ebenen die einzelnen Möglichkeiten zum Gegensteuern genutzt werden. Nur so kann die soziale Durchmischung und die lebendige Vielfalt, die es in Berlin im Gegensatz zu vielen anderen Großstädten noch gibt, erhalten werden.

Jens Sethmann

Gefahr erkannt?

Der Berliner Senat tut sich schwer, Gentrifizierung als problematische Entwicklung anzuerkennen. Selbst in einem Stadtteil wie dem ehemaligen Sanierungsgebiet Kollwitzplatz, wo die Verdrängung der Altbewohner augenfällig ist, wird das Thema umschifft: „Das Leben ist in diesem Gebiet lebenswert, die Bausubstanz ist

gut, die Menschen fühlen sich wohl“, lautete 2009 die Erfolgsbilanz von Wolf Schulgen, Leiter der Abteilung Wohnungswesen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Auch Senatorin Ingeborg Junge-Reyer lobt die Kollwitzplatz-Sanierung lieber als „Bei-

spiel familienfreundlicher und nachhaltiger Stadtentwicklung“, als sich die sozialen Folgen anzusehen.

Dass die Gentrifizierung vor allem aus der linken Ecke kritisiert und oft als Kampfbe-griff gebraucht wird, macht es den etab-

lierten Stadtpolitikern leicht, sie als Spin-nerie abzutun.

Die Berliner CDU spricht von einer „Geisterdebatte“: „Von einer Mietenexplosion kann keine Rede sein. Die in ausgewählten Kiezen steigenden Mieten sind nicht pauschal auf die Mietenentwicklung im gesamten Stadtgebiet zu übertragen“, sagt Matthias Brauner, wohnungspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion. Mit Blick auf die Bundesratsinitiative des Senats erklärt er: „Im Grunde geht es Rot-Rot nur um die Mietenentwicklung in wenigen Szenekiezen und damit um reine Klientelpolitik.“

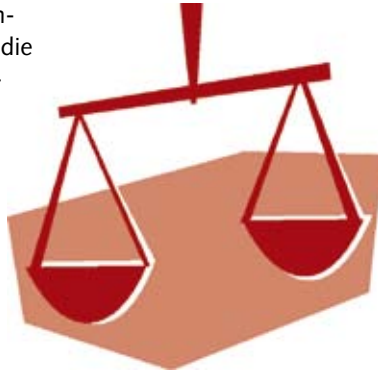
Die Berliner FDP hält Gentrifizierung sogar für begrüßenswert. Im April 2010 stellte sie im Abgeordnetenhaus den Antrag, eine „Revitalisierung“ zu unterstützen, „auch in Form von Gentrifizierung, um eine vielfältige und sozial durchmischte Stadt zu ermöglichen“. Als gute Beispiele nennen die Liberalen ausgerechnet die schon weitgehend entmischten Gebiete Spandauer Vorstadt und Kollwitzplatz. js

Foto: Christian Muhnbeck



Für Berlins Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer steht die Sanierung am Kollwitzplatz für nachhaltige Politik

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 Bundesgerichtshofes

Erläuterung der Betriebskostenabrechnung

Bedarf eine Betriebskostenabrechnung einer Erläuterung, damit sie nachvollzogen werden kann und somit den an sie zu stellenden Mindestanforderungen genügt, sind auch Erläuterungen zu berücksichtigen, die der Vermieter dem Mieter außerhalb der Abrechnung – vor Ablauf der Abrechnungsfrist – erteilt hat, zum Beispiel im Mietvertrag, in einer vorausgegangenen Abrechnung oder auf Nachfrage des Mieters.

BGH vom 11.8.2010 – VIII ZR 45/10 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter wohnten in einem Gebäude mit einem gewerblichen Nutzungsanteil von 87 Prozent. In der Betriebskostenabrechnung waren bei der Grundsteuer die Gesamtkosten von 44 347,88 Euro genannt und ein auf die Wohnungsmieter entfallender Anteil von 6106,70 Euro. Die Mieter hielten die Betriebskostenabrechnung für formell unwirksam, da in der Abrechnung nicht erläutert war, wie der auf die Wohnraummieter entfallende Anteil ermittelt wurde.

Der Vermieter hatte den Mietern bereits in einem früheren Rechtsstreit in einem Schriftsatz erläutert, dass die Aufteilung der Gesamtkosten für die Grundsteuer nach dem Verhältnis der Wohnflächen einerseits und der Gewerbeflächen andererseits ermittelt wurde.

Dem BGH genügte dies.

Die Entscheidung hat die fatale Konsequenz, dass bei der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung das gesamte – möglicherweise schon jahrzehnte währende – Mietverhältnis auf Vorhandensein einer in der konkreten Abrechnung fehlenden Erläuterung „abgeklopft“ werden muss.

Betriebskostenabrechnung und Vorwegabzug

Bei der Abrechnung der Betriebskosten für ein teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutztes Gebäude gehört die Vornahme eines Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung selbst dann nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, wenn durch die gewerbliche Nutzung ein erheblicher Mehrverbrauch verursacht wird und deshalb ein solcher Vorwegabzug geboten ist.

BGH vom 11.8.2010 – VIII ZR 45/10 –

 Langfassung im Internet

Mit dieser Entscheidung ist festgestellt, dass der Vermieter den „vergessenen“ Vorwegabzug auch noch nach Ablauf der Ausschlussfrist des § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB vornehmen und so die Abrechnung korrigieren darf. Die Abrechnung wird allein durch Unterlassung des Vorwegabzuges nicht „nichtig“. Die Betriebskostennachforderung des Vermieters entfällt deshalb nicht gänzlich, sondern wird lediglich um den Vorwegabzug reduziert.

Fernsehen in HD-Qualität

Verfügt die Wohnung über einen Breitbandkabelanschluss, kann der Vermieter die Entfernung einer vom Mieter angebrachten Parabolantenne auch dann verlangen, wenn der Mieter nur über die Parabolantenne Fernsehen in HD-Qualität empfangen kann.

BGH vom 21.9.2010 – VIII ZR 275 /09 –

 Langfassung im Internet

Um Fernsehprogramme in HD-Qualität (HDTV) empfangen zu können, brachte der Mieter eine Parabolantenne auf seinem Balkon an. Der Vermieter verlangte die Entfernung der Antenne unter Hinweis auf den vorhandenen Kabelanschluss. Der BGH gab dem Vermieter im Ergebnis Recht. Der Schutz des Informationsbedürfnisses, wie ihn Artikel 5 des Grundgesetzes (GG) verlange, sei durch das mittels Kabelfernsehen empfangbare Programmangebot ausreichend erfüllt. Der Anspruch auf eine technische Empfangsqualität, die (derzeitig noch) über dem Üblichen liege, könne jedoch nicht aus Artikel 5 GG abgeleitet werden.

Erstattung von Anwaltskosten

In einem tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fall bedarf ein gewerblicher Großvermieter für die Abfassung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung eines Wohnungsmietvertrags keiner anwaltlichen Hilfe. Die Kosten für einen gleichwohl beauftragten Rechtsanwalt sind dann vom Mieter nicht zu erstatten.

BGH vom 6.10.2010 – VIII ZR 271/09 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter, eine Wohnungsbaugesellschaft, die über eine Vielzahl an Wohnungen verfügt, hatte einem Mieter mit Schreiben eines Rechtsanwalts fristlos gekündigt, weil er mit zwei Monatsmieten in Rückstand war. Das Wohnungsunternehmen verlangte nach Auszug des Mieters von diesem Ersatz der Rechtsanwaltskosten in Höhe von rund 400 Euro, die durch das Kündigungsschreiben entstanden waren.

Der BGH entschied, dass Kosten, die aus der Sicht des Vermieters zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte nicht erforderlich und zweckmäßig sind, vom Mieter nicht als Verzugsschaden zu ersetzen sind. Sofern es sich wie in der entschiedenen Konstellation um einen tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fall handelt, bedarf ein gewerblicher Großvermieter für die Abfassung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung keiner anwaltlichen Hilfe. Dies gilt auch, wenn der Großvermieter nicht über eine eigene Rechtsabteilung verfügt.

Kündigungsausschluss

Ein individualvertraglich vereinbarter, wechselseitiger Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts für die Dauer von 10 Jahren ist grundsätzlich zulässig.

BGH vom 13.10.2010 – VIII ZR 98/10 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien hatten im Rahmen einer ausgehandelten Individualvereinbarung gegenseitig für die Dauer von 10 Jahren auf das Recht der ordentlichen Kündigung verzichtet. Der Mieter hielt diese Vereinbarung später für unwirksam. Der BGH folgte der Meinung des Mieters nicht: Denn ein beiderseitiger Kündigungsausschluss könne im Wege einer Formulklausel maximal für die Dauer von bis zu vier Jahren, im Wege einer Individualvereinbarung jedoch auch für einen noch längeren Zeitraum vereinbart werden. Dies sei auch keine unzulässige Umgehung von § 575 Abs. 4 BGB. Denn die Neuregelung des Zeitmietvertrages in § 575 BGB durch das Mietrechtsreformgesetz sollte lediglich verhindern, dass das Wohnraummietverhältnis allein durch Zeitablauf endet, ohne dass der Mieter Kündigungsschutz genießt; der Mieter sollte somit vor dem Verlust der Wohnung, nicht aber vor einer längeren Bindung an den Vertrag geschützt werden.

Zurückbehaltungsrecht bei Mängeln

Wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter keine Kenntnis hat, kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht erst an den Mieten geltend machen, die fällig werden, nachdem der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.

BGH vom 3.11.2010 – VIII ZR 330/09 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter zahlte für die Monate April, Juni und Juli 2007 keine und für Mai 2007 lediglich einen Teil der Miete. Mit Schreiben vom 5. Juni 2007 erklärte der Ver-

mieter die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Der Mieter widersprach der Kündigung mit Schreiben vom 14. Juni 2007 unter Hinweis auf einen Schimmelpilzbefall in mehreren Zimmern. Er meint, er sei nicht in Verzug geraten, weil ihm ungeachtet der unterbliebenen Anzeige des Schimmelpilzbefalls ein Anspruch auf Beseitigung dieses Mangels zugestanden habe und er sich auf ein daraus ergebendes Zurückbehaltungsrecht betreffend die Zahlung der Miete berufen könnte. Das sah der Bundesgerichtshof anders:

Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters an Mietzahlungen, die er für einen Zeitraum vor der Anzeige des – dem Vermieter zuvor nicht bekannten – Schimmelpilzbefalls der Wohnung schuldet, komme nicht in Betracht. Das Zurückbehaltungsrecht des § 320 BGB diene dazu, auf den Schuldner (hier: den Vermieter) Druck zur Erfüllung der eigenen Verbindlichkeit auszuüben. Solange dem Vermieter ein Mangel nicht bekannt sei, könne das Zurückbehaltungsrecht die ihm zukommende Funktion, den Vermieter zur Mangelbeseitigung zu veranlassen, nicht erfüllen. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters bestehe daher erst an den nach der Anzeige des Mangels fällig werdenden Mieten.

Wohnflächenabweichung

Von einer Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche ist nicht auszugehen, wenn ein Wohnraummietvertrag zwar eine Wohnflächenangabe enthält, diese Angabe jedoch mit der Einschränkung versehen ist, dass sie nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes diene.

BGH vom 10.11.2010 – VIII ZR 306/09 –

➔ Langfassung im Internet

Zur Wohnungsgröße hieß es in § 1 des Mietvertrags: „Vermietet werden ... folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoss rechts bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe ca. 54,78 m² beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.“

Ein Aufmaß der Mieterin ergab eine tatsächliche Größe der Wohnung von nur 41,63 Quadratmeter. Der Streit um Mietminderung wegen erheblicher Wohnflächenabweichung landete schließlich beim Bundesgerichtshof. Der BGH wies Ansprüche der Mieterin zurück: Denn bei der hier gegebenen Vertragsgestaltung liege kein zur Minderung der Miete führender Mangel wegen einer Wohnflächenabweichung um mehr als 10 Prozent vor, weil die Angabe der Größe der Wohnung in dem Mietvertrag der Parteien nicht – wie dies sonst regelmäßig der Fall ist – als verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen sei. Vielmehr hätten die Parteien ausdrücklich bestimmt, dass die Angabe der Quadratmeterzahl nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dienen, sich der räumliche Umfang der Mietsache vielmehr aus

der Angabe der vermieteten Räume ergeben solle. Inso- weit liege hier keine mangelbegründende Flächenabwei- chung vor.

Schriftform bei Mieterhöhung

Eine Schriftformabrede für Änderungen und Ergänzun- gen eines Wohnraummietvertrages gilt nicht für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 a BGB.

BGH vom 10.11.2010 – VIII ZR 300/09 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter, verlangte die Zustimmung zur Mieterhö- hung für das von ihm bewohnte Einfamilienhaus. Das Schreiben trug keine eigenhändige Unterschrift. Es endet mit dem Vermerk „Dieses Schreiben wurde maschinell er- stellt und ist ohne Unterschrift gültig“.

Der Mieter stimmte dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu, weil es nicht der Schriftform entspreche. Diese sei im Mietvertrag vereinbart. In § 6 des Mietvertrags heißt es: „Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind, soweit sich aus den Allgemeinen Vertragsbestimmun- gen nichts anderes ergibt, nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart werden.“

Der BGH widersprach der Argumentation des Mieters und hielt die Mieterhöhung für wirksam: Gemäß § 558 a Absatz 1 BGB sei das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen. Ver- lange das Gesetz die Textform, so müsse gemäß § 126 b BGB die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden. Dies sei hier geschehen. Dass dieses Schreiben nicht darüber hinaus seitens des Vermieters eigenhän- dig unterschrieben sei, mache das Mieterhöhungsver- langen nicht unwirksam. Die in § 6 des Mietvertrages

enthaltene Schriftformabrede stehe der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens nicht entgegen. Denn das einseiti- ge Mieterhöhungsverlangen des Vermieters stelle keine Vertragsänderung oder -ergänzung dar. Zu einer sol- chen könne es erst durch die Zustimmung des Mieters zu einer bestimmten Mieterhöhung kommen.

Eigenbedarfskündigung

Zu den Informationspflichten eines Vermieters im Fall des Freiwerdens einer vergleichbaren Wohnung nach einer Eigenbedarfskündigung.

BGH vom 13.10.2010 – VIII ZR 78/10 –

➔ Langfassung im Internet

Ein Vermieter hatte das langjährige Mietverhältnis we- gen Eigenbedarfs mit einer Frist von neun Monaten ge- kündigt. Die Tochter des Vermieters sollte mit Beginn ihres Studiums einen eigenen Hausstand gründen und die bisherige Mieterwohnung beziehen. Obwohl wäh- rend der Kündigungsfrist im ersten Obergeschoss des Hauses eine andere Wohnung frei wurde, informierte der Vermieter die gekündigten Mieter nicht. Stattdessen vermietete er die frei werdende Wohnung neu an ande- re Mieter. Der Bundesgerichtshof stellte jetzt klar, dass ein derartiges Verhalten wegen Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme rechtsmissbräuchlich ist und damit die Eigenbedarfskündigung unwirksam macht. Der Vermieter, der berechtigterweise wegen Eigenbe- darfs kündigt, muss seinem Mieter eine andere, ihm zur Verfügung stehende, vergleichbare Wohnung während der Kündigungsfrist anbieten. Voraussetzung ist, dass sich die Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet. Der Vermieter muss den Mieter außerdem über die wesentlichen Bedingungen einer Anmietung, wie Größe und Ausstattung der Wohnung sowie Mietpreis und so weiter, informieren. Geschieht dies nicht, ist die Kündigung unwirksam.

Instanzen-Rechtsprechung

Vogelkot auf dem Balkon

Berechtigt Vogelkot auf Balkon und Terrasse zur Minderung der Miete? Kann einem Mieter das Füttern und Tränken von Vögeln untersagt werden?

LG Berlin vom 21.5.2010

– 65 S 540/09 –

➔ Langfassung im Internet

Ein Mieter minderte die Miete, weil sein Balkon von Vogelkot „übersät“ sei. Er fordert den Vermieter auf, da- für zu sorgen, dass der Mieter der Oberwohnung es unterlasse, die Vögel zu füttern und einen Was-

sernapf zur Tränkung der Tiere auf- zustellen. Der Vermieter widersprach der Minderung und blieb auch im Hinblick auf den Vogelfreund un- tätig. Der Streit eskalierte und kam schließlich vor Gericht. Das Landge- reicht aber hatte ein Herz für Tiere: Eine Mietminderung scheide wegen mangelnder Erheblichkeit der Ver- schmutzung aus. Die Kotbelastung sei ortsüblich. Lediglich ganz unver- hältnismäßige Verschmutzungen durch Vogelkot wären geeignet, eine Minderung der Miete zu rechtferti- gen. Solche hatte der Mieter indes- sen für den streitgegenständlichen Zeitraum nicht in ausreichendem Maße dargelegt. Im übrigen sei das

Auftreten von Vogelkot bei Balko- nen und Terrassen nicht zu vermei- den und für sich genommen deshalb kein vertragswidriger Zustand. Auch sei es durchaus sozialadäquat, dass sich Bewohner von Balkonen nicht nur an der frischen Luft und der Möglichkeit erfreuen, sich dort auf- zuhalten, dort Blumen zu ziehen, Wäsche zu trocknen und so weiter, sondern sich auch an dem Flug und dem Gezwitscher von Vögeln er- freuen. Das Füttern von Vögeln in diesem Zusammenhang sei deshalb recht verbreitet. Einen Anspruch gegen solche Mieter, dies zu unter- lassen, gebe es jedenfalls solange nicht, wie es keine gesundheitlich

bedenklichen Folgen oder ganz unverhältnismäßig starke Verschmutzungen gibt. Auch verhielt sich der Obermieter durch das Aufstellen von Wassergefäßen und das Füttern von Vögeln nicht von vorneherein pflichtwidrig. Nach der Hausordnung sei nur das Füttern von Tauben verboten, von Tauben sei hier aber nicht die Rede. Tauben stünden nicht als Synonym für jedwede Vogelart. Sie unterschieden sich durch ihre Größe und dadurch, dass ihr Kot häufig von Krankheitserregern verunreinigt sei, von der übrigen einheimischen Vogelpopulation.

Ausschlussfrist für Betriebskosten

Stellt der Vermieter die Betriebskostenabrechnung per Einschreiben dem abwesenden Mieter zu, reicht es für die Einhaltung der Ausschlussfrist des § 556 Absatz 3 BGB nicht aus, wenn zwar der Benachrichtigungsschein über die Niederlegung bei der Post vor Ablauf der Frist in den Briefkasten des Mieters gelangt, der Mieter das Einschreiben aber nicht von der Post abholt.

LG Berlin vom 27.7.2010

– 63 S 681/09 –

➡ Langfassung im Internet

Der Vermieter macht aus der Nebenkostenabrechnung für 2007 eine Nachforderung in Höhe von gut 800 Euro geltend. Diese Abrechnung hatte er dem Mieter durch Einschreiben mit Rückschein zustellen lassen. Der Postbote hatte den Mieter am 4. 12. 2008 jedoch nicht angetroffen und ihm deshalb einen Benachrichtigungsschein in den Briefkasten gelegt. Nachdem der Mieter die Postsendung nicht abgeholt hatte, wurde sie am 29. 12. 2008 wieder an den Vermieter zurückgeschickt. Die erneute Zustellung erfolgte erst am 3. 1. 2009. Zu spät, wie das Landgericht – der herrschenden Meinung folgend – entschied. Denn der Zugang der Benachrichtigung ersetzt nicht den Zugang des (nicht abgeholten) Einschreibens. Der Mieter war auch nicht verpflichtet, das Einschreiben abzuholen. Eine solche Pflicht kann nur bei besonderen

Umständen angenommen werden. Allein das Bestehen eines Mietvertrages reicht nicht aus. Das Landgericht weist ausdrücklich darauf hin, dass sich der Mieter über eine möglicherweise ablaufende Frist keine Gedanken machen muss. Es ist Sache des Vermieters, dafür Sorge zu tragen, dass fristgebundene Erklärungen rechtzeitig ankommen.

Vorschuss-Erhöhung

Der Vermieter ist bei einer Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen nach § 560 Absatz 4 BGB nicht berechtigt, einen „Sicherheitszuschlag“ festzusetzen.

LG Berlin vom 10.8.2010

– 63 S 622/09 –

➡ Langfassung im Internet

Nach Erteilung einer Betriebskostenabrechnung ist der Vermieter gemäß § 560 Absatz 4 BGB berechtigt, die Betriebskostenvorschüsse für die Zukunft angemessen zu erhöhen. Umstritten ist, was „angemessen“ bedeutet. Teilweise wird vertreten, dass im Rahmen der Angemessenheit auch eine künftige Kostensteigerung bzw. ein gewisser Sicherheitszuschlag berücksichtigt werden kann. Dem erteilt das Landgericht eine Absage. Die Höhe der künftigen Vorschüsse habe sich vielmehr allein am Abrechnungsergebnis zu orientieren. Ein Spielraum stehe den Parteien insoweit nicht zu; insbesondere seien etwa eine zu erwartende Entwicklung der künftigen Betriebskosten oder ein Zuschlag für Unvorhergesehenes oder ähnliche Unwägbarkeiten nicht zu berücksichtigen.

Parabolantenne und Internet

Können ausländische Fernsehprogramme über Internet empfangen werden, kann der Vermieter die Entfernung einer vom Mieter an der Fassade des Hauses angebrachten Parabolantenne verlangen.

AG Wedding vom 20.5.2010

– 22a C 308/09 –

➡ Langfassung im Internet

Das Gericht geht – der höchst-

richterlichen Rechtsprechung folgend – zunächst davon aus, dass das aus Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 GG folgende Recht des Mieters, sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten, gleichrangig neben dem Grundrecht des Vermieters als Eigentümer aus Artikel 14 GG stehe. Die erforderliche Abwägung, ob das Informationsrecht des Mieters das Eigentumsrecht des Vermieters überwiegt, sei auf der Grundlage der konkreten Umstände des Einzelfalles zu treffen. Im vorliegenden Fall müsse sich der Mieter entgegenhalten lassen, dass sämtliche von ihm aufgeführten Programme auch über Internet empfangen werden können. Insoweit sei allgemein bekannt, dass neue technische Möglichkeiten einen problemlosen Empfang ermöglichen, Sendeanstalten ihre Sendungen per Videostream, also mittels einer Übertragung komprimierter Video- und Autodateien, per Internet anbieten oder über diese Leitungen Sendungen eingespeist werden können. Dass dies mit unzumutbaren Kosten oder Aufwand für den Mieter verbunden wäre, sei nicht ersichtlich und nicht vorgetragen. Die pauschal aufgeworfenen Zweifel an der inhaltlichen Richtigkeit und Vollständigkeit der übertragenen Signale werde nicht belegt; der allgemein gehaltene Hinweis auf die Möglichkeit von Zensur reiche nicht aus. Eine ansprechende Bildqualität könne ohne nennenswerte Probleme erreicht werden, indem der PC mit einem Fernsehgerät verbunden werde.

Kleine Instandhaltung

Die wirtschaftlich sinnvolle Erneuerung des verkalkten Wasserhahns ist keine Kleinreparatur, die der Wohnungsmieter mietvertraglich schulden würde.

AG Gießen vom 30.4.2008

– 40-MC 125/08 –

➡ Langfassung im Internet

Eine wirksame Kleinreparaturklausel erfasst nur solchen Reparaturbedarf, auf dessen Entstehen der Mieter Einfluss hat. Das Verkalken von Wasserhähnen erfolgt aber ohne Beeinflussung durch den Mieter.

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 Wartezeit 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
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



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

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: **Wohnungsmangel**

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: <https://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/](http://www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm)

[gutachter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm) (Password-geschützt)

oder rufen Sie ☎ 226260 an.

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 <https://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/betriebskosten.shtml

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

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

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/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 50 059
www.berlin.hilfelotse-online.de
BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ 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@](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

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 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63; jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

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 Marzahner 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 Südstern, 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 10. Februar 2011 (Do) um 19.30 Uhr im Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ 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.

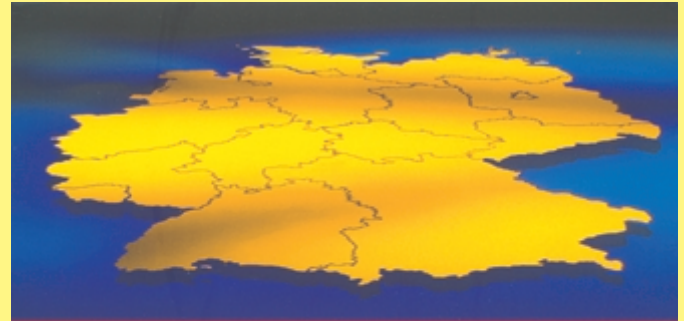
Gesetzlich vorgeschrieben ist ein errechneter Bedarfswert, nicht die hier ermittelte Verbrauchsklasse.

(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



- 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 den Beratungszentren und 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



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

Februar 2011

Weitere Details unter www.urania.de

Dienstag, 1.2.

15.30 Uwe Marek: Karl Friedrich Schinkel – Preußens großer Baumeister**

17.00+20.00 Film: Forgetting Dad (2008)

17.30 Dr. Wolfgang Krüger: Freundschaften verlängern unser Leben*

19.30 Bascha Mika: Die Feigheit der Frauen*

Mittwoch, 2.2.

15.30 Hans-Michael Schulze: Das Pankower Städtchen –

Abgeschirmtes Wohnviertel der DDR-Prominenz**

17.00+20.00 Film: Forgetting Dad (2008)

17.30 Marion Kappler: Das Baltikum –

Mittelalterliche Städte und Dünenlandschaften**

19.30 Prof. Dr. Jürgen Körner: Die Psychoanalyse heute –
ihre moderne Anwendung in Wissenschaft und Alltag*

Donnerstag, 3.2.

15.30 Dr. Jürgen Hamel: Berlins Aufstieg zum Weltzentrum der Astronomie*

17.00+20.00 Film: Veronika beschließt zu sterben (2009)

17.30 Dr. Thomas Schäfer: Menschliche Selbsttäuschungen*

19.30 Dietmar Arnold: Dunkle Welten – Bunker und Tunnel unter Berlin**

Freitag, 4.2.

15.30 Prof. Dr. Lutz von Werder: Die Kunst des autobiografischen

und kreativen Schreibens*

17.00+20.00 Film: Veronika beschließt zu sterben (2009)

19.00 Arved Fuchs: Nordpoldämmerung – 12000 Seemeilen
mit dem Segelschiff durch die Arktis**

Sonntag, 6.2.

10.30 Philosophisches Cafe mit Prof. Dr. Lutz von Werder
Das Ich und die Archetypen – Carl Gustav Jung

Montag, 7.2.

15.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Tizian –

Revolutionär der venezianischen Malerei**

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Erkrankungen von Augen und Gehör*

19.30 Prof. Dr. W. Wippermann: „Ich bin ein Preuße“ – Wer waren die Preußen?*

Dienstag, 8.2.

15.30 Dr. Ingolf Toll Ebel: Philosophische Persönlichkeitsentwicklung*

17.30 Prof. Dr. Frank Göse: Die Geschichte Brandenburgs

von der Gründung der Mark bis zum Ende der Frühen Neuzeit*

19.30 Dr. Sven Arnold: Erfolgreich schreiben am Arbeitsplatz
trotz ungünstiger Bedingungen*

Mittwoch, 9.2.

15.30 Johannes Prittwitz: Berühmte Berliner Straßen –

Die Friedrichstraße vom Halleschen Tor bis Unter den Linden**

17.30 PD Dr. med. Eckhard Löhde: Leistenbruch –

Ursachen und Behandlungsmöglichkeiten*

19.00 Eröffnung der Ausstellung „OIL SPILL – THE HUMAN ÜEBERFLUSS“

19.30 Jutta Boehme, M.A.: Monumentalskulpturen vom Tell Halaf in Syrien**

Donnerstag, 10.2.

15.30 Prof. Dr. med. Jürgen Kiwit: Moderne Therapien

gegen das unterschätzte Problem Gangstörungen*

17.30 Chr. Thiel: Wie Sie in Ihrer Partnerschaft das bekommen, was Sie wirklich wollen*

19.30 Berndt-Georg Thamm: Terrorziel Deutschland**

Freitag, 11.2.

15.30 PD Dr. Thomas Kramer: Lawrence von Arabien –

Realität und Mythos eines Medienidols*

17.30 Dr. med. Oliver Peters: Wie viel Vergesslichkeit ist noch normal?*

19.30 Dr. Martin zur Nedden: Die Weltmaschine
und das Standardmodell der Elementarteilchen*

Montag, 14.2.

15-20 Das Einstein-Wellen-Mobil

15.00 PD Dr. Hans-Peter Nollert: Das Einstein-Wellen-Mobil*

15.30 Dr. Gunnar Strunz: Die Neumark – das ehemalige Brandenburg östlich der Oder**

17.30 Elke Krauskopf, M.A.: Wege des Expressionismus –
Henri Matisse und der Fauvismus*

17.30-21.00 Workshop

Christian Thiel: Vom Fröscheküssen. Wie man den Partner fürs Leben findet

19.30 Dr. med. Susanne Schmidt, Dr. Thomas Schäfer: Vom Leiden am Selbst

und an der Seele – Was Psychiatrie, Psychologie und Philosophie
voneinander lernen können; Moderation: Dr. Ingolf Toll Ebel

Dienstag, 15.2.

15.30 Jürgen Grothe: Naumburg, Merseburg, Halle –
Burgen, Schlösser und Dome an der Saale**

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

Dienstag, 15.2.

17.30 Prof. Dr. Heidi Danker-Hopfe: Das Geheimnis des gesunden Schlafes –
Schlafstörungen in jedem Alter erkennen und vermeiden*

19.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Neues aus der Gehirnforschung
und die Anwendung beim Fremdsprachenlernen*

Mittwoch, 16.2.

15.30 Prof. Dr. Claudio Hofmann: Achtsamkeit im Alltag erleben und erlernen*

17.30 Prof. Dr. med. Isabella Heuser: Chancen und Risiken des Neuroenhancements –
Ein gesellschaftliches Phänomen wissenschaftlich betrachtet*

19.30 Natasha Walter: Die Rückkehr des Sexismus

Moderation: Margarete von Schwarzkopf, M.A.

Vortrag in englischer Sprache mit Übersetzung

Donnerstag, 17.2.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Der Jugendstil und das Ziel seiner Künstler*

17.30 Prof. Dr. Klaus Schmidt: Göbekli Tepe –

ein steinzeitliches Bergheiligtum in Obermesopotamien**

19.30 Maximilian Semsch: Mit dem Fahrrad von München nach Singapur**

Freitag, 18.2.

15.30-19.00 Dr. med. Reinhard Ehret u.a.: Parkinson –

Leben mit einer fortschreitenden Krankheit*

19.30 Prof. Dr. Bruce Allen: Einstein@Home und die Suche
nach Neutronensternen mit Gravitations- und Radiowellen*

Montag, 21.2.

15.30 Dr. Thoralf Chrobok: Das Einstein-Wellen-Mobil

17.00+20.00 Film: Fair Game (2010)

17.30 Prof. Dr. Hans Stoffels: Trauma und Vulnerabilität –

Wie kann moderne Psychotherapie helfen?*

19.30 Franz-Johannes Litsch, Aryadeca Peterssen, Dr. Ingolf Toll Ebel:

Platon und Buddha – Wahrheit und Erkenntnis in den Wurzeln
des westlichen und östlichen Denkens*

Dienstag, 22.2.

15.30 Dr. Martin Bauschke: Wahrheit und Toleranz –

oder: Gibt es nur eine wahre Religion?*

17.30 Ulf Jacob: Das schillernde Leben des Fürsten Hermann von Pückler-Muskau*

19.30 Dr. Angelika-Benedicta Hirsch: Warum die Frau den Hut auf hatte –
Kleine Kulturgeschichte des Hochzeitsrituals*

Mittwoch, 23.2.

15.30 Jürgen Grothe: Spandau zur Kaiserzeit**

17.30 Prof. Dr. Michael Rohde: 300 Jahre Gartengeschichte:

Nutzung und Bewahrung – von Charlottenburg bis Klein-Glienicke**

19.30 Th. R. Hoffmann, M.A.: Von Giotto zu Masaccio – Beginn einer „neuen“ Malerei*

20.00 Mike Krüger: Is' das Kunst, oder kann das weg?

Donnerstag, 24.2.

15.30 Dr. Wilfried Karl: Görlitz – eine der schönsten Städte Deutschlands**

17.30 Prof. Dr. Lutz von Werder: Die romantische Liebe –

Novalis und seine Auswirkungen heute*

19.30 Prof. Dr. Clemens Tesch-Roemer: Gesundheit im Alter –

Wie gesund werden wir in Zukunft sein?*

Freitag, 25.2.

15.30 Dr. Sylvia Falke: Im Land der Pharaonen – Pyramiden, Tempel, Gräber**

17.30 Marion Kappler: Von St. Petersburg nach Moskau –

Russische Geschichte an Wolga, Newa und Moskwa**

19.30 Eva Loschky: Unter Druck erfolgreich kommunizieren*

Samstag, 26.2.

10-15 Gesundheitstag: Immanuel-Tag zu Arthrose und Arthritis

16.00 Gastspiel der Deutschen Oper Berlin – Kinder tanzen für Kinder
Dornröschen für die Kleinen

Sonntag, 27.2.

11.00 Prof. Dr. Karl Sperling: Was verrät die DNA (RNA)-Diagnostik über den Täter?*

16.00 Gastspiel der Deutschen Oper Berlin – Kinder tanzen für Kinder:
Dornröschen für die Kleinen

Montag, 28.2.

15.30 Wolfgang Feyerabend: Die Luisenstadt, ein Alt-Berliner Viertel**

17.00+20.00 Film: Ich sehe den Mann deiner Träume (2010)

17.30 Dr. Thomas Schäfer: Wie frei ist unser Denken?*

19.30 PD Dr. Markus Kaim: Die größte Reform der Bundeswehr seit ihrer Gründung*

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 2011 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €