



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

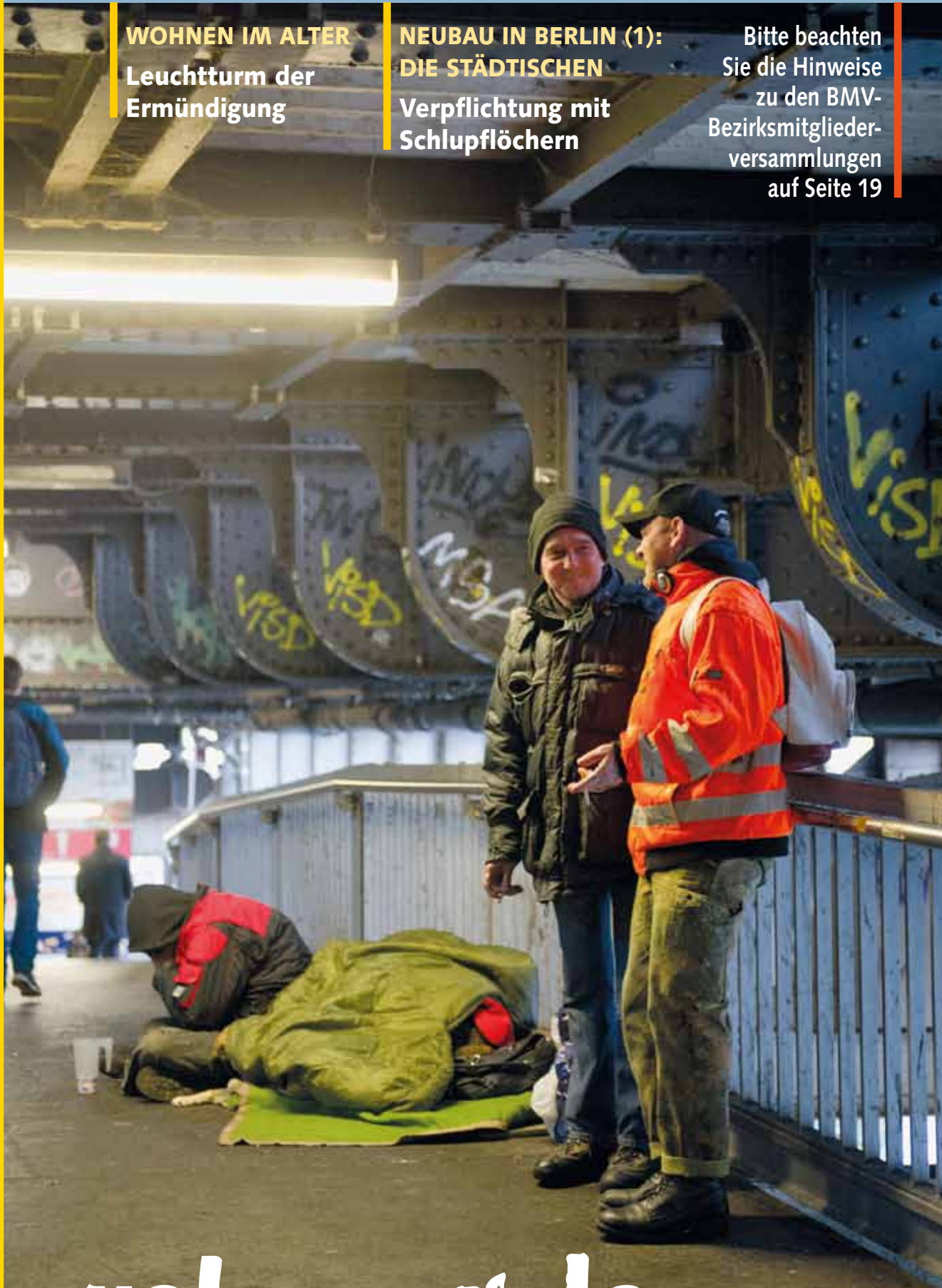
Januar/Februar
1+2/2015

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

WOHNEN IM ALTER
Leuchtturm der
Ermüdigung

**NEUBAU IN BERLIN (1):
DIE STÄDTISCHEN**
Verpflichtung mit
Schlupflöchern

Bitte beachten
Sie die Hinweise
zu den BMV-
Bezirksmitglieder-
versammlungen
auf Seite 19



wohnungslos

Helfer und Betroffene berichten

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)

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

MIT DEINER UNTERSCHRIFT.
DEINER SPENDE. DEINEM EINSATZ.
SEI DABEI.

AMNESTY.DE

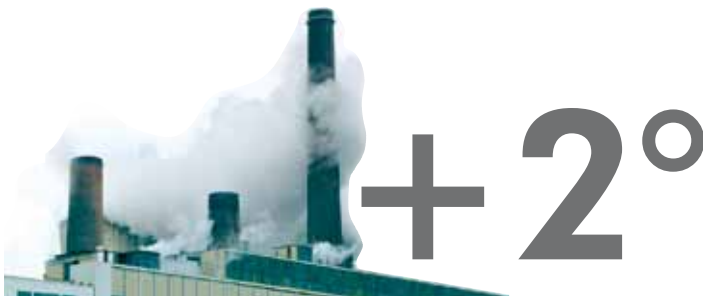


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein: Sie haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neugeworbene Mitglied erhält der Werber 15,- Euro auf seinem Mitgliedskonto gutgeschrieben.



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 2 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z.B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind dann nicht mehr unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen.

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

Am Kölnischen Park 1
10179 Berlin
Fax 030 275 86-440
info@bund.net

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat...

... und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2013/2014



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

- 13 Euro
- rund 720 Seiten
- Aktuell und informativ
- mit allen Neuregelungen des seit Mai 2013 geltenden Mietrechtsänderungsgesetzes
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 3000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

Das Mieterlexikon ist erhältlich in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

PANORAMA

Wohngeld: Die Schwarze Null wird zum Schwarzen Loch	6
Genossenschaftlicher Neubauwettbewerb 2014:	
Preisgekrönte Mischung	6
Berlins Einwohnerentwicklung: Zwei raus, drei rein	7
Marktmonitor 2014: Falsch Zeugnis	7
Mietpreisbremse: Ohne Nachbesserung keine Erfolgsstory	8
Mietenbündnis: Mehr Berechtigte	8
Neuer Stadtentwicklungssenator: Probleme erkannt?	9
Untersuchungen zu Milieuschutz in Neukölln:	
Beharrlichkeit siegt	9
Wasser: Zum Spülen zu schade	10
Der Broschürentipp: Unter einem Dach mit der Fledermaus	10
Das Gerüst ist weg, die Wohnung bleibt kalt	10
Hansa-Ufer 5: Senioren fordern Rückkauf des Hauses	11
Erhaltungsverordnung: Rote Insel unter Schutz	11
Barrierefrei wohnen in Friedrichshain-Kreuzberg:	
Notwendige Bestandsaufnahme	12
Der Broschürentipp: Stromverbrauch – Prüfen und Sparen	12
Der Mietrechtstipp:	
Betriebskostenabrechnung ist Termsache	12
Ankauf von Belegungsrechten: Bei zwei Euro regt sich nix	13
BlmA-Wohnungen: Der Bund bewegt sich	13

TITEL

wohnungslos	
Helfer und Betroffene berichten	14

HINTERGRUND

Neubau in Berlin (1) – Die Städtischen:	
Verpflichtung mit Schlupflöchern	20
Energetische Quartierssanierung:	
Berlin spielt nicht mehr mit	22
Wohnen im Alter: Leuchtturm der Ermüdung	24

EXTRA

Wie Sie bei der Miete sparen	25
---	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	37

SERVICE

Impressum	4
Neue Mitgliedsbeiträge ab 1. Januar 2015	4
Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2015	19
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40



Dem Verlust der Wohnung geht meist eine Reihe anderer Schicksalsschläge und Probleme voraus. Wie unterschiedlich die Lebenswege und wie schwierig die Auswege sind, dokumentieren die Berichte von Helfern und Betroffenen: **wohnungslos**

14

Die Teilnahme an einem Bundesförderprogramm für energetische Quartierssanierung ließ sich Berlin 120000 Euro kosten. Dann landeten vier von fünf Konzepten in der Schublade:



Berlin spielt nicht mehr mit



Durchdachte Technik erleichtert das selbstständige **Wohnen im Alter**. Was alles möglich ist, zeigt eine Musterwohnung in Marzahn, ein **Leuchtturm der Ermüdung**

Abbildungen: Nils Richter, Sabine Münch, OTB

Beitragsordnung des Berliner Mieterverein e.V.

Ab dem 1. Januar 2015 gilt beim Berliner Mieterverein e.V. die folgend genannte Beitragsordnung, die auch einen **Treuebonus** vorsieht: **Je länger die Mitgliedschaft besteht, desto niedriger ist der Beitrag.**

Eintritt in den BMV	<u>vor</u> dem 31.12.2001	<u>seit</u> dem 1.1. 2002
Beitragsgruppe	pro Monat	pro Monat
Normalbeitrag (N)		9,00 Euro
Normalbeitrag (N 5) (5 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)		8,50 Euro
Normalbeitrag (N 10) (10 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)	7,00 Euro	8,00 Euro
Normalbeitrag (N 15) (15 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)	6,50 Euro	7,50 Euro
Normalbeitrag (N 20) (20 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)	6,00 Euro	7,00 Euro
Normalbeitrag (N 30) (30 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)	5,50 Euro	6,50 Euro
Normalbeitrag (N 40 +) (mehr als 40 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)	5,00 Euro	6,00 Euro
Sozialbeitrag*	4,30 Euro	4,50 Euro
Mietergemeinschaft ** Die Mietergemeinschaftsbeiträge nehmen am Bonus teil, soweit der vergünstigte Normalbeitrag niedriger ist	6,10 Euro	7,50 Euro

Den für Sie zutreffenden Beitrag ermitteln Sie, indem Sie die bisher ununterbrochen andauernde Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein e.V. errechnen. Berücksichtigt werden nur volle Kalenderjahre.

Wenn Sie erneut in den Berliner Mieterverein e.V. eintreten, weil Sie wieder mit einem mietrechtlichen Problem konfrontiert sind, wäre der neue erhöhte Beitrag von 9,00 Euro pro Monat zu zahlen und die dreimonatige Wartefrist für die Prozesskostenversicherung beginnt erneut.

* Für den Sozialbeitrag gilt:

Es müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein (bitte Belege – Kopien – einreichen): Für Schüler, Studenten und Mitglieder mit geringem Einkommen gilt der Sozialbeitrag. Geringverdienst liegt vor, wenn nach Abzug der Warmmiete bei Alleinstehenden nur noch 500 Euro verfügbares Einkommen übrig bleiben. Für jede weitere im Haushalt lebende erwachsene Person zuzüglich 300 Euro und pro Kind 150 Euro.

** Der vergünstigte Mietergemeinschaftsbeitrag von 7,50 EUR pro Monat setzt unter anderem voraus: Mindestens 10 Mietparteien einer Wirtschaftseinheit schließen sich wegen eines gemeinsamen Problems (zum Beispiel Modernisierung der Wohnanlage) zusammen.

Informationen zur Beitragserhöhung waren in den November- und Dezember-Ausgaben des MieterMagazin 2014 abgedruckt. Weitere Informationen finden Sie auch im Internet unter www.berliner-mieterverein.de.

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 63. Jahrgang 2015 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/ Bildagenturen:** Analyse & Konzepte, Julia Gandras, GBSt, Achim Melde, Sabine Münch, Tom Maelsa/bautec Kern, Christian Muhrbeck, OTB, Lisa Smith, Nils Richter · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstr. 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, 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

Leserbriefe

Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.

Betr. MieterMagazin 11/2014

Berichtigung

Das Titelbild der November-Ausgabe des MieterMagazin stammt – anders als im Impressum aufgeführt – von Peter Hohmann/Agentur Gegendruck. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/2014, Seite 14, Birgit Leiß: „... selber schuld? – In Berlin werden täglich 20 Mieter zwangsgeräumt“

Einseitig

Ihr Artikel behandelt das Thema Zwangsräumungen viel zu einseitig. Denn wenn es um die Frage der „Schuld“ geht, ist Ihr Fokus zu sehr auf die Vermieter gerichtet. Besonders deutlich wird das am Beispiel des sehbehinderten Michael S. und seiner blinden Freundin. Die Vermieterin, eine Genossenschaft, unterbreitete offenbar Beratungsangebote, was in Ihrem Artikel jedoch nur beiläufig Erwähnung findet. Und im Fall der ALG-II-Bezieherin Tina S. will die Mieterin nicht bemerkt haben, dass das Jobcenter die Miete nicht direkt auf das Konto des Vermieters überwiesen hat. Ich mutmaße, dass Frau S. die sogenannten Kosten der Unterkunft zusammen mit den monatlichen Regelleistungen überwiesen wurden. So etwas fällt eigentlich auf, wenn man seine Kontoauszüge regelmäßig überprüft. R. Schröder per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 12/2014, Seite 14, Birgit Leiß: „Geheime Botschaften? Zeichen und Symbole in der Stadt“

Altgriechischer Herkunft

Der Fisch stellte deswegen ein Symbol für Christen dar, weil das altgriechische Wort für Fisch („ichthys“) als übersetztes Anagramm auf deutsch „Jesus Christus, Sohn Gottes, Heiland“ heißt.

B. Mindach per E-Mail

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

unter www.berliner-mieterverein.de

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>

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter

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

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit. Mehr zu diesem Service auf Seite 40.

Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr sowie

Montag und Donnerstag von 17 bis 20 Uhr

Mieterberatung

Erweiterte Beratung in der Geschäftsstelle, Spichernstraße 1

Wir bieten zusätzlich folgende Beratungen an:

- freitags von 15 bis 17 Uhr (mit und ohne Terminvereinbarung),
- auch für Gewerbemieter mit Terminvereinbarung

Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin,

U Spichernstraße (U3 und U9)

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17 bis 19 Uhr,

Fr (**NEU**) 15 bis 17 Uhr, Sa 9 bis 13 Uhr

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 16. Februar 2015 und Montag, 16. März 2015.

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

Edwin Massalsky (Vorsitzender),

Dr. Rainer Tietzsch (Schatzmeister),

Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)

Achtung!

BMV-Bezirksmitgliederversammlungen 2015

Die Mitglieder des Berliner Mietervereins können im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlungen 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. Termine finden Sie auf Seite 19.

Neue Angebote

Samstagsberatung auch ohne Termin jetzt in vielen Beratungszentren

Ab sofort bieten wir zusätzlich an:

Beratung ohne Terminvereinbarung, samstags von 9 bis 13 Uhr in den Beratungszentren Frankfurter Allee, Südsterne, Walter-Schreiber-Platz, Schönhauser Allee, Altstadt Spandau und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins

In diesen und fast allen Beratungszentren des Berliner Mietervereins ist samstags auch eine Beratung nach Terminvereinbarung möglich.

Terminvereinbarungen und Auskünfte zu den Beratungsangeboten des Berliner Mietervereins: Servicetelefon ☎ 030-226 260



© Inken Dohrmann

Hans Goetsch, „Urbanhafen vor der Errichtung des Krankenhauses“, um 1968, Wachskreide (61,5 x 78 cm)

Ausstellung im Beratungszentrum Südsterne

Aus dem umfangreichen Nachlass des Malers und Kunsterziehers Hans Goetsch (1892 bis 1981) sind im Beratungszentrum des Berliner Mietervereins am Südsterne, Hasenheide 63, selten gezeigte Landschaften ausgestellt, unter anderem die „Teltowkanalbrücke“ von 1928, „Bäume“ aus der Mark, „Dünen“ von der dänischen Nordseeküste sowie eine Ansicht vom „Urbanhafen“ von 1968. Zu sehen ist die Ausstellung bis zum 31. März 2015.

WOHNGELD

Die Schwarze Null wird zum Schwarzen Loch

Dem unbedingten Willen zum ausgeglichenen Haushalt fiel die angekündigte Wohngelderhöhung zum Opfer. Die Bundesregierung strich den dafür vorgesehenen Etat rigo-ros zusammen.

Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) hatte im vergangenen Sommer eine deutliche Erhöhung des Wohngeldes angekündigt. Die staatliche Hilfe sollte um durchschnittlich 15 Prozent erhöht und der Kreis der Berechtigten ausgeweitet werden. Man rechnete damit, dass es statt 780 000 künftig 960 000 Wohngeldempfänger ge-

ben würde. Auch einen Heizkostenzuschlag wollte Hendricks wieder einführen. Der Entwurf des Bundeshaushalts 2015 sah dafür eine Aufstockung von 500 Millionen Euro auf 630 Millionen Euro vor. Im Haushalt, der Ende November beschlossen wurde, finden sich aber nur noch 530 Millionen Euro für das Wohngeld. Der Bundesregierung war die „schwarze Null“ wichtiger. „Damit sind die Wohngeldverbesserungen nicht zu erreichen“, erklärt Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes. In die Röhre kucken wieder einmal die einkommensschwächsten Mieter,



Foto: Achim Melde

die einen staatlichen Zuschuss zum Wohnen brauchen. Das Wohngeld ist zuletzt 2009 erhöht worden. Seitdem sind die Mieten und Heizkosten stark gestiegen. Trotzdem wurde 2011 der Heizkostenzuschuss für Wohngeldempfänger gestrichen.

Jens Sethmann

Die Bundesregierung betreibt ihre Haushaltskonsolidierung auf dem Rücken der Schwächsten

GENOSSENSCHAFTLICHER NEUBAUWETTBEWERB 2014 Preisgekrönte Mischung

Ein kleines Dorf für alle Altersgruppen: Projekt „Südlicht 11“



Foto: GBSt

■ Download der Dokumentation des genossenschaftlichen Neubauwettbewerbs: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaude/strategie/genossenschaften_wettbewerb2014.shtml

„Generationenwohnen – Wohnen in Gemeinschaft“ lautete das Thema des diesjährigen Genossenschaftlichen Neubauwettbewerbs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Das Projekt „Südlicht 11“ am Töpferchen Weg konnte den mit 50 000 Euro dotierten Ersten Preis einheimen. Die 192 Wohnungen in elf Häusern sollen ein Zuhause für alle Generationen werden. Geplant ist ein

Gemeinschaftsraum, ein kleiner Nachbarschaftsgarten und ein als zentraler Dorfplatz angelegter öffentlicher Spielplatz. „Wir wollen eine gemischte Mieterstruktur entstehen lassen“, erklärt die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz. Zum Konzept gehören unterschiedliche Wohnungsgrößen und Barrierefreiheit in allen Bereichen. 52 Wohnungen sind für Rollstuhlfahrer geeignet. Bereits Ende 2015 soll die Wohnanlage fertig sein. Die Miete beträgt, je nach La-

ge, zwischen 7,71 und 8,90 Euro nettokalt pro Quadratmeter.

Der zweite Preis ging an die Wohnungsbaugenossenschaft DPF für ihre „Neuinterpretation des Typus Stadtvilla“ – so die Jury. Geplant sind zwei dreigeschossige Stadthäuser in der Mittelstraße in Pankow-Rosenthal. Nettokaltmiete: 7,55 Euro. Eine mit 10 000 Euro verbundene Anerkennung erhielt die Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain für ihr Mehrgenerationenhochhaus in Alt-Hohenschönhausen. Hier soll eine bestehende Großsiedlung durch einen Elf-Geschosser nachverdichtet werden.

Ebenfalls mit einer Anerkennung bedacht wurde die Idee eines „kommunikativen, aktiven und kreativen Wohnens aller Generationen“ der GEWIWO Berlin-Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft. Hier können sich Mieter auf ein Freiluft-Theater, einen Skulpturengarten und eine Bildhauerwerkstatt freuen.

Birgit Leiß

Zwei raus, drei rein

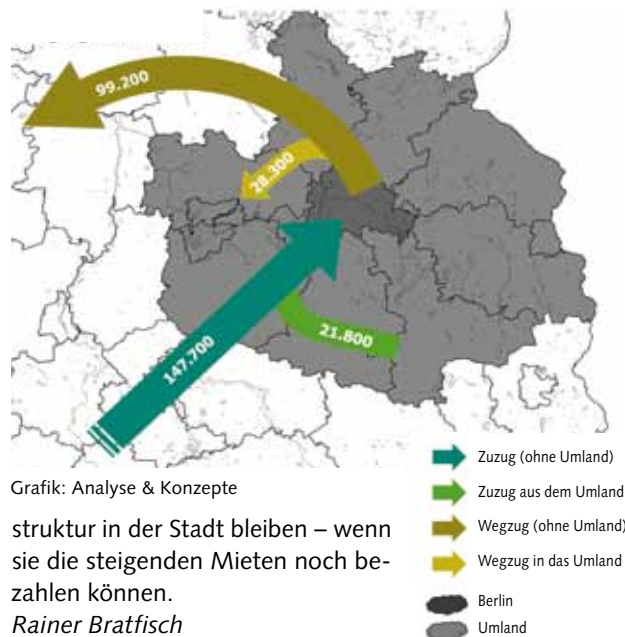
Raus aufs Land oder in der Stadt bleiben? Wer kann es sich noch leisten, in der City zu wohnen? Wer muss – mehr oder weniger freiwillig – ins Umland ziehen? Das Hamburger Beratungsunternehmen „Analyse & Konzepte“ hat die aktuellen Wanderungsbewegungen von Mietern in mehreren Metropolen untersucht. Das Ergebnis für Berlin: Die Stadt wird jünger.

Insbesondere in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen hat es in den vergangenen Jahren in den großen deutschen Städten einen beträchtlichen Austausch der Bevölkerung gegeben. Menschen aus dieser Altersgruppe sind flexibel und zahlungskräftig. „Sie ziehen in der Regel aus beruflichen Gründen in die Stadt und

verfügen über die finanziellen Mittel, ihre Wohnwünsche umzusetzen“, stellt die Studie fest. Begeehrt sind bei dieser Klientel vor allem die zentrumsnahen Lagen mit gutem Image und funktionierender Infrastruktur. In Berlin waren 2012 fast 52 000 Zuwanderer 30- bis 50-Jährige. Insgesamt zogen 2013 rund 127 500 Personen aus Berlin weg, davon 28 300 ins Umland. 169 500 Bewohner sind neu nach Berlin gekommen.

Die Mobilität älterer Haushalte ist nach wie vor gering. Trotzdem: Aus Berlin ziehen mehr Senioren weg, als neu in die Stadt kommen – trotz der besseren Infrastruktur und des guten Kulturangebots. Bei Familien gibt es zwei Tendenzen: Für die einen ist das Umland attraktiv, andere wollen aufgrund der guten Infra-

Wanderungsbewegung Berlin 2013



Grafik: Analyse & Konzepte

struktur in der Stadt bleiben – wenn sie die steigenden Mieten noch bezahlen können.

Rainer Bratfisch

MARKTMONITOR 2014

Falsch Zeugnis

Die Mietsteigerungen in Berlin bewegten sich im Jahr 2013 sowohl bei Neuverträgen wie bei Bestandsmietverhältnissen nahe am Inflationsniveau von 2,2 Prozent – so der Marktmonitor der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU). Der Verband schlussfolgert: „Berlin boomt moderat“ – und lässt außer Acht, dass seine Zahlen für den gesamten Wohnungsmarkt der Hauptstadt nicht repräsentativ sind.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 2013 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 5,30 Euro pro Quadratmeter im Bestand (plus 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr) und 5,97 Euro bei den Neuvertragsmieten (plus 2,1 Prozent). Dass die Neuabschlussmieten nur wenig über den Mietspiegelwerten liegen, veranlasst Verbands-Chefin Maren Kern zu der Feststellung, dass die zurzeit diskutierte gesetzliche Preiskappung beim Neuvertragsabschluss („Mietpreis-

bremse“) von ihren Mitgliedsunternehmen „schon jetzt letztlich eingehalten“ wird und damit unnötige „Überregulierung“ wäre.

Was der BBU außer Betracht lässt: Die bei seinen Mitgliedern erhobenen Daten sind für den Berliner Markt nicht repräsentativ. Bei den Neuvertragsmieten muss nach Erkenntnissen des Berliner Mietervereins (BMV) von gut 8 Euro nettokalt pro Quadratmeter ausgegangen werden, ein aktueller Mietenvergleich des Internetportals „Immowelt“ spricht sogar von 9 Euro im Jahr 2014. Diese Zahlen be-

legen gerade für die Hauptstadt, so der BMV, dass die geplante Mietpreisbremse notwendig ist. Letztlich kann auch eine vom BBU in Auftrag gegebene Studie zum Marktvergleich von fünf deutschen Großstädten nicht die Behauptung untermauern, dass „Wohnen in Berlin vergleichsweise günstig bleibt“. Zwar liegt die Hauptstadt hinter den Millionenstädten München, Hamburg und Köln, doch sie holt mit Riesenschritten auf: 39 Prozent Mietsteigerung waren in den letzten fünf Jahren zu verzeichnen. Die durchschnittliche Berliner Angebotsmiete liegt nach Angaben der BBU-Studie bei 8,52 Euro nettokalt pro Quadratmeter. Das sind 2,53 Euro beziehungsweise 42 Prozent mehr als vom BBU bei den eigenen Verbandsunternehmen ermittelt – und das nicht eingeräumte Geständnis, dass die BBU-Mieten weder die Marktrealität spiegeln noch von einer allgemein moderaten Entwicklung Zeugnis ablegen.

Udo Hildenstab



Foto: Tom Maelsa/bautec Kern

BBU-Verbands-
chefin Maren Kern
argumentiert gegen
die Mietpreis-
bremse mit unge-
eigneten Zahlen

Der jetzige Entwurf zur Mietpreisbremse lässt 40 Prozent der Berliner Mietwohnungen außen vor

■ Weitere Informationen zur Mietpreisbremse und die Forderungen des Berliner Mietervereins finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de Link „Aktuell“: „Auswirkungen der Mietpreisbremse auf Berlin – Berliner Mieterverein fordert Nachbesserung des Gesetzentwurfs“ und „Faktencheck Mietpreisbremse“



Foto: Christian Muhrbeck

MIETPREISBREMSE

Ohne Nachbesserung keine Erfolgsstory

Bei drei Viertel aller neu abgeschlossenen Mietverträge in Berlin liegt die Miete um mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete – nach Ansicht des Berliner Mietervereins (BMV) ein klares Plädoyer für die Einführung der zurzeit diskutierten Mietpreisbremse. Allerdings: 600 000 Berliner Wohnungen kämen nicht in den Genuss der Neuregelung. Hier – so der BMV – müsse nachgebessert werden.

Im Auftrag des Berliner Mietervereins hat das Forschungsinstitut „Regiokontext“ die Angebotsmieten auf dem Berliner Markt mit den entsprechenden Mietspiegelwerten verglichen. Die beim führenden Internetportal „Immoscout24“ im Jahr 2013 in Berlin angebotenen Wohnungen bildeten die Datengrundlage, deren Zahl auf relevante 67 837 bereinigt wurde. Der Vergleich berücksichtigte Baualtersklassen und Wohnlage.

Dabei stellte sich heraus, dass die mit der Mietpreisbremse ins Auge gefasste Kappung bei 74,48 Prozent der Wohnungsangebote überschritten wird – für den Berliner Mieterverein ein deutlicher Beleg, dass die vorgesehene Mietrechtsänderung tatsächlich einen mäßigenden Einfluss auf die Berliner Mietenentwicklung hätte.

Der Mietspiegel weist einen Durchschnittswert von 5,54 Euro kalt pro Quadratmeter und Monat aus. Dieser Wert wird von über 87 Prozent der Angebote um durchschnittlich 2,50 Euro oder 47 Prozent überschritten. Die Differenz ist abhängig vom Gebäudealter: Am höchsten ist sie bei den vor 1919 errichteten Altbauten mit durchschnittlich 3 Euro pro Quadratmeter. Da dieser Gebäudebestand zum großen Teil innerhalb des S-Bahn-Rings liegt, würde die Einführung der Mietpreisbremse auch der Abwanderung einkommensschwacher Haushalte an die Stadtgrenze entgegenwirken.

Ein weiteres Ergebnis der Untersuchung bereitet dem Berliner Mieterverein allerdings Sorgen. Bekanntlich sieht der derzeitige Entwurf der Mietpreisbremse vor, dass die Kappung der Neuvertragsmiete bei 10 Prozent über der Mietspiegelmiete eine Reihe von Ausnahmen zulässt. So sollen sich Vermieter unter anderem nicht an die Regelung halten müssen, wenn die vom letzten Mieter bezahlte Miete bereits über der Kappung liegt oder die Wohnung modernisiert wurde. Diese beiden Fälle würden in Berlin 600 000 Mietwohnungen betreffen – bei einer Gesamtzahl von 1 450 000 würden also über 40 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestands von der „Bremsregelung“ ausgenommen sein.

Für dringend erforderlich hält der Berliner Mieterverein daher, die Regelungen zu überarbeiten, die der letzte Gesetzesentwurf beim Bestandsschutz für bereits überhöhte Mieten und die Ausnahmen in Modernisierungsfällen vorsieht. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Wenn die Mietpreisbremse eine Erfolgsstory werden soll, dann muss nachgebessert werden.“

uh

MIETENBÜNDNIS

Mehr Berechtigte

Im Dezember hat der ehemalige Stadtentwicklungssenator Michael Müller als letzte Amtshandlung am Tag vor seiner Wahl zum Regierenden Bürgermeister eine Fortentwicklung des „Mietenbündnisses für bezahlbares Wohnen“ angekündigt.

Mit den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften wurde vereinbart, dass nunmehr als Bemessungsgrundlage für den Härtefall nicht mehr die Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheins des Bundes, sondern Berlins gelten. Damit erweitert sich der Kreis der theoretisch Anspruchsberechtigten von 90 000 auf 156 000 Mieterhaushalte. Auch hinsichtlich Modernisierung, Wohnflächentoleranzen und hoher energetischer Betriebskosten gibt es einige

Neuerungen (hierzu unser Beitrag im „Extra“ auf Seite 30: „Wie der Staat dem Bürger unter die Arme greift“). Um den Wohnungstausch anzukurbeln, wurde mit den Wohnungsunternehmen die Einführung eines Umzugsmanagements und einer Umzugsprämie von 1500 bis 2500 Euro vereinbart.

uh



Foto: Sabine Münch

Wer bei einem städtischen Wohnungsunternehmen wohnt, kann ab jetzt mit finanzieller Hilfe beim Wohnungstausch rechnen

NEUER STADTENTWICKLUNGSENATOR

Probleme erkannt?

Der im Dezember angetretene Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel startete mit einer für Berlins Mieter wichtigen Ankündigung in das neue Jahr: Er will die seit Jahren zwischen den Regierungsfractionen umstrittene Umwandlungsverordnung einführen. Auch eine Verbesserung der Wohnungsbauförderung hat er angekündigt.

Ex-Senator Müller gibt die Baustellen-Kutte an Andreas Geisel weiter



Foto: Sabine Münch

Eine Umwandlungsverordnung würde die Berliner Bezirke in die Lage versetzen, in ihren Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verbieten oder einzuschränken. Nachdem sich die Zahl der jährlich umgewandelten Wohnungen seit 2010 von 4500 auf über 9000 verdoppelt hat und diese häufig mit teuren Sanierungsmaßnahmen und einer Vertreibung der ortsansässigen Mieterschaft einhergehen, fordert der Berliner Mieterverein seit Längerem schon eine Umwandlungsverordnung nach dem Vorbild anderer deutscher Großstädte. Bislang am Veto des Koalitionspartners CDU gescheitert, hat der neue Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) angekündigt, dem Senat einen entsprechenden Gesetzesentwurf Anfang März vorzulegen. Weiterhin kündigte Geisel an, Mieter im Sozialen Wohnungsbau zu entlasten, den Anteil an belegungs-

gebundenen Wohnungen zu erhöhen und den Neubaufonds aufzustoßen. Wie das im Einzelnen geschehen soll, gab der Senator nicht bekannt.

Die derzeitige Dynamik auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist dem Stadtentwicklungssenator offenbar bewusst. In einem Interview mit dem RBB äußerte er die Einschätzung, dass der im kommenden Frühjahr erscheinende neue Mietspiegel einen Anstieg des Durchschnittswerts um zehn Prozent auf gut 6 Euro ausweisen werde. Umso mehr vermisst der Berliner Mieterverein (BMV) allerdings eindeutige wohnungspolitische Signale. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Berlin braucht pro Jahr 150 Millionen Euro mehr für den Neubau von Wohnungen mit preisgünstigen Einstiegs-mieten, die Rettung des Sozialwohnungsbestands und eine Mietenkapung bei energetischen Gebäudesanierungen.“ *Udo Hildenstab*

UNTERSUCHUNGEN ZU MILIEUSCHUTZ IN NEUKÖLLN

Beharrlichkeit siegt

Ein Bürgerbündnis in Neukölln kämpft gegen Gentrifizierung im Bezirk. Luxussanierungen und die Umwandlung in Wohneigentum verdrängen vor allem im zentrums-nahen Norden Familien – und machen Platz für zahlungskräftigere Mieter.

Reuterkiez und Schillerpromenade könnten Milieuschutzgebiete werden. Voruntersuchungen dafür sollen in diesem Jahr beginnen. Ohne die Beharrlichkeit der Bürger vor Ort – da ist sich Wilhelm Laumann, Neuköllner Bezirksleiter des Berliner Mietervereins (BMV), sicher – hätte man diesen ersten Erfolg nicht errungen. Aber die 3500 Unterschriften, die seit dem 16. Januar auf dem Tisch der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) liegen, lassen sich nicht

einfach ignorieren. Sie wurden seit August 2014 vom „Bündnis für bezahlbare Mieten Neukölln“, das auch vom Berliner Mieterverein unterstützt wird, zusammengetragen und fordern erschwinglichen Wohnraum und die Erhaltung einer nachbarschaftlichen Struktur im Norden Neuköllns, der Gegend um Reuter- und Körnerkiez, um Richardplatz und Schillerpromenade. Luxussanierungen und eine damit verbundene Mietpreisentwicklung haben gerade hier dafür gesorgt, dass der Bezirk in puncto Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren an die Berliner Spitze aufgestiegen ist. Von 23 auf 36 Prozent stieg laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2013 der Anteil höherpreisiger Wohnungen in der Gegend. Bereits ohne Modernisierung lägen Neuvermietungsmieten über 8 Euro



Foto: Sabine Münch

netto kalt, so BMV-Bezirksleiter Wilhelm Laumann. Nach einer Modernisierung gingen sie noch einmal um 3 bis 5 Euro nach oben. Viele Familien könnten das nicht zahlen. *Rosemarie Mieder*

Der Norden Neuköllns wird gentrifiziert – nach Bürgerintervention reagiert jetzt auch der Bezirk

50 Cent pro ►
Duschgang spart
ein wassersparen-
der Duschkopf

WASSER

Zum Spülen zu schade

Der sorgsame Umgang mit Wasser ist den Bundesbürgern in Fleisch und Blut übergegangen. Wassersparende Waschmaschinen, Geschirrspüler und Armaturen sind in vielen Haushalten selbstverständlich. Doch macht das angesichts eines üppigen Grundwasservorrats überhaupt Sinn?

Foto: Christian Muhrbeck



■ Die Publikation „Wassersparen in Privathaushalten: sinnvoll, ausgereizt, übertrieben?“ ist kostenlos herunterzuladen unter www.umwelt.bundesamt.de/publikationen/wassersparen-in-privathaushalten-sinnvoll

Nur noch 121 Liter pro Kopf werden hierzulande täglich verbraucht. In Spanien sind es mehr als doppelt so viel. Die Wasserbetriebe werden nicht müde, das Wassersparen als überflüssig und kontraproduktiv darzustellen. Zum einen gebe es ausreichend Grundwasser. Zum anderen führte der stetig sinkende Verbrauch dazu, dass die Abwasserleitungen zusätzlich durchgespült werden müssen, damit sich keine übel riechenden Faulgase bilden.

Die Argumentation, wir müssten alle mehr Wasser verschwenden, um das Leitungsnetz zu spülen, hält man beim Umweltbundesamt (UBA) dennoch für unsinnig. Vielmehr sei ein Umbau der aus heutiger Sicht überdimensionierten Infrastruktur notwendig. Noch in den 1970er Jahren ging man von einem Anstieg des Verbrauchs auf 200 Liter pro Person aus, entsprechend sind die Leitungen vielerorts ausgelegt. Langfristig könnte zudem der Klimawandel für

einen Rückgang der Niederschläge sorgen. „Es gibt gute Gründe, weiter sorgsam mit Wasser umzugehen“, erklärt Thomas Holzmann, Vizepräsident des UBA. „In Zeiten der Klimaänderung tut man gut daran, beim Wassersparen nicht nachzulassen.“ Vor allem bei Warmwasser, das etwa 12 Prozent des Energieverbrauchs privater Haushalte ausmacht, lohnt sich das Sparen. So kostet ein Wannenbad (200 Liter) nach Berechnungen des UBA im Schnitt 3 bis 3,70 Euro. Beim Duschen werden maximal 100 Liter verbraucht. Wer einen wassersparenden Duschkopf einbaut, kann zusätzlich 50 Cent pro Duschgang einsparen. Wer täglich einmal duscht, kann so im Jahr gut 180 Euro pro Person sparen. Warmwassersparen entlastet durch den Minderverbrauch an Energie nicht nur die Haushaltskasse, sondern auch das Klima.
Birgit Leiß

Das Gerüst ist weg, die Wohnung bleibt kalt



Die Broschüre „Vögel und Fledermäuse – Lebensstätten an Gebäuden“ ist erhältlich im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de/natur-gruen/naturschutz/artenschutz/de/freiland/gebaeude/sanierung.shtml

DER BROSCHÜRENTIPP

Unter einem Dach mit der Fledermaus

Für Fledermäuse und andere Gebäudebrüter sind unausgebaute Dachböden und unverputzte Fassaden ein Paradies. Wird ein Haus saniert, verschwinden ihre Lebensräume nur allzu oft – und das, obwohl die Brut- und Niststätten eigentlich gesetzlich geschützt sind. Eine neu erschienene Broschüre der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung informiert Bauherren und Bewohner über die Rechtslage und gibt wichtige Hinweise zum Umgang mit den Tieren bei Sanierungs- und Abrissarbeiten. Ebenfalls enthalten sind Adressen von Fachleuten und Ansprechpartnern. Verstöße gegen den Artenschutz können den Umwelt- und Naturschutzämtern in den Bezirken gemeldet werden. Sie sind auf Hinweise von Bewohnern dringend angewiesen.
Birgit Leiß



Foto: Sabine Münch

Beharrlichkeit zahlt sich aus. Im November wurde das Baugerüst vor dem Haus Calvinstraße 21 abgebaut, das seit 2013 ungenutzt den Mietern die Sicht verspernte. Nachdem das Landgericht Berlin die exorbitant teuren Modernisierungsankündigungen des Eigentümers Terrial im Oktober 2013 als unberechtigt zurückgewiesen hat, könnte im Haus alles wieder normal sein – wären da nicht 9 der 15 Wohnungen durch Entkernung unbewohnbar gemacht worden sowie Bad- und Küchenfenster zugemauert. Ganz zu schweigen von den angegriffenen Nerven der Mieter, die jahrelang Baulärm aushielten und sich gegen Schikanen aller Art wehrten. Und Terrial macht weiter: Wie schon im letzten Winter müssen die Mieter darum kämpfen, dass die Heizung funktioniert.
js

Senioren fordern Rückkauf des Hauses

Die Bauarbeiten sollten am Hansa-Ufer 5 eigentlich in vollem Gange sein, doch die betagten Bewohner im Haus haben sich hartnäckig gewehrt. Investor Akelius hat von der angekündigten Modernisierung erst einmal Abstand genommen.

Der Liegenschaftsfonds hatte das Gebäude 2007 zusammen mit zwei anderen Seniorenhäusern in Tiergarten lukrativ verkauft – ohne den Käufern Auflagen abzuverlangen. Im Frühjahr 2014 hatte der Käufer, der Investor Akelius, Baumaßnahmen angekündigt: Neben dem Neubau eines sechsstöckigen Hauses im Garten soll das bestehende Gebäude gedämmt und um eine Etage aufgestockt werden. Dies sollte zu Miet-

steigerungen von bis zu 60 Prozent führen. Danach hätte eine Einzimmerwohnung im Haus mit 42 Quadratmetern bis zu 800 Euro gekostet. Knapp zwei Jahre waren für die Arbeiten veranschlagt.

Dem wollten die betagten Bewohnerinnen und Bewohner nicht tatenlos zusehen. Mit einer Online-Petition wandten sie sich an die Öffentlichkeit – und wurden nicht nur in Berlin, sondern deutschlandweit und sogar im Ausland gehört. Fast 70000 Unterschriften haben sie bisher zusammengebracht – und ihre Aktion zeigte jetzt Wirkung: Um einer weiteren Eskalation aus dem Weg zu gehen, hat Akelius nun erst einmal angekündigt, die geplanten Bauarbeiten um drei bis fünf Jahre



Foto: Nils Richter

zu verschieben – ein Zeitgewinn, den den Seniorinnen und Senioren ganz recht kommt. Ihre wichtigste Forderung wollen sie nämlich beim Senat durchsetzen: Der soll das Haus zurückkaufen und es wieder seiner ursprünglichen Bestimmung als Seniorenwohnhaus zuführen.

Rosemarie Mieder

Der Investor hat seine Modernisierungspläne auf Eis gelegt

ERHALTUNGSVERORDNUNG

Rote Insel unter Schutz

Tempelhof-Schöneberg setzt weiter auf Milieuschutz. Der Bezirk hat ein viertes Milieuschutzgebiet auf den Weg gebracht. Künftig soll auch auf der „Schöneberger Insel“ die Bewohnerstruktur vor Verdrängung geschützt werden.

Die Schöneberger Insel ist das Wohngebiet zwischen Monumetenstraße und Südkreuz, das von Bahngleisen umschlossen ist. Die-

ses traditionell proletarische Viertel ist auch als „rote Insel“ bekannt. In dem 33 Hektar großen Gebiet leben rund 10000 Menschen in 5900 Wohnungen.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für dieses Gebiet eingeleitet. Mit einer solchen Verordnung, besser als Milieuschutz bekannt, kann der Bezirk teure Modernisierungen, Wohnungszusam-

menlegungen und den Abriss günstiger Wohnungen untersagen, um so die Verdrängung der Bewohnerschaft zu vermeiden. Zur Vorbereitung der Verordnung wurden im November alle Haushalte im Gebiet zu ihrer Wohn- und Lebenssituation befragt.

Schon vor zwei Jahren zeigte eine Voruntersuchung, dass hier die Bausubstanz ein hohes Modernisierungspotenzial hat und viele Bewohner verdrängungsgefährdet sind. Im letzten Jahr hat der Bezirk aber zunächst für drei zentraler gelegene Stadtteile Milieuschutzverordnungen erlassen: Barbarossaplatz/Bayerischer Platz, Kaiser-Wilhelm-Platz und Bautzener Straße.

Deutlich mehr Durchschlagskraft bekommt der Schutz noch durch die Umwandlungsverordnung, die der Senat angekündigt hat. Damit können die Bezirke in ihren Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbieten und so den Verwertungsdruck mindern.

Jens Sethmann

Schutz vor Verdrängung jetzt auch auf der Schöneberger Insel



Foto: Sabine Münch

BARRIEREFREI WOHNEN IN FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Notwendige Bestandsaufnahme

Seit September 2013 engagiert sich im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die AG Barrierefrei Wohnen dafür, dass Mieter auch im Alter und mit körperlichen Einschränkungen selbstständig in der eigenen Wohnung bleiben können. Unterstützt wird die AG von dem Handwerker-Netzwerk „Die Rampenleger“.

Im Andreaskiez zwischen Andreasstraße und Krautstraße wohnen etwa 40 Prozent ältere Menschen. Aber die Plattenbauten sind alles andere als barrierefrei: Die Fahrstühle beginnen im Hochparterre und sind nur über eine Treppe erreichbar, in den Wohnungen gibt es Schwellen, die Türen sind zu schmal für Rollstuhlbewohner. Die Bürgersteige vor den Häusern sind in einem desolaten Zustand, Poller stehen im Weg. Diverse DIN-Normen, die Bauordnung Berlin und andere Richtlinien regeln zwar das barrierefreie Bauen, aber niemand kontrolliert deren Einhaltung, insbesondere nicht beim Umbau.

Seit März 2014 arbeitet Wolfgang Saegebarth von der Friedrichshain-Kreuzberger Bezirksgruppe des Berliner Mietervereins in der AG Barrierefrei Wohnen mit. Die AG verlangt, dass Bauherren bei Bauanträgen analog zum Brandschutznachweis zukünftig auch die Barrierefreiheit ihres Gebäudes nachweisen müssen. Im Oktober 2014 haben die Architektin Luna Christine Weineck, die seit 2013 das Experten-Netzwerk „Die Rampenleger“ aufgebaut hat, Wolfgang Saegebarth und andere Mitglieder der AG einen fünfseitigen Fragebogen an Wohnungsbaugenossenschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften im Bezirk verschickt, um den Bestand an barrierefreien und -armen Wohnungen und die Wohnsituation von Mietern mit körperlichen Einschränkungen zu erfassen. Denn selbst die Behinderterbeauftragte Ulrike Ehrlichmann und die Seniorenvertretung des Bezirks verfügen über keine Zahlen zu barrierefreien Wohnungen.

Foto: Nils Richter



Häuser und Wohnumfeld in Berlin sind noch voller Barrieren für Senioren und Rollstuhlfahrer

Wolfgang Saegebarth, Luna Christine Weineck und ihre Mitstreiter sehen für Friedrichshain-Kreuzberg dringenden Handlungsbedarf, weil die Zahl der Betroffenen steigt. Bevorzugte Vermietung von Erdgeschosswohnungen an Menschen mit körperlichen Einschränkungen, Mini-Aufzüge für die erste Etage, Rampen für die Erdgeschosswohnungen und eine Laubengangerschließung mit kleinen Hebebühnen könnten erste Maßnahmen sein. Ihre Fragebogen-Aktion könnte auch anderen Bezirken als Beispiel dienen.

Rainer Bratfisch

■ Weitere Informationen: www.die-rampenleger.de



■ Der Stromspiegel ist unter anderem erhältlich in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin sowie bei „co2online“, Hochkirchstraße 9, 10829 Berlin. Download und weitere Informationen unter www.die-stromsparinitiative.de

DER BROSCHÜRENTIPP

Stromverbrauch: Prüfen und Sparen

Erstmals gibt es einen bundesweiten Stromspiegel, mit dem man überprüfen kann, ob der eigene Verbrauch über- oder unterdurchschnittlich ist. Die Handhabung ist einfach: Man gibt anhand der letzten Stromrechnung den Jahresverbrauch in Kilowattstunden (kWh) ein. Die Tabelle ist nach Haushaltsgröße, Art der Warmwasserbereitung und Gebäudeart unterteilt. Gerade die Gebäudeart beeinflusst die Höhe des Stromverbrauchs enorm. So wird in Einfamilienhäusern durchschnittlich 33 Prozent mehr Strom verbraucht als in Mehrfamilienhäusern. Ein niedriger Verbrauch verursacht nicht nur weniger klimaschädliche CO₂-Emissionen, sondern entlastet auch das Portemonnaie. 320 Euro pro Jahr kann ein Dreipersonenhaushalt sparen, wenn er statt des durchschnittlichen Verbrauchs von 3000 kWh den Verbrauch effizienter Haushalte mit nur 1800 kWh erreicht. Wie das geht, erfährt man ebenfalls bei der Stromsparinitiative. Es gibt konkrete Strom-Spar-Tipps, das Angebot einer Vor-Ort-Beratung und einen Online-Stromcheck, der beim Aufspüren von Stromfressern helfen soll. *bl*



DER MIETRECHTSTIPP

Betriebskostenabrechnung ist Terminalsache

Zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes muss die Betriebskostenabrechnung dem Mieter vorliegen. Das bedeutet, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für das Kalenderjahr 2013 (1. Januar bis 31. Dezember) mussten bis spätestens Silvester 2014 beim Mieter eingetroffen sein. Kamen sie um 24 Uhr, war das zu spät.

Entscheidend ist der Zeitpunkt, zu dem regelmäßig die Post kommt und der Mieter noch damit rechnen muss, dass er Post noch erhält. Bekommt der Mieter die Abrechnung später, kann der Vermieter in der Regel aus ihr keine Nachforderungen mehr stellen – egal, in welcher Höhe.

dmb

ANKAUF VON BELEGUNGSRECHTEN

Bei zwei Euro regt sich nix

Das Pilotprogramm des Senats zum Ankauf von Belegungsrechten war ein Flop. Für nur drei Wohnungen konnte das Land Berlin Sozialbindungen erwerben.

Im Juli 2014 stellte der damalige Stadtentwicklungssenator Michael Müller eine Million Euro zur Verfügung, um Belegungsrechte für innerstädtische Wohnungen anzukaufen. Er wollte private Eigentümer dafür gewinnen, ihre Wohnungen zehn Jahre lang für anfangs 6 Euro pro Quadratmeter netto kalt an Familien mit Dringlichkeits-Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Dafür sollte der Vermieter zusätzlich zwei Euro pro Quadratmeter aus öffentlichen Mitteln erhalten. Auf Wunsch

hätte der Subventionsbetrag auch auf einen Schlag im Voraus gezahlt werden können.

„Wir haben mit bis zu 50 Belegungsankäufen gerechnet“, erklärt Petra Rohland, Sprecherin der Stadtentwicklungsverwaltung. Bis zum Auslaufen des Angebots im November konnte der Senat aber nur für drei Wohnungen Belegungsrechte erwerben. Die Verwaltung ist mit der Resonanz verständlicherweise nicht zufrieden.

Die Vermieter ließen das Angebot offensichtlich links liegen, weil sie darauf spekulieren, auf dem freien Markt Mieten von 8 Euro oder mehr erzielen zu können – ganz ohne „lästige“ Bindungen. Eine soziale Ader haben in Berlin offenbar nur drei Ei-

Illustration: Lisa Smith



gentümer. „Belegungsrechteankauf kann nur ein begleitendes Instrument sein“, sagt Petra Rohland. Ob das Programm fortgeführt wird, ist noch nicht entschieden.

Jens Sethmann

Ein Pilotprogramm des Senats ließ Vermieter kalt

BIMA-WOHNUNGEN

Der Bund bewegt sich

Der Senat und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verhandeln über den Verkauf von 4660 Wohnungen des Bundes an die landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften. Ein erster Erfolg: Das Wohnungsunternehmen Gesobau konnte 84 Wohnungen im Wedding zum Verkehrswert erwerben.

Seit November 2014 verhandeln BImA und das Land Berlin über den

Erwerb von Bundeswohnungen. Der Senat hat Interesse an allen 4660 Geschosswohnungen, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Berlin verwaltet werden. Diese Wohnungen befinden sich an 44 Standorten. Hinzu kommen noch Brachflächen und Parkplätze, die sich für den Wohnungsbau eignen. Für drei Mietshäuser an der Ecke Großgörschen-/Katzlerstraße gehen die Preisvorstellungen

von Bund und Land nach wie vor weit auseinander.

Das sture Beharren des Bundes, Wohnungen grundsätzlich und zum Höchstpreis zu verkaufen, scheint allerdings zu bröckeln. Auf Initiative des damaligen Senators Michael Müller forderten die Bauminister der Länder im November, dass der Bund Grundstücke zuerst den Kommunen zum Kauf anbieten solle – und zwar zum Verkehrswert.

Kurze Zeit später wurde die „Cité Wedding“ auf Grundlage eines Wertgutachtens an das städtische Wohnungsunternehmen Gesobau verkauft. Die ehemalige Alliierten-Wohnanlage aus den 60er Jahren liegt an der Themse- und Londoner Straße und hat 84 Wohnungen. „Die Mieten in der Cité Wedding entsprechen dem Mietenbündnis, zudem haben wir uns ausdrücklich verpflichtet, auf Luxusmodernisierungen, Umwandlungen und Ähnliches zu verzichten“, versichert Gesobau-Vorstand Jörg Franzen.

Jens Sethmann

Wohnungen der Cité Wedding sind jetzt vom Bund an eine städtische Wohnungsbau-gesellschaft verkauft worden



Foto: Nils Richter



alle Fotos: Sabine Münch

Wohnungslos

Helfer und Betroffene berichten

Auf rund 12 000 wird die Zahl derer geschätzt, die in Berlin wohnungslos sind. 284 000 sollen es in Deutschland sein. Genau weiß man es nicht. Die Einführung einer Wohnungsnotfallstatistik – in anderen europäischen Ländern gang und gäbe – hat der Bundestag 2013 erneut abgelehnt. Wer wohnungslos ist, hat häufig auch mit weiteren Problemen zu kämpfen: Schulden, Arbeitslosigkeit, Alkohol, Krankheit, kaputte Familie. Das erfordert individuelle Hilfestellung und macht den Ausweg kompliziert. Unser Beitrag lässt Helfer und Betroffene zu Wort kommen.

Es ist 8 Uhr morgens, ein kalter, nasser Dezembertag am Berliner Ostbahnhof. Vor der Ladentür unter einem der S-Bahnbögen werden gerade Kisten mit Backwaren abgestellt. Daneben warten geduldig einige Männer, obwohl noch gar nicht geöffnet ist. „Wir haben acht Plätze“,

erklärt die Leiterin der kirchlichen Einrichtung, Ursula Czaika. „Jeder, der bei uns frühstücken möchte, kann eine halbe Stunde bleiben, dann sind die nächsten dran.“

Der Mann mit dem hochgeschlagenen Jackenkragen hat Glück, er ist einer der ersten. Er holt sich Kaffee und einen Teller mit belegten Broten. „Nennen Sie mich einfach den Südamerikaner“, erklärt er. Viele Jahre habe er in Rio de Janeiro gelebt, jetzt wohne er in einer kirchlichen Einrichtung ganz in der Nähe – „vorübergehend“, bis er wieder eine eigene Wohnung habe. „Die finde ich ganz sicher“, erklärt er. Sie müsse aber in Wilmsdorf liegen, im alten Kiez, wo seine Mutter einmal gelebt hat. Um sie zu pflegen, ist er 2011 von Brasilien nach Deutschland zurückgekommen. Seit ihrem Tod 2012 kam er mal hier und mal da unter.

Der Mann neben ihm sagt leise: „Ich schlafe im Wald.“ Er hat die Kapuze seines Pullovers tief ins Gesicht gezogen, möchte nicht angeschaut, geschweige denn fotografiert werden. Nachdem er mit seiner Garten- und Landschaftsbaufirma 1996 pleite

„Wenn Du aus dem Tritt kommst ...“

ging, habe er mehr und mehr getrunken. Seit sechs Jahren lebt er mittlerweile schon auf der Straße. „Wenn du aus dem Tritt kommst“, stimmt ihm der Südamerikaner zu, „fliegste raus aus dem System.“ Warum ist er selbst rausgeflogen? Er sei Industriekaufmann, spreche portugiesisch, englisch, französisch, habe in Brasilien für eine große Firma gearbeitet, gut verdient. Vielleicht

„Jeder kann zum Frühstück eine halbe Stunde bleiben“: Leszek, Bahnmissionsmission am Ostbahnhof



war es ein Fehler, so ohne Job nach Deutschland zurückzukommen? Vielleicht gehe er ja wieder nach Rio. Irgendwann.

Wer neben dem Südamerikaner in der U-Bahn sitzen würde, käme nicht auf den Gedanken, dass der gepflegt aussehende Mann Ende 50 zum Heer der Wohnungslosen in Berlin gehört. Zu jenen Menschen, die keinen eigenen Mietvertrag haben. Die bei Verwandten oder Freunden übernachten, in Heimen oder Notunterkünften untergebracht sind, oder die ganz ohne Obdach auf Parkbänken, unter Brücken, in Bahnhofen und Geschäftseingängen ihre Schlafsäcke ausrollen.

Weil sowohl deutschlandweit als auch in Berlin keine Statistik über sie geführt wird, lässt sich ihre Zahl nur schätzen: zwischen 12 000 und 14 000 wohnungslose Menschen könnten es in Berlin sein, meint Ro-

Menschen, die nie eine eigene Wohnung hatten.“

Menschen wie René, 40 Jahre alt, schlank, mit ausgebeulten Jeans, wetterfester Jacke und fast jugendhaften, wachen, dunklen Augen. Seine derzeitige Bleibe: eine leere Halle irgendwo in Lichtenberg. „Unten war mal eine Werkstatt, oben Büros. Das habe ich mir eingerichtet und halte es sauber – da gibt's keinen Müll!“

René stammt aus Strausberg östlich von Berlin. Er wuchs in wirren Familienverhältnissen auf, kam mit sieben Jahren in ein Kinderheim und blieb dort bis zum Abschluss der 10. Klasse. Als die Mauer fiel, war er 16, zog zum Stiefvater, hielt es da aber nicht lange aus. Auch die begonnene Lehre als Koch brach er ab. Etliche Jahre zog er quer durch Deutschland, lebte für kurze Zeit mit einer Freundin zusammen: „Vielleicht gebe ich



René (oben) und Horst (links) sind Dauergäste bei Ursula Czaika in der Bahnhofsmission



bert Veltmann, Geschäftsführer der GEBEWO, einer Einrichtung der Diakonie, die Menschen in Wohnungsnot Beratung und Hilfe anbietet.

„Schätzungsweise 80 Prozent von ihnen leben in irgendeiner Unterkunft – die anderen auf der Straße“, so Veltmann. Seit Anfang der 1990er Jahre arbeitet er in der Wohnungslosenhilfe. Er kennt viele Schicksale: von dramatischen Trennungen, plötzlichem Arbeitsplatzverlust und dauerhafter Arbeitslosigkeit, von Alkohol- oder Drogenproblemen, psychischen Erkrankungen. Es sind meist Brüche im Leben, die zum Verlust des Hauses oder der Wohnung führen. Veltmann: „Aber es gibt auch

einfach zu schnell auf“, sagt er von sich.

Jeden Tag läuft er von Lichtenberg bis ans Brandenburger Tor und sammelt Flaschen. Auf dem Weg frühstückt er in der Bahnhofsmission und schaut dann bei zwei großen

Hotels vorbei, die für ihn leere Flaschen beiseite stellen. Bis zu 35 Euro verdient er sich damit pro Tag: „Auf Hartz IV hätte ich ja Anspruch, aber da verzichte ich drauf. Ich hab's nicht so mit den Ämtern.“

Der Grund, sich von staatlichen Stellen fernzuhalten, sind 2000 Euro Schulden, die sich wegen Schwarzfahrens bei ihm angesammelt haben. Viermal sei er deshalb schon im Gefängnis gewesen, zuletzt hätte er sechs Monate abgesessen. Auch um eine Wohnung zu bekommen, müsste er ja erst einmal auf ein Amt. Er winkt ab: „Ich komme auch so durch.“

Und hier in der Bahnhofsmission kann ich alle zwei Tage duschen.“ Für Ursula Czaika ist René einer ihrer Dauergäste. Genau wie Horst, der seinen Hut nie abnimmt, nur freundlich nickt, wenn andere erzählen. Woher kommt er? Wie alt

Wer ist „wohnungslos“?

Eine gesetzlich verankerte Definition für Wohnungslosigkeit gibt es nicht. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V spricht von Wohnungsnotfällen und unterscheidet drei Gruppen:

- von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen ohne eigene mietvertraglich abgesicherte Wohnung beziehungsweise ohne Wohneigentum;
- von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, denen der Verlust ihrer Wohnung unmittelbar bevorsteht;
- Menschen, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben. rm

ist er? Er spricht hastig, gehetzt. Um „politisch zu demonstrieren“, sei er 2005 nach Berlin gereist, murmelt er, dann wird seine Stimme leiser, die Worte verwischen, er ist nicht mehr zu verstehen. Genau wie der alte Mann, der vor der Tür zusammengeknien im Rollstuhl sitzt und sich unter einem Sims nur notdürftig vor dem Nieselregen schützen kann. Seinen Kaffee, belegte Brote und etwas Süßes bekommt er nach draußen gereicht. Ursula Czaika: „Das tut mir in der Seele weh, ich würde ihn gern hereinholen, aber hier drinnen rastet er immer wieder aus, wir mussten schon die Polizei holen.“

Czaika arbeitet seit 1998 am Ostbahnhof, in Deutschlands ältester Bahnhofsmission. Gegründet wurde sie vor 120 Jahren, um junge Frauen und Mädchen aufzufangen und zu betreuen, die auf Arbeitssuche nach Berlin kamen. Ihre Gäste sind heute zu allermeist Wohnungslose, die sich hier mit einer Mahlzeit versorgen kön-

nen. Ihre Zahl hat sich in den zurückliegenden Jahren nach Einschätzung der Leiterin fast verdoppelt. Robert Veltmann von der GEBEWO bestätigt: „Wir haben wieder eine Situation wie Anfang der 1990er Jahre.“ Damals kamen viele aus Ostdeutschland nach Berlin: Gekündigte, Geschiedene, Haftentlassene. Vor allem Männer. In der Hoffnung, sich in der wiedervereinigten Stadt eine neue



„Evas Haltestelle“ (oben), Leiterin Claudia Peiler (rechts) – ein freundlicher Ort, Endpunkt einer 15-jährigen Odyssee für Katarzyna (unten), für manche einfach nur Rückzugsort für ein paar Stunden Schlaf



Existenz aufzubauen – oder einfach nur, um für einige Zeit unterzutauschen.

Den Sprung geschafft haben längst nicht alle, einige blieben ganz unten. Wie Walter, der aus einem kleinen Ort an der Ostsee stammt, Bauingenieur war, sich selbstständig machte und vor seinen Steuerschulden nach Berlin geflohen ist, wie er erzählt: „Ick hab' allet gehabt: Geld, Angestellte, Haus – allet futsch ...“ Jetzt sammelt er Flaschen auf Bahnhöfen und in Parks, 10 bis 12 Euro bekommt er am Tag zusammen. In Berlin ist er



seit fast zehn Jahren, die meiste Zeit lebte er auf der Straße.

Nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) hat jeder unfreiwillig Wohnungslose einen Rechtsanspruch auf Unterbringung. Veitmann: „Das heißt, dass das Sozialamt eigentlich niemanden abweisen darf.“ Ist kein Platz in einem der Heime frei, muss eben ein

Rechtsanspruch auf Unterbringung

Zimmer in einem Seniorenheim, in einer Pension oder in einem Hotel gefunden und bezahlt werden. 6805 Plätze stehen auf der sogenannten Berliner Unterbringungsliste. Dazu kommen rund 3500 Plätze im betreuten Gruppen- oder Einzelwohnen für jene, die die Hilfe von Sozialarbeitern brauchen, etwa weil sie behindert, schwer drogenabhängig oder psychisch krank sind.

„Unser Ziel ist es, Wohnungslosen, die das wollen, wieder zu einem eigenen Mietvertrag zu verhelfen“, so Robert Veltmann, „aber das sei bei der derzeitigen Marktlage nahezu unmöglich.“ Meldeten noch vor Jahren kommunale Vermieter freie Wohnungen, so ist man heute fast ausschließlich auf Wohnungen des sogenannten geschützten Marktsegments angewiesen. Deren Anzahl belief sich nach dem letzten Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin auf 1376. Die stehen aber



auch noch anderen bedürftigen Gruppen zur Verfügung. Deshalb werden kaum noch Plätze in den Wohnheimen oder Trägerwohnungen frei – aber immer neue Wohnungslose drängen nach.

Leszek beispielsweise, 29 Jahre alt. Vor fünf Jahren ist er aus Polen nach Berlin gekommen, hat auf eine Arbeit gehofft, auf eine Wohnung. „Aber nix – mal hier ein Job, mal da.“ Nach Polen will er dennoch nicht zurück. Er lebt auf der Straße und spricht inzwischen ganz gut Deutsch. Mehr und mehr Wohnungslose kommen inzwischen aus Osteuropa. Wie Leszek haben die allermeisten keinen Anspruch auf Sozialleistungen in Deutschland und erreichen nur die unterste Stufe im Hilfesystem. Sie kommen in Notunterkünften unter, beispielsweise in Massenquartieren im Rahmen der Kältehilfe.

„Die reisen hier mit großen Erwartungen an, und wenn sie nach einigen Wochen zu uns kommen“, so Ursula Czaika, „haben sie gemerkt, dass das alles in Deutschland nicht so rosig ist wie sie dachten.“ Die Leiterin und ihre Helferinnen bekommen Vorwürfe zu hören, den Frust der Enttäuschten zu spüren, müssen mit Aggressionen umgehen und leider öfter auch mal die Polizei zu Hilfe rufen. „Wir bräuchten dringend mehr Ehrenamtliche, die außer russisch auch bulgarisch oder rumänisch sprechen“, sagt Ursula Czaika. Katarzyna braucht längst keinen Dolmetscher mehr. Die 45-jährige Polin war mit einem Deutschen verheiratet. „Die Beziehung ist kaputtgegangen – und bei mir im Kopf ist auch

Sieben Schlafplätze von November bis März

was kaputtgegangen“, versucht sie, ihre Lage zu erklären. „Ich bin einfach weg, einfach davongelaufen. Ich wäre fast verhungert.“ Sie habe keine Freunde gehabt, keine Arbeit, keine Krankenversicherung. Sie sei eine Zeit lang quer durch Europa gefahren und schließlich in Berlin gestrandet. Was sie in ihrer 15-jährigen Odyssee für sich gerettet hat, liegt sorgsam und ordentlich verpackt in blauen Plastiksäcken auf einem Einkaufswagen. Der steht in Sichtweite gleich draußen vorm Schaufenster von „Evas Haltestelle“. Seit 1997 gibt es die Tagesstätte für wohnungslose Frauen im Wed-

ding. Von November bis März bietet sie sieben Schlafplätze im Rahmen der Berliner Kältehilfe. Der kleine Laden in der Bornemannstraße ist ein freundlicher Ort, wo die Frauen zu essen und zu trinken bekommen, wo sie auch tagsüber für ein paar Stunden schlafen und wo sie ihre Sachen waschen und trocknen können. Und vor allem: wo sie unter sich sind. „In dieser Jahreszeit sind wir nachts immer überbelegt“, erklärt Claudia Peiter, die Leiterin der Einrichtung. „Denn Frauen gehen nur ungern in Notunterkünften, in denen auch Männer schlafen.“ Frauen sind bei den Wohnungslosen eine Minderheit: ihr Anteil liegt



schätzungsweise bei 25 Prozent. „Das Problem ist, dass Frauen in den Hilfesystemen kaum auftauchen, weil sie oft verdeckt wohnungslos sind“, erklärt Susanne Gerull, Professorin an der Alice-Salomon-Hochschule. Seit Langem beschäftigt sie sich mit Armutsforschung und hat Wohnungslosigkeit auch unter genderspezifischen Aspekten untersucht: „Frauen wollen häufig nicht als wohnungslos erkannt werden, sie schämen sich und gehen lieber eine Zwangspartnerschaft ein, ertragen sexuelle Ausbeutung und Gewalt, ehe sie sich wohnungslos melden.“ Allerdings würden sie mit schwierigen Situationen auch anders umgehen als Männer: „Sie verlieren beispielsweise seltener die Wohnung wegen Mietschulden, weil sie ihre Sachen besser im Griff haben.“ Bei

*Hunger ist Berechtigung genug:
Für eine „Verpflegung auf Rädern“
sorgen die ehrenamtlichen Helfer
der Berliner
Obdachlosenhilfe*

Obdachlose und die Obrigkeit

Bis ins frühe Mittelalter galt Armut als gottgegeben – Obdachlosigkeit war deshalb nicht stigmatisiert. Pilgerherbergen dürften die ersten Unterschlupfe für wohnungslos umherziehende Menschen gewesen sein. Ab dem 11. Jahrhundert setzte dann zunehmende Kontrolle ein: Bedürftigkeit wurde überprüft, der Betroffene musste ein Bettelabzeichen erwerben. Ab dem 19. Jahrhundert wuchsen Repression und Reglementierung – aber auch Fürsorge. In Armen- und Arbeitshäuser sollten „Umherziehende“ und Bettler aufgenommen werden, um sie aus der Öffentlichkeit zu entfernen. Ab 1871 stellte § 361 (RStGB) „Asozialität“ unter Strafe und kriminalisierte damit auch Bettel und Obdachlosigkeit. In der Bundesrepublik wurde der § 361 in den 1960er Jahren abgeschafft. In der DDR standen „Asozialität“ und „arbeitsscheues Verhalten“ bis zum Schluss unter Strafe. Der betreffende § 249 im StGB wurde erst mit dem Einigungsvertrag aufgehoben. *rm*



Notübernachtung im Bezirk Mitte, Leiterin Eva-Maria Heise: „Es braucht Einsicht in die eigene Situation – und lange, einfühlsame Unterstützung“

Ämtern dagegen hätten sie häufig die schlechteren Karten: „Während Männer immer die Schuld bei anderen suchen, machen Frauen sich meist für ihre Misere selbst verantwortlich.“ Und sie lassen sich eher „abwimmeln“.

Am liebevoll gedeckten Tisch in „Evas Haltestelle“, hat man leicht den Eindruck, hier trafen sich Frauen aus der Nachbarschaft zu einem gemütlichen Frühstück. Sie haben ihre

Aus für ein hoffnungsvolles Projekt

Jacken und Mäntel ausgezogen, ihre Schals und Taschen über die Stuhllehnen gehängt, Rollkoffer und Gepäck in eine Ecke gestellt und kommen schnell in eine lebhaftere Unterhaltung. Die zeigt aber auch, womit die Frauen hier belastet sind, welche seelischen und auch psychischen Probleme sie haben. Die 55-jährige Thüringerin Dietlinde berichtet von einer zwangsweisen Einweisung in

die Psychiatrie. Sie fühlt sich verfolgt, weil sie politischen Widerstand leistete: „Seit 2009 bin ich obdachlos, weil ich für das bedingungslose Grundeinkommen eintrete.“ Irina (65) leidet unter der Vorstellung, zwei Identitäten zu besitzen. Ihr Vermieter habe ihr deshalb gekündigt, aber sie werde jetzt Anzeige gegen ihn erstatten. Und eine 60-Jährige möchte ihren Namen keinesfalls preisgeben, weil sie sich seit Jahren von Dä-



monen verfolgt fühlt. Wie Dietlinde und Irina gehört auch sie wahrscheinlich zu jenen, die nach dem Sozialgesetzbuch Anspruch auf betreutes Wohnen hätten. Dazu aber braucht es gültige Ausweispapiere, persönliche Unterlagen, eine ärztliche Diagnose, einen Antrag, professionelle Unterstützung – vor allem jedoch eine Einsicht in die eigene Situation. Bei den meisten schafft man das nur nach langer, einfühlsamer Begleitung und mit professioneller fachlicher

Beratung. Aber wer soll das leisten? Eine einzige Psychologin betreue stadtweit psychisch kranke wohnungslose Frauen, so erklärt Eva-Maria Heise, Leiterin der einzigen ganzjährig geöffneten Notübernachtung für wohnungslose Frauen in Berlin-Mitte. Die Sozialarbeiterin berichtet vom Projekt „Frauenbewegt!“ das sich von 2010 bis 2013 gerade um psychisch kranke wohnungslose Frauen kümmerte. Mit Erfolg: „Zwischen 85 und 90 Prozent der Teilnehmerinnen konnte geholfen werden.“ Es war ihre Chance, aus den ständig wechselnden Notübernachtungen heraus und von der Straße weg in betreute Wohnformen zu wechseln. Eva-Maria Heise ist enttäuscht, wenn sie daran denkt, dass das erfolgreiche, über vier Jahre von einer Stiftung finanzierte Projekt, vom Land Berlin nicht in die Regelfinanzierung übernommen wurde. „Das hat eine große Lücke hinterlassen.“

Wer ein Essen der Berliner Obdachlosenhilfe e.V. einnehmen will, kann zum Treffpunkt kommen, niemand muss eine Bescheinigung oder Berechtigung vorweisen, seine Bedürftigkeit unter Beweis stellen. Es reicht, wenn jemand Hunger hat und sich nichts zu essen kaufen kann. Das war Achim wichtig, dafür hat der 55-Jährige vor anderthalb Jahren den Verein gegründet. Er wusste genau, was seine Gäste brauchten, vor allem in der kalten Jahreszeit: Kalorien und Vitamine.

„Ich war selber ein paar Jahre obdachlos, habe auf Dachböden und Parkbänken gepennt und natürlich getrunken.“ Draußen liegen, ohne zu trinken, das ginge gar nicht.

Mit belegten Broten hat er begonnen, heute kochen ehrenamtliche Helfer mit Lebensmittelspenden dreimal in der Woche warmes Essen und bringen es zu jenen Orten, wo sich zwar viele Wohnungs- und vor allem Obdachlose aufhalten, wo es aber keine Suppenküchen gibt. Der Bus der Obdachlosenhilfe hält zuerst am Leopoldplatz, fährt weiter zum Alexanderplatz und dann zum Kottbusser Tor. An manchen Abenden werden 200 Portionen und mehr ausgeteilt.

Rosemarie Nieder

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2015

*Liebes Mitglied
des Berliner Mietervereins,*

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

*Im Rahmen der Bezirksmitglieder-
versammlung 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 Erfahrun-
gen ausgetauscht.*

*Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner
Mieterverein aktiv zu werden.*

*Besuchen Sie die Versammlung in Ih-
rem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis
(ersatzweise Ihr aktuelles MieterMaga-
zin mit Adressenaufkleber) mitbringen.*

*Die Einladungen für alle anderen bezirk-
lichen Mitgliederversammlungen finden
Sie in unserer Märzausgabe.*

Lichtenberg

**Montag, 23. März 2015,
18.30 Uhr**

Gemeindesaal der Ev. Kirchen-
gemeinde Berlin-Friedrichsfelde,
Am Tierpark 28
Tram 17, 27, 37; Bus 194

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. Nachwahl zur Bezirksleitung
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. „Mieterhöhungen –
Hinweise zur Überprüfung“
Referentin: Wibke Werner,
Mitarbeiterin der Geschäfts-
führung des BMV
6. Diskussion zum Vortrag
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Lichtenberg

Marzahn- Hellersdorf

Mittwoch, 11. März 2015, 18 Uhr
Kieztreff Marzahner Promenade 38
Tram 6, 16; Bus 191, 192, 195
(Marzahner Promenade)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Heizkosten – Verbrauchs-
erfassung durch elektronische
Heizkostenverteiler und rechtliche
Anforderungen an eine Heizkosten-
abrechnung“
Referenten: Ing. Ingo Neumann,
Energieberater und Wibke Werner,
Mitarbeiterin der Geschäfts-
führung des BMV
4. Aussprache zum Referat
5. Nachwahl zur Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf

Reinickendorf

**Donnerstag, 19. März 2015,
19 Uhr**

Mehrzweckraum der
Peter-Witte-Grundschule,
Rathauspromenade 75/
Ecke Am Nordgraben
U-Bhf. Rathaus Reinickendorf
(Ausgang Am Nordgraben);
Bus 122, 221, 322, 325, X33

Tagesordnung

1. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
2. „Wohnungspolitische Lage
im Bezirk Reinickendorf“
Referent: Martin Lambert, Bezirks-
stadtrat für Stadtentwicklung,
Umwelt, Ordnung und Gewerbe
in Reinickendorf
3. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
4. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Spandau

**Donnerstag, 19. März 2015,
18.30 Uhr**
Seniorenclub Lindenufer,
Mauerstraße 10 A

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm,
Bezirksleiter
2. Vortrag Stephan Machulik,
Bezirksstadtrat für Bürgerdienste
und Ordnung:
„Wohnsituation in Spandau“
3. Diskussion zu Punkt 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache
6. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Spandau

Tempelhof- Schöneberg

Montag, 23. März 2015, 19.15 Uhr
Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U-Bhf. Alt-Mariendorf

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. Referat „Mietpreisbremse
der großen Koalition,
Teil II – Modernisierung“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Tempelhof-
Schöneberg*

Vorankündigung: Charlottenburg-Wilmersdorf

Dienstag, 24. März 2015, 19 Uhr
Geschäftsstelle des Berliner
Mietervereins, Spichernstraße 1

NEUBAU IN BERLIN (1): DIE STÄDTISCHEN

Verpflichtung mit Schlupflöchern

Berlin braucht dringend mehr Wohnungen. Wegen des anhaltenden Bevölkerungswachstums müssen in nächster Zeit Jahr für Jahr 10 000 neue Wohnungen gebaut werden. Private Bauträger bauen fast ausschließlich im oberen Preissegment, meist Eigentumswohnungen. Die Aufgabe, für untere und mittlere Einkommensgruppen Wohnungen zu errichten, kommt vor allem den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu. Die nehmen diese Herausforderung an, allerdings sind die Mieten in ihren Neubauprojekten nicht immer so günstig, wie sie sein könnten.

■ Städtische Wohnungsneubauten/
Eigendarstellung:
www.wohnenfuer.berlin/neubauprojekte

Im März 2013 hat der damalige Bau-senator Michael Müller in der Waldsässener Straße in Marienfelde den ersten Spatenstich für einen Neubau der Degewo ausgeführt. Es war der erste Wohnungsneubau einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft seit über zehn Jahren. Seither reißen sich feierliche Spatenstiche, Baggerbisse, Grundsteinlegungen und Richtfeste aneinander. Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften bauen zurzeit an rund 20 Neubauten. Der Neubau in der Waldsässener Straße ist bereits bezogen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden nach eigenen Angaben bis zum Herbst 2016 mit dem Bau von 7000 Wohnungen begonnen haben. Das Investitionsvolumen beträgt den Unternehmen zufolge insgesamt rund eine Milliarde Euro. Für die Zeit nach 2016 planen die Wohnungsbaugesellschaften weitere 8000 Wohneinheiten. Die kommunalen Unternehmen stehen in einer besonderen Verantwortung, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Wer, wenn nicht sie, soll bezahlbare Wohnungen bauen? Im

Fotos: Nils Richter



Laufende Wohnungsbauprojekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Unternehmen Neubaustandort	WE	gefördert	Durchschnittsmiete*	Niedrigste Miete*	Höchste Miete*	Fertigstellung
Degewo						
Waldsässener Straße 51/Pfabener Weg	52	–	8,50	7,00	9,50	2014
Joachimstraße 8	68	–	9,85	7,50	10,80	2015
Karl-Frank-Straße 33-35	41	–	10,08	8,90	11,50	2015
Ewaldstraße 96a-98b	32	32	6,50	6,50	6,50	2015
Fritz-Erler-Allee/Agnes-Straub-Weg	63	–	9,50	7,50	11,00	2015
Abram-Joffe-Straße	91	31	8,80	6,50	10,00	2016
Gesobau						
Blankenburger Str. 3-7/Buchholzer Str.	100	–	9,90	6,90	11,65	2015
Alt-Wittenau 88 a-d	68	17	9,59	6,50	11,50	2015
Thulestraße 31-33	107	–	9,80	6,95	11,35	2016
Gewobag						
Kieffholzstraße 403/404	98	25	ca. 10,00	6,50	13,00	2015
Howoge						
Treskowallee/Hönower Straße	414	–	k.A.	7,00	10,75	2015
Konrad-Wolf-Straße 78-81/Mittelstr.	157	–	k.A.	7,00	10,75	2015
Küstriner Straße 18	44	–	k.A.	7,00	k.A.	2016
Reichenberger Straße 4/5	64	–	k.A.	7,00	k.A.	2016
Stadt und Land						
Sterndamm 89/Winkelmannstraße	31	–	ca. 10,00	8,50	10,00	2015
Bruno-Bürgel-Weg 39	124	28	k.A.	6,50	10,00	2016
WBM						
Gärtnerstraße 8/9	41	9	k.A.	6,50	12,00	2015
Colbestraße 5/7	69	44	k.A.	6,50	k.A.	2016

* in Euro pro Quadratmeter netto kalt / k.A. keine Angabe

Neubaubündnis des Senats haben sie zusammen mit den übrigen im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten Eigentümern zugesagt: „Bei größeren und großen Bauprojekten im Mietwohnungsneubau soll – soweit objektwirtschaftliche, technische und unternehmensspezifische Bedingungen dies zulassen – der jeweilige Anteil preiswerter Mietwohnungen unterhalb von 7,50 Euro pro Quadratmeter netto kalt bei 10 bis 33 Prozent liegen“ – eine Selbstverpflichtung mit großen Schlupflöchern: Tatsächlich gibt es bei mehreren Bauvorhaben überhaupt keine Mieten unter 7,50 Euro.

Unternehmensinterne Quersubventionierung

Die im Frühling 2014 neu aufgelegte Wohnungsbauförderung kommt noch nicht recht zum Tragen. Mit einem 64-Millionen-Euro-Fonds sollen jährlich rund 1000 preisgünstige Wohnungen geschaffen werden. Die meisten der aktuellen Neubaugenossenschaften werden allerdings noch ohne Fördermittel realisiert. Für alle ihre künftigen Bauvorhaben wollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Förderung in Anspruch nehmen.

Die einzelnen Neubauten weisen immer eine Mietenspreizung auf. Die Wohnungsbaugesellschaften betreiben eine interne Quersubventionie-



ung: Um einen Teil der Wohnungen zu 7,50 Euro oder günstiger anbieten zu können, werden die attraktiveren Räume teurer vermietet. Die Dachgeschosse oder Townhouses im ruhigen Blockinnenbereich kosten dann auch schon mal 12 oder gar 13 Euro – Preise, die man von öffentlichen Wohnungsunternehmen nicht unbedingt erwartet.

bei der Ausstattung, um die Kosten zu senken. Im Gegenteil: Die Dege-wo stattet zum Beispiel alle Neubauwohnungen in der Friedrichshagener Karl-Frank-Straße mit Echtholzparkett und Fußbodenheizung aus. Kostenbewusstsein sieht anders aus. Die Differenzierung der Mieten innerhalb der Gebäude hat auch den Zweck, eine sozial durchmischte Bewohnerschaft zu bekommen. Einheitliche Mieten hat nur das einzige komplett geförderte Objekt der Dege-wo in der Ewaldstraße in Altglienke. Bei seiner unattraktiven Lage weit am Stadtrand und direkt am Autobahnzubringer wäre der Versuch, einige Wohnungen für mehr als 10 Euro zu vermieten, wohl aussichtslos.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen ist besonders in der inneren Stadt groß. Mit dem Neubau ist dieses Problem offensichtlich nicht zu lösen. Das aktuelle Baugeschehen der Städtischen ist weit weg von den zentrumnahen Bezirken und zeigt ein auffälliges Übergewicht im Südosten der Stadt. Von den 18 Baustellen mit knapp 1700 Woh-

von Gewerberäumen geschaffen hat. In einem Abstand von drei Kilometern um den S-Bahn-Ring liegen noch fünf Projekte. Die übrigen elf Bauvorhaben mit über 1000 Wohneinheiten sind beim besten Willen nicht mehr innenstadtnah zu nennen und befinden sich zum Teil sogar in ausgesprochener Randlage. Aber immerhin sind alle neuen Wohnungen halbwegs an ihr städtisches Umfeld

Hauptsächlich Randlage

und ans Nahverkehrsnetz angeschlossen. Einen Wohnungsbau auf der grünen Wiese ohne Anbindung an den Rest der Stadt gibt es nicht. Zur Bebauung wurden den sechs städtischen Gesellschaften im September 2014 insgesamt 27 landeseigene Grundstücke kostenlos übertragen. Verbunden ist damit die Auflage, rund 20 Prozent der zu errichtenden Wohnungen zu 6,50 Euro pro Quadratmeter zu vermieten. Im Jahr 2013 waren es zehn Grundstücke. Angesichts der Vielzahl an Liegenschaften, die das Land Berlin be-

◀ *Politiker und Bauherren lassen sich in Wohnungsmarktkrisen gern mit der Schaufel in der Hand ablichten*

■ *Zwei weitere Beiträge zum „Neubau in Berlin“ werden sich in den nächsten Ausgaben des MieterMagazin mit den Aktivitäten von privaten und genossenschaftlichen Bauherren beschäftigen.*



Im Durchschnitt liegen die Neubaumieten zwischen 8,50 Euro und 10 Euro pro Quadratmeter. Baufachleute schätzen allgemein, dass man für neue Wohnungen eine Miete von 8,50 Euro verlangen muss, damit sich der Bau rechnet. Durch Verzicht auf eine Tiefgarage oder Aufzüge ließe sich diese „notwendige Miete“ senken. Doch die Wohnungsunternehmen machen ungern Abstriche

nungen liegen acht allein im Bezirk Treptow-Köpenick. Dazu kommt in Karlshorst das größte kommunale Bauvorhaben, die „Treskowhöfe“ der Howoge. Innerhalb des Innenstadtrings liegen nur zwei Friedrichshainer Projekte der Wohnungsbau-gesellschaft WBM. Dazu kommen noch 67 Wohnungen, die die WBM in Mitte durch Dachgeschossaus- und -aufbauten sowie durch Umnutzung



sitzt, ist das eine eher symbolische Größenordnung. Mit einer etwas beherzteren Baulandbereitstellung könnte der Senat den kommunalen Wohnungsbau deutlich stärken. Bei den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften ist durchaus noch Luft für kostengünstigeres Bauen – und damit auch für preiswertere Mieten.

Jens Sethmann

*Randlage:
Großbaustelle
„Treskowhöfe“ in
Karlshorst (links),
einzige innerstäd-
tische Baustelle:
Gärtnerstraße
in Friedrichs-
hain (rechts)*

ENERGETISCHE QUARTIERSSANIERUNG

Berlin spielt nicht mehr mit

Für fünf Berliner Quartiere wurden 2014 Konzepte zur energetischen Sanierung mit Fördergeldern des Bundes erstellt. Nun, da sie fertig sind, steht fest: Vier der fünf Konzepte werden wohl in der Schublade landen. Eine Umsetzung ist nicht geplant. Aber warum macht ein Konzept da eine Ausnahme?

Im vergangenen Jahr veröffentlichte das Land Berlin eine groß angelegte Studie: Klimaneutrales Berlin 2050. Mit dem Ziel, in 35 Jahren den CO₂-Ausstoß in Berlin erheblich reduziert zu haben, reagiere man wie viele andere internationale Metropolen auf die Gefahren des Klimawandels, ließ damals der Stadtentwicklungssenator mitteilen. Doch wie ernst meint man es eigentlich mit diesem Ziel?

Etwas mehr als zwei Jahre früher, Ende 2011, legte die Kreditanstalt für Wiederbau (KfW) im Auftrag des Bundesbauministeriums ein neues Förderprogramm auf. Deutschlandweit durften sich Kommunen mit Pilotprojekten um Fördergelder bewerben, damit sie für bestimmte

che Friedrichstadt in Kreuzberg, das Gebiet Frankfurter Allee Nord in Lichtenberg, die Weddinger Müllerstraße sowie das Falkenhagener Feld und die Wilhelmstadt in Spandau. An diesen Projekten beteiligte sich das Land Berlin mit gut 120 000 Euro. Das Bundesbauministerium nannte seinerzeit als Ziel dieser Förderprojekte ein Anstoßen „umfassender Maßnahmen im Quartier in die Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur.“

In Berlin machten sich mehrere Stadtplaner mit viel Energie an die Arbeit und fertigten Konzepte an – mit zum Teil erstaunlichen Ergebnissen. „Es zeigt sich, dass die Energieverbräuche und die CO₂-Emissionen jeweils um mindestens 42 Prozent gesenkt werden können“, heißt es etwa im Konzept, das für das Falkenhagener Feld erstellt wurde.

Alle Konzepte waren 2014 fertiggestellt. Nur: Umfassende Maßnahmen, wie sie sich das Bundesbauministerium vorstellte, werden nicht folgen – mit den Konzepten ist auch das Projekt „energetische Stadtsanierung“

Beerdigt statt gefördert

abgeschlossen, und zwar in vier der fünf Fälle. „Da wurden gute Möglichkeiten einfach vertan“, ärgert sich der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. „Außer in Lichtenberg resultieren aus den Konzepten keine Aktivitäten.“

Der Hintergrund dieser stillen Beerdigung liegt in der Schwierigkeit, die energetische Quartierssanierung wirtschaftlich und zugleich sozialverträglich umzusetzen. Wie kann garantiert werden, dass die Mieten nicht exorbitant steigen und die Häuser dennoch zügig saniert werden können? Reiner Wild sieht dafür eigentlich nur eine Lösung: Öffentli-



Fotos: Nils Richter

che Fördermittel. Doch die Stadtentwicklungsverwaltung will davon nichts hören. Dabei schmückte man sich in der Studie „Klimaneutrales Berlin 2050“ noch mit den jetzt ad acta gelegten Projekten: „Bereits heute werden in den Stadtumbaugebieten Falkenhagener Feld, Frankfurter Allee Nord und Moabit West integrierte Stadtteilkonzepte erarbeitet – Schwerpunkte dabei sind: Energieeffizienz und -einsparung, erneuerbare Energien, Wasser- und Abfallwirtschaft sowie Verkehr. Solche Projekte sollten im Rahmen des Stadtumbaus verstärkt gefördert werden.“

Währenddessen sieht die vom Bund angeleierte Untersuchung von Projekten zur energetischen Quartierssanierung eine zweite Phase vor: Ein Sanierungsmanager soll beauftragt werden, der private und kommunale Eigentümer berät und Baumaßnahmen im Quartier koordiniert. Denn im Unterschied zu einer Einzelsanierung von Gebäuden geht es bei der Quartierssanierung zusätzlich um Verbesserungen, die mehrere Wohnblöcke, wenn nicht gar ganze Straßenzüge betreffen. Da sollen also nicht nur die Fassaden besser ge-

Brandenburgs Vorzeigeprojekt

Auch Potsdam hat sich mit einem Pilotprojekt bei dem KfW-geförderten Programm zur energetischen Stadtsanierung beteiligt, und zwar mit dem Umbau seiner südöstlichen Großwohnsiedlung Drewitz. Es wurde ein „Masterplan Gartenstadt Drewitz“ entworfen, in den ein Energie- und Klimaschutzkonzept integriert wurde. Die ersten Ideen dazu entstanden bereits im Jahr 2003. Teile des Quartiers, das in Fünf-Geschosser-Bauweise in den 1980er Jahren hochgezogen wurde, sind bereits saniert worden. Sobald die ganze Siedlung fertiggestellt ist, soll sie der erste emissionsfreie Stadtteil Potsdams werden. Für einige Wohnungen soll der Mietpreis 5,50 Euro nicht übersteigen. 2014 wurde das Projekt mit dem Deutschen Förderpreis ausgezeichnet.

ws

Stadtquartiere ein Konzept erstellen konnten, wie diese energetisch saniert werden können. 65 Prozent der Kosten sollte die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufbringen, den Rest die Kommune beisteuern. 63 Stadtquartiere wurden in allen Bundesländern ausgewählt. Berlin war mit fünf dabei: die Südl-



dämmt, sondern da könnten auch mehrere Häuser zu einer gemeinsamen Energieversorgung zusammengeschlossen werden: Nahwärme durch ein Blockheizkraftwerk, der Einsatz von regenerativen Energien wie Fotovoltaik oder eine verbesserte Temperaturregelung bei der Fernwärme. Doch der Senat sagt Stopp. Zwar würde die KfW wieder 65 Prozent der Kosten tragen, aber Berlin will die übrigen 35 Prozent nicht dazugeben. „Die Bezirke können die Anträge direkt an die KfW richten, müssten jedoch die 35-prozentige Kofinanzierung selbst leisten“, sagt eine Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Nur, die Bezirke haben das Geld dafür nicht. Die energetische Sanierung eines

Lichtenberg: Weg der kleinen Schritte

ganzen Stadtquartiers ist kein leichtes Unterfangen. Bereits die Erstellung der Konzepte brachte erhebliche Schwierigkeiten mit sich. Jedes Quartier hat seine eigene Struktur. Mal sind die Wohnungen größtenteils in der Hand einer großen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft,

wie auf dem Falkenhagener Feld, mal sind verschiedene private Wohnungsbaugesellschaften involviert, und mal teilen sich die Häuser und



Wohnungen in den Quartieren auf viele Einzeleigentümer auf. So konnten in manchen Quartieren gar nicht überall verlässliche Daten zum Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß erhoben werden, weil die Eigentümer

oftmals aus Datenschutzgründen nicht ermittelt werden konnten. Teile der Konzepte beruhen auf Hochrechnungen und Schätzungen, sagt eine Mitarbeiterin aus der Verwaltung.

Zwar ist auch in Lichtenberg die Datengrundlage nicht besser, doch hat sich der Bezirk vorgenommen, speziell für zwei Wohnblöcke seines Sanierungsgebiets nun ein ökologisches Sanierungsmodell zu erarbeiten. Warum also geht es dort und nur dort weiter?

Schon bevor die KfW mit ihrem Förderprogramm auf den Plan trat, legte Lichtenberg bei seinem Stadtumbaugebiet Frankfurter Allee Nord besonderen Wert auf eine ökologische Ausrichtung. Und die führt es jetzt weiter fort. Mittlerweile ist der Bezirk dabei, einen konkreten Sanierungsplan zu erarbeiten. Das geht von der Einregulierung von Heizungen über kleinere Baumaßnahmen an den Häusern bis zur Beratung beim Verbraucherverhalten.

Das sind keine großen Schritte, aber kleine Schritte sind allemal besser als keine.

Wiebke Schönherr

◀ Wie ernst ist es dem Berliner Senat mit seinen klimapolitischen Zielen?

Südliche Friedrichstadt, Falkenhagener Feld, Gebiet Frankfurter Allee Nord (unsere Fotos): Außer in Lichtenberg wurden gutes Geld und gute Konzepte vertan



Assistenzsysteme erlauben ein selbstständiges Wohnen im hohen Alter

■ **Musterwohnung**
Meeraner Straße 7,
6. Etage
12681 Berlin
Öffnungszeiten:
Dienstag
10 bis 12 Uhr
Donnerstag
15 bis 17 Uhr
Kontakt: info@ermuendigung.de
Weitere Informationen:
www.ermuendigung.de
www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Barriere-reduzierung/



Foto: OTB

WOHNEN IM ALTER

Leuchtturm der Ermüdigung

In Berlin wird zurzeit die Hälfte der rund 100 000 Pflegebedürftigen von Angehörigen gepflegt. Das ist oft nicht leicht, da 95 Prozent der Wohnungen nicht altersgerecht ausgestattet sind. Eine Musterwohnung in Marzahn zeigt, wie moderne Assistenzsysteme das Leben der Senioren, aber auch ihre Pflege, erleichtern können.

In einer aktuellen Meinungsumfrage zum Thema „Wohnwünsche und barrierearmer Wohnkomfort“ gaben rund 90 Prozent der Befragten als ihren mit Abstand wichtigsten Wohnwunsch an, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung zu leben. Das ist durch Umgestaltung, Nachrüstung oder Umbau möglich. Eine Musterwohnung in der Meeraner Straße bietet hierfür vielfältige

Anregungen. Gegliedert in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC und Flur stellt ein auf orthopädische und technische Hilfsmittel spezialisierter Gesundheitsdienstleister Assistenzsysteme vor, die den Alltag älterer Menschen erleichtern können. Das Ziel sei, aufzuzeigen, wie Menschen „durch innovative Technik zu bezahlbaren Preisen in die Lage versetzt werden, ihr Leben so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu organisieren“. Damit würden sie eine drohende Entmündigung abwenden. So entstand der von dem Unternehmen geprägte Begriff der „Ermüdigungswohnung“. Das Marzahner Muster-Apartment nimmt für sich in Anspruch, Deutschlands erstes dieser Art zu sein.

Eine Verknüpfung von Elektronik und der Beseitigung alterstypischer Unbequemlichkeiten bilden den Kern der angebotenen Lösungen. Probleme, höhergelegene Fächer im Kleiderschrank zu erreichen oder Gardinen abzunehmen? In der Musterwohnung wird ein elektrischer Kleiderlift gezeigt, der Bekleidung platzsparend hoch oben in Schränken verstaut und auf Knopfdruck herunterfährt. Ähnlich funktioniert ein Gar-

dinenlift, der älteren oder gebrechlichen Menschen die riskante Nutzung der Leiter erspart und die Gardinen, wenn sie gereinigt werden sollen, elektrisch absenkt. Die Küche der Musterwohnung verfügt über absenkbare Oberschränke, Kochfeld und Spüle sind höhenverstellbar. Beleuchtete Sockelleisten, die mit einem Funkschalter oder Bewegungsmelder gekoppelt sind, können nachts beispielsweise den Weg ins Bad, das mit rutschfesten Fliesen ausgestattet ist, beleuchten. Eine Sensormatte auf dem Schlafzimmerboden schlägt Alarm, wenn der Mieter aus dem Bett gefallen ist. In der Küche steht ein Herd, der mit einem Bewegungssensor kombiniert ist und beispielsweise automatisch abschaltet, wenn der Bewohner dies vergessen hat und das Haus verlässt. Die Heizung verfügt über eine selbstlernende Regelung, die über Sensoren das Heizverhalten des Bewohners in den einzelnen Räumen „erlernt“ und die Raumtemperatur dementsprechend anpasst.

Im Wohnzimmer wurden multifunktionale Fenstergriffe montiert, die Signale an Angehörige oder einen

Erster Schritt zur Veränderung

Pflegedienst senden, wenn ein Bewohner über längere Zeit nicht lüftet. Nahezu alle technischen Lösungen, die vorgestellt werden, sind sowohl in Eigenheimen als auch in Geschosswohnungen nachrüstbar, ohne die Wände aufreißen zu müssen. Mario Czaja, Berlins Gesundheits- und Sozialsenator, würdigt die 140 Quadratmeter große Ermüdigungswohnung als „Leuchtturmprojekt“. Ältere Menschen werden künftig zwar mit einem Bruchteil dieser Wohnfläche auskommen müssen, viele der technischen Raffinessen sind jedoch auch auf kleinstem Raum möglich und sinnvoll. Noch fehlen ein einheitlicher Standard für die Kombination der technischen Möglichkeiten und umfassende Praxiserfahrungen. Aber detaillierte Informationen sind immer ein erster Schritt zu möglichen Veränderungen. *Rainer Bratfisch*

Neuer Zuschuss für altersgerechte Umbauten

Bis 2018 stellt der Bund insgesamt 54 Millionen Euro für den altersgerechten Umbau in Wohngebäuden bereit. Diese Mittel sind als Kredite oder Investitionszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erhältlich. Unterstützt wird die Beseitigung von Barrieren, der Einbau von Rampen und Treppenliften, die Verbreiterung von Türrdurchgängen und die Änderung des Raumzuschnitts, aber auch die Modernisierung von sanitären Einrichtungen, die Installation altersgerechter Assistenzsysteme oder der Schutz vor Wohnungseinbruch. Der Bund finanziert mit einem Zuschuss bis zu 10 Prozent der förderfähigen Investitionskosten für einzelne, frei kombinierbare Maßnahmen, maximal jedoch 5000 Euro pro Wohnung. Vor Beginn einer Maßnahme empfiehlt die KfW eine Beratung durch Sachverständige, eine Wohnberatungsstelle, die in der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung organisiert ist, oder die Polizei.

rb



alle Illustrationen: Julia Gandas

Wie Sie bei der Miete sparen

Sie können auf ein Auto verzichten. Oder auf eine Urlaubsreise. Auf das Wohnen nicht. Aber Sie können die Ausgaben dafür begrenzen. Wir sagen Ihnen wie.

Neuer Mietvertrag Erst studieren, dann signieren

Bei der Neuanmietung einer Wohnung lauern versteckte Kostenfallen. Wer Bescheid weiß und den neuen Mietvertrag einer genauen Prüfung unterzieht, kann sie umgehen.

Wie bekommt man bei der Wohnungssuche heraus, welche Miete marktüblich ist? Mit dem alle zwei Jahre neu erscheinenden **Berliner Mietspiegel** kann man für jede Wohnung ausrechnen, welche Mieten während der vergangenen vier Jahre üblicherweise bezahlt wurden. Berücksichtigt werden dabei die Größe, die Ausstattung,

die Wohnlage und das Baujahr der konkreten Wohnung. Wenn man sich die ortsübliche Vergleichsmiete für eine angebotene Wohnung ermittelt, hat man zumindest einen ersten Anhaltspunkt. Auch der „**Miet-Check**“ des Berliner Mietervereins leistet wertvolle Hilfe.

Das Problem ist aber, dass bei Neuvermietungen zurzeit die Miete noch frei festgelegt werden darf – egal, was laut Mietspiegel ortsüblich ist. Das heißt: Der Vermieter verlangt, was der Markt hergibt, und dem Mieter bleibt nichts anderes übrig, als zu zahlen oder weiterzusuchen. Einen Überblick, welche Preise auf dem Markt verlangt werden, bieten die Wohnungssuchportale im Internet und diverse Marktuntersuchungen. Im Durchschnitt liegen demnach die Nettokaltmieten der aktuell inserierten Wohnungen in Berlin bei gut 8

• Mit dem „**MietCheck**“
• des Berliner Mietervereins
• lässt sich die Miete bei
• einer Neuanmietung Schritt
• für Schritt berechnen:
• www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/berliner-miet-spiegel-mietcheck/mietcheck-bei-neuvermietung.htm

• Die **Berliner Mietspiegel-**
• Broschüre ist in den
• Bezirksämtern und beim
• Berliner Mieterverein
• erhältlich. Download unter
• www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/

Die **Betriebskosten-übersicht** ist in der Mietspiegel-Broschüre abgedruckt und im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten zu finden.

Wohnberechtigungsschein: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wbs anklicken und ausfüllen:
→ Abfrageformular

Die Adressen der bezirklichen **Wohnungsämter** findet man unter service.berlin.de/wohnungsaeamter („Links“ anklicken)

Euro pro Quadratmeter nettokalt. Das ist aber nur ein allgemeiner Mittelwert, der Ausstattung und Lage nicht berücksichtigt. Die Angebotsmieten sagen auch nichts darüber aus, ob die Wohnungen zum geforderten Preis auch tatsächlich vermietet werden. Manche günstige Unterkunft findet auch ganz ohne Suchinserat neue Mieter und taucht deshalb in den Statistiken gar nicht auf. Der reale durchschnittliche Marktpreis liegt also unterhalb der auf Angebotsmieten basierenden Studien, aber deutlich oberhalb des Mietspiegels. Feste Preise gibt es im Sozialen Wohnungsbau und bei Wohnungen, deren Modernisierung mit öffentlichen Geldern gefördert wurde. Um eine solche preisgebundene Wohnung anzumieten, braucht man grundsätzlich einen **Wohnberechtigungsschein** (WBS). Den bekommt man beim Wohnungsamt oder Bürgeramt des Bezirks, wenn man ein geringes Einkommen nachweist. Ob man WBS-berechtigt ist, lässt sich anhand einer Abfrage auf der Internetseite der Berliner Stadtentwicklungsverwaltung feststellen. In Wohnungsangeboten wird angegeben, wenn man zur Anmietung einen WBS braucht. Dies ist auch ein Hinweis darauf, dass eine Preisbindung existiert. Unter den Vermietern gibt es vereinzelt schwarze Schafe, die Mietern verheimlichen, dass eine Wohnung preisgebunden ist. Eine Nachfrage beim **Wohnungsamt** bringt Klarheit. Eventuell zuviel bezahlte Miete kann man zurückfordern. Allerdings: Preisgebundene Wohnungen sind häufig nicht billiger als preisfreie. Die Durchschnittsmiete im Sozialen Wohnungsbau liegt mit 5,74 Euro pro Quadratmeter über dem Schnitt des Mietspiegels (5,54

Euro). Hier bleibt jedoch auch bei Mieterwechseln der Preis fest. Zu hohen Preissprüngen, die auf dem freien Markt bei Neuvermietungen gang und gäbe sind, kann es hier nicht kommen, sieht man von den Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung ab. Neben der Grundmiete schlagen die Nebenkosten erheblich zu Buche. Immer wieder werden in Wohnungsangeboten die Heiz- und Betriebskosten zu niedrig angegeben, um die Gesamtmiete günstig erscheinen zu lassen. Nach dem ersten Jahr mit geringen Vorauszahlungen folgt dann mit der Nebenkostenabrechnung das böse Erwachen: Hohe Nachforderungen werden erhoben, und

die Vorauszahlungen für die kommenden Jahre werden erhöht. Mit der Berliner **Betriebskostenübersicht**, die alle zwei Jahre zusammen mit dem Mietspiegel erscheint, kann man vorher abschätzen, ob die Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen realistisch sind. Im Durchschnitt zahlen die Berliner Mieter monatlich 1,43 Euro pro Quadratmeter an kalten Betriebskosten und 1,09 Euro pro Quadratmeter für Heizung und Warmwasser. In der Betriebskostenübersicht werden für alle Positionen – von der Grundsteuer bis zum Schornsteinfeger – die üblichen Preise aufgelistet, so dass man sie für jeden indi-



Ist der Mietpreis für die Wohnung angemessen und marktüblich?

... und das bringt die Mietpreisbremse

Auf dem engen Berliner Wohnungsmarkt machen die Vermieter von ihrer Marktmacht weidlich Gebrauch: In begehrten Lagen werden auch mal Mieten verlangt, die 30, 40 oder gar 50 Prozent über dem Mietspiegel liegen. So werden nicht nur die Wohnungssuchenden an den Rand ihrer Zahlungsfähigkeit gebracht, auch das Mietniveau der ganzen Stadt wird kräftig nach oben gedrückt. Mit der geplanten Mietpreisbremse sollen in Zukunft diese Preissprünge gedeckelt werden. Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf die Miete in der Regel höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichs-

miete liegen. Der Mietspiegel wird dann also auch bei neu abgeschlossenen Mietverträgen angewandt. Zahlreiche Ausnahmeregelungen sorgen aber dafür, dass nur für maximal 60 Prozent des Wohnungsbestandes die Bremse zur Anwendung kommt. Die Mietpreisbremse soll auf fünf Jahre beschränkt werden. Nach Verabschiedung im Bundestag muss Berlin die entsprechende Rechtsverordnung in Kraft setzen. Der neue Regierende Bürgermeister Michael Müller hatte bereits als Senator im vergangenen September angekündigt, die Mietpreisbremse sofort nach Beschluss in Berlin anzuwenden. js

viduellen Fall ausrechnen kann. Schließlich macht es einen großen Unterschied, ob es eine zentrale Warmwasserversorgung im Haus gibt oder jeder sein Wasser per Boiler selbst erhitzt. Aufschluss über die zu erwartenden Heizkosten gibt zudem der Energieausweis. Seit Mai 2014 muss in Wohnungsangeboten immer die Energieeffizienzklasse oder der Energiekennwert angegeben werden. Außerdem muss der Vermieter bei Wohnungsbesichtigungen den Interessenten eine Kopie des Energieausweises aushändigen. Auf dem Ausweis ist der Heizenergiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) angegeben. 10 Kilowattstunden entsprechen etwa einem Li-

ter Heizöl oder einem Kubikmeter Gas. Energieausweise, die nach dem 1. Mai 2014 ausgestellt wurden, nennen zudem noch die Effizienzklasse auf einer Skala von A+ bis H. Ein Wohnhaus der Klasse A+ braucht weniger als 30 kWh/m²a, ein Klasse-H-Gebäude verbrennt mehr als 250 kWh/m²a.

Häufig ist in Vermietungsanzeigen die Wohnfläche nicht korrekt angegeben. In der Regel kann man aber bei einer Wohnungsbesichtigung nicht unter den Augen des Maklers den Zollstock aus der Tasche ziehen und die Räume ausmessen. Nach dem Einzug sollte man aber nachmessen. Ist die **Wohnfläche** um mehr als zehn Prozent geringer als im Mietvertrag angegeben, kann man verlangen, dass die Miete entsprechend gesenkt wird.

Die Berechnung der Wohnungsgröße ist in der Wohnflächenverordnung von 2004 geregelt. Zur Wohnfläche zählen alle Räume innerhalb der Wohnung, also auch Flure und Abstellräume. Keller oder Garage gehören nicht dazu. Gemessen wird von Wand zu Wand, Scheuerleisten bleiben unberücksichtigt. Die Flächen von Balkonen, Loggien oder nicht voll beheizbaren Wintergärten werden zur Hälfte angerechnet. Unter Dachschrägen werden Flächen mit weniger als zwei Metern Höhe ebenfalls zur Hälfte berücksichtigt, bei weniger als einem Meter lichter Höhe wird die Fläche nicht mitberechnet.

Ist die Flächenabweichung geringer als zehn Prozent, muss man das als Mieter nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH vom 24.3.2004 – VIII ZR 133/03) leider hinnehmen. Es gilt dann die im Mietvertrag genannte Quadratmeterzahl. Nicht nur die Miete, auch spätere Mieterhöhungen und die Heiz- und Betriebskosten sind auf dieser Grundlage zu zahlen. Leider hat es der Gesetzgeber versäumt, bei der anstehenden Mietrechtsänderung diese Ungerechtigkeit zu beseitigen.

Wenn ein Mieter eine zu kleine Wohnung monieren will, kann es auf den Quadratzentimeter ankommen. Der Berliner Mieterverein vermittelt deshalb **Gutachter** für die exakte Wohnflächenberechnung. Auf jeden Fall sollte man einen Mietvertrag genau lesen, bevor man ihn unterschreibt. Bleiben Fragen offen, dann helfen die Rechtsberater des Mietervereins.

Jens Sethmann

Informationsblatt des Berliner Mietervereins: „Wohnflächenberechnung“ (Nr. 6):
Erhältlich in den Beratungsstellen des Berliner Mietervereins (siehe Seite 39 dieses MieterMagazin) und online unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl006.htm

Vom BMV vermittelte **Gutachter** zur Wohnflächenberechnung:
www.berliner-mieterverein.de/rund-ums-wohnen/technischer-service/wohnungs-zustand/wohnflaechen-berechnung.htm
oder unter ☎ 030-22626-0

Mietverhältnis Auf Trab bleiben

Auch während der Mietvertragslaufzeit muss man auf Trab bleiben, Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen müssen immer auf ihre Richtigkeit geprüft werden.

Jedes Mieterhöhungsverlangen sollte man sich genau ansehen. Erst wenn die letzte Mieterhöhung mindestens ein Jahr zurückliegt, darf die Miete erneut angehoben werden. Nach derzeitiger Rechtslage dürfen in Berlin Mieten innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 Prozent erhöht werden. Über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus darf die Miete aber nicht steigen. Die Vergleichsmiete ermittelt man anhand des Berliner Mietspiegels. Für jede preisfreie Wohnung lässt sich damit auf den Cent genau die höchstzulässige Miete errechnen. Die Rechtsberater des Berliner Mietervereins helfen gern bei der Berechnung und wissen, was zu tun ist, wenn der Vermieter mehr verlangt, als er darf.

Außerdem gibt es auch einige Formalien, die ein Mieterhöhungsschreiben erfüllen muss. Wenn der Vermieter bestimmte Angaben versäumt, kann man mit Hilfe der Rechtsberatung eine **Mieterhöhung** sogar ganz zurückweisen.

Auch die alljährliche Nebenkostenabrechnung sollte man unter die Lupe nehmen. Dafür hat man 30 Tage Zeit. Zunächst einmal kann man die Zahlen mit der Abrechnung des Vorjahres vergleichen. Wenn es

Ob eine **Mieterhöhung** gerechtfertigt ist, lässt sich mit dem „MietCheck“ des Berliner Mietervereins Schritt für Schritt berechnen:
www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/berliner-mietspiegel-mietcheck/miet-erhoehung-erhalten-mietcheck.htm



Prüfen Sie regelmäßig Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen?

dabei größere Abweichungen gibt, die sich nicht vernünftig erklären lassen, ist das ein Hinweis auf einen möglichen Fehler. Aufschlussreich ist auch ein Vergleich mit der Berliner **Betriebskostenübersicht**, die alle zwei Jahre zusammen mit dem Mietspiegel veröffentlicht wird. Damit bei den verbrauchsabhängigen Kosten keine Unklarheiten entstehen, sollte man sich vorausschauend die Zählerstände der Wasseruhren und der Heizkostenverteiler am Tag der Ablesung notieren. Bei neueren elektronischen Geräten kann man auch nachträglich noch die Werte abrufen.

Wenn Zweifel an der Abrechnung bestehen, sollte man beim Vermieter in die Belege schauen. Entweder man macht dazu einen Termin in den Räumen der Hausverwaltung oder man bittet den Vermieter, Kopien der Belege per Post zuzuschicken. Hierzu ist der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet. Tut er es, darf er pro Kopie bis zu 26 Cent verlangen.

Auch bei den Betriebskostenabrechnungen kann sich eine Überprüfung durch den Rechtsberater des Mietervereins richtig lohnen. So dürfen Betriebskosten, die im Mietvertrag nicht genannt werden, grundsätzlich auch nicht umgelegt werden. Wenn Heiz- und Warmwasserkosten nicht vorschriftsgemäß nach Verbrauch abgerechnet werden, kann der Mieter diesen Posten um 15 Prozent kürzen. Und lässt sich der Vermieter mit der Abrechnung länger als

Mietminderung ist nicht zum Mietesparen da

Wenn eine Wohnung Mängel aufweist, hat der Mieter das Recht, die Miete zu mindern. Dabei ist aber höchste Vorsicht geboten. Die Miete kann nur in dem Maße gemindert werden, wie das Wohnen beeinträchtigt wird. Ohne vorherige Rechtsberatung sollte man keine Mietminderung vornehmen, denn man riskiert eine Kündigung, wenn sich die Mietminderung auf mehr als eine Monatsmiete summiert hat. Deshalb sollte man auch auf gar keinen Fall der Versuchung erliegen, eine Mietminderung als Instrument zum Mietesparen einzusetzen, etwa indem man beispielsweise wegen eines undichten Fensters die Miete senkt, aber nicht auf die Reparatur drängt. Die Minderung soll nur die Nachteile ausgleichen. Oberstes Ziel ist aber, die Wohnung wieder in den vertragsgemäßen Zustand zu bringen, für den auch die volle Miete fällig ist. *js*

12 Monate Zeit, kann er überhaupt keine Nachzahlungen mehr einfordern. Wer hingegen Vermieterforderungen ohne Prüfung begleicht, akzeptiert damit die Abrechnung und hat in der Regel keine Chance, sein Geld zurückzubekommen.

Jens Sethmann

Betriebskosten selber reduzieren

Durch vernünftiges Heizen kann man eine Menge sparen. Jeder hat zwar ein anderes Temperaturempfinden, aber man muss gewiss nicht rund um die Uhr alle Räume auf 25 Grad halten, bei Abwesenheit die Heizung laufen lassen oder zum offenen Fenster hinaus heizen. Übertreiben sollte man es mit der Sparsamkeit jedoch auch nicht. Wenn man gar nicht heizt und das Lüften vernachlässigt, können schnell Feuchtigkeit und Schimmel an den Wänden auftreten. Den Warmwasserverbrauch kann man deutlich senken, wenn man statt eines Vollbades duscht. In der **Energieberatung** gibt es weitere Tipps. Beim Check des **Heizkostenverbrauchs** hilft der Heizspiegel.

Eine weitere Einsparmöglichkeit ist die konsequente Mülltrennung. Die gelben Wertstofftonnen sind kostenlos. Wenn in den Restmülltonnen keine Verpackungen, kein Papier, kein Glas und kein Biomüll

mehr landen, kann bei der Berliner Stadtreinigung oft ein kleinerer Müllcontainer oder eine Tonne weniger bestellt werden. Etwas mehr Gemeinschaftssinn ist nötig, wenn die Mieter eines Hauses die Hausreinigung oder die Gartenpflege in die eigene Hand nehmen und so die Kosten für eine Fachfirma sparen. Voraussetzung ist, dass sich der Vermieter darauf einlässt. Die Mieter müssen sich dabei auf einen Putzplan einigen und eventuell auch Konflikte um unterschiedliche Sauberkeitsstandards austragen und lösen. Eher abzuraten ist davon, die Schneebeiseitigung zu übernehmen. An den wenigen winterlichen Tagen des Jahres morgens den Schnee wegzufegen und den Gehweg bei Glätte zu streuen, erscheint zwar als leichte Aufgabe. Doch muss man sie konsequent erledigen, ansonsten haftet man im Falle eines Glätteunfalls. *js*

Die **Betriebskostenübersicht** ist in der Mietspiegel-Broschüre abgedruckt und im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten zu finden.

Der Mieterverein bietet in seinen Beratungszentren eine wöchentliche **Energieberatung** an (Termine auf Seite 41 dieser Ausgabe des MieterMagazins) und unter www.berliner-mieterverein.de/rund-ums-wohnen/heizung-energie.htm Überprüfung des **Heizkostenverbrauchs**: www.heizspiegel-berlin.de

Modernisierung Mit kritischem Blick auf alle Details

Eine Wohnungssanierung ist in der Regel mit einer deutlichen Erhöhung der Miete verbunden. Betroffenen empfiehlt es sich, die angekündigten Maßnahmen und deren Kosten einer genauen Prüfung zu unterziehen.

Außentoilette auf halber Treppe, Kachelofen, fehlendes Bad – diese Zustände in den Berliner Gründerzeitaltbauten sind weitgehend passé. Auch große Teile der Siedlungen und Wohnanlagen aus West- und Ost-Berliner Nachkriegszeit sind mittlerweile auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die Wohnungen haben an Wohnqualität gewonnen, der Mieter hat für die höhere Miete eine Gegenleistung erhalten. Nach wie vor wird in der Stadt mit viel Elan modernisiert. Heutzutage stehen allerdings energetische Maßnahmen im Vordergrund: ein ressourcensparender Heizkessel, dichte Fenster, eine wärmedämmte Fassade. Der Mehrwert ist für den Einzelnen beim Wohnen weniger erfahrbar. Eine angekündigte Modernisierung muss man als Mieter deshalb auch besonders unter dem Kosten Gesichtspunkt auf Herz und Nieren prüfen. Nicht selten versuchen Eigentümer vor einer Modernisierung, Mieter zum Auszug zu bewegen. Das erspart ihnen Aufwand und Kosten vor und während des Bauens, und nach der Modernisierung können sie die Wohnungen teurer vermieten oder verkaufen. Neben allerlei vermieterverursachten Unbilligkeiten können davon betroffene Mieter auch schon mal erleben, dass ihnen mit einem „Handgeld“ der Auszug schmackhaft gemacht werden soll. Das will gut abgewogen sein: Ein Umzug samt damit verbundener Neuanschaffungen und einer wahrscheinlich teureren Miete in einer neuen Wohnung kommt schnell auf eine fünfstelligen Euro-Summe. Wer mögliche Ärgernisse nicht scheut, fährt da mit dem Durchstehen der Modernisierung besser und preiswerter.

Was eine Modernisierung ist, wird im Paragraph 555 b des Bürgerlichen Gesetzbuches beschrieben. Zwei Gesichtspunkte sind wesentlich: die Einsparung von Energie und Wasser und die Verbesserung des Gebrauchswerts der Wohnung beziehungs-

weise der allgemeinen Wohnverhältnisse. Wenn eine Modernisierung im Rahmen dieser Ziele liegt, kann dagegen nichts eingewendet werden. Das bedeutet aber nicht, dass ein Vermieter jede teure Verschönerung an seinem Gebäude als umlagepflichtige Verbesserung verkaufen kann.

Prüfen Sie im Fall einer Modernisierung zu erst, ob diese formal korrekt angekündigt wurde. Sie muss Ihnen drei Monate vor Beginn der Arbeiten persönlich per Brief, E-Mail oder Fax zugehen, und sie muss die Art und die jeweilige voraussichtliche Dauer der Arbeiten möglichst konkret beschreiben. Ein Aushang des Vermieters im Treppenhaus genügt nicht. Nachvollziehbar muss auch sein, welche Mieterhöhung auf Sie zukommt. Weist die Ankündigung in einem dieser Punkte Lücken auf, können Sie sie zurückweisen. In der Regel wird der Vermieter die Ankündigung „nachbessern“ und mit neuem Baubeginn vorlegen. Für den Mieter ist damit außer einer Verzögerung der Modernisierungsarbeiten in der Regel nichts gewonnen. Manchmal und vor allem bei umfangreicheren Modernisierungsvorhaben an größeren Objekten ist eine Zeitverzögerung im geplanten Bauablauf für den Vermieter allerdings so misslich, dass er bereit ist, über einen Abschlag bei der modernisierungsbedingten Mieterhöhung zu verhandeln, wenn man ihm in seiner Zeitplanung entgegenkommt.

Als nächstes überprüfen Sie die geplanten Maßnahmen daraufhin, ob es sich tatsächlich um eine Modernisierung handelt. Denn ist das nicht der Fall, dann müssen Sie dafür nachher auch nicht bezahlen. Als Modernisierung anerkannt ist beispielsweise der Anschluss an eine Zentralheizung, wo vorher Einzelöfen waren, eine moderne Türschloss- und Gegensprechanlage oder der Anschluss an das Kabelnetz. Hingegen handelt es sich um keine Modernisierung, wenn Schönheitsreparaturen oder Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden, also beispielsweise die Fenster neu lackiert werden oder die marode Fassade erneuert wird. Auch der Ersatz von Doppelkassettfenstern durch einfach verglaste Fenster stellt weder eine Verbesserung des Gebrauchswerts noch eine energiesparende Maßnahme dar.

Als nächstes ist darauf zu achten, dass vorhandene Schäden, deren Reparatur eine Instandsetzung darstellen, aus den Modernisierungskosten herausgerechnet werden. Sind die Fenster also bereits so schadhaft,

dass der Vermieter sie hätte ohnehin auswechseln müssen, die Fassade so bröckelig, dass an der Erneuerung kein Weg vorbeiführt, dann müssen die Kosten, die für die Instandsetzung angefallen wären, aus jenen Kosten herausgerechnet werden, die nun für das energetisch bessere Isolierglasfenster oder die fortan wärmegeämmte Hausfassade entstehen.

Nach gängiger Rechtsprechung sind fast sämtliche Baumaßnahmen, die zu einer Energieeinsparung führen, als Modernisierung anerkannt. Das gilt selbst dann, wenn die daraus resultierenden niedrigeren Nebenkosten des Mieters den Modernisierungszuschlag nicht aufwiegen.

Weiter ist zu prüfen, ob man sich auf Härtegründe berufen kann, um eine Modernisierung und die damit einhergehende Mieterhöhung zu verhindern. Das kann dann der Fall sein, wenn die Bauarbeiten zu einer gesundheitlichen Beeinträchtigung führen würden oder wenn das Ergebnis der Modernisierung den Gebrauchswert der Wohnung verschlechtert – etwa, weil weniger Licht durch die Fenster einfällt oder die Wohnfläche kleiner wird. Auch wenn Sie selbst Modernisierungsarbeiten in der Wohnung durchgeführt haben, die der Vermieter erlaubt hat und die durch eine weitere Sanierung nutzlos würden, können Sie den Härtefall geltend machen. Allerdings dürfen diese Arbeiten nicht bereits „abgewohnt“ sein. Üblicher-



Ist die Modernisierung überhaupt eine?

Nicht über Gebühr

Den genauen Betrag der Modernisierungsumlage muss der Vermieter anhand der Baukosten nachweisen. Gelegentlich stolpern die Rechtsberater des Berliner Mietervereins über Kosten, die unüblich hoch sind. In diesen Fällen empfehlen sie dem betroffenen Mieter, einen Gutachter einzuschalten. Dieser überprüft dann anhand der Unterlagen des Vermieters, ob die Kosten für Baumaterial, Honorare und Arbeitskosten marktüblich sind, ob die Bauleistungen tatsächlich erbracht wurden und ob auch rechnerisch alles korrekt ist. Stößt der Gutachter dabei auf Unregelmäßigkeiten, kann er in Verhandlungen – wenn erforderlich auch im Gerichtsprozess – darauf hinwirken, dass die Moder-

nisierungsumlage reduziert wird. Vor dem Einschalten eines Gutachters empfiehlt sich aber immer eine Plausibilitätsprüfung durch einen Rechtsberater des Mietervereins. Der Mieterverein vermittelt erforderlichenfalls erfahrene Baugutachter. Die Gutachterkosten werden vom Mieterverein zwar nicht übernommen, amortisieren sich aber fast immer für den Mieter. Die Baugutachter empfehlen übrigens, die Modernisierungsarbeiten beziehungsweise den Zustand des Gebäudes vor der Modernisierung zu fotografieren. Im Falle einer Auseinandersetzung mit dem Vermieter können das wichtige Beweisdokumente werden.

uh

weise betrachtet man eine Investition nach vier Jahren als abgewohnt, wenn sie in ihrer Höhe einer Jahresmiete entspricht.

Ebenfalls eine Härte kann es darstellen, wenn die modernisierungsbedingte Mieterhöhung die finanziellen Möglichkeiten eines Haushalts überfordern würde. Das muss allerdings im Einzelfall überprüft werden – was erst nach Abschluss der Modernisierung geschieht und sich dann gegebenenfalls auf die Berechnung des Modernisierungszuschlags auswirkt.

Der Einwand der finanziellen Härte greift allerdings nicht, wenn mit der Modernisierung eine allgemein übliche Energieeinsparung verbunden ist oder lediglich ein am Wohnort üblicher Gebäudeausstattungsstandard erzielt wird. Soll ein Härtefall aus den beschriebenen Gründen geltend gemacht werden, muss dies dem Vermieter schriftlich angezeigt werden – spätestens am Ende des Monats, der auf die Modernisierungsankündigung folgt. Alle mieterrelevanten Informationen zum Thema Modernisierung finden sich auch in dem Fünf-Punkte-Katalog des BMV-Informationsblatts „Modernisierung“.

Das während der Modernisierungs-Bauarbeiten früher bestehende Recht auf Mietminderung infolge von Schmutz und Lärm („eingeschränkte Gebrauchstauglichkeit der Wohnung“) hat der Gesetzgeber beschnitten. Soweit es sich bei der Sanierung um energetische Maßnahmen handelt, besteht nach dem **Mietrechtsänderungsgesetz 2013** während eines Bauzeitraums von drei Monaten kein Anspruch darauf. Da es beträchtliche rechtliche Risiken gibt, empfiehlt sich vor einer Mietminderung in jedem Fall eine Beratung durch Experten. Nach geltender gesetzlicher Regelung dürfen 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden.

Eine Sonderregelung gilt für den Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsgesellschaften in Berlin: Hier hat der Senat mit den Unternehmen eine Begrenzung der Umlage auf 9 Prozent vereinbart. Weiter gilt für diese Bestände, dass Miete zuzüglich Modernisierungsumlage nicht mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens eines Haushalts betragen darf. Wer mit seinen Mietausgaben bei einer künftigen Modernisierung darüber liegt, kann sich an seine Wohnungsbaugesellschaft wenden, damit die Miete reduziert wird.

Udo Hildenstab

Staatliche Hilfen Wie der Staat dem Bürger unter die Arme greift

Eine Säule der Sozialpolitik für Mieter ist das Wohngeld. Politiker verweisen darauf, dass es sich nicht um ein staatliches Almosen handelt, sondern um eine notwendige und begründete Unterstützungsleistung für einkommensschwache Haushalte. Berlin hat mit seinen städtischen Wohnungsunternehmen eine weitere Maßnahme zur Senkung der Mietkosten bei niedrigem Einkommen eingeführt.

Ob mancher Mieter und Wohnungseigentümer keine Ahnung von seinem Anspruch auf Wohngeld hat, sich für das Inanspruchnehmen einer staatlichen Hilfe geniert oder ob er den – zugegebenermaßen – erheblichen Aufwand beim Beantragen scheut, das weiß man nicht. Was man weiß: Erheblich mehr als jene 1,9 Prozent beziehungsweise 783 000 deutschen Haushalte, die nach Angaben des Statistischen Bundesamts Wohngeld beziehen, könnten in den Genuss dieser staatlichen Leistung kommen. Erst recht in Berlin. Hier, wo die durchschnittlichen Einkommens- und Miethöhen in einem vergleichsweise ungünstigen Verhältnis zuein-

ander stehen, ist die Anzahl der Wohngeldbezieher mit 1,7 Prozent beziehungsweise 35 000 Haushalten, ungewöhnlich niedrig. Wohngeld ist ein Zuschuss zu Miete und Nebenkosten für Haushalte mit geringem Einkommen. Die Ausgaben von 1,2 Milliarden Euro jährlich tragen Bund und Länder hälftig. Nicht nur Mieter haben gegebenenfalls einen Hilfeanspruch, auch Besitzer von Eigentumswohnungen und Eigenheimen können einen Antrag stellen.

Ob der Antrag Erfolg hat und in welcher Höhe Wohngeld vom Staat gezahlt wird, hängt ab vom Einkommen eines Haushalts, der Anzahl seiner Mitglieder, der Fläche der Wohnung und der Höhe der Miete – bei Wohneigentümern entsprechend den finanziellen Aufwendungen für das Wohnen. Die Miethöhe wird aber nur bis zu einem von der Haushaltsgröße abhängigen Maximalbetrag berücksichtigt.

Eine Rolle spielt auch der übergeordnete Faktor „Mietenstufe“. Mit ihr wird jeder deutschen Kommune eine Kennzahl zwischen I und VI zugeordnet, womit der Gesetzgeber den unterschiedlichen Mietniveaus zwischen Stadt und Land, begehrten und weniger nachgefragten Regionen und Orten Rechnung trägt. Berlin hat die Mietenstufe IV und liegt damit etwas über dem deutschen Mittelwert.

Durchschnittlich erhält ein wohngeldberechtigter Haushalt deutschlandweit 113 Euro, immerhin knapp ein Drittel seiner Bruttokaltmiete. Für die Höhe spielt die Anzahl der Haushaltsmitglieder die wichtigste

Und hier steuert das Finanzamt etwas bei

Gelegentlich lassen sich Kosten, die im Zusammenhang mit der Wohnung entstehen, auch durch steuerliche Vergünstigungen senken. So berücksichtigt das Finanzamt bei den sogenannten Werbungskosten die Ausgaben, die für einen berufsbedingten Wohnungsumzug anfallen. Als berufsbedingt anerkannt wird, wenn sich dadurch der Anfahrtsweg zur Arbeit um mindestens eine Stunde verkürzt oder eine doppelte Haushaltsführung vermieden wird. Auch Alter und Gesundheitszustand kommen in Betracht.

Daneben besteht die Möglichkeit, sogenannte haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend zu machen (§ 35 a Einkommensteuergesetz). Dazu zählen Reinigungsarbeiten durch Haushaltshilfen und Fensterputzer, aber auch an Handwerker

vergebene Renovierungs- und Reparaturaufträge. Die Kosten für ein Umzugsunternehmen zählen ebenfalls dazu. 20 Prozent der Ausgaben, maximal 4000 Euro im Jahr, kann jeder Lohn- und Einkommensteuerpflichtige bei den haushaltsnahen Dienstleistungen, ebenfalls 20 Prozent, maximal 1200 Euro bei den Handwerkerleistungen geltend machen. Möglicherweise wird auch das Arbeitszimmer in der Wohnung vom Finanzamt steuermindernd berücksichtigt. Hierfür sind die Voraussetzungen aber streng: Das Arbeitszimmer muss Mittelpunkt der beruflichen oder betrieblichen Tätigkeit sein und es darf kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung stehen, also auch nicht beim Arbeitgeber. Diese Voraussetzungen erfüllen außer Lehrern nicht viele Berufstätige. *uh*



Haben Sie eventuell Anspruch auf staatliche Hilfe?

Rolle: In Berlin bezieht der Single in der Regel 84 Euro, der Vierpersonenhaushalt 163 Euro Wohngeld.

Wie nun vorgehen beim Beantragen? Ein vernünftiger erster Schritt besteht im Überprüfen, ob man für einen Zuschuss überhaupt in Betracht kommt. Grundsätzlich nicht in Betracht kommt derjenige, bei dem Ausgaben für das Wohnen bereits in einer anderen staatlichen Unterstützung berücksichtigt sind – vereinfacht gesagt: jeder, der Arbeitslosengeld oder Grundsicherung oder Leistungen aus der Bundesausbildungsförderung („Bafög“) und ähnliches erhält. Wer kein Bafög erhält, aber Student oder Auszubildender ist, kann dagegen sehr wohl Anspruch auf Wohngeld haben. Auch kommt man als Freiberufler oder Selbstständiger in Betracht. Und natürlich ebenso als Rentner. Aber Achtung: Das gilt für den Bezieher einer „normalen“ Altersrente. Wer „Grundsicherung im Alter“ erhält, ist Bezieher einer staatlichen Transfer-Leistung und somit nicht berechtigt.

Ist dieser grundsätzliche Punkt geklärt, leistet im zweiten Schritt ein „**Wohngeldrechner**“ gute Dienste. Im Internet finden sich etliche solcher Prüfangebote, die nach Ein-

trag der erforderlichen Faktoren und Werte einen möglichen Wohngeldanspruch automatisch berechnen. Dabei bedient man sich als Berliner sinnvollerweise des kostenlosen Wohngeldrechners auf den Internetseiten des Senats, der Berliner Besonderheiten wie die Mietenstufe von sich aus berücksichtigt und auch nicht weniger komfortabel ist als andere Angebote, für die man teilweise sogar bezahlen muss.

Für die Einträge im Wohngeldrechner sind einige detailgenaue Daten erforderlich: die Größe der Wohnung, die Höhe der Gesamtmiete, die Höhe der monatlichen Vorschüsse für Heizkosten und, falls separat gezahlt, für Warmwasser, eventuelle Zuschläge für Garage oder Untervermietung, aber auch die Einnahmen aus einer Untervermietung oder die Angabe, zu welchem Prozentsatz die Wohnung gegebenenfalls gewerblich genutzt wird. Weiter wird die Eingabe des monatlichen oder jährlichen anrechenbaren Einkommens und der Werbekosten abgefragt, wobei zumindest grundlegend mittels Hilfe-Buttons erläutert wird, was darunter zu verstehen ist. In der Regel besteht in der für Berlin maßgeblichen Mietenstufe IV ein Wohngeldanspruch unterhalb eines anrechenbaren Einkommens von 880 Euro bei einem Single-Haushalt, 1120

Euro bei einem Zweipersonen- und 1810 Euro bei einem Vierpersonenhaushalt.

Der Wohngeldrechner weist darauf hin, dass die Berechnung unverbindlich ist und sich aus ihr kein Anspruch ableiten lässt. In der Tat ist im schriftlichen Wohngeldantrag – dem dritten Schritt – und bei der Berechnung des Einkommens und zu berücksichtigender Ausgaben etliches mehr zu beachten. Deswegen ein Tipp: Um zu ermitteln, wie nahe Sie an einem Wohngeldanspruch sind, können Sie beim „anzurechnenden Einkommen“ einmal verschiedene Werte im Rechner durchspielen. Sind Sie „nahe dran“, sollten Sie sich die Mühe des schriftlichen Antrags machen. Vielleicht werden in der komplizierten Praxis Dinge berücksichtigt, die Sie außer Acht gelassen haben. Das gilt erst recht, wenn es sich in Ihrem Fall um eine etwas kompliziertere Haushaltssituation handelt, etwa mit schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Angehörigen, oder Sie Alleinerziehende(r) mit Kindern unter zwölf Jahren, selbstständig sind und/oder dergleichen mehr. Zwar wird auf diversen Internet-Seiten die Berechnung von Frei- und Abzugsbeträgen hinreichend erläutert, auch ein beim Berliner Mieterverein erhältlich Merkblatt und die **Wohngeldbroschüre** der Bundesregierung erklären die Regelungen, doch im Zweifelsfall ist der schriftliche Antrag der sichere Weg, um den persönlichen Anspruch auszuloten. Das **Antragsformular zum Wohngeld** („Mietzuschussantrag“) kann man neben weiteren erforderlichen Formbögen im Online-„Formularcenter“ der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung downloaden. Erhältlich sind sie ebenso beim bezirklichen **Wohnungsamt**, wo der Antrag schließlich auch unterschrieben eingereicht werden muss. Immer bedenken sollte man: Wer zum Durchschnitt der Berechtigten zählt und auf seinen Anspruch verzichtet, verzichtet in der Regel auf rund 1300 Euro im Jahr.

Neben dem Wohngeld gibt es für Berliner Mieter, die bei den städtischen Wohnungsgesellschaften (WBG) wohnen, eine weitere Möglichkeit, Geld bei der Miete zu sparen – dies im Wortsinn, denn hier gibt es keinen staatlichen Zuschuss zur Miete, sondern die Begrenzung einer Mieterhöhung in ganz speziellen Fällen. Im September 2012 zwischen dem Berliner Senat und den WBG vereinbart und zum 1. Januar des neuen Jahres noch einmal nachgebessert, sieht diese Regelung vor, dass die Kaltmiete bei 30 Prozent des Nettoeinkommens

• **Wohngeldrechner**
der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung:
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo-formular.shtml

• **Wohngeldbroschüre:**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/download/wohngeld-ratschlaege-und-hinweise.pdf

• **Antragsformulare zum Wohngeld:**
www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/wohnen.shtml

• Die Adressen der bezirklichen **Wohnungsämter** findet man unter service.berlin.de/wohnungsamt („Links“ anklicken)

mens eines Haushalts gekappt wird, falls eine neue Mieterhöhung zu einer darüber liegenden Miete führen würde.

Anspruchsberechtigt sind alle Mieter bei den städtischen WBGen, die mit ihrem Einkommen in den Bemessungsgrenzen des Berliner Wohnberechtigungsscheins liegen. Für einen Einpersonenhaushalt beträgt diese Grenze 16800 Euro, für einen Zweipersonenhaushalt 25200 Euro im Jahr. Mit jedem weiteren Erwachsenen im Haushalt erhöht sich die Grenze um 5740 Euro, mit jedem Kind um 700 Euro. Wie beim Wohngeld gilt auch hier: Für die Berechnung des **anrechenbaren Einkommens** sind möglicherweise diverse Ab- und Zuschläge im Einzelfall zu berücksichtigen. Diese werden unter dem Stichwort „Wohnberechtigungsschein“ in der sogenannten Mieterfibel des Senats und im BMV-Merkblatt **„Tipps zum Wohnberechtigungsschein“** im Einzelnen ausführlich dargestellt.

Weist eine Wohnung bei den städtischen Vermietern besonders hohe Heizkosten aus, dann wird bei einer Mieterhöhung im Härtefall die Kaltmiete nicht bei 30, sondern schon bei 27 Prozent gekappt. Dafür muss der sogenannte **Energieverbrauchskennwert** höher als 170 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) sein.

Zusätzlich ist vorgesehen, dass bei besonderen Lebensumständen die für den Härtefall geltenden Wohnflächengrenzen im Einzelfall um bis zu 20 Prozent überschritten werden dürfen. Auch das kann sich zusätzlich in Euro und Cent auszahlen. Hingewiesen sei aber darauf, dass nach den bisherigen Erfahrungen deutlich weniger als ein Prozent der theoretisch Berechtigten in den Genuss der Härtefall-Regelung gekommen sind. Auch wissen die Rechtsberater des Berliner Mietervereins, dass Energieverbrauchskennwerte von über 170 kWh/m²a eher ungewöhnlich sind. Aber es gilt auch hier: den Anspruch überschlägig prüfen und bei hinlänglicher Aussicht auf Erfolg den Antrag stellen. Dazu genügt ein formloses Schreiben an die Wohnungsbau-gesellschaft, die dem Mieter dann erläutert, anhand welcher Unterlagen er seine Einkommensverhältnisse offen legen muss, damit sie den Antrag prüfen kann. Bitte beachten Sie: Ein Antrag kann nur in der Folge einer Mieterhöhung gestellt werden – es besteht kein Anspruch darauf, dass eine bereits in der Vergangenheit gezahlte höhere Miete gesenkt wird.

Udo Hildenstab

Erläuterung zum **anrechenbaren Einkommen** beim Wohnberechtigungsschein: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml

Infoblätter des Berliner Mietervereins: „Wohngeld“ (Nr. 60)

„Tipps zum Wohnberechtigungsschein“ (Nr. 72)

„Energetischer Zustand von Wohngebäuden im Berliner Mietspiegel“ (Nr. 196) – enthält eine Anleitung zur Berechnung des **Energieverbrauchskennwerts**

Die Infoblätter sind erhältlich in den Beratungsstellen des Berliner Mietervereins (siehe Seite 38 dieses MieterMagazin) und online unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblatter

Infoblatt des Berliner Mietervereins: „Die **Zweckentfremdung** von Wohnraum“ (Nr. 115), erhältlich in den Beratungsstellen des Berliner Mietervereins (siehe Seite 38) und online unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblatter/f115.htm

Untervermietung Teilen will gelernt sein

Wohnraum teilen heißt auch Kosten teilen. Dabei sind einige Erfordernisse zu beachten. Und einige Fragen an sich selbst zu beantworten.

Nach ihrer Scheidung und dem Eintritt ins Rentenalter wuchs Monika M. die monatliche Mietbelastung über den Kopf. Der Umzug in eine kleinere Wohnung hätte sich angesichts der drastisch gestiegenen Mietpreise nicht gelohnt. Seit einigen Jahren vermietet sie daher zwei Zimmer ihrer Pankower Vierzimmerwohnung an wechselnde Untermieter. Es sind Praktikanten, Sprachschüler und Doktoranden, die für ein paar Monate eine Bleibe brauchen. „Ich nehme 280 Euro im Monat für ein komplett möbliertes Zimmer. Internet-Anschluss und Waschmaschinenbenutzung sind inklusive“, erzählt sie. Natürlich sei es am Anfang eine Umstellung gewesen, seine Wohnung mit Fremden zu teilen. „Aber nur so kann ich die Wohnung halten, außerdem lerne ich auf diese Weise junge Menschen aus aller Welt kennen“, meint die 68-Jährige. Wenn es ihr doch mal zuviel wird, macht sie ein paar Monate Vermietungspause.

Bevor Monika M. die Zimmer inserierte, hat sie bei ihrer Hausverwaltung um Erlaubnis nachgefragt. Grundsätzlich gilt nämlich: Wer Mitbewohner aufnehmen will, braucht dafür die Zustimmung des Vermieters. Es sei denn, er gehört zu den wenigen Glücklichen, die im Mietvertrag eine allgemeine, also nicht personengebundene Untermieterlaubnis vereinbart haben.

Monika M. erhielt die schriftliche Zustimmung ohne Probleme. Aber auch wenn sich der Vermieter quer stellt, sollte man nicht gleich die Flinte ins Korn werfen. In vielen Fällen haben Mieter nämlich einen – notfalls auch gerichtlich durchsetzbaren – Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis. Dazu müssen vier Voraussetzungen gleichzeitig vorliegen:

■ Der Mieter muss ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung haben. Das können persönliche Motive sein, etwa die Gründung einer Wohngemeinschaft, aber auch wirtschaftliche Gründe.

■ Nur ein Teil der Wohnung wird untervermietet. Auch wenn der Mieter ein Auslandssemester macht oder in einer ande-

ren Stadt arbeitet, muss ein räumlich abgetrennter Teil der Wohnung für die eigene Nutzung vorbehalten sein.

■ Das berechtigte Interesse darf erst nach Mietvertragsabschluss entstanden sein. Wer bereits kurz nach Einzug den Wunsch nach einer Wohngemeinschaft anführt, wird beim Vermieter auf Misstrauen stoßen. Etwas anderes gilt, wenn plötzlich andere Lebensumstände eintreten – etwa Arbeitslosigkeit.

■ Die Untervermietung darf für den Vermieter nicht unzumutbar sein. Als unzumutbar gelten eine Überbelegung der Wohnung oder auch Gründe, die in der Person des vorgesehenen Untermieters liegen, etwa wenn dieser bereits wegen Störung des Hausfriedens aufgefallen ist. Wichtig: Die Einkommensverhältnisse des Untermieters haben den Vermieter nicht zu interessieren. Die Untermieterlaubnis sollte unbedingt schriftlich beantragt werden, wobei Name und Anschrift des künftigen Untermieters sowie die Gründe für die Untervermietung zu nennen sind. Nicht vergessen: eine Frist für die Beantwortung zu setzen. „Mitunter ist der Hinweis angebracht, dass man sich bei pflichtwidriger Nichterteilung der Erlaubnis Schadenersatzansprüche vorbehält“, empfiehlt Frank Maciejewski, Rechtsexperte beim Berliner Mieterverein.

Definitiv keine gute Idee ist es, den Vermieter gar nicht erst um Erlaubnis zu fragen. Hier droht unter Umständen eine ordentliche Kündigung – und zwar ohne vorherige Abmahnung. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter eigentlich verpflichtet gewesen wäre, die Untervermietung zu genehmigen.

Finger weg vom Geschäft mit den Touristen

Die Verlockung, mit der Vermietung an Touristen Geld zu machen, ist groß. Doch nach der seit Mai 2014 geltenden Berliner **Zweckentfremdungsverbots-**Verordnung ist es untersagt, seine Wohnung tage- oder wochenweise an Feriengäste zu vermieten. Bei Verstößen droht eine Ordnungsstrafe von bis zu 50 000 Euro. Das Gesetz bezieht sich ausdrücklich auf Wohnungen, nicht auf Zimmer. Aber Vorsicht: Was verwaltungsrechtlich nicht zu beanstanden ist, ist mietrechtlich noch lange nicht erlaubt. Die tageweise Vermietung eines Zimmers an Touristen bedarf auf jeden Fall der ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters.

bl



Haben Sie gut überlegt, dass Sie bei der Untervermietung nicht nur die Kosten teilen?

Viele Vermieter verlangen einen Untermietzuschlag. Vor Gericht wird das meist nur akzeptiert, wenn eine Inklusivmiete vereinbart wurde und sich durch den Einzug einer zusätzlichen Person die Betriebskosten erhöhen. Bei Sozialwohnungen, wo die Höhe des Zuschlags gesetzlich geregelt ist, beträgt er 2,50 bis 5 Euro monatlich. Und was ist, wenn der Vermieter seine Zustimmung verweigert? Hier sollte man zunächst eine Rechtsberatung aufsuchen. Unter Umständen bleibt einem nichts anderes übrig, als vor Gericht zu ziehen.

Doch gibt es überhaupt Interessenten für solche klassischen Untermietzimmer bei einer älteren Dame oder einer Familie? Die Nachfrage sei in den letzten Jahren eindeutig gestiegen, meint Ivo Piacentini von der Wohnagentur „Freiraum“. Zwar würden viele eine richtige Wohngemeinschaft bei jungen Leuten oder eine kleine, bezahlbare Wohnung bevorzugen, aber man habe eben kaum noch entsprechende Angebote. „Günstige Zimmer in zentraler Lage sind eigentlich immer gefragt“, sagt Piacentini. Er empfiehlt, die Zimmer modern und ansprechend zu möblieren. Nach leeren Zimmern habe man keine Nachfragen. Zum **Anbieten** gibt es mehrere Möglichkeiten.

In der Kreuzberger Mitwohnzentrale hat man die Erfahrung gemacht, dass sich einige damit schwertun, wenn plötzlich ein Fremder durch die Wohnung läuft und man nicht mehr „der Herr im Haus“ ist. Manche

würden am liebsten an jemand vermieten, der nur Miete zahlt – und ansonsten kaum zu Hause ist, nie Besuch hat und selten kocht. Grundsätzlich kann man zwar entsprechende Vorgaben machen und beispielsweise die Küchenbenutzung einschränken. Aber ob sich dann noch ein Untermieter findet, ist eine andere Frage. Bestimmte Rechte können im Übrigen nicht verweigert werden. So dürfen Untermieter selbstverständlich Besuch haben. Bei der Miethöhe gibt es übrigens – mit Ausnahme des Verbots der Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG – keine gesetzlichen Vorgaben. In jedem Fall empfiehlt es sich, einen schriftlichen Untermietvertrag aufzusetzen. Für möblierte Zimmer gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von 14 Tagen. Jeweils zum 15. eines Monats kann zum Monatsende gekündigt werden – ohne Angabe von Gründen. Für Leerzimmer gilt dagegen eine dreimonatige Kündigungsfrist. Anders als beim möblierten Zimmer kann sich der Gekündigte hier auf eine Sozialkausal berufen. In jedem Fall steht es den Beteiligten frei, längere Kündigungsfristen zu vereinbaren.

Gegenüber dem Vermieter ist nur der Hauptmieter verantwortlich. Das heißt: Für vom Untermieter verursachte Schäden muss er gerade stehen. Man kann auf einer

Haftpflichtversicherung des Untermieters bestehen oder man kassiert eine Kautions. Wie bei jedem Mietverhältnis gilt hier: Maximal drei Monatsnettokaltmieten sind zulässig. Sie dürfen in drei Raten gezahlt werden und müssen verzinst angelegt werden. Was die wenigsten wissen: Mieteinnahmen aus Untervermietung müssen in der Steuerklärung angegeben werden.

Birgit Leiß

Immobilienkauf durch die Hausgemeinschaft Unter Gleichen

Immer mehr Mieter überlegen, ihr Haus als Hausgemeinschaft zu erwerben oder von einer Genossenschaft kaufen zu lassen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dies eine Möglichkeit sein, um langfristig bezahlbare Mieten zu sichern.

Bei der Genossenschaft „Bremer Höhe“ hat man sehr viele Anfragen, wie Vorstandsmitglied Ulf Heitmann berichtet. Sie kommen vor allem aus Mietshäusern, die noch in Privatbesitz sind und günstige Mieten aufweisen. Die Bewohner machen sich Sorgen, dass ihr Haus über kurz oder lang an einen renditeorientierten Investor verkauft werden könnte. Allerdings, so Heitmann, müsse man 90 Prozent der Interessenten enttäuschen, weil die notwendigen Voraussetzungen nicht gegeben sind. Zunächst einmal muss ein Eigentümer bereit sein zu verkaufen. Man kann ihn nicht dazu zwingen. Zweite wichtige Bedingung, damit am Ende bezahlbare Mieten herauskommen: Der Kaufpreis muss sich in einem vernünftigen Rahmen bewegen. Hier liegt das größte Problem, denn die Preise für Berliner Immobilien sind in den letzten Jahren astronomisch gestiegen.

„In der Innenstadt können wir keine Häuser mehr kaufen“, erklärt Heitmann. Im Jahre 2000, als die Bremer Höhe die gleichnamige Wohnanlage in Prenzlauer Berg erwarb, betrug der Kaufpreis 450 Euro pro Quadratmeter. Heute sind selbst für unsanierte Altbauten 1000 bis 1500 Euro üblich. Statt Neubaumieten von 5,25 Euro pro Quadratmeter wie in der Bremer Höhe kommt man da schnell auf 7,50 Euro und

Anbieten kann man Untermietzimmer kostenlos bei Internetportalen wie www.immobilienscout24.de, www.wg-gesucht.de, bei der Anzeigenzeitung „Zweite Hand“ oder bei Mitwohnzentralen. Die üblichen Preise liegen, je nach Ausstattung und Größe, zwischen 250 und 400 Euro monatlich, zum Teil auch darüber. Sprachschulen nehmen ebenfalls möblierte Zimmer auf, erwarten aber in der Regel einen gewissen Standard.



Haben Sie die Bereitschaft für die bei einem Hausprojekt erforderlichen Diskussionen und Auseinandersetzungen?

mehr. Denn die kleinen Mietergenossen-schaften verfügen über kein Eigenkapital. Ankauf und Sanierung müssen über Genossenschaftsanteile sowie über die Mieten finanziert werden. Das bedeutet: Mieter müssen nicht nur eine Einlage in meist fünfstelliger Höhe leisten, sondern sich darüber hinaus auf steigende Mieten einstellen. Heitmanns Fazit: Nur bei einem günstigen Kaufpreis und mit möglichst viel Eigenkapital habe man eine Chance, ein solches Projekt zu verwirklichen. Je höher das Eigenkapital, desto niedriger die spätere Miete.

Eine weitere Möglichkeit, um an die erforderlichen Mittel zu kommen, bieten einige gemeinnützige Stiftungen. So beteiligt sich die **Trias-Stiftung** am Erwerb des Grundstücks – allerdings nicht am Erwerb des Hauses. Der Grund und Boden wird dann über einen Erbbaurechtsvertrag langfristig an die Hausgemeinschaft verpachtet. Die Bewohner entrichten einen Erbbauzins, der sich am Kaufpreis orientiert. Der Stiftung geht es darum, Grundstücke langfristig der Spekulation zu entziehen.

Eine dritte Möglichkeit – und sozusagen das Urmodell aller Hauskäufe durch Mieter – bietet das „**Mietshäuser Syndikat**“. Dem Verbund gehören mittlerweile über 70 Hausprojekte in ganz Deutschland an. Eigentü-

mer des Hauses ist bei diesem Modell eine „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ (GmbH). Gesellschafter sind das Syndikat sowie ein zu gründender Hausverein. Das Mietshäuser Syndikat beteiligt sich mit einer Einlage von 12 400 Euro am Kauf des Hauses, den Rest müssen die Mieter über Bankdarlehen und Direktkredite aus dem Bekanntenkreis einwerben. Das sei einfacher als von vielen befürchtet, so die Erfahrung des Syndikats: Bei Verwandten oder Freunden schlummern ungeahnte Rücklagen und viele unterstützen gern eine gute Sache.

Aber auch beim Mietshäuser Syndikat heißt es: Angesichts der hohen Kaufpreise ist der Erwerb von Immobilien in der Berliner Innenstadt schwierig. Derzeit unterstützt man eine Hausgemeinschaft in Spandau. Das Haus mit 24 Wohnungen konnte für vergleichsweise günstige 580 000 Euro erworben werden.

Für die Bewohner hat das Modell des Mietshäuser Syndikats einen Nachteil: Die im Laufe der Jahre sinkende Belastung durch Zins und Tilgung führt bei ihnen nicht etwa zu niedrigeren Mieten, sondern ist als Solidarbeitrag zur Unterstützung neuer Projekte abzuführen.

Hausprojekte entscheiden über alle Fragen des Zusammenlebens ganz autonom. Für

Kostenloser Stromspar-Check
(Vor-Ort-Beratung)
der Caritas für Haushalte mit geringem Einkommen – gefördert vom Bundesumweltministerium (alle Bezirke außer Lichtenberg):
☎ 030 66633 1233

Tipps zum Energiesparen sowie kritische Infos zu Online-Tarifrechnern gibt es bei der **Verbraucherzentrale**:
www.vz-berlin.de/energiesparen

Die Kosten für Hausratversicherungen wurden getestet in **Finanztest 4/2014**:
www.test.de/Hausratversicherung-116-Tarife-im-Test-4679626-0/

Handwerkerportale:
www.my-hammer.de
www.blauarbeit.de

Wo Sie sonst noch sparen können

Unabhängig von der Mietzahlung gibt es rund um die Wohnung weitere Möglichkeiten der Kostensenkung. So entlastet der sparsame Umgang mit Strom und Gas die Haushaltskasse. Auch der Kauf neuer, energieeffizienter Geräte kann sich lohnen. Wer nicht weiß, warum seine Stromrechnung so hoch ist, kann einen kostenlosen **Stromspar-Check** machen lassen. Und denken Sie daran: Der langjährige Stromanbieter ist nicht immer der günstigste.

Ein Preisvergleich lohnt sich auch bei TV-, Telefon- und Internetanbietern. Ein Tipp: öfter mal wechseln oder dem bisherigen Anbieter mit einem Wechsel drohen. Oft ist dann doch ein günstiger Vertrag möglich. Kompetente und unabhängige Beratung leistet hier die **Verbraucherzentrale**.

Viele Familien sitzen zudem auf alten, unnötig teuren Hausratversicherungen, wie es bei „**Finanztest**“ heißt. Eine 120-Quadratmeter-Wohnung lässt sich schon für rund 100 Euro jährlich versichern, teure Policen schlagen oft mit dem dreifachen Preis zu Buche.

Auch bei notwendigen Reparaturen und Renovierungen lässt sich viel Geld sparen. Statt den nächstbesten Betrieb zu beauftragen, kann man die Arbeit bei einem der **Handwerkerportale** aus-schreiben und sich dann für den günstigsten Anbieter entscheiden.
bl

viele Mieter ist das eine traumhafte Vorstellung: Man kann mitbestimmen, wer in frei werdende Wohnungen einzieht, wie der Hof gestaltet wird und welche Modernisierungen durchgeführt werden. Allerdings sollte man die gruppeninternen Konflikte und langwierige Diskussionen nicht unterschätzen. Um Kosten zu sparen, wird auch so viel wie möglich selber gemacht, vom Putzen des Treppenhauses über die Betriebskostenabrechnung bis hin zu Sanierungsarbeiten. Das verlangt außergewöhnliches Engagement. Das Wichtigste aber bei allen drei Modellen: Eine gute, stabile Hausgemeinschaft ist für das Gelingen des Experiments Hauskauf Voraussetzung.

Birgit Leiß

• Weitere Informationen zu den genannten Einrichtungen finden Sie unter folgenden Internet-Adressen:
• **Trias-Stiftung**:
www.stiftung-trias.de
• **Mietshäuser Syndikat**:
www.syndikat.org

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

Umlageschlüssel

Eine Betriebskostenabrechnung ist nicht deshalb unwirksam, weil eine nicht näher erläuterte Umlage nach „Personenmonaten“ erfolgt. Ebenso wenig bedarf es der Angabe, für welchen Zeitraum wie viele Personen pro Wohnung berücksichtigt worden sind (im Anschluss an das Senatsurteil vom 15. September 2010 – VIII ZR 181/09, NJW 2010, 3570 und der Senatsbeschluss vom 18. Januar 2011 – VIII ZR 89/10, WuM 2011, 367).

BGH vom 22.10.2014 – VIII ZR 97/14 –

 Langfassung im Internet

In der Betriebskostenabrechnung waren einzelne Kosten auf Grundlage von „Personenmonaten“ verteilt. Bei der Position „Müllbeseitigung“ fand sich zum Beispiel die Angabe: „32,20 Personenmonate x 4,3470004 Euro je Personenmonat = 139,98 Euro“. Eine nähere Erklärung hierzu erhielt die Abrechnung nicht.

Der Mieter hielt die Abrechnung aufgrund dieser Angaben formell für unwirksam. Bei dem Umlageschlüssel „Personenmonate“ handele es sich um keinen allgemein bekannten Verteilungsmaßstab, der aus sich heraus verständlich sei.

Das sah der BGH anders: Die Abrechnung sei formal wirksam. Sie ermögliche es dem Mieter, gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen, wie (in welchen Rechenschritten) die Betriebskosten umgelegt würden. Die Abrechnung enthalte sowohl die zu verteilenden Gesamtkosten als auch die Gesamtzahl der der Verteilung zugrunde liegenden Einheiten (56,34 Personenmonate) und die auf den Mieter entfallenden Einheiten (32,20 Personenmonate) sowie das daraus folgende rechnerische Ergebnis.

Nicht erforderlich sei es hingegen, die in der Abrechnung für den Umlagemaßstab gewählte Bezeichnung „Personenmonate“ zu erläutern. Der Verteilerschlüssel „Personenmonate“ sei – so der BGH – weder unverständlich noch intransparent. Schon aus seiner Bezeichnung ergebe sich, wie er

sich zusammensetze. Es sei für einen – insofern maßgeblichen durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten – Mieter ohne weitere Erläuterung ersichtlich, dass sich bei diesem Schlüssel sein Anteil an den Betriebskosten nach dem Verhältnis der in seiner Wohnung lebenden Personen zu dem in dem abgerechneten Gebäude insgesamt wohnenden Personen bestimme. Dies sei nicht anders als bei der Verwendung des Umlagemaßstabs „Personen“. Beim Verteilerschlüssel „Personenmonate“ werde lediglich unter Einbeziehung eines Zeitelements die Anzahl der im Gebäude wohnenden Personen in ein Verhältnis zur Dauer ihres Aufenthalts im Abrechnungszeitraum gesetzt.

Die Nachvollziehbarkeit einer Betriebskostenabrechnung, die nach Personen oder Personenbruchteilen abrechnet, werde nicht dadurch in Frage gestellt, dass sich aus ihr nicht ergebe, wie der Vermieter die Gesamtpersonenzahl im Einzelnen ermittelt habe. Dasselbe gelte für eine Abrechnung nach Personenmonaten. Bei der Ermittlung der Personenzahl müsse der Vermieter einen weiteren Schritt oder eine gewisse Gewichtung vornehmen, weil die Zahl der in einem Mietobjekt wohnenden Personen nur entweder taggenau oder zu einzelnen (gröberen) Stichtagen ermittelt werden könne. Die Angabe derartiger Details sei für die formelle Wirksamkeit der Abrechnung jedoch nicht erforderlich.

Nach dieser BGH-Entscheidung bleibt dem Mieter bei Zweifeln an der richtigen Ermittlung der Personenzahl und der von den jeweiligen Personen genutzten Zeiträume lediglich die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Belegungslisten des Vermieters.

Urkundenprozess

1. Ansprüche des Vermieters auf Betriebskostennachzahlungen aus Wohnraummietverträgen können im Urkundenprozess geltend gemacht werden.

2. Zu den Anforderungen an substantiiertes Bestreiten der vom Vermieter vorgetragenen Flächenangaben durch den Mieter.

BGH vom 22.10.2014 – VIII ZR 41/14 –

 Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob ein Vermieter von Wohnraum eine Betriebskostennachforderung im Urkundenprozess geltend machen kann. Der BGH bejahte dies grundsätzlich. § 592 Satz 1 ZPO eröffne den Urkundenprozess unterschiedslos für alle Ansprüche, die die Zahlung einer Geldsumme zum Gegenstand haben. Betriebskostennachforderungen seien davon nicht auszunehmen.

Voraussetzung für das Verfahren im Urkundenprozess sei, dass der Vermieter den Mietvertrag, aus dem sich die Kostentragungspflicht des Mieters ergibt, sowie die Betriebskostenabrechnung mit einem Zugangsnachweis beim Mieter vor Gericht vorlegen könne. Weitere Urkunden zur Wohnflächenberechnung müsse der Vermieter nur vorlegen, wenn der Mieter die Wohnflächenangabe substantiiert bestreite.

Zwar habe der Vermieter, der eine Betriebskostennachforderung erhebe, nach allgemeinen Grundsätzen die Darlegungs- und Beweislast für die Flächenansätze. Wenn er bestimmte Flächenwerte vortrage, genüge dies aber den Anforderungen an eine substantiierte Darlegung. Der sodann erklärungsbelastete Mieter habe – soll sein Vortrag beachtlich sein – auf die Behauptungen des Vermieters grundsätzlich ebenfalls substantiiert (das heißt mit näheren positiven Angaben) zu erwidern und müsse erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgehe, denn mit bloßem Bestreiten dürfe der Mieter sich nur bei pauschalem Vorbringen des Vermieters begnügen.

Unabhängig davon, ob die Größe der gemieteten Wohnung in der Mietvertragsurkunde angegeben ist oder nicht, ist es dem Mieter nach Ansicht des BGH in aller Regel selbst möglich, die Wohnfläche der gemieteten Wohnung zu vermessen und seinerseits einen bestimmten Flächenwert vorzutragen. Substantiiertes Bestreiten verlangt dabei nicht, dass der Mieter sich an einer bestimmten Berechnungsmethode, etwa den Vorgaben der Wohnflächenverordnung, orientiert, zumal die Berechnung etwa bei Dachgeschosswohnungen aufgrund von Schrägen und Winkeln kompliziert sein kann. Um die vom Vermieter vorgetragenen Quadratmeterzahlen wirksam zu bestreiten, genügt es daher, wenn ihm der Mieter das Ergebnis einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung entgegen hält.

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter die Flächenwerte nur unsubstantiiert bestritten, sodass sein Bestreiten unbeachtlich war. Er wurde deshalb im Urkundenprozess verurteilt, Betriebskosten nachzuzahlen. Die Wohnfläche wurde nicht überprüft. Allerdings ergeht ein Urteil im Urkundenprozess unter Vorbehalt. Der Mieter kann seine Rechte in einem zweiten, einem sogenannten Nachverfahren noch geltend machen. Das ist dann ein ganz normaler Zivilprozess mit allen Beweismitteln, zum Beispiel mit Zeugen und Sachverständigen.

Minderungsausschluss

a) Die vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption durch den Mieter führt nicht gemäß oder entsprechend § 536 b BGB dazu, dass der Mieter für die Zu-

kunft mit seinen Rechten aus §§ 536, 536 a BGB ausgeschlossen ist (Abgrenzung zu BGH Urteil vom 13. Juli 1970 VIII ZR 230/68 NJW 1970, 1740).

b) Nachträgliche Änderungen der Miethöhe (hier: einvernehmliche Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung) können für sich genommen die entsprechende Anwendung des § 536 b BGB ebenfalls nicht rechtfertigen; das schließt die Anwendung der Grundsätze des § 242 BGB im Einzelfall nicht aus.

BGH vom 5.11.2014 – XII ZR 15/12 –

 Langfassung im Internet

Das Gewerbemietverhältnis war zunächst auf zehn Jahre befristet. Den Mietern war aber die Option eingeräumt, die Mietzeit viermal um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Die Mieter übten die erste Option 2004 und die zweite Option 2009 zur Verlängerung des Mietvertrags aus, jeweils ohne einen Vorbehalt wegen Mietmängeln zu erklären. Im Jahr 2005 einigten sich die Vertragsparteien auf eine Erhöhung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen.

Seit 2006 rügten die Mieter Mängel wegen der raumklimatischen Bedingungen in den Mieträumen und beanspruchten eine Minderung von 45 Prozent. Anfang 2009 erhoben sie Klage auf Rückzahlung der nach ihrer Meinung überzahlten Miete und auf Feststellung, dass sie zur Minderung berechtigt seien.

In den Prozessen über drei Instanzen ging es um die Auslegung des § 536 b BGB. Danach stehen Rechte wegen Mängeln der Mietsache dem Mieter nicht zu, wenn er den Mangel bei Vertragsschluss kennt oder ohne dass der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hätte infolge grober Fahrlässigkeit nicht kennt oder wenn er die mangelhafte Sache trotz Kenntnis des Mangels vorbehaltlos annimmt.

Der BGH entschied am Ende entgegen der bisher wohl herrschenden Meinung und gab den Mietern Recht. Die Mieter seien mit ihren Mängelansprüchen nicht deshalb ausgeschlossen, weil sie trotz Kenntnis der Mängel die Option ausgeübt und auch einer Erhöhung der Vorauszahlungen zugestimmt hätten.

Die Ausübung einer Verlängerungsoption durch den Mieter stelle weder einen Vertragsschluss im Sinne von § 536 b BGB dar, noch führe sie zu einer entsprechenden Anwendung des § 536 b BGB. Eine Option sei ein schon im Ausgangsvertrag eingeräumtes Gestaltungsrecht. Wenn der Mieter dies ausübe, komme kein neuer Mietvertrag zustande, sondern am bestehenden Mietvertrag werde lediglich ein neuer Zeitabschnitt angefügt. Inhalt und Identität des Mietvertrags blieben erhalten.

Auch einer entsprechenden Anwendung von § 536 b BGB auf die Ausübung einer Verlängerungsoption erteilte der BGH eine Absage.

Ebenso sei die Vorschrift nicht entsprechend auf die einvernehmliche Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen anwendbar. Zwar sei auch die Betriebskostenvorauszahlung Gegenleistung für die vom Vermieter zu erbringende Gesamtleistung und gehöre zu der vom Mieter geschuldeten Bruttomiete im Sinne des

§ 536 BGB, die Ausgangspunkt für die Berechnung einer Mietminderung sei. Nachträgliche Änderungen der Miethöhe begründeten aber keine Analogie zu § 536 b BGB.

Insoweit gelte, dass der Gesetzgeber mit § 536 b BGB eindeutig zwischen den Situationen bei Vertragsschluss beziehungsweise Vertragsbeginn einerseits und während eines laufenden Mietverhältnisses andererseits unterschieden, die weitreichende Rechtsfolge eines in die Zukunft wirkenden Rechtsverlusts des Mieters nur für erstere angeordnet habe und eine planwidrige Regelungslücke nicht bestehe. Zudem geböten weder der Gesetzeszweck eine Analogie, noch sei die einvernehmliche Mieterhöhung dem Vertragsschluss im Sinne des § 536 b BGB vergleichbar.

Wie die Vertragsverlängerung durch Optionsausübung bewirke sie eine Änderung nur hinsichtlich einer einzelnen Vertragsbestimmung, lasse die rechtlichen Beziehungen der Vertragsparteien im Übrigen aber unberührt. Das schließe die Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben nach § 242 BGB im Einzelfall zwar nicht aus. Bei einer einvernehmlichen Erhöhung einer Betriebskostenvorauszahlung komme sie allerdings nicht in Betracht, zumal eine solche nichts daran ändere, dass nach Ende des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten abzurechnen sei.

Heizkostenabrechnung

Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist es ohne Bedeutung, ob die dort für den jeweiligen Mieter angesetzten Kosten auf abgelesenen Messwerten oder einer Schätzung beruhen und ob eine eventuell vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen des § 9 a Heizkostenverordnung entspricht. Einer Erläuterung der angesetzten Kosten bedarf es nicht.

BGH vom 12.11.2014 – VIII ZR 112/14 –

🔗 Langfassung im Internet

Insbesondere muss der Vermieter nicht bereits in der Abrechnung darlegen und erläutern, auf welche Weise er in Fällen einer in der abzurechnenden Wohnung unterbliebenen Verbrauchsablesung die dann gemäß § 9 a Absatz 1 Heizkostenverordnung als Verbrauchswerte dieser Wohnung anzusetzenden Werte im Einzelnen ermittelt hat. Es bedarf insoweit weder einer Beifügung der Vorjahresabrechnung, aus der die damals ermittelten Werte ersichtlich sind, noch weiterer Angaben oder Erläuterungen, anhand derer der Mieter die materielle Richtigkeit des für ihn angesetzten Werts im Einzelnen nachvollziehen kann, denn damit würde die Abrechnung überfrachtet.

Instanzen-Rechtsprechung

Hundehaltung

Hat der Mieter keine Genehmigung zur Hundehaltung und setzt er diese auch nach einer Abmahnung fort, kann der Vermieter wegen dieser Pflichtverletzung das Mietverhältnis ordentlich kündigen.

LG Berlin vom 18.5.2012

– 63 S 421/11 –

🔗 Langfassung im Internet

Die Haltung von Hunden war nach dem Mietvertrag verboten, doch hatte sich der Vermieter bei Mietvertragsabschluss mündlich damit einverstanden erklärt, dass der Ehemann der Mieterin (der nicht selber in der Wohnung wohnte) seinen Hund bei Besuchen mitbringen durfte. Nachdem der Vermieter festgestellt hatte, dass die Mieterin den Hund permanent in der Wohnung hielt, hatte er sie mit Schreiben vom 8.1.2011 gebeten, die Hundehaltung zu beenden und mit Schreiben vom 11.3.2011 abgemahnt. Die nachfolgende Kündigung hielt das Landgericht für gerechtfertigt.

Der Vermieter habe ein berechtig-

tes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, da die Mieterin ihre vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt habe (§ 573 Absatz 2 Nr. 1 BGB), indem sie entgegen der vertraglichen Vereinbarung einen (eigenen) Hund in der Wohnung gehalten habe. Es sei bei Mietvertragsbeginn in Abweichung zu dem im Mietvertrag enthaltenen Verbot mündlich lediglich vereinbart worden, dass der Ehemann der Mieterin einen Hund gelegentlich zu Besuchszwecken in die Wohnung mitbringen dürfe. Diese Erlaubnis habe die Mieterin überschritten und damit ihre vertraglichen Pflichten verletzt. Auch wenn der Hund sich gelegentlich bei dem Ehemann befinde und während der Arbeitszeit von einem Hundesitter betreut werde, handele es sich jedenfalls nicht um einen bloßen „Besuchshund“, der sich nur gemeinsam mit dem Ehemann der Mieterin zu Besuch in der Wohnung aufhalte und mit dem Ehemann die Wohnung wieder verlasse. Hier könne daher nicht von einer nur unerheblichen Pflichtverletzung der Mieterin ausgegangen werden, da

ihr mit Schreiben des Vermieters vom 11.3.2011 der Vertragsverstoß vor Augen geführt und Gelegenheit gegeben wurde, die Hundehaltung zu beenden.

Verdunkelung

Werden die vorhandenen Holzdoppelkassenfenster im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme durch Isolierglasfenster ersetzt und führt diese Maßnahme zu einer erheblichen Verringerung des Lichteinfalls (hier: um 28,85 Prozent pro Fenster), darf der Mieter die Miete um jeweils 3 Prozent pro Fenster mindern.

LG Berlin vom 6.11.2013

– 67 S 502/11 –

🔗 Langfassung im Internet

Heizkostenabrechnung

Wird der durch die abgegebene Rohrwärme und durch Ablesung nicht erfasste Wärmeverbrauch nicht nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt, ist mangels ordnungsgemäßer Verbrauchserfassung insgesamt nach Fläche abzurechnen

und der auf den Wohnungsmieter entfallende Anteil um 15 Prozent zu kürzen.

AG Lichtenberg vom 8.12.2014
– 13 C 76/14 –, mitgeteilt
von RAin Jana Prokop

🔗 Langfassung im Internet

In vielen älteren Gebäuden sind die Heizleitungen in den beheizbaren Räumen über Putz verlegt und ungedämmt. Über diese Leitungen wird ein erheblicher Anteil der Wärme abgegeben.

Elektronische Heizkostenverteiler erfassen im Wesentlichen nur die Wärme, die die Heizkörper freisetzen. Wärme, die von ungedämmten Rohrleitungen abgegeben wird, bleibt weitgehend unberücksichtigt. Da sich die Umlage der verbrauchsabhängig zu verteilenden Heizkosten nach den erfassten Einheiten richtet, kommt es zu Verzerrungen bei der Kostenverteilung. Ein Teil der Mieter muss nahezu die gesamte Wärme bezahlen, die über die Rohrleitungen abgegeben wird. Die übrigen Mieter werden hingegen an diesem Verbrauch kaum beteiligt. Benachteiligt sind Mieter mit einem höheren Wärmebedarf.

Dieses Problem hat der Gesetzgeber mit der Neuschaffung der Sätze 3 und 4 des § 7 Absatz 1 HeizkostenVO zum 1.1.2009 zu ändern versucht: § 7 Abs.1 Satz 3 und 4 HeizkostenVO

In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. Die anerkannten Regeln der Technik hat der VDI in Gestalt der VDI-Richtlinie 2077 „Verbrauchsabrechnung für die Technische Gebäudeausrüstung“, Beiblatt „Verfahren zur Berücksichtigung des Rohrwärmeanteils“ geschaffen.

Das Amtsgerichtsurteil befasst sich mit dem Fall, dass der Vermieter die vorliegende Rohrwärme Problematik

ignoriert und das Ersatzverfahren nach der VDI 2077 nicht anwendet. Das Gericht entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich und führte aus: „... Zuzugeben ist der Beklagten [= Vermieter], dass der Vermieter nach dem Gesetzeswortlaut die Regeln der Technik anwenden kann, nicht muss. Dies führt aber nicht dazu, dass er bei Nichtanwendung so gestellt wird, als ob der Verbrauch ordnungsgemäß erfasst worden wäre. Wäre dem so, hätte es der Gesetzesänderung, welche ausnahmsweise die Abrechnung erlaubt, ohne ausreichende Verbrauchserfassung, nicht bedurft. Wird nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, gelten die allgemeinen Bestimmungen, die Abrechnung nach Fläche (§ 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB) abzüglich 15 Prozent (§ 12 Abs. 1 HeizkostenVO), worauf sich die Klägerin [= Mieterin] ausdrücklich beruft. Dieses Ergebnis steht dem Ziel der HeizkostenVO nur scheinbar entgegen. Die Regelungen sollen nicht nur den Mieter zu bewusstem Heizverhalten anregen, sondern auch den Vermieter anhalten, für ein effizientes Heizsystem zu sorgen und den technischen Zustand der Heizanlage zu verbessern.

Die Abrechnung der Heizkosten hat demnach nach Fläche zu erfolgen. Die Klägerin ist nicht gehalten, das Wahlrecht der Beklagten auszuüben und nach den Regeln der Technik abzurechnen. Dieses Wahlrecht hatte nur der Vermieter und die Beklagte hat es bisher nicht wahrgenommen. Die von der Klägerin vorgenommene Abrechnung steht im Übrigen einem Nachweis der Beklagten, dass die von der Klägerin gezahlten Vorauszahlungen verbraucht wurden, nicht entgegen. Die Klägerin kann selbst die Abrechnung der Heizkosten vornehmen. Alle dafür erforderlichen Daten sind in der Abrechnung der Beklagten enthalten. Die Klägerin muss nicht abwarten, dass die Beklagte gegen sie Zahlungsklage aus der Abrechnung erhebt. In einem solchen Zahlungsprozess des Vermieters hätte im Übrigen das Gericht den Anteil der Klägerin an den Heizkosten auszurechnen gehabt, soweit die Vorgaben dazu vorhanden sind.

Nichts anders hat die Klägerin hier getan. ...“

Genossenschaftswohnung

1. Die fehlende Genossenschaftsmitgliedschaft des Untermieters stellt keine Unzumutbarkeit im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB dar, welche der Genossenschaft das Recht gibt, die Untervermietung zu verweigern.
2. Der Vermieter kann die Genehmigung einer Untervermietung nicht von der Zustimmung zur Erhebung eines Untermietzuschlages abhängig machen, wenn sich die Anzahl der die Wohnung nutzenden Personen nicht erhöht.

AG Neukölln vom 26.6.2014
– 3 C 54/14 –, mitgeteilt
von RAin Andrea Klette

Heizkostenverteiler

§ 4 Absatz 2 Satz 2 HeizkostenVO gibt von seinem Wortlaut her keinen Anlass dafür, dass im Falle der Verletzung der Mitteilungspflicht diese später nachgeholt werden können und die Folgen der Verletzung für die Zukunft geheilt werden könnten. Dieses gilt erst recht für eine konkludente Nachholung der Pflichtangaben in späteren Heizkostenabrechnungen.

AG Schöneberg vom 5.4.2012
– 106 C 451/11 –, mitgeteilt
von RA Falko Kalisch

🔗 Langfassung im Internet

§ 4 Absatz 2 HeizkostenVO lautet: *Er [= der Vermieter] hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.*

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

Achtung: In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

- **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,
Samstag von 9 bis 13 Uhr (jedoch nicht in den Beratungszentren Müllerstraße, Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)
U Altstadt Spandau
U Rathaus Spandau

**Beratungszentrum
Müllerstraße**
Müllerstraße 135 (Laden),
nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)
U Seestraße

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
U Walther-Schreiber-Platz
S Feuerbachstraße

**Beratungszentrum
Südsterne**
Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne
♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet
(Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U Spichernstraße (U3 und U9)
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
U Frankfurter Allee

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
S 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 Geschäftsstelle weitergeleitet.

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

Briefzustellung: Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



GESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.,
Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3, U9),

Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster S ist
Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

Mo, Di, Mi, Fr 9-17 Uhr, Do 9-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Rechtsberatung:

Mo, Di, Mi, Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit
erhalten Sie über unser
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 Uhr,
Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ **NEU!** Di 17-19 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 10,
nahe Suermondstraße
und Konrad-Wolf-Straße
Tramhaltestellen:
Am Faulen See (Tram 27)
und Oberseestraße (M 5)

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt
und Kieztreff, Hagenstr. 57-60/
nahe Frankfurter Allee
U S Lichtenberg,
Ausgang Siegfriedstr.

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38
S Marzahn,
Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205
U 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)
S Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)
U Nollendorfplatz, U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

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. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter
www.berliner-mieterverein.de

Mein BMV

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

☎ 030-226 26-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr
sowie Montag und Donnerstag
von 17 bis 20 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 ☎ 030-226260.

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 BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes. Kosten: 35 €. 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 einsenden an: Berliner Mieterverein, z.H. Wibke Werner, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle
Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

Mo 18 -19 Uhr unter ☎ 030-859 56 86 23.

Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen, unsere Mediatoren rufen zurück.

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 (3. OG, BBK),
Berlin-Kreuzberg, S 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,
☎ 030-29431 07 oder ☎ 0178 / 7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-209892 65 oder ☎ 0163 / 8266944

Kosten: 75 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 oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig die papierlose 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

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78 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,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0,

Fax 030-490 00 99 28,

E-Mail: AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ 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 zusammenschließen, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme

(Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über die Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing, Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über die Geschäftsstelle BMV,

☎ 030-226 260

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,

Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn- und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 030-226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südsterne, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 030-226 260

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, ☎ 030-331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag

im Monat 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 –
Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
niedriger Verbrauch	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
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.

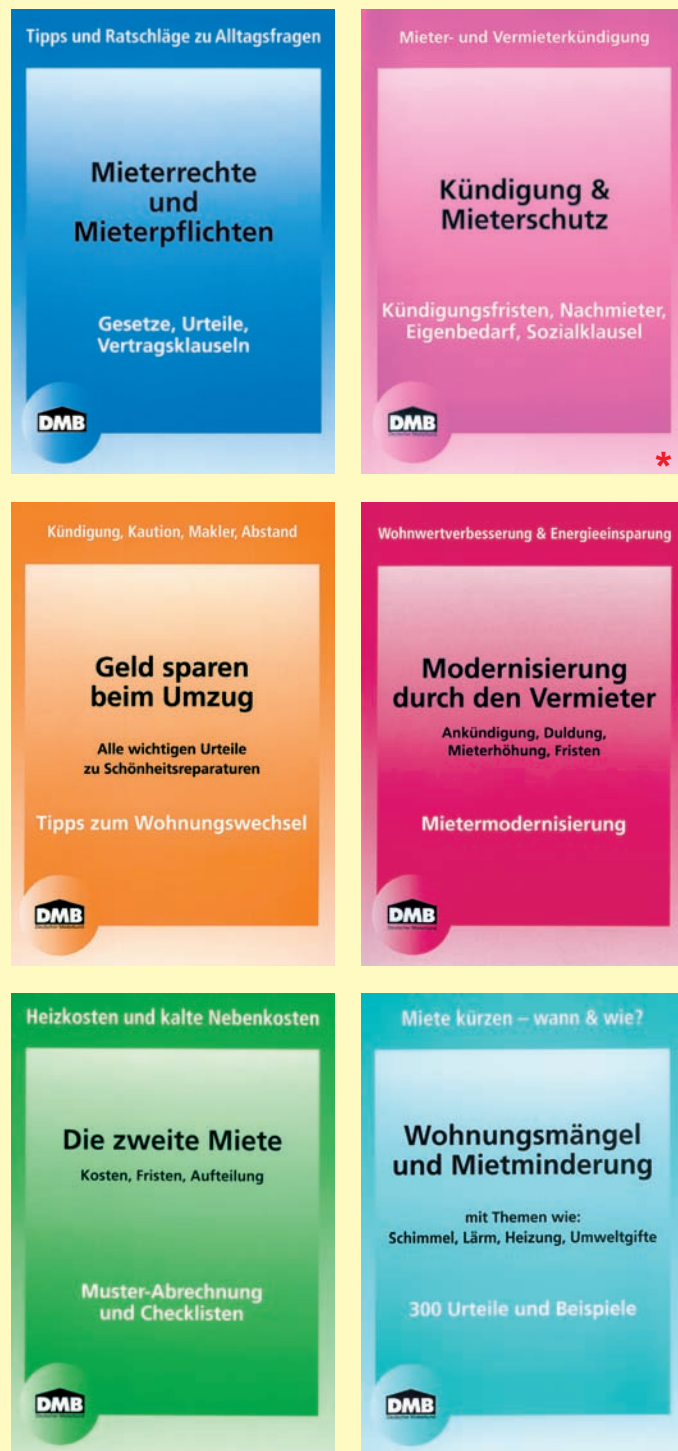
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(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!

Die Broschüren

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



Die Broschüren sind erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de



An der Urania 17 • 10787 Berlin • Tel. 218 90 91 • Fax 211 03 98

Februar 2015

Weitere Details unter www.urania.de

Sonntag, 1.2.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Die Selbstkultivierung bei Konfuzius

11.00 Uhr Chor Kreativ: Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt

16.00 Uhr Kinderballett: Tanz ist KLASSE – Hänsel und Gretel (ab 4 Jahren)

Montag, 2.2.

15.30 Uhr Prof. Dr. Daniel C. Baumgart: Zöliakie –
Ursachen und Behandlungsmöglichkeiten*

17.00 Uhr Spielfilm: Im Labyrinth des Schweigens (2014)

17.30 Uhr Uwe Rada: Die Adria – Wiederentdeckung eines Sehnsuchtsortes**

19.30 Uhr Prof. Regine Reichwein: Gefühl, Intention und verantwortliches Handeln*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Fritz Bauer – Tod auf Raten (2010)

Dienstag, 3.2.

15.30 Uhr Prof. Dr. U. Trefzer: Die Haut – das größte Organ des Menschen*

17.00 Uhr Spielfilm: Magic in the Moonlight (2014)

17.30 Uhr Elke Krauskopf, M. A.: Edouard Manet – Maler des Pariser Lebens**

19.30 Uhr Dr. Rolf Mützenich, Dr. Guido Steinberg: Die Konflikte im Nahen Osten –
komplex, gefährlich, unlösbar? – Diskussion

20.00 Uhr Spielfilm: Magic in the Moonlight (2014)

Mittwoch, 4.2.

15.30 Uhr Dr. Heike Schimkat: Die Relativität des Alterns*

17.00 + 20.00 Uhr Spielfilm: Magic in the Moonlight (2014)

17.30 Uhr Dr. Andreas Jacke: John le Carrés Agententhriller und ihre Verfilmungen*

19.30 Uhr Dr. Alexander Kraft: Wie intelligente Gläser unser Leben verändern*

Donnerstag, 5.2.

15.30 Uhr André Bauroth: Parodontitis – ein folgenschweres Gesundheitsrisiko*

17.00 Uhr Spielfilm: Die süße Haut – La peau douce (1964)

17.30 Uhr Prof. Dr. B. Heussen, Dr. I. Ebel: Von Machiavelli und Harvard lernen
– ein Streitgespräch

19.30 Uhr Prof. em. Dr. Elmar Altvater: TTIP, CETA & Co. *

20.00 Uhr Spielfilm: Das Geheimnis der falschen Braut – La Sirène du Mississippi (1969)

Freitag, 6.2.

15.30 Uhr Dr. Elke Kimmel, Dr. A. Ludwig: Wie war der Alltag in der DDR?*

17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M. A.: Peter Paul Rubens und sein Vermächtnis*

19.30 Uhr Prof. Dr. Karin Mölling: Viren – Freund oder Feind?*

20.00 Uhr Comedy: Die Feisten – Versuchslabor 2

Samstag, 7.2.

11-16 Uhr KulTouren-Reisetag in der Urania, Vorträge und Reiseberatung – Eintritt frei

Sonntag, 8.2.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Laotse und das Tao

Montag, 9.2.

15.30 Uhr Harald Neckelmann: Anhalter Bunker –
Geschichte eines monumentalen Bauwerks**

17.00 Uhr Spielfilm: Ein schönes Mädchen wie ich – Une belle fille comme moi (1972)

17.30 Uhr Dr. Stefan Elbern: Friedrich II. von Hohenstaufen – „Das Staunen der Welt“*

19.30 Uhr Olaf Schubert: Schottland – Europas wilder Nordwesten**

20.00 Uhr Spielfilm: Jules und Jim – Jules et Jim (1962)

Dienstag, 10.2.

17.00 Uhr Spielfilm: Die Frau nebenan – La Femme d'à côté (1981)

17.00 Uhr Gesundheitstag – Volkskrankheit Arthrose – Eintritt frei

19.30 Uhr Prof. Regine Reichwein: Wie beeinflussen persönliche Muster
unsere Bewertungen und Interpretationen?*

20.00 Uhr Spielfilm: Der Mann der die Frauen liebte (1977)

Mittwoch, 11.2.

15.30 Uhr Christian W. Engelbert: Infektionskrankheiten: Grippe, Erkältung & Co*

17.30 Uhr Klaus Brill: Entdeckungsreise ins neue Mitteleuropa*

19.30 Uhr Urania-Reihe – Stadt im Gespräch: Wie weiter mit dem ICC? – Eintritt frei

Donnerstag, 12.2.

15.30 Uhr Dr. Eckhard Bahr: Auf Malerwegen durch die Sächsische Schweiz**

17.00 Uhr Spielfilm: Die letzte Métro – La dernière Métro (1979)

18.30 Uhr Gesundheitstag – Podiumsdiskussion: SCIENCE meets HOMOEOPATHY

19.30 Uhr Zur Valentinswoche – Dr. H. Jellouschek, Bettina Jellouschek-Otto:
Können Frauen und Männer einander verstehen?*

19.30 Uhr Claudia Dantschke: Salafismus – ein gefährliches Jugendphänomen
und mögliche Gegenstrategien*

Freitag, 13.2.

11.00 Uhr Tagung – SCIENCE meets HOMOEOPATHY

15.30 Uhr Dr. Gerhild Komander: Käthe Kollwitz und Ernst Barlach**

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstraße 1, 10777 Berlin
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt

Freitag, 13.2.

17.30 Uhr Zur Valentinswoche – Berit Brockhausen: Im Namen der Liebe*

19.30 Uhr Zur Valentinswoche – Dr. Wolfgang Krüger: Eifersucht –
der Umgang mit einem ungeliebten Gefühl*

19.30 Uhr Prof. Dr. H. Lesch: Stefan Zweig, Thomas Mann, Gravitationswellen
und das Higgs-Teilchen*

Samstag, 14.2.

10.00 Uhr Workshop mit Dr. med. A. Kürten: Heil dich selbst!

Von Qi-Gong bis Selbstakupunktur

11.00 Uhr Tagung – SCIENCE meets HOMOEOPATHY

14.00 Uhr Workshop mit Bärbel Rothaar: Aktmalerei / Aktzeichnung

Familienkonzert: Peter und der Wolf (ab 5 Jahren)

17.30 Uhr Buchvorstellung: Stefanie Stahl – Vom Jein zum Ja!

19.30 Uhr Zur Valentinswoche – Ann-Marlene Henning, Anika von Keiser:
Make (More) Love – Liebe machen kann man lernen*

Sonntag, 15.2.

10.30 Uhr Das Philosophische Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Moti – Der erste Sozialist

11.00 Uhr Führung – Enno Lenze: Anhalter Bunker

11.00 Uhr Petra und Gerald Zwerger-Schoner: Norwegen**

14.00 Uhr Petra und Gerald Zwerger-Schoner: Neuseeland**

14.00 Uhr Workshop mit Bärbel Rothaar: Aktmalerei / Aktzeichnung

17.00 Uhr Studio für historischen Tanz e.V.: Blutiger Walzer

Montag, 16.02.

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Zirkusstadt Berlin**

17.00 + 20.00 Uhr Dokumentarfilm: Das Salz der Erde (2014)

17.30 Uhr Prof. Dr. Ottmar Edenhofer: Wissenschaft und Politik –

Erforschung von Lösungswegen für den Klimawandel – Eintritt frei

19.30 Uhr Dr. S. Gaycken: Cyber-Warfare – Neue Gefahren für Frieden und Sicherheit*

Dienstag, 17.2.

15.30 Uhr Dr. med. Rainer Stange: Naturheilkunde bei Autoimmunerkrankungen*

17.30 Uhr Dr. Olaf Jessen: Verdun 1916 – Urschlacht des Jahrhunderts*

19.30 Uhr Prof. Dr. H. Audebert, Prof. Dr. U. Dirnagl: Beim Schlaganfall gilt: Zeit = Hirn!*

Samstag, 21.2.

9.00 Uhr Prof. Dr. H. Schröder, Dr. med. Dagmar Uecker:

Heilende Impulse durch Klang und Wort*

20.00 Uhr Konzertdirektion artion®: Sabor a Tango

Montag, 23.2.

15.30 Uhr Prof. Dr. S. Bereswill: Infektionsforschung aktuell – Antibiotikaresistenz*

17.30 Uhr Prof. Dr. A. Elefant: Warum sich Homo sapiens
gegen den Neanderthaler durchsetzte*

19.30 Uhr Dr. Bettina Hennig: Ich bin dann mal vegan*

20.00 Uhr Spielfilm-Special: Lachen Sie mit Stan und Ollie – Die Wüstensöhne

Dienstag, 24.2.

15.30 Uhr Dr. Almut Mey: Portugal – Kulturelle Höhepunkte im „Land der Seefahrer“*

17.30 Uhr Wirtschaftswunder West-Berlin: Der Berlin-Förderung sei Dank? – Diskussion

19.30 Uhr Bernd Bender: Der Weg des Zen – Einführung in die Philosophie und Praxis*

20.00 Uhr Spielfilm: Die Wolken von Sils Maria (2014)

Mittwoch, 25.2.

15.30 Uhr Prof. Dr. Babette Renneberg: Ab wann wird Angst zur Angststörung*

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Selbstheilungskräfte wecken*

19.30 Uhr Dr. Monika Hein: Lautstark kann auch leise sein*

20.00 Uhr Spielfilm: Die Wolken von Sils Maria (2014)

Donnerstag, 26.2.

15.30 Uhr Prof. Dr. med. J. Kiwit: Moderne Therapien gegen Gangstörungen*

17.30 Uhr Prof. Dr. M. Wemhoff: 40000 Jahre Menschheitsgeschichte
im Neuen Museum**

19.30 Uhr Dr. med. Raphael M. Bonelli: Perfektionismus – Wenn das Soll zum Muss wird*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Particle Fever – Die Jagd nach dem Higgs (2013)

Freitag, 27.2.

15.30 Uhr Marijke Topp: Hans Ostwalds „Dunkle Winkel“**

17.30 Uhr Prof. Dr. Peter Raue, Ute Weingarten: Kunst sammeln*

19.30 Uhr Heidi Kastner: Wut – Plädoyer für ein verpöntes Gefühl – Buchpräsentation

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Particle Fever – Die Jagd nach dem Higgs (2013)

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): 7,00/8,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins
unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2015 und Personalausweises: 6,00/7,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €