



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

März
3/2016

HÄUSLICHE GEWALT
Wohnen nach dem
Ausnahmestand

SMART METER
Datenspione
im Keller?

ACHTUNG
BMV-Bezirksmitglieder-
versammlungen auf
den Seiten 25/26

Abriss für Neubau?

Warum Sanieren die bessere Lösung ist



MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

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

AMNESTY.DE

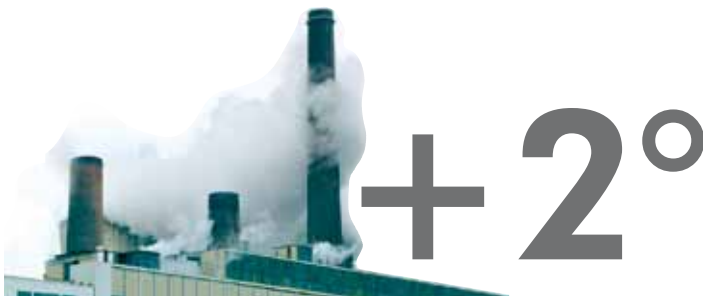


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

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 2015/2016



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

Wohnungsmarktreport BerlinHyp/CBRE:	
Die Bergfahrt geht weiter	6
Siedlung am Steinberg: Traurige Entwicklung	6
Steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus:	
Verschenktes Geld?	7
Webtipp: Die singenden Rentner vom Hansa-Ufer	7
Bürknerstraße 27/28: Teure Last-Minute-Modernisierung	8
Die „zweite Miete“ ist die Nummer eins	8
„Urban living“: Verdichten plus verbessern	9
Werkbund-Stadt:	
Ein neues Quartier am Charlottenburger Spreeufer	9
Zweckentfremdungsverbot wird geändert:	
Vermittlungsportal Airbnb im Visier	10
Bevölkerungsprognose: Richtung Vier-Millionen-Grenze	10
Neubau auf dem Nachbargrundstück: Fenster zugemauert	11
Buchtipp: Berliner Hinterland	11
Wohnungsbauprojekte:	
Flüchtlinge als Erschließungspioniere?	12
Stromsperren: Ausdruck sozialer Kälte	12
Milieuschutz in Mitte: Was lange währt	13
Mietenvolksentscheid: Absage mit neuer Ansage	13

TITEL

Abriss für Neubau?	
Warum Sanieren die bessere Lösung ist	14

HINTERGRUND

Vonovia scheitert mit Übernahmeversuch:	
Fusionen werden kritisch verfolgt	19
Energieeffizientes Bauen:	
Wohnhäuser als Energielieferanten	20
Häusliche Gewalt:	
Wohnen nach dem Ausnahmezustand	22
Smart Meter: Datenspione im Keller?	24

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
BMV-Bezirksmitgliederversammlungen 2016	25
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



14

Preiswerte Mietwohnungen sind Mangelware in Berlin. Dennoch können Grundstückseigentümer sie abreißen und teure Eigentumswohnungen errichten. Für die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte ist das desaströs. **Abriss für Neubau? Warum Sanieren die bessere Lösung ist**



Das größte private deutsche Wohnungsunternehmen ist mit der Übernahme des zweitgrößten gescheitert. Mieterschützer haben die Vonovia aber weiter im Blick:

Die **Fusionen werden kritisch verfolgt** 19



Neubauten erzielen mit modernen technischen Maßnahmen eine erstaunliche Energieeffizienz. **Wohnhäuser als Energielieferanten** 20

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

Betr.: MieterMagazin 1+2/2016, Seite 9, Jens Sethmann: „Neue Berliner Bauordnung – Rauchwarnmelder werden Pflicht“

Riesiges Zusatzgeschäft für die Ablesefirmen

Sicherlich sind Rauchwarnmelder an sich eine gute Sache. Aber die deutsche Kontrollwut – jährliche Funktionskontrolle der Melder – wird den Ablesefirmen damit ein riesiges Zusatzgeschäft in die Kassen spülen – und den Mietern weitere Nebenkosten aufbürden. Hier sollte man noch einmal die Vorschriften überdenken. Allein die drei Firmen Techem, Ista und Brunata-Metrona bilden mit rund 70 Prozent des Ablesemarktes ein Oligopol und können in diesem Geschäft ihre Preise fast nach Belieben festsetzen, auch weil die Wohnungsgesellschaften beziehungsweise Vermieter diese Kosten nicht selbst zahlen müssen, sondern sie an die Mieter durchreichen können.

Hinzu kommt, dass die Umstellung auf Fernablesung des Energieverbrauchs den Ablesefirmen Arbeit spart (keine Probleme mit dem Zugang zu den Wohnungen mehr), die

Kosten genau wegen dieser Umstellung dennoch erhöht werden.

Die zukünftige Wartung der Rauchwarnmelder ist zum Beispiel nach der Thüringer Bauordnung nicht verpflichtend geregelt. Die DIN 14676:2012 setzt hier aber als Standard eine jährliche Kontrolle der Rauchwarnmelder an. Da dies mit Haftungsfragen im Brandfall verbunden sein kann, werden die Vermieter eher zur „sicheren Seite“, also zu einer DIN-gerechten Wartung tendieren. Dieses Zusatzgeschäft werden sich die Ablesefirmen sicher nicht entgehen lassen. Zur Wartung der Rauchwarnmelder werden sie jedoch wieder in die Wohnungen hineinmüssen.

Es scheint mir klar, dass die Messdienstleister an diesem Punkt kassieren werden – selbstredend zu Lasten der Mieter.

Vorschlag: Man sollte vielleicht die Kontrolle der Rauchwarnmelder in den Mietwohnungen – falls sie denn unbedingt sein muss und man das nicht der Verantwortung der Mieter überlassen will – an den Austausch der Wasserzähler in der Wohnung knüpfen, der nach Eichgesetz alle sechs Jahre fällig ist. Ein neuer Rauchwarnmelder hat normal eine Lebensdauer von zehn Jahren.

R. Vock per E-Mail

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) · 64. Jahrgang 2016 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Nils Richter · **Fotografen/Bildagenturen:** dpa, EM2N, Julia Gandras, LaVidaVerde, Birgit Leiß, Initiative Mietenvolksbegehren, Sabine Mittermeier, moma, Christian Muhrbeck, Sabine Münch, Nils Richter, Jens Sethmann, Lisa Smith, Roland Weihrach · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 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



Ausstellung

„HIER UND DORT“

Malerei und Fotografie
von Anke Leonhardt
im Beratungszentrum
Südsterne, Hasenheide 63,
Südsterne, zu den üblichen
Öffnungszeiten,
bis 1. April 2016

**Herzliche Einladung
zur Finissage am Freitag,
1. April 2016 um 19 Uhr**

Achtung!

Bezirksmitgliederversammlungen 2016

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. In diesem Jahr werden auch die Bezirksleitungen und die Delegierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins (BMV) gewählt. Termine finden Sie auf den Seiten 25 und 26.

Gut zu wissen

Beratung zu Ostern

Am Samstag vor Ostern, dem 26. März 2016, bleiben die Geschäftsstelle und alle Beratungszentren des Berliner Mietervereins geschlossen.

Hedwig Stadtteilzentrum in Hohenschönhausen

Die Beratung beginnt ab März eine Stunde später: Hedwig Stadtteilzentrum, Hedwigstraße 12, Beratung dienstags von 18 bis 20 Uhr.

Beratungsstelle Torstraße in Mitte geschlossen

Die Beratungsstelle in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205 wurde geschlossen. Bitte nehmen Sie unsere Beratungszentren in Anspruch.

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. Mehr zu diesem Service auf Seite 32. Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

www.berliner-sozialgipfel.de

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und Ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie vom Berliner Mieterverein

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, 21. März 2016 und Montag, 18. April 2016.

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)



Einsender dieses Fotos ist Ulf Diedrich.

Augenblicke

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

WOHNUNGSMARKTREPORT BERLINHYP/CBRE

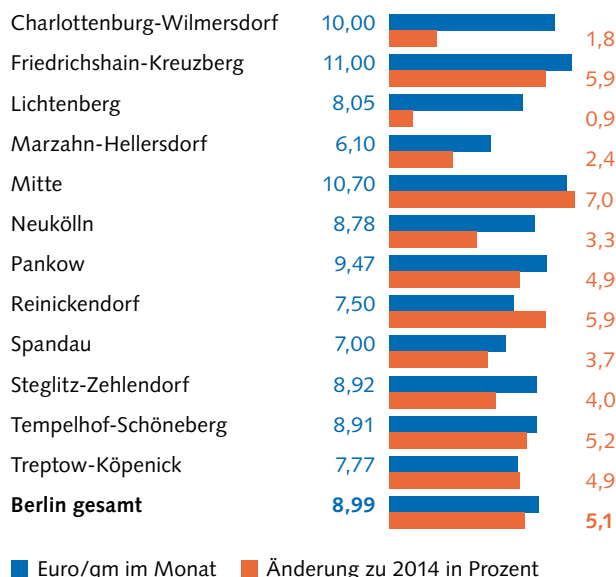
Die Bergfahrt geht weiter

Die Mieten in Berlin bei neuen Verträgen steigen, wenn auch im Durchschnitt etwas weniger als im Vorjahr. Die Entwicklung ist in den einzelnen Bezirken, Quartieren und Beständen allerdings unterschiedlich.

Der zum Jahresanfang erschienene Wohnungsmarktreport von BerlinHyp und CBRE weist für Berlin eine um 5,1 Prozent auf 8,99 Euro angestiegene Durchschnittsnettokaltmiete bei den Wohnungsangeboten auf – im Vorjahr lag diese noch bei 8,55 Euro (plus 6,6 Prozent). Der Anstieg hat sich im Durchschnitt verringert, obwohl im gleichen Zeitraum die Zahl der Wohnungsinserate von 64000 auf 50000 geschrumpft ist. Die teuersten Mietwohnungen werden in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg angeboten, wo der Durchschnittswert im oberen Angebotssegment bei jeweils 18 Euro liegt.

Dass im gleichen Segment gleich darauf Neukölln mit 16,36 Euro folgt, lässt darauf schließen, dass die Aufwertung in diesem Bezirk vor allem über mehr Modernisierungen erfolgt. Gewisse Schlussfolgerungen erlaubt auch der Blick auf die Entwicklung der Angebotsmieten im unteren Marktsegment. Der Anstieg im Berliner Durchschnitt liegt bei 2,0 Prozent. Die höchsten Zuwächse werden in Spandau (plus 8,4 Prozent), Lichtenberg (plus 5,1) und Marzahn-Hellersdorf (plus 4,8) erreicht – ein Indiz dafür, dass in diesen Bezirken mit eher günstigen Mieten noch Mieterhöhungsspielräume existieren, die aufgrund überdurchschnittlicher Nachfrage auch ausgenutzt werden. Der Berliner Mieterverein sieht daher auch besonders die einkommensschwachen Haushalte „einer starken Konkurrenz um die verbliebenen günstigen Wohnungen ausgesetzt“.

Angebotsmieten und Entwicklung 2015



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Die Zahlen der Untersuchung zeigen, dass ein besserer Schutz preiswerter Wohnungen und eine Aufstockung des Sozialen Wohnungsbaus notwendig seien.

Udo Hildenstab

■ Der Wohnungsmarktreport als PDF unter www.berlinhyp.de/

Grafik: Julia Gandras

SIEDLUNG AM STEINBERG

Traurige Entwicklung

In der Siedlung am Steinberg („Kleinkleckersdorf“) rumort es weiterhin gewaltig. Zwar kommen die Sanierungspläne des Investors und der Verkauf der Reihenhäuschen nicht recht voran, doch dafür werden die Mieter mit Klagen überzogen.

Bereits mehrfach hat das MieterMagazin über die Tegeler Siedlung berichtet (zuletzt in Ausgabe 4/2015:

Am Steinberg sind die Mieter entschlossen, sich nicht verdrängen zu lassen

„Verachtfachung der Mieten“). Nur wenige Mieter wurden bislang auf Duldung der extrem teuren Modernisierung verklagt, der Rest muss sich mit Abmahnungen, Kündigungen und Mieterhöhungen herumschlagen. Obwohl die Mieter vom Vor-Eigentümer GSW eine mietvertragliche Zusatzvereinbarung erhalten haben, wonach bei Mieterhöhungen ausschließlich der Mietspiegel heranzuziehen ist, werden die Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichswohnungen begründet. Für den Sonderfall eines Reihenhauses sei die Regelung nicht gedacht gewesen, heißt es in einer Stellungnahme des Eigentümers. Beim Berliner Mieterverein sieht man das anders: „Der Erwerber muss sich an diese mit dem Kaufvertrag übernommene Verpflichtung halten.“

Ein weiterer Streitpunkt sind die Wohnflächen. Der Eigentümer weigert sich, die im Mietvertrag ange-

gebenen Quadratmeterzahlen anzuerkennen und legt in Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungsverlangen regelmäßig sehr viel höhere Wohnflächen zugrunde. Weder den Mietern noch dem Mieterverein liegen die „Aufmaße von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen“ vor, auf die dabei Bezug genommen wird. Auch dem MieterMagazin wollte man keinen Beleg zukommen lassen. Fest steht, dass in mehreren Gerichtsverfahren die niedrigere Wohnfläche bestätigt wurde.

Da freiwerdende Wohnungen seit Jahren nicht mehr vermietet werden, steht mittlerweile fast die Hälfte der Wohnungen leer. „Es ist schon traurig, was aus unserem Kleinkleckersdorf geworden ist“, finden die langjährigen Bewohner. Dennoch sind sie fest entschlossen, sich nicht vertreiben zu lassen.

Birgit Leiß



Foto: Nils Richter

Verschenktes Geld?

Um dem Mietwohnungsneubau in Deutschland auf die Sprünge zu helfen, hat das Bundeskabinett die Einführung einer steuerlichen Abschreibung für Bauherren auf den Weg gebracht. Die Mieterverbände kritisieren, dass die Steuerersparnis für Investoren ohne Festlegung einer Miethöhekappung gewährt werden soll. Eine soziale Wohnungspolitik sehe anders aus.

Die vom Bundesfinanzminister auf den Weg gebrachte Gesetzesvorlage soll es Bauherren ermöglichen, Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen steuerlich geltend zu machen, wobei sich normale und Sonderabschreibung auf 35 Prozent der Herstellungskosten in den ersten drei Jahren addieren. Begrenzt wird die Förderung allerdings zeitlich auf die Jahre 2016 bis 2018 und räumlich auf Kommunen und Gebiete mit nachgewiesener Mangelsituation in der Wohnungsversorgung. In die steuerliche Förderung kommen Gebäude mit Erstellungskosten von maximal 3000 Euro pro Quadratmeter, abgeschrieben wird bis maximal 2000 Euro. Das soll nach den Vorstellungen der Regierung verhindern, dass mit staatlicher Unterstützung Luxusbauten entstehen. Der Gesetzentwurf sieht weiter vor, die Investoren zu verpflichten, ihre Neubauten als Mietwohnungen anzubieten, beschränkt dies aber auf zehn Jahre.

Was die Regierung als probates Mittel preist, um den Bau von 100 000 Mietwohnungen anzukurbeln, wird von Mietervertreterseite und mehreren Länderministern als untaugliches Instrument betrachtet. „Niedrige, weil steuerlich geförderte Baukosten bedeuten noch lange keine niedrigen Mieten“, so Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes. Erforderlich sei, die Förderung an Mietobergrenzen zu koppeln. Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild, kritisiert, dass der auf 2,15 Milliarden Euro taxierte Steuernach-

lass den ohnehin engen Spielraum für den Sozialen Wohnungsbau weiter einengen würde. Gleichzeitig würde die unselige wohnungspolitische Praxis der Vergangenheit fortgeschrieben, öffentlich alimentierten Wohnungsbau nicht auf Dauer durch Miet- und Belegungsbindungen zu sichern. Dem BMV-Geschäftsführer gibt der Kabinettsvorschlag auch Rätsel auf: „Wie soll eine Begrenzung des Vermietungsgebots auf zehn Jahre in der Praxis aussehen, wo das Mietrecht Zeitverträge zum Zweck der Umwandlung gar nicht erlaubt?“

Kritik hagelte es auch an der Bemessung der Kostenobergrenze für die geförderten Bauten. Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen bemängelt eine „verfehlte Förderung des mittleren und hohen Preissegments“. Auch sein Brandenburger Kollege Christian Görke sieht in Steueranreizen keinen Weg zu den „dringend benötigten neuen Wohnungen für Geringverdiener und Familien“. Er plädiert statt eines Steuergeschenks für die direkte För-



Foto: Christian Muhrbeck

Die Bundesregierung will den Neubau mit Steuergeschenken ankurbeln

derung des Sozialen Wohnungsbaus – und findet sich damit nicht nur an der Seite des Mietervereins, sondern auch jener der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen. Eine Nachbesserung des Kabinettsentwurfs ist wahrscheinlich. Um Gesetzesrang zu erlangen, muss nicht nur der Bundestag zustimmen, sondern in diesem Fall auch der Bundesrat. Und in dem können die unzufriedenen Ländervertreter noch ihr Gewicht in die Waagschale werfen.
Udo Hildenstab

WEBTIPP

Die singenden Rentner vom Hansa-Ufer

Die rebellischen Senioren vom Hansa-Ufer 5 wehren sich nun auch musikalisch gegen die Vertreibung aus ihrem Zuhause. Ende letzten Jahres haben sie vor ihrem Haus zu einem „Flash-Mob“ aufgerufen und die Aktion auf das Videoportal Youtube gestellt. Gemeinsam mit einem Chor und zahlreichen Unterstützern sang man zur Melodie des Partisanenlieds „Bella Ciao“ einen Protestsong. „Wir wollen in Ruhe alt werden“ und „Der Senat hat uns verkauft“ lauten einige der Textzeilen, die zum Besten gegeben wurden. Mitgesungen haben unter anderem RBB-Reporter Ulli Zelle und Rechtsanwalt Christoph Müller. Zahlreiche Passanten schlossen sich spontan an oder wippten zumindest mit. „Wir gehen niemals mehr von hier weg“, so der Refrain. Die musikalisch vortragene Forderung: Der Senat soll das ehemals kommunale Seniorenwohnhaus vom Investor Akelius zurückkaufen. Eine entsprechende Petition haben bislang über 100 000 Menschen unterschrieben.

bl



Foto: Nils Richter

„Wir gehen niemals weg“: Bewohnerinnen des Seniorenwohnhauses am Hansa-Ufer 5



■ www.youtube.com/watch?v=otQptAciDhM

BÜRKNERSTRASSE 27/28

Teure Last-Minute-Modernisierung

Die energetische ►
Modernisierung
würde zwölfmal
so teuer wie die
Energie-Einspa-
rung ausfallen

Die Mieten in Neukölln steigen allmählich in schwindelerregende Höhen. Grund dafür sind auch Modernisierungsvorhaben wie in der Bürknerstraße 27/28. Auf bis zu 12,40 Euro nettokalt pro Quadratmeter sollen die Mieten dort klettern. Diese Höhe verstößt nach Einschätzung des Berliner Mietervereins sogar gegen das Wirtschaftsstrafgesetz.

Mit 6,25 Euro netto sind die Mieten in dem schmucklosen 1970er-Jahre-Bau schon jetzt nicht gerade günstig. Gegen moderate Mieterhöhungen habe man trotzdem nichts einzuwenden, meint ein Mieter: „Uns ist klar, dass etwas passieren muss, an dem Haus wurde lange nichts gemacht.“ Die Heizungsanlage ist marode und

fällt immer wieder aus, wegen der verrotteten Fenster gibt es in fast allen Wohnungen Schimmelprobleme. Doch die angekündigte Verdoppelung der Mieten können die jetzigen Bewohner nicht stemmen.

Beim Berliner Mieterverein (BMV) hat man den Mietern geraten, der Modernisierungsankündigung nicht zuzustimmen. Abgesehen davon, dass der angesetzte Instandhaltungsanteil viel zu niedrig sei, soll die Asbestbeseitigung am Dach auf Kosten der Mieter gehen. „Das ist unzulässig“, erklärt BMV-Rechtsberaterin Cordula Graunke. Fraglich sei auch, ob die geplante Dämmung des Steildaches Sinn macht. Dadurch seien allenfalls minimale Energieeinsparungen möglich. Ein weiterer Kritikpunkt ist der Einbau von Ent-



Foto: Nils Richter

feuchtungsanlagen in sämtlichen Wohnungen: „Es ist doch widersinnig, ein Haus durch Dämmmaßnahmen und neue Fenster so einzupacken, dass es schwitzt, um dann zu beachtlichen Kosten eine Lüftungsanlage einzubauen“, sagt Graunke. Deren Betrieb kostet wiederum Energie, die die Mieter zahlen sollen. Insgesamt betragen die Kosten der angekündigten Energieeinsparmaßnahmen das 12-fache der errechneten Einsparung an Heizkosten. Konkret bedeutet das für eine Mietpartei: Der monatliche Heizkostenvorschuss würde sich von derzeit 100 auf 50 Euro halbieren, gleichzeitig stiege die Grundmiete aber um 560 Euro pro Monat.

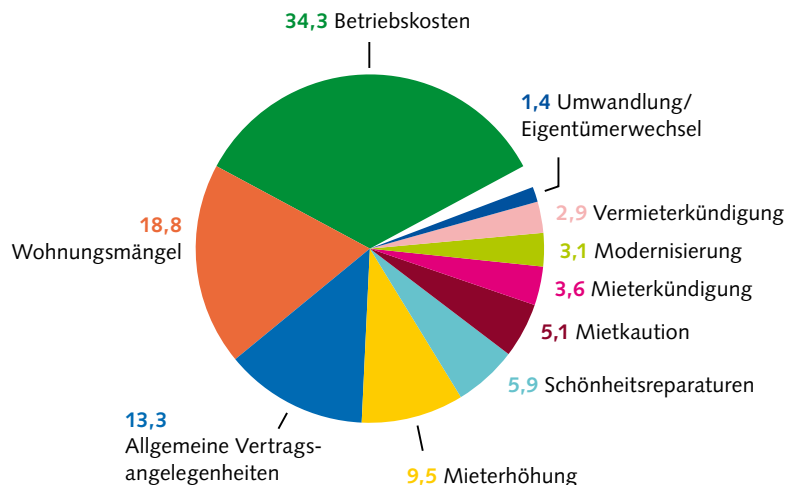
Ob es dem Vermieter darum geht, das Haus leerzubekommen, bleibt unklar. Die Hausverwaltung lehnte gegenüber dem MieterMagazin eine Stellungnahme ab.

Besonders ärgerlich: Der vom Bezirk bereits im September 2015 beschlossene Milieuschutz für den Reuterkiez wurde wegen Personalmangels immer noch nicht umgesetzt. Voraussichtlich Mitte Februar soll er in Kraft treten, erst ab Mai soll Personal zur Verfügung stehen. Man habe es zunehmend mit „Last-Minute-Mitnahmeeffekten“ bei Umwandlung und Modernisierung zu tun, so Jochen Biedermann von den Grünen Neukölln.

Birgit Leiß

Die „zweite Miete“ ist die Nummer eins

Die häufigsten Beratungsthemen 2014 in Prozent



Grafik: Julia Gandras

Quelle: Deutscher Mieterbund

Mehr als 1,1 Millionen Rechtsberatungen haben die Juristen der 320 örtlichen Mietervereine im letzten Jahr durchgeführt. 96,9 Prozent aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich erledigt. Beratungsthema Nummer eins waren wie im Vorjahr die Betriebskosten: Ein Drittel aller Beratungen dreht sich um die sogenannte zweite Miete. Fast 10 Prozent aller Beratungen haben Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Hintergrund. Die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten ist leicht gesunken. Insgesamt 271 780 Mal stritten sich Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland. Trotzdem bleibt es dabei: Mietrechtsstreitigkeiten sind die häufigste Art der Zivilprozesse und machen rund 17,6 Prozent aller Verfahren aus. *dmb*

„URBAN LIVING“

Verdichten plus verbessern

Entwurf des ►
Bauvorhabens in
der Neuköllner
Briesestraße

Berlin braucht Tausende Wohnungen und schließt Baulücken, wo das nur möglich ist. Dass eine solche Nachverdichtung ein Quartier durchaus aufwerten und auch Geringverdienern eine Wohnmöglichkeit bieten kann, will der Senat unter dem Motto „Urban Living – Neues Wohnen in Berlin“ beweisen. Zusammen mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wurden nun vier Architektenentwürfe vorgestellt. Sie könnten schon bald in vier Bezirken realisiert werden.

Ambitioniertes Experiment und zugleich wohnliches und kommunikatives Zentrum: Zwischen Bries- und Kienitzer Straße im Neuköllner Rollbergviertel soll ein Neubau aus vier Gebäudeteilen entstehen. In denen wird es sowohl Ein- bis Vierzimmer-

wohnungen, Atelier- und auch besonders für Wohngemeinschaften geeignete Angebote geben. Zum Innenhof ziehen sich Laubengänge auf jeder Etage entlang, im Erdgeschoss kann ein Café eröffnen. Die Straßenfassade aus Aluminium-Elementen will einen visuellen Akzent setzen und zugleich die Brücke schlagen zwischen geschlossener Grönderzeitbebauung auf der einen und dem offenen Siedlungsbau aus den 1970er Jahren auf der anderen Seite. Das Wohnungsunternehmen „Stadt und Land“ hat gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt diesen Entwurf

des Architekturbüros EM2N in einem Wettbewerb ausgewählt – eines von vier Bauvorhaben, die in vier Berliner Bezirken realisiert werden sollen. Unter dem Motto „Urban Living – Neues Wohnen in Berlin“ sammelt der Berliner Senat seit 2014 Ideen und Anregungen und arbeitet eng mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zusammen, um mit Nachverdichtung Wohnraum zu schaffen. Gefordert ist neben einem ideenstarken Entwurf auch der Nachweis, dass ein gewisser Prozentsatz der geplanten Wohnungen für einkommensschwache Mieter angeboten wird. *Rosemarie Mieder*

Foto: EM2N



WERKBUND-STADT

Ein neues Quartier am Charlottenburger Spreeufer

Ein neuer Stadtteil soll entstehen, geplant vom Werkbund Berlin. 1100 Wohnungen sind am Charlottenburger Spreeufer geplant, 32 namhafte Architekten in die Gestaltung einbezogen. Das neue Quartier soll anspruchsvoll, originell und bunt durchmischt zugleich sein – und will damit auch an eine lange Tradition zukunftsweisenden Wohnungsbaus anknüpfen.

Wo derzeit noch stillgelegte Hallen und leere Silos stehen – auf dem Gelände eines ehemaligen Tankölkamers am Spreeufer in Charlottenburg – soll ein neues Stadtquartier entstehen.

Geplant wird es derzeit vom Werkbund Berlin, einem traditionsreichen Verbund aus Künstlern, Architekten und Unternehmern. Die „WerkBund-Stadt“ soll auf einem 28 000 Qua-

dratmeter großen Areal gebaut werden – 1100 Wohnungen sind hier vorgesehen, 330 von ihnen mietpreisgebunden. Für die abwechslungsreiche und anspruchsvolle Gestaltung des neuen Quartiers sind 32 namhafte Architekturbüros mit dem Entwurf jeweils eines Hauses beauftragt.

Wie zukunftsweisende Wohnmodelle zu entwickeln, zu planen und zu bauen sind, darin hat der 1907 gegründete Deutsche Werkbund, dessen Landesorganisation der Werkbund Berlin ist, durchaus Erfahrung. Das bekannteste bisher realisierte Projekt ist die in den 1920er Jahren entstandene Siedlung Stuttgart-Weißenhof. Hier entwarfen ebenfalls verschiedene Architekten unter der Leitung von Mies van der Rohe eine zukunftsweisende Wohnsiedlung.

Rosemarie Mieder

► Die Siedlung in Stuttgart-Weißenhof aus den 20er Jahren ist das bekannteste Projekt des Werkbundes



Foto: moma

ZWECKENTFREMDEUNGSVERBOT WIRD GEÄNDERT

Vermittlungsportal Airbnb im Visier

Der Senat will das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz verschärfen. Vermittlungsportale für Touristenunterkünfte im Internet müssen künftig den konkreten Anbieter einer Ferienwohnung angeben. Zum Aufspüren illegaler Ferienapartments bekommen die Bezirke mehr Personal.

Am 30. April läuft die zweijährige Übergangsfrist für die berlinweit 6300 gemeldeten Ferienwohnungen ab. Sie müssen dann wieder regulär vermietet werden. Schätzungsweise weitere 6000 unangemeldete Wohnungen wurden in der Vergangenheit ungenehmigt vermietet. Um den Bezirksämtern die Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots zu erleichtern, wird das Gesetz geändert. „Ich bin fest entschlossen, die dem Wohnungsmarkt durch Zweckentfremdung entzogenen Wohnungen wieder der Berliner Bevölkerung und den Zuziehenden zur Verfügung zu stellen“, erklärt Stadtent-

wicklungssenator Andreas Geisel. „Dazu werden wir den Bezirken auch zusätzliches Personal an die Seite stellen.“ Sie sollen 37 neue Stellen bekommen. Ferienwohnungsvermittler werden verpflichtet, die Anbieter zu nennen. Bislang können die Bezirksämter auf Internetportalen wie Airbnb nicht ermitteln, wer der konkrete Anbieter einer Ferienwohnung ist. „Airbnb handelt zum großen Teil bewusst rechtswidrig“, so Geisel. In der Gesetzesänderung wird außerdem klargestellt, dass auch Zweitwohnungen nicht ohne Genehmigung als Ferienwohnung vermietet werden dürfen. Zudem wird die sogenannte Genehmigungsfiktion um zwei Jahre verschoben: Die Regelung, dass Anträge automatisch als genehmigt gelten, wenn das Amt sie nicht innerhalb von 14 Wochen ablehnt, tritt nun erst 2018 in Kraft. Damit wird verhindert, dass die Ämter angesichts der nun zu erwartenden Antragsflut wegen Arbeitsüber-

lastung ungewollt Zweckentfremdungen genehmigen. Der Berliner Mieterverein begrüßt die Änderung. „Allerdings sehen wir weiter erhebliche Defizite, zum Beispiel bei der Verfolgung von spe-



Foto: Sabine Münch

kulativem Leerstand“, kritisiert Geschäftsführer Reiner Wild. „Auch der Abriss preiswerter Wohnungen mit Ersatz durch teure Miet- oder Eigentumswohnungen wird ungehindert fortgesetzt.“ Jens Sethmann

Im Internet werden Tausende von Berliner Wohnungen als Touristenunterkünfte angeboten

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Richtung Vier-Millionen-Grenze

■ Weitere Informationen, unter anderem Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung in den Bezirken: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/

Noch vor zehn Jahren verkündete der Berliner Senat, dass es keinen Bevölkerungszuwachs in der Stadt geben werde. Jetzt prognostiziert Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, eine Zunahme der Bevölkerung von 7,5 Prozent bis zum Jahr 2030.



Foto: Nils Richter

In Berlin ist im vergangenen Jahr die Einwohnerzahl so schnell gewachsen wie in keinem anderen Bundesland. Einer neuen Prognose zufolge wächst sie bis 2030 um 265.000 Personen – von zurzeit rund 3,56 Millionen auf gut 3,83 Millionen. Selbst die Vier-Millionen-Schallgrenze könnte geknackt werden. Ein Unsicherheitsfaktor sind die Flüchtlingszahlen. Der am stärksten wachsende Bezirk ist Pankow, gefolgt von Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf.

Die Prognose wurde auf der Basis des Einwohnerregisters und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erarbeitet. Weitere Ergebnisse: Das Durchschnittsalter erhöht sich bis zum Jahr 2030 von 42,9 auf 44,3 Jahre. Die Zahl

der Menschen über 65 Jahre wird um rund ein Viertel zunehmen, die der über 80-Jährigen um rund 62 Prozent. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren steigt um rund 15 Prozent. Die Gruppe der Erwerbstätigen wird in etwa gleich bleiben.

Zurzeit werden die Zahlen kleinräumig für die 60 Prognosereäume aufbereitet, in die Berlin gegliedert ist. Demografen warnen jedoch vor Aktionismus und davor, sich zu sehr auf die Zahlen zu verlassen. Dr. Harald Michel, Leiter des privaten Instituts für Angewandte Demographie, ist der Meinung, dass der Pflegenotstand bald ein wesentlich größeres Problem für Berlin darstellen wird als der Bevölkerungszuwachs. Rainer Bratfisch

Mit der Zahl der Berliner geht es aufwärts

Fenster zugemauert

Mehreren Mietern der Babelsberger Straße 2 in Wilmersdorf wurden Ende Januar sämtliche Fenster zugemauert, die zur Giebelwand gingen. Grund: ein geplanter Neubau auf dem Nachbargrundstück. In Zeiten von Lückenschließungen und Nachverdichtung ist dies kein Einzelfall.

Die empörten Mieter haben über einstweilige Verfügungen die Bauarbeiten gestoppt. Allerdings war es für vier der sechs Stockwerke bereits zu spät. Lediglich die oberste Etage blieb frei, die Fenster der fünften Etage sind nur zu einem Drittel zugemauert. In die betroffenen Schlaf- und Wohnzimmer gelangt nun wesentlich weniger Licht – ein eindeutiger Verlust an Wohnqualität. Auf dem Eckgrundstück Babelsberger Straße 1/Berliner Straße 161 sollen hochwertige Eigentumswohnungen entstehen. Das ist nur möglich, wenn die Fenster in der bisherigen Brandmauer weg kommen. Im Grundbuch der Babelsberger Straße 2 ist dies als Baulast eingetragen, der Eigentümer muss also zustimmen. Beim Berliner Mieterverein sieht man daher wenig Chancen, dass ein Rückbau durchgesetzt werden kann. Das gelte selbst dann, wenn es keinen entsprechenden Eintrag im Grundbuch gebe, erklärt Rechtsexperte Frank Maciejewski: „Solange der Neubau bauordnungsrechtlich zulässig ist, kann der Eigentümer sich nicht dagegen wehren, und was dem Eigentümer zuzumuten ist, ist auch dem Mieter zuzumuten.“ Zwar habe es der Vermieter in diesem Fall versäumt, schon im Mietvertrag auf die Vormerkung hinzuweisen. „Wir haben unsere Wohnung schließlich mit allen Fenstern angemietet“, meint denn auch einer der Bewohner. Doch weil die Anzahl der Fenster nicht explizit im Mietvertrag steht, handelt es sich auch nicht um eine zugesicherte Eigenschaft im juristischen Sinne, so Maciejewski. Anders kann es aussehen, wenn der Vermieter selber Bauherr ist und einen Anbau oder Umbau plant. Allerdings

hat der Bundesgerichtshof selbst in einem solchen Fall, nämlich der Calvinstraße 21, unlängst einen Rückbauanspruch als wirtschaftlich unzumutbar für den Eigentümer zurückgewiesen. Der Teilabriss des Neubaus stünde in einem krassen Missverhältnis zum Nutzen der freigelegten Fenster (BGH vom 22. Januar 2014 – VIII ZR 135/13)

Rechtsanwalt Hans Günter Hell, der die einstweiligen Verfügungen durchgesetzt hat, ist dennoch optimistisch: „Das Gericht hat das Zumauern der Fenster ganz klar als schweren Eingriff in die Besitzrechte des Mieters gewertet.“ Erschwerend komme hinzu, dass der Vermieter seiner Darlegungspflicht nicht nachgekommen sei: „Den Mietern wurde nicht einmal die Baugenehmigung vorgelegt“, so Hell.

Doch ganz ohne Risiko ist die einstweilige Verfügung nicht. Sollte sich in der Hauptverhandlung herausstellen, dass sie zu Unrecht ergangen ist, könnten auf die Mieter unter Umständen Schadensersatzansprüche zukommen.

Foto: Nils Richter



Ebenfalls umstritten ist, ob den Mietern ein dauerhafter Anspruch auf Senkung der Miete zusteht. Fünf Prozent Mietsenkung plus eine einmalige Kompensation von 500 Euro pro Wohnung bietet der Vermieter derzeit. „Viel zu wenig“, meinen die Mieter und ihr Anwalt. Schließlich seien die Zimmer nun wesentlich dunkler.

Birgit Leiß

Plötzlich hatten die Mieter zwei Fenster weniger

BUCHTIPP Berliner Hinterland



Feyerabend, Wolfgang: Berliner Hinterhöfe. Berlin 2016, 19,80 Euro

In den Berliner Hinterhöfen schlägt der Puls der Großstadt noch immer etwas gemächlicher. Jeder kennt die Hackeschen Höfe, Riehmers Hofgarten, die Höfe der Kulturbrauerei und den Hirschhof. Aber nicht nur diese Vorzeigehöfe sind sehenswert. Die Berliner Hinterhöfe weisen eine weit größere Vielfalt auf. Wie wäre es mit einer Entdeckungstour abseits der Touristenmeilen, ins „Hinterland“, mitten in der Stadt? In der Spandauer Vorstadt in Mitte finden sich noch einige frühe Hofanlagen der königlich preussischen Residenzstadt. Der Hof Neue Schönhäuser Straße 12 ist so ein Kleinod. Oder die Oranienburger Straße 23 mit einer über das erste und zweite Stockwerk geführten Galerie. Auch die Sophienstraße 28-29, der sogenannte Paulinenhof: In den inzwischen liebevoll restaurierten Remisen befand sich im 18. Jahrhundert ein Fuhrbetrieb. Später wurden die Höfe mit den Mietskasernen am Reißbrett entworfen. Viele von ihnen haben bis heute ihren Reiz bewahrt. Der Autor schlägt einen Bogen von der Typologie und Funktion der Höfe zur Zeit ihrer Entstehung bis in die Gegenwart. Die Höfe, detailliert in Bild und Text vorgestellt, werden so zum Abbild Berliner Stadt- und Zeitgeschichte. Heinrich Zille würde sich freuen zu sehen, was aus seinem „Milljöh“ geworden ist.

rb

WOHNUNGSBAUPROJEKTE

Flüchtlinge als Erschließungspioniere?

Containerdörfer als Keimzelle künftiger Wohnsiedlungen?

Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel hat im Januar ein Sofortprogramm „Pionier-Wohnungsbau für Flüchtlinge“ angekündigt. An zehn neuen Wohnungsbaustandorten sollen als erstes Flüchtlingsunterkünfte entstehen – noch bevor die Planungen für das eigentliche Wohnquartier fertig sind.

Noch in diesem Jahr will Geisel an zehn Standorten insgesamt rund 3000 Wohnungen für Flüchtlinge bauen lassen. Die Unterkünfte sollen dabei der Wegbereiter für die weitere Entwicklung der Bauflächen hin zu einem neuen Wohngebiet sein. Mit der Ausnahmeregelung des Baugesetzbuch-Paragrafen 246 werden die Flüchtlingsquartiere schon gebaut, bevor der Bebauungsplan festgesetzt wurde und bevor die soziale Infrastruktur steht. „Was als Flüchtlingsunterkunft begonnen hat, wird zur Keimzelle für eine langfristige Entwicklung mit normalem Wohnungsbau, so dass am Ende gewachsene Nachbarschaften und lebenswerte Wohnviertel entstehen“, so Geisels Vision.

Er nimmt mit seinem Programm aber in Kauf, dass die Flüchtlinge erstmal doch ziemlich isoliert auf einem ansonsten leeren Baufeld wohnen. Man

kann sich auch des Eindrucks nicht erwehren, dass der Senat die Flüchtlingsunterkünfte als ersten Fuß in der Tür nutzt, um umstrittene Wohnungsbauprojekte ohne Bürgerbeteiligung durchzudrücken. So wäre auf der Elisabethhaue in Pankow der Baubeginn erst 2019 möglich, ein Pionier-Containerdorf soll hier aber schon in diesem Sommer entstehen. Ein zweiter Standort sind die Buckower Felder, die allerdings – wie auch die Elisabethhaue – weit abgelegen sind und keine gute Verkehrsanbindung haben. Weitere Pionierbauplätze hat Geisel noch nicht verraten. Ob sich private Bauherren darauf einlassen, in ihren Wohnungsbauvorhaben – etwa an der Heidestraße, an der Lehrter Straße, im Mauerpark oder in Lichterfelde-Süd – einen Block mit Flüchtlingswohnungen einzufügen, ist fraglich.

Jens Sethmann



Foto: Nils Richter

STROMSPERREN

Ausdruck sozialer Kälte

Immer mehr bundesdeutschen Haushalten wird der Strom abgeklemmt, weil sie ihre Rechnung nicht zahlen können. In Berlin ist dagegen ein rückläufiger Trend zu beobachten. Ein Phänomen, für das offenbar niemand eine Erklärung hat.

Im Jahre 2014 hat die Zahl der Stromsperrungen in Deutschland ein neues Rekordniveau erreicht. Nach einem Ende 2015 veröffentlichten Bericht von Bundesnetzagentur und Bundeskartellamt wurde 352 000 Haushalten der Strom abgestellt. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Anstieg um 7000 Fälle. Grund sind fast immer Zahlungsrückstände.

In Berlin sinkt dagegen die Zahl der Stromunterbrechungen seit Jahren. Gab es 2014 noch 16 000 Fälle, waren es im Vorjahr nur noch 15 000, so der Sprecher von Stromnetz Berlin. Als Netzbetreiber ist man hier für die Durchführung von Stromsperrungen

zuständig – unabhängig davon, bei welchem Anbieter der Kunde seinen Strom bezieht. Eine Erklärung für die abweichende Berliner Entwicklung hat man weder bei Stromnetz Berlin noch beim Stromversorger Vattenfall. „Die Frage ist doch eher, warum die Stromsperrungen bundesweit zunehmen“, meint Unternehmenssprecher Olaf Weidner.

Doch hier muss man nicht lange nach Gründen suchen. Das Phänomen der Energiearmut ist seit Jahren bekannt. So belegt eine aktuelle Studie von Caritas und dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, dass der Regelsatz für Stromkosten beim Arbeitslosengeld II (ALG II) nicht ausreicht, um die Ausgaben zu decken. Monatlich fehlen fünf bis elf Euro im Budget. Wird Warmwasser mit einem Boiler erzeugt, sind es sogar bis zu 19 Euro. Als beschämenden Ausdruck sozialer Kälte bezeichnet der Paritätische



Foto: Nils Richter

Energiearmut nimmt deutschlandweit zu

Wohlfahrtsverband die Zunahme der Stromabschaltungen. „In einer modernen Gesellschaft muss das Abschalten von Strom bei armen Menschen als barbarisch bezeichnet werden“, empört sich Hauptgeschäftsführer Ulrich Schneider. Insbesondere Menschen, die ALG II oder Altersgrundsicherung beziehen, müssten in die Lage versetzt werden, ihre Stromrechnungen zu bezahlen.

Birgit Leiß

■ Die Studie von Caritas und ZEW zur Energiearmut bei Hartz-IV-Beziehern im Internet unter www.caritas.de/fuerprofis/fachthemen/sozialpolitik/energiearmut-zu-wenig-geld-fuer-strom

MILIEUSCHUTZ IN MITTE

Was lange währt...

Das Quartier ▶
um den Leopold-
platz ist eines
von fünf neuen
Milieuschutz-
gebieten in Mitte

Nach langen Prüfungen hat sich das Bezirksamt Mitte dazu durchgerungen, im Wedding und in Moabit soziale Erhaltungsverordnungen zu erlassen. Etwa 97 000 Bewohner könnten künftig vom sogenannten Milieuschutz profitieren.

Der Milieuschutz hat das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Der Bezirk kann Luxusmodernisierungen, Grundrissänderungen und Abrisse untersagen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern. Durch Haushaltsbefragungen und statistische Auswertungen wurde deutlich, dass in allen im Bezirk Mitte untersuchten Verdachtsgebieten ein hoher Aufwertungsdruck und für die Bewohner eine hohe Verdrängungsgefahr herrscht.



Foto: Jens Sethmann

Die Untersuchungen empfehlen, insgesamt fünf Milieuschutzgebiete aufzustellen: Im Wedding die Gebiete Leopoldplatz, Seestraße und Sparrplatz mit zusammen 52 000 Einwohnern, in Moabit zwei noch unbenannte Gebiete nördlich von Alt-Moabit beziehungsweise der Turmstraße mit zusammen 45 000 Einwohnern. Welche Modernisierungen in den

Gebieten künftig zulässig sind, möchte Mitte nicht wie die anderen Bezirke nach einer Liste von nicht genehmigungsfähigen Ausstattungen entscheiden, sondern nur danach, ob sich die Mieten auch künftig im Rahmen eines Gebietsmietenspiegels bewegen. „Wir sehen die Gefahr, dass das mit der Rechtsprechung kollidiert“, sagt Thomas Koch vom Berliner Mieterverein. Das Bundesverwaltungsgericht hat schon einmal 2004 Mietobergrenzen im Milieuschutz untersagt.

Das Bezirksamt will die Milieuschutzverordnung im April oder Mai beschließen lassen. Bei einem beherzteren Vorgehen des Bezirks wären die Bewohner schon vor einem guten Jahr in den Genuss des Verdrängungsschutzes gekommen. Bereits im Januar 2015 kam eine Vorprüfung der Gebiete zu fast den gleichen Ergebnissen wie die jetzigen Untersuchungen. Der Bezirk hätte damals schon einen Aufstellungsbeschluss fassen können, der alle milieuschutzrelevanten Anträge für ein Jahr zurückgestellt hätte. Untersucht wurde auch das bestehende Milieuschutzgebiet Oranienburger Vorstadt. Das Ergebnis ist ernüchternd: Weil dort nur noch sehr wenig verdrängungsgefährdete Bewohner leben, wird vorgeschlagen, den Milieuschutz aufzuheben. „Das Ziel ist dort völlig verfehlt worden“, kritisiert Thomas Koch. Der BMV begrüßt die Ausweitung des Milieuschutzes in Mitte, das Instrument müsse aber auch konsequent angewandt werden.

Jens Sethmann

MIETENVOLKSENTSCHEID

Absage mit neuer Ansage

Nach dem Inkrafttreten des Wohnraumversorgungsgesetzes legt die Initiative Mietenvolksentscheid ihren Gesetzentwurf zu den Akten. Das hat vor allem pragmatische Gründe.

Der große Erfolg des Mietenvolksbegehrens brachte den Senat dazu, mit der Initiative in Verhandlungen zu treten und im November 2015

ein Wohnraumversorgungsgesetz zu beschließen, das viele der Forderungen erfüllt. Am 1. Januar ist es in Kraft getreten. Die Initiatoren betonten aber, dass dabei von einem Kompromiss keine Rede sein könne, und behielten sich vor, ihren eigenen Gesetzentwurf dennoch in einem Volksentscheid zur Abstimmung zu stellen.

Den Ausschlag für die Absage des Volksentscheids gab im Januar ein lang erwartetes Rechtsgutachten der Berliner Senatsverwaltung für Inneres. Darin heißt es, das Volksbegehren sei nicht verfassungskonform. Die Initiative hätte also erst einmal vor dem Verfassungsgericht die Zulässigkeit ihres Anliegens erstreiten müssen. Anfang Februar beschlossen deshalb die Aktiven, sich nicht daran abzuarbeiten, sondern ihre Energie besser einzusetzen. „Ruhe geben wir noch lange nicht und schon gar nicht zum Wahlkampf“, erklären sie.

Jens Sethmann

◀ Sie wollen
keine Ruhe geben:
Initiatoren des
Mietenvolks-
begehren

■ Weitere Infor-
mationen unter
www.mietenvolksentscheid.de



Foto: Initiative Mietenvolksbegehren

Abgerissen werden preiswerte Mietwohnungen, neu gebaut werden luxuriöse Eigentumswohnungen: Beispiel Uhlandstraße 103



Abriss für Neubau?

Warum Sanieren die bessere Lösung ist

Der Abriss von Wohnhäusern war nach den 1980er Jahren in Berlin kaum noch denkbar. In der Ära der behutsamen Stadterneuerung wurden nur in Ausnahmefällen bewohnbare Gebäude abgebrochen. Doch seit ungefähr zehn Jahren dreht sich der Wind. Immer öfter fallen intakte Wohnhäuser der Abrissbirne zum Opfer, um für Ersatzneubauten an gleicher Stelle Platz zu schaffen. Die zwei häufigsten Begründungen: Die Modernisierung des Altbaus wäre teurer als ein Neubau, und über die energetische Sanierung eines Altbaus sei nicht der Energiespareffekt eines neuen Gebäudes zu erreichen. Meist geht es dabei aber nur um den avisierten Profit: Die Neubauwohnungen entstehen fast immer als Eigentumswohnung oder im Hochpreissegment, sind also weit profitabler als ein modernisierter Altbau. Das Kostenargument hält meist einer genauen Überprüfung nicht stand: Da werden häufig die Sanierungskosten extrem hoch angesetzt und gleichzeitig bei der Kalkulation der Neubaukosten wichtige Faktoren außer Acht gelassen.

Im Visier der Ersatzneubau-Entwickler sind vor allem innerstädtisch gelegene, unsanierte Wohnhäuser aus den 1950er Jahren, schlichte Gebäude aus der Wiederaufbauära mit einfach ausgestatteten, kleinen Wohnungen. Im Geist der damaligen Zeit sind die Grundstücke locker und niedrig bebaut worden. Mit Ersatzneubauten lassen sich die Flächen meist deutlich höher ausnutzen. Dazu kommt, dass die schmucklose Architektur der 1950er Jahre kaum Fürsprecher hat, bei Bekanntwerden der Abrisspläne also mit wenig Widerstand zu rechnen ist. Nur die Mieter sind die Leidtragenden. In diesen Gebäuden wohnen viele Leute mit niedrigen Einkommen und häufig ältere Menschen, die schon Jahrzehnte dort le-

ben. Wenn sie durch das Abriss- und Neubauvorhaben zum Auszug gezwungen werden, haben sie kaum Chancen, in der Nähe eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die neuen Wohnungen im Ersatzneubau sind für sie finanziell nicht erschwinglich. Auch Häuser aus den 1960er und 1970er Jahren sind betroffen. Und wenn die Renditeaussichten nur hoch genug sind, werden in Citylagen wie der Wilhelmstraße auch bedenkenlos Wohnhäuser geopfert, die gerade einmal 25 Jahre alt sind. Beispiel Siedlung Westend: Im Jahr 2014 wurde bekannt, dass das Unternehmen Deutsche Wohnen eine Siedlung in der Nähe des Olympiastadions mit 212 Drei- und Vierzimmerwohnungen komplett abreißen und an ihrer Stelle 500 bis 600 neue Wohnungen errichten will. Die neue Siedlung soll ökologisch, energieeffizient und nachhaltig werden. Mit den alten Gebäuden, die zwischen 1955 und 1958 für die Familien britischer Soldaten erbaut wurden, sei ein solches Ziel nicht zu erreichen, meint die Deutsche Wohnen. Die Bausubstanz sei mangelhaft und entspreche nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum. Eine Sanierung versprache „keinen befriedigenden Erfolg“, erklärt Deutsche-Wohnen-Sprecher Marko Rosteck. „Sie wäre weder wirtschaftlich tragbar noch würde sie heutigen und künftigen Mietern wirklich nutzen.“

Spätere Rückkehr ist keine Alternative

Die Mieter sind anderer Meinung. „All die Mängel, die wir seit Jahren vorbringen, wie Schimmel, Feuchtigkeitsschäden und nicht vorhandener Wasserdruck, werden nun als Vorwand benutzt, um die Häuser abzureißen“, beschwerte sich ein Mieter. Das Angebot, in die neuen Häuser zurückzuziehen, werden die meisten Mieter nicht annehmen können. Die Mieten werden deutlich höher liegen. Wie hoch, wollte das Wohnungsunternehmen noch nicht verraten. Die Mieter zeigen sich indes entschlossen, den Abriss zu verhindern. Sollte die Deutsche Woh-

nen versuchen, die Mieter wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertung zu kündigen, müsste sie genau darlegen, warum sich eine Sanierung nicht lohnt, und dabei zu dem Vorwurf Stellung nehmen, dass der Zu-

als 50 Wohnungen sind schon leergezogen. Durch den Leerstand entgehen dem WBV jeden Monat über 20000 Euro an Mieteinnahmen, wie die verbliebenen Bewohner vorrechnen. Mit diesem Geld hätte man ih-



Foto: Nils Richter

Die Kostenkalkulation lässt an der ernsthaften Prüfung einer Sanierung zweifeln: Heidelberger Straße 15-18 der Genossenschaft WBV

stand auch deshalb so schlecht ist, weil sie selbst an der Instandhaltung gespart hat. Nicht nur profitorientierte Unternehmen handeln so. Die Genossenschaft Wohnungsbauverein Neukölln (WBV) will in der Heidelberger Straße 15-18 zwei im Jahr 1960 errichtete Gebäude mit 76 günstigen Wohnungen abreißen. An deren Stelle sollen dort 90 neue barrierefreie und energieeffiziente Wohnungen entstehen. 18 Millionen Euro würde der Neubau kosten. Die Sanierung der bestehenden Gebäude wäre mit 7 bis 8 Millionen Euro zu teuer, meint der WBV. Die Sanierungskosten hat die Genossenschaft aber sehr großzügig berechnet. Zum einen ist darin ein großer Anteil an Instandsetzungsmaßnahmen enthalten, zum anderen finden sich dort überbezahlte Einzelkosten: So veranschlagt der WBV für die Sanierung der Bäder jeweils 13500 Euro, für die Überarbeitung der Balkone je 5000 Euro, die Erneuerung der Elektroleitungen ist mit 2920 bis 3630 Euro je Wohnung angesetzt, und jede neue Wohnungstür soll gar 2000 Euro kosten. Das sieht nicht danach aus, als hätte man eine Sanierung, die sich an den Bedürfnissen der Genossen orientiert, ernsthaft in Erwägung ziehen wollen. Mehr

rer Meinung nach die schadhafte Treppenhäuser, die Böden in den Laubengängen und den abplatzen den Wandanstrich längst erneuern können. Die letzten Bewohner wollen mit Unterstützung mehrerer Initiativen weiter um den Erhalt der Häuser kämpfen. Abrisswillige Eigentümer schieben die Verantwortung gern auf gesetz-

Unterlassene Reparaturen werden als Argument für den Abriss genutzt: Deutsche-Wohnen-Siedlung Westend



Foto: Nils Richter

liche Vorgaben. Um die Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten, müsste eine energetische Sanierung durchgeführt werden, die teurer als ein Neubau wäre – so ein häufiges

Stäwog-Architekt Hans-Joachim Ewert eine Energiebilanz für verschiedene Fälle gezogen: Im Ausgangszustand hat das Haus einen jährlichen Energiebedarf von 292

Die Stäwog hat mit dieser Erkenntnis in Bremerhaven-Wulsdorf ein ganzes Viertel saniert. Statt die schlichten und unansehnlichen dreigeschossigen Zeilenbauten abzureißen und



Fotos: Jens Sethmann



Argument. In der Tat verbrauchen Altbauten mehr Heizenergie als EnEV-gemäße Neubauten. Sie sind energetisch aber längst nicht so schlecht, wie ihnen angedichtet wird. Nicht selten wird der Energiebedarf pauschal mit jährlich über 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter angegeben. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen hat hingegen in einer Auswertung von Altbau-Energieverbräuchen einen Durchschnittswert von 184 Kilowattstunden pro Quadratmeter ermittelt. Es haben eben nicht alle älteren Häuser dünne Wände, marode Fenster oder veraltete Heizungsanlagen. Auf der anderen Seite wird in Neubauten der prognostizierte Energiebedarf in der Praxis oft überschritten, sei es wegen Baumängeln oder sei es wegen des Heizverhaltens der Bewohner, das immer nur in der Theorie optimal ist. Die Energiebilanz spricht also nicht immer eindeutig für den Neubau – erst recht nicht, wenn man üblicherweise unbeachtete Faktoren mitberechnet. Für einen Aha-Effekt sorgte eine Modellberechnung der Bremerhavener Städtischen Wohnungsgesellschaft (Stäwog). Für ein 50er-Jahre-Wohnhaus mit knapp 1000 Quadratmetern Wohnfläche in der innerstädtischen Schillerstraße hat

Kilowattstunden pro Quadratmeter. Mit einer Sanierung ließe sich der Wert im Betrieb auf 57 Kilowattstunden senken, ein herkömmlicher Ersatzneubau käme auf 54 Kilowattstunden und ein Neubau, der annähernd den Passivhausstandard erreicht, verbraucht noch 34 Kilowattstunden. Wenn man die „graue Energie“, also den Energieaufwand für den Abriss und die Herstellung

Bestes Ergebnis mit dem geringsten Aufwand

der Baustoffe mitberechnet, ist das Sanierungsmodell mit insgesamt 71 Kilowattstunden das günstigste. Der Ersatzneubau kommt in herkömmlicher Form auf 92 Kilowattstunden, als Passivhaus noch auf 84 Kilowattstunden.

Auch die Kosten sprechen deutlich für eine Altbausanierung und gegen einen Neubau: In der Schillerstraße kostete die Sanierung knapp 1200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ein Abriss und Neubau wäre mit über 1800 Euro um 50 Prozent teurer gewesen. Hätte man ein Passivhaus neu errichtet, fielen die Kosten mit knapp 2100 Euro sogar 75 Prozent höher aus. Mit dem geringsten Aufwand konnte man also das beste Ergebnis erzielen.

durch Neubauten zu ersetzen, modernisierte das Wohnungsunternehmen die Häuser so, dass es 2005 den Bremer Bauherrenpreis für vorbildlichen Wohnungsbau erhielt. Die neuen Flugdächer verschafften den Häusern ein ganz neues Erscheinungsbild. „Die Dächer haben Flügel bekommen, aus dem ehemaligen ‚Flachdachhausen‘ ist eine Gartenstadt geworden“, erklärt Hans-Joachim Ewert. „Durch Mietergärten und viel neues Grün ist eine bessere Verzahnung von privatem und öffentlichem Raum gelungen.“ Die Rasenflächen wurden in Mietergärten aufgeteilt – die einst ungeliebten Erdgeschosswohnungen sind jetzt begehrt. Durch eine Dämmung und Blockheizkraftwerke sind die Gebäude heute energetisch auf dem neuesten Stand. Das Wichtigste ist, dass die Mieter zu moderaten Mieten in ihrer gewohnten Umgebung bleiben konnten. Eine der Zeilen ließ die Stäwog zunächst auch mit Absicht unsaniert.

Wie weit sich der Ersatzneubau als Strategie gegen den Klimawandel eignet, wollte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausfinden und hat deshalb 2012 das Berliner Büro RegioKontext mit einer Studie zu „Möglichkeiten und Grenzen des Ersatz-

■ Download der RegioKontext-Studie „Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus“: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/For schungen/2012/Heft154.html

neubaus“ beauftragt. Die Bundesregierung will bis 2050 den Energieeinsatz um 80 Prozent senken und somit einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen.



Die Studie gibt keine eindeutige Empfehlung. Es hängt offenbar stark vom Einzelfall ab. Damit sich aber bei Abriss und Neubau der Mehraufwand an „grauer Energie“ irgendwann während der Lebensdauer des Hauses ausgleicht, muss der Heizwärmebedarf des Ersatzneubaus deutlich

geringer sein als der aus einer Sanierung resultierende. Und selbst dann gibt es große Unterschiede: Je nach Gebäudetyp wird die Amortisierung nach 12, 30 oder gar erst nach 50 Jahren erreicht.

Neben der Ökobilanz muss man weitere Faktoren beachten, die schwer in Zahlen zu fassen sind, insbesondere die sozialen Auswirkungen: Was es für Mieter bedeutet, ihre langjährige Wohnung und ihr Viertel verlassen zu müssen, ist nicht bezifferbar. Höhere Mieten für den Einzelnen und mehr Wohngeldleistungen durch die Allgemeinheit sind weitere Folgen. Da bei geplanten Abrissen oft schon Jahre vorher freierwerden der Wohnungen nicht mehr vermietet werden, treten schon weit vor der eigentlichen Baumaßnahme negative Effekte auf. Auch baukulturelle Fragen sind nicht in der Gesamtbilanz erfassbar – gibt es doch zum Ersatzneubau oft völlig konträre Ansichten: Der eine beklagt den Verlust von historischer Architektur, der andere begrüßt, dass ein „alter Kasten“ durch etwas schönes Neues ersetzt wird.

Das Ganze muss man auch vor dem Hintergrund des lokalen Wohnungs-

marktes sehen. So ist die Situation in Bremerhaven völlig anders als in Berlin. Die Einwohnerzahl der Hafenstadt sank in den letzten 20 Jahren um 15 Prozent auf heute 110000. Schätzungsweise 5000 Wohnungen stehen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 7,5 Prozent. Es kann sich in Bremerhaven kein Vermieter leisten, Mieter zu verprellen. Für teure Neubauwohnungen gibt es kaum eine Nachfrage.

Die Politik ist im Hintertreffen

Auf einem Wohnungsmarkt wie Berlin, wo der klimagerechte Umbau des Wohnungsbestandes häufig nur als Vorwand genutzt wird, um billige Wohnungen abzureißen und teure Wohnungen neu zu bauen, ist hingegen ein regulierender Eingriff der Politik dringend nötig. Doch der bezirklichen Stadtplanung wird es schwer gemacht. Seit der Neufassung der Berliner Bauordnung von 2006 müssen Abrisse nicht mehr genehmigt werden. Ferner haben die Stadtplanungsämter so wenig Personal, dass sie gar nicht mehr aktiv Bebauungspläne aufstellen können,

◀ Vorher/nachher: preisgekrönte Sanierung in Bremerhaven-Wulsdorf

Erhalten ist besser als abreißen – eine Idee setzt sich durch

Dass die Sanierung von vorhandenen Häusern in der Regel günstiger ist als ihr Abriss und anschließender Neubau, ist eigentlich keine neue Er-

zierte Kahlschlagsanierung tatsächlich alternativlos ist. Stadterneuerung war seinerzeit gleichbedeutend mit „Abriss und Neubau“. Dies war auch als Ziel formuliert, als Hämer 1967 den Auftrag bekommen hatte, für die drei Häuser Putbusser Straße 29-31 im Weddinger Sanierungsgebiet Brunnenstraße ein Sanierungskonzept zu erstellen. Die meisten Mieter sagten, dass sie lieber in ihrer reparierten Wohnung bleiben wollten als in eine moderne Neubauwohnung zu ziehen. „Wir kamen immer mehr zu der Überzeugung, dass dieses ganze Wegräumen der vorhandenen Stadt eine ganz idiotische Angelegenheit ist“, erklärte Hämer rückblickend. Gegen große Widerstände konnte er erreichen, dass in der Putbusser Straße zumindest die Vorderhäuser stehen blieben und bis 1970

in einem Modellprojekt mit einem geringeren Ausstattungsstandard modernisiert wurden. Die Modernisierung war 13 Prozent günstiger als ein vergleichbarer Neubau.

In einer Modellstudie für das Bundesbauministerium rechnete Hämer später vor, dass die Modernisierung Berliner Altbauten noch wesentlich billiger sein könnte – und bewies dies anschließend in der Praxis. Von 1975 bis 1978 erneuerte er den Block 118 im Charlottenburger Sanierungsgebiet Klausenerplatz. Hier konnte er nun auch Seitenflügel und Hinterhäuser erhalten und erneuern – und das mit den Mietern, die in ihren Wohnungen bleiben durften. Die finanzielle Bilanz war hervorragend: Die Aufwendungen betrugen nur 64 Prozent der Kosten von Abriss und Neubau. An diesen harten



Foto: aus „Platz da für das neue Berlin“

Wiege der behusamen Stadterneuerung Klausenerplatz

kenntnis. Schon Ende der 1960er Jahre warf der Architekturprofessor Hardt-Walther Hämer die Frage auf, ob die in West-Berlin prakti-



Foto: Birgit Leiß

Vorher/nachher:
Am Barbarossa-
platz mussten
preiswerte Woh-
nungen diesem
Luxusneubau
weichen

um eine stadtverträgliche Entwicklung zu sichern. Sie reagieren nur noch auf Investorenprojekte. Und auch mit Instrumenten wie dem Zweckentfremdungsverbot ist der Entwicklung nichts entgegenzusetzen. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hatte versucht, mit diesem Gesetz die Wiedervermietung des leerstehenden Gebäudes Uhlandstraße 103 durchzusetzen und den geplanten Abriss zu verhindern. Vor dem Verwaltungsgericht scheiterte der Bezirk damit jedoch.

Am meisten Erfolg verspricht noch der Milieuschutz: Als Reaktion auf den Fall Barbarossaplatz, wo 2013 „aus städtebaulichen Gründen“ ein Haus mit 107 günstigen Kleinwohnungen für einen Luxusneubau abgerissen wurde, hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg für weite Teile Schönebergs eine soziale Erhaltungsverordnung aufgestellt. Damit lassen sich nicht nur Luxussanierungen und Grundrissänderungen unterbinden, sondern auch ganz konkret Abrisse verhindern, um die soziale Mi-

schung der Gebietsbewohnerschaft zu erhalten. Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow arbeiten seit langem intensiv mit dem Instrument Milieuschutz.

Andere Bezirke verhalten sich dagegen zögerlich. Vor allem Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln – Bezirke, in denen ein solcher Schutz dringend nötig wäre – lassen bei der Aufstellung von Milieuschutzgebieten unerklärlich viel Zeit verstreichen.

Jens Sethmann



Foto: Nils Richter

► Zahlen kamen auch die Sanierungstechnokraten in der Senatsbauverwaltung nicht vorbei. In den folgenden Jahren setzte sich die „beut-same Stadterneuerung“ durch. Die „Mietskaserne“ der Kaiserzeit ist heute als hochwertige Bauform allgemein anerkannt. Einen typischen Berliner Altbau mit all seinen Qualitäten – gemauerte Wände, Holzbal-kendecken, hohe Räume, handwerk-lich gefertigte Türen und Fenster – heute neu zu bauen, wäre praktisch unbezahlbar. Selbst teure Luxusneubauten werden heute aus vorgefer-tigten Betonteilen zusammengesetzt, haben Zwischenwände aus Gips-karton und nur selten Raumhöhen von über 2,80 Meter. Gegen einen über die Jahrzehnte gepflegten Alt-bau nimmt sich das geradezu ärm-lich aus.

Dass auch die einfachsten und be-helfsmäßigsten Behausungen nach-haltig saniert werden können, zeigt



Foto: Nils Richter

die Kleinraumsiedlung am Schlier-bacher Weg in Buckow. Sie ist eine von acht West-Berliner Schlichtbau-

Wohnanlagen, die Anfang der 50er Jahre für Vertriebene und Flüchtlin-ge hochgezogen wurden. Die Woh-nungsbaugesellschaft Stadt und Land wollte im Jahr 1987 die 176 heruntergekommenen Wohnun-gen abreißen. Die Mieter, die dabei in die Gropiusstadt umgesetzt wer-den sollten, wehrten sich aber und konnten durchsetzen, dass die Sied-lung saniert wird. Ab 1991 erhielten die Wohnungen moderne Heizun-gen, Balkone und Terrassen sowie teilweise neue Grundrisse. Die Häu-ser wurden mit einer Holzkonstruk-tion aufgestockt. So entstanden 48 zusätzliche Sozialwohnungen. Die früher einmal als „Mau-Mau-Sied-lung“ verspottete Anlage strahlt heu-te überhaupt nichts Ärmliches mehr aus.

js

◀ **Schmucke
Sanierung statt
Abriss nach Be-
wohnerprotest:
Siedlung am
Schlierbacher
Weg**

VONOVIA SCHEITERT MIT ÜBERNAHMEVERSUCH

Fusionen werden kritisch verfolgt

„Elefantenhochzeiten“ am Immobilienmarkt verheißen Mietern nichts Gutes. Deshalb wird vonseiten der Mietervertreter begrüßt, dass die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia gescheitert ist. Der Konzentrationsprozess hat erstmal einen Einbruch erlebt. Zu Ende wird er damit aber nicht sein.

Gegen Vonovia ►
regt sich allerorten Protest

Die E-Mails an Mitglieder des Vonovia-Aktionsbündnisses klingen sachlich-informativ, verärgert, alarmiert: Da verkauft Vonovia Bestände in Flensburg – neue Eigentümer und Verwalter werden den Mietern nicht bekannt gegeben. Das Unternehmen muss in Nordrhein-Westfalen per Gerichtsurteil gezwungen werden, Mietern nach Betriebskostenabrechnungen Belegeinsicht in Wohnortnähe zu gewähren. Angebliche Mietrückstände werden von der Vonovia schriftlich angemahnt, aber auf erschrockene Nachfragen der Mieter reagiert über Monate niemand.

„Die Vonovia hat – wie die Deutsche Wohnen auch – ein mieses Image“, erklärt Knut Unger vom Mieterverein Witten. Wäre die Übernahme der einen Gesellschaft durch die andere tatsächlich wie geplant gelungen, hätte sich diese Situation für die Mieter eher noch verschlechtert – davon ist der Mietervertreter überzeugt. „Es sind vor allem die



Foto: Nils Richter

renditeorientierten Unternehmen, bei denen Kundenservice nicht gerade an erster Stelle steht“, so Unger. „Mit großen Wohnungsbaugesellschaften in den Händen privater Investoren gibt es schon lange Probleme“, ergänzt Daniel Zimmermann, Koordinator beim Deutschen Mieterbund in Nordrhein-Westfalen. Da werden beispielsweise immer wieder die schlechte Erreichbarkeit und fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen kritisiert. Da gibt es mehr und mehr Proteste gegen standardisierte nicht objektgerechte Modernisierungen, die vor allem die Mieten in die Höhe treiben.

Aus den Protesten gegen solche Missstände entstanden bereits vor vielen Jahren Mieterinitiativen. 2013 bildete sich das Vonovia-Aktionsbündnis, das nun über Probleme an einzelnen Standorten informiert und die Kraft der vielen Proteste bündelt: Zunehmend werden kritische Stimmen in der Öffentlichkeit laut, auf Aktionsversammlungen machen Aktio-

näre aus den Reihen der Mieterinitiativen von ihren Antrags-, Rede- und Fragerechten Gebrauch, und es gibt regelmäßig gemeinsame Beratungen mit Mietervertretern, an denen auch der Berliner Mieterverein (BMV) teilnimmt.

Daniel Zimmermann: „Wir beobachten die Konzentrationsbestrebungen

der großen privaten Wohnungsunternehmen und die Konsequenzen, die das für die Mieter hat.“

Mieterverein: Wohnungsdeals erschweren

Dass die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia gescheitert ist, wird vonseiten der Mietervertreter als positiv bewertet. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, sieht den Konzentrationsprozess auf dem Wohnungsmarkt dadurch zunächst einmal als unterbrochen an. Für die Zukunft müsse der Gesetzgeber jedoch solche Immobiliendeals erschweren, indem er sie grunderwerbsteuerpflichtig mache. Im Übrigen empfiehlt er dem Wohnungsriesen, seine verfügbaren Mittel lieber in den Neubau zu investieren als in den Einkauf von Bestandswohnungen. Wild: „Durch Aufkäufe und Fusionen entsteht nicht eine einzige neue Wohnung.“
Rosemarie Mieder

Der Aufstieg zum Riesen

2003 kaufte die damalige Deutsche Annington das Wohnungsunternehmen Heimbau in Kiel mit rund 10000 Wohnungen. 2005 wurde Viterra, eine Immobilienochter des Energieversorgers E.ON übernommen. Die Annington vergrößerte damit ihren Besitz um weitere 152000 Wohnungen und stieg zum größten deutschen Immobilienunternehmen auf. 2014/2015 folgte die Übernahme des Konkurrenzunternehmens Gagfah. Der nun entstandene Wohnungsriese stieg damit als börsennotiertes Unternehmen auf in den Kreis der großen im Deutschen Aktienindex notierten Firmen und benannte sich um in Vonovia. Nach weiteren Wohnungskäufen in Süd- und Südwestdeutschland griff der Branchenprimus schließlich nach dem Zweitgrößten auf dem Markt. Die Deutsche Wohnen sollte für 14 Milliarden Euro übernommen werden, was aber letztlich an der mehrheitlichen Ablehnung der Deutsche-Wohnen-Aktionäre scheiterte.

rm

ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN

Wohnhäuser als Energielieferanten

Wohnhaus ► in der Sophienstraße 35, Fotovoltaikanlage auf dem Dach: Ein Effizienzhaus plus produziert mehr Energie als es verbraucht

Mehr als ein Drittel der gesamten Energieproduktion fließt in den Industrienationen in den Betrieb von Gebäuden, vor allem in die Beheizung. Die Energieeffizienz im Gebäudebereich ist deshalb neben dem Ausbau der erneuerbaren Energien die zweite Säule der Energiewende. Die Anforderungen des Klimaschutzes und die steigenden Energiepreise zwingen zur Erschließung weiterer Einsparpotenziale. Das Niedrigenergiehaus ist inzwischen Standard im Neubau. Künftig sollen Wohngebäude mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen.

Energieeffizientes Bauen hat in Deutschland Tradition. Das erste anerkannte Passivhaus entstand 1991 in Darmstadt. Der Heizenergieverbrauch der vier Reihenhauseinheiten beträgt durchschnittlich 10 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr – das bedeutete damals eine Energieeinsparung von rund 90 Prozent gegenüber einem herkömmlichen Haus. Zum Vergleich: Der Heizenergiebedarf eines ungedämmten Berliner Altbaus kann bis zu 300 Kilowattstunden betragen. Im Jahr 2000 wurden in Kassel erstmalig 40 Passivhaus-Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau errichtet. Inzwischen gibt es bundesweit über 2000 Passivhäuser – vor allem Wohnhäuser, aber auch Verwaltungsgebäude, Schulen und Kindergärten.

zurückgewonnen und zum Heizen genutzt werden kann. Die üblichen Merkmale dieser Gebäude sind eine ausgezeichnete Wärmedämmung, eine dreifache Wärmeschutzverglasung, eine Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung und der Verzicht auf ein konventionelles Heizsystem. Der Begriff „Passivhaus“ ist allerdings nicht geschützt, sondern eine Art Verbrauchsstandard. Der bewährte



deutsche Passivhaus-Standard bildet die Grundlage für das in der Europäischen Gebäuderichtlinie ab 2020 geforderte „Nearly Zero-Energy Building“ (NZEB).

Das erste Passivhaus in Berlin – mit zwei Wohnungen – entwarf 2000/2001 „Müllers Büro“ in Lichtenrade. Die „Baugruppe Zur Börse“ realisierte 2009/2010 in Pankow drei fünfgeschossige Passivhäuser in Holzbauweise für 50 Parteien. Am Arnimplatz in Prenzlauer Berg steht das erste Passiv-Mietshaus Berlins. Auch wenn die Nettokaltmiete mit rund 9 Euro pro Quadratmeter nicht gerade günstig ist: Die Wohnnebenkosten

betragen lediglich 1 bis 1,50 Euro pro Quadratmeter (Durchschnittswert in Berlin: 2,77 Euro). Die Architekten Christoph Deimel und Iris Oelschläger haben ihr Passivhaus in der Boyenstraße 33/34 in Mitte zum ersten Mehrfamilien-Nullmissionshaus Berlins weiterentwickelt. Die Bewohner sparen 50 Prozent Energiekosten, und auch die Baukosten liegen mit rund 2350 Euro pro Quadratmeter am unteren Ende der Preisspanne für Eigentumswohnungen in Mitte. An die Stelle des Primärenergiebedarfs ist mit Einführung der neuen Passivhaus-Klassen im April 2015 der „Gesamtbedarf erneuerbarer

Neue Energieklassen seit 2015

Primärenergie“ getreten. Beim „Passivhaus Classic“, dem bisherigen Passivhaus, liegt dieser Wert bei maximal 60 Kilowattstunden Primärenergie je Quadratmeter und Jahr, bezogen auf die überbaute Fläche. Ein „Passivhaus Plus“ ist noch sparsamer: Es darf nicht mehr als 45 Kilowattstunden verbrauchen. Zudem muss es mindestens 60 Kilowattstunden Energie je Quadratmeter und Jahr erzeugen. Beim „Passivhaus Premium“ ist der Energiebedarf auf 30 Kilowattstunden begrenzt, die Energieerzeugung muss mindestens 120 Kilowattstunden betragen.

Passivhäuser sind etwa 5 bis 15 Prozent teurer als „normale“ Wohnbauten. Zunehmend werden auch ältere Gebäude auf Passivhausstandard umgerüstet. Damit kann der Energieverbrauch für die Heizung um mehr als 85 Prozent verringert werden. Durch die teilweise notwendigen umfangreichen Eingriffe in die Bausubstanz ergeben sich bei der Umrüstung von Altbauten Mehrkosten in Höhe von 12 bis 18 Prozent einer „normalen“ Sanierungs- beziehungsweise Modernisierung. Die vergleichsweise höheren Investitionskosten amortisieren sich jedoch bereits nach wenigen Jahren.

Bei Nullenergiehäusern beziehungsweise energieautarken Häusern wird der externe Energiebezug des Gebäudes im Jahresmittel durch den eigenen Energiegewinn aufgewogen. Für Heizung, Kühlung und Warmwasser



Fotos: Nils Richter

Erstes Berliner Passiv-Mietshaus am Arnimplatz, Grauwasser-recycling mit Wärmerückgewinnung

Passivhäuser decken ihren Primärenergiebedarf, der 15 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr nicht überschreiten soll, aus vorhandenen Energiequellen wie Sonnen- oder Erdwärme oder durch die Wärmeabstrahlung von Personen und Geräten, die mit geeigneten Anlagen



Fotos: LaVidaVerde

(inklusive der dazu benötigten Elektrizität) ist keine Fremdenergie erforderlich. Der Stromverbrauch für Licht, Geräte und Maschinen aller Art und für das Laden von Akkus wird dabei allerdings nicht berücksichtigt.

Das Effizienzhaus Plus als Nachfolger des Plus-Energiehauses erzeugt in der Jahresbilanz mehr Energie, als für Betrieb und Nutzung erforderlich ist. Diese wird für die Elektromobilität oder die Quartiersversorgung mit Strom verwendet.

Inzwischen umfasst das Netzwerk Effizienzhaus Plus bundesweit 36 Modellvorhaben vom Ein- bis zum Mehrfamilienhaus im Neu- und Altbau. In der Sophienstraße 35 in Lichtenberg hat die Bauherrengemeinschaft LaVidaVerde ein viergeschossiges Gebäude mit 18 Ein- bis Vierzimmerwohnungen im Effizienzhaus-Plus-Standard errichtet. Der Stromüberschuss beträgt 4390 Kilowattstunden im Jahr, die Kaltmiete 8,80 Euro pro Quadratmeter.

Für die Förderung von Häusern mit geringem Energiebedarf hat sich inzwischen der Begriff „Effizienzhaus“ (statt Niedrigenergiehaus) eingebürgert. Das Qualitätssiegel steht für eine effiziente Heizung und geringen CO₂-Ausstoß. Dabei gibt die Zahl hinter dem Effizienzhaus an, wie hoch der Jahres-Primärenergiebedarf im Verhältnis zu den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 an einen vergleichbaren Neubau ist. Alle Neubauten müssen mindestens den Standard „Effizienzhaus 100“ haben, das heißt einen Jahres-Primärenergiebedarf von höchstens 100 Prozent des Referenzgebäudes.

Für Neubauten gibt es die Förderstufen 40, 55 und 70 und Passivhaus, für Sanierungen die Stufen 55, 70, 85, 100 und 115. Für eine Förderung im Rahmen des KfW-Effizienzhaus 55 darf der Jahres-Primärenergiebedarf zum Beispiel 40 Kilowattstunden pro Quadratmeter und der Jahres-Heizwärmebedarf 15 Kilowattstunden nicht überschreiten. Der Höchstbetrag für die Förderung liegt bei

Der Energiebedarf bestimmt die Förderhöhe

50 000 Euro je Wohneinheit, der Tilgungszuschuss für das jeweilige Maßnahmenpaket beträgt 12,5 Prozent – maximal 6250 Euro. Wer mit eigenen Mitteln finanziert, erhält pro Wohneinheit einen Investitionszuschuss von 15 Prozent der förderfähigen Kosten von 50 000 Euro – maximal 7500 Euro. Heute werden mehr als die Hälfte aller Neubauten in Deutschland im Standard KfW-Effizienzhaus 70 oder besser gebaut. Seit 2012 arbeiten der Siedlerverein Eichkamp und die Interessengemeinschaft Heerstraße in Charlottenburg-Wilmersdorf an der Planung eines energieautarken Wohnquartiers für die rund 3100 Bewohner der beiden Siedlungen. Hauptziele sind die Senkung des Energiebedarfs in den Wohngebäuden und die vollständige Eigenversorgung mit Strom und Wärme. Inzwischen wurde die Bürgerenergievereinigung Eichkamp/Heerstraße gegründet, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und mit einer Fragebogenaktion der aktuelle Zustand der Gebäude erfasst. Das Bezirksamt unterstützt das Vorhaben und prüft, inwieweit öf-

fentliche Gebäude wie Schulen und Sporthallen in die Netzentwicklung integriert werden können. Schwerpunkte der Arbeit sind in diesem Jahr der Ersatz alter Feuerungsanlagen



durch effizientere Technologien wie Brennwertkessel und Mini-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) und erneuerbare Energiequellen wie Holz, Erdwärme und Umweltwärme sowie der Einsatz von Fotovoltaikanlagen. Die zurzeit noch dominierenden Öl- und Gasfeuerungsanlagen werden im Zielszenario komplett durch Gasbrennwert- und Pelletheizungen, Wärmepumpen und Mini-KWK ersetzt. Der jährliche Endenergiebedarf der Gebäude soll von derzeit rund 3,75 Millionen Kilowattstunden auf 2 Millionen Kilowattstunden im Jahr 2030 sinken – ein anspruchsvolles Ziel, aber machbar. Dieses Projekt ist ein Beispiel für andere Kieze in der Stadt – auch wenn es bis zur hundertprozentigen Energieautarkie noch ein weiter Weg ist.

Rainer Bratfisch

■ Weitere

Informationen:

Wege zum Effizienzhaus Plus. Berlin: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 3. Auflage 2014, 50 Seiten

Forschungsinitiative „ZukunftBau“:

www.forschungsinitiative.de

Fraunhofer Institut für Bauphysik, Abteilung Wärmetechnik:

www.ibp.fraunhofer.de/wt

Effizienzhaus

Plus Rechner:

www.effizienzhaus-plus-rechner.de

KfW-Bankengruppe:

www.kfw.de

Deutsche

Energie-Agentur

GmbH (dena):

www.dena.de

Passivhaus Institut Darmstadt:

www.passiv.de

www.passivhausprojekte.de

Die deutsche Praxis hinkt hinterher

Bereits 2010 hat die EU in ihrer Gebäuderichtlinie festgeschrieben, dass alle Neubauten ab 2021 „Niedrigstenergiegebäude“, also Nahe-Nullenergiehäuser, sein müssen. „Die Bundesregierung verschläft die Energieeffizienz im Gebäudebereich“, urteilt Sascha Müller-Kraenner, Bundesgeschäftsführer der Deutschen Umwelthilfe. Die Hälfte der im Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) geplanten Maßnahmen ist noch immer nicht umgesetzt. Deshalb droht der Bundesrepublik jetzt ein Vertragsverletzungsverfahren durch die Europäische Union.

rb

HÄUSLICHE GEWALT

Wohnen nach dem Ausnahmezustand

Viele Frauen werden im Laufe ihres Lebens Opfer häuslicher Gewalt. Häufig ist ein anonymes Leben im Frauenhaus die einzige Möglichkeit, der Gewaltsituation zu entkommen. Der Übergang zurück in ein eigenständiges Leben fällt den Betroffenen schwer – nicht zuletzt, weil sie besonders stark vom Fehlen bezahlbaren Mietraums betroffen sind. Ein neues senatsfinanziertes Caritas-Projekt möchte das Anschlusswohnen erleichtern.

Maria* ist 25 Jahre alt und hat in diesen 25 Jahren schon viel erlebt. Ihre siebenjährige Tochter lebt bei ihrer Familie in ihrem Heimatland Iran*. Die zweite Tochter, ein Jahr alt, bekam sie mit einem deutschen Mann, den sie im Iran kennenlernte und heiratete. Mit ihm und der jüngeren Tochter zog Maria nach Deutschland. Dort begann ihr Martyrium. Ihr Mann wurde ihr gegenüber handgreiflich – einmal, zweimal, immer wieder. Lange ertrug Maria die Misshandlungen, alleine in einem fremden Land und mit einem kleinen Kind.

Als häusliche Gewalt bezeichnet man Gewalttaten zwischen Personen in einer bestehenden oder beendeten partnerschaftlichen Beziehung oder zwischen Angehörigen. Schätzungen zufolge erlebt in der EU jede sechste Frau in ihrem Leben

rungskampagnen und der in den 80er Jahren von Terre des Femmes und anderen Initiativen ins Leben gerufene Internationale Tag gegen Gewalt an Frauen am 25. November haben ihren Teil dazu beigetragen, das Thema ins Licht der Öffentlichkeit zu rücken und damit zumindest ein Stück weit zu enttabuisieren. So ist in den vergangenen Jahren die Zahl der Anzeigen gegen gewalttätige Partner gestiegen. Was zunächst alarmierend klingt, werten Experten eher positiv: Es gibt nicht unbedingt mehr Gewalttaten, wohl aber eine zunehmende Sensibilisierung für das Thema.

Dennoch werden immer noch viele Fälle nicht zur Anzeige gebracht – sei es aus Angst vor dem Partner, vor einem vermeintlichen Gesichtsverlust, dem Verlust des Lebensstandards oder aus der Hoffnung heraus, dass ein geliebter Mensch sich wieder „bessert“: Die Gründe, nicht zur Polizei zu gehen, sind vielfältig.

15254 Fälle häuslicher Gewalt verzeichnet die polizeiliche Kriminalstatistik für das Jahr 2014 in Berlin. 75 Prozent der Opfer waren Frauen. Bei mehr als der Hälfte der Taten handelt es sich um vorsätzliche Körperverletzung, aber auch Sexualdelikte, Vergewaltigungen und Tötungsdelikte tauchen in der Statistik auf. Häusliche Gewalt tritt in vielen Formen auf, darunter nicht nur physische: Auch Beschimpfungen und Demütigungen, Verbote, Morddrohungen, Stalking und Sachbeschädigung zählen beispielsweise dazu.

Maria schaffte es trotz der traumatisierenden Erlebnisse, sich aus der Gewaltsituation zu befreien: Sie floh mit ihrem Baby in ein Frauenhaus. Dort finden Frauen, die häusliche Gewalt erfahren haben, und ihre Kinder eine sichere Unterkunft. Die

**Für Frauen ►
wie Maria stehen
in den Berliner
Frauenhäusern
322 Plätze zur
Verfügung**



Ilon Fehring und Ina van Lengen von „NeuRaum“ kümmern sich um Wohnungen nach dem Frauenhaus-Aufenthalt

häusliche Gewalt. Andere Quellen sprechen sogar davon, dass jede vierte Frau in Deutschland mindestens einmal Gewalt durch einen Partner oder Ex-Partner erfährt. Es ist nicht möglich, verlässliche Zahlen zu nennen – die Dunkelziffer ist hoch. Beratungsangebote, Aufklä-

Foto: Sabine Mittermeier



Adressen der Häuser unterliegen strengster Geheimhaltung, die Bewohnerinnen werden anonym geführt. So soll gewährleistet werden, dass kein gewalttätiger Angehöriger eine der Frauen aufspüren kann.

Mehr Frauen, die länger bleiben

Sechs Frauenhäuser in unterschiedlicher Trägerschaft mit insgesamt 322 Betten hat Berlin. Die Auslastung liegt seit Jahren konstant bei über 90 Prozent. Mitarbeiterinnen der Einrichtungen beklagen, es stünden zu wenige Plätze zur Verfügung, sie müssten immer wieder Frauen in akuten Notsituationen abweisen. Ein Super-GAU für betroffene Frauen, denen dann häufig nur der Weg zurück in eine gewalttätige Partnerschaft bleibt. Der Senat weist Forderungen nach mehr Mittel dennoch zurück und erklärt, man habe die Ausgaben für Hilfeangebote für von Gewalt betroffene Frauen von 6,8 Millionen Euro im Jahr 2015 auf je-



Foto: dpa

nicht wieder zurück in ihre Wohnung können. Zwar muss derjenige, der eine Gewalttat ausübt, laut Gewaltschutzgesetz die gemeinsam genutzte Wohnung verlassen. In der Praxis scheitert dies aber häufig daran, dass das Opfer der Gewalttat nicht in die alte Umgebung zurückkehren will – auch, weil es sich dadurch auffindbar macht.

22 Ein- bis Vierzimmerwohnungen will NeuRaum bis Ende 2016 zur Verfügung stellen, zehn davon sind bereits bezogen. „Die Wohnungen befinden sich über die ganze Stadt verteilt in ganz normalen Mietshäusern“, sagt Ina van Lengen, die NeuRaum gemeinsam mit ihren beiden Kolleginnen Ilon Fehring und Sibylle Wenk betreut. Die Caritas hat dazu mit Privateigentümern und mit der Deutsche Wohnen AG Mietverträge für bezahlbaren Wohnraum ausgehandelt. Die Nachfrage ist hoch: Über 30 Anfragen gibt es bereits.

Für die Vermittlung in die Wohnungen arbeitet NeuRaum eng mit den Sozialpädagoginnen der Frauenhäuser zusammen. Eine Voraussetzung ist, dass eine Frau ihre Miete bezahlen kann oder diese vom zuständigen Amt übernommen wird. „Zum anderen nehmen wir mit der Frau eine Gefährdungsanalyse vor: Wir stellen fest, ob sie tatsächlich schon so weit ist, alleine wohnen zu können“, so van Lengen. Denn anders als die sogenannten Zufluchtswohnungen – ebenfalls als Anschlusswohnungen konzipierte Wohngemeinschaften, von denen es berlinweit 41 gibt und deren Lage wie die der Frauenhäuser strenger Geheimhaltung unterliegt – sind die NeuRaum-Wohnungen weder geschützt noch anonym. „Die Frauen bringen ihren Namen am Klingelschild an und sind damit ganz normale Mieterinnen, dadurch aber eben auch als solche auffindbar“, sagt van Lengen. Neben der Unterbringung bietet NeuRaum sozialpädagogische Beratung auf dem Weg in die Selbstständigkeit. Denn: Viele Frauen haben neben oder durch die Gewalterfahrungen noch andere Probleme, sind arbeitslos, haben aufenthaltsrechtliche Schwierigkeiten oder wollen sich scheiden lassen. So auch

Maria, die eine der ersten Projektteilnehmerinnen ist.

Sie hat Schulden, deren Ursache nicht ganz klar ist. „Maria nimmt an, dass ihr Mann mit ihrer Kreditkarte Internetbestellungen vorgenommen hat“, erklärt Ina van Lengen. Hinzu kommt

Breite Unterstützung für ein selbstständiges Leben

ein Sorgerechtsstreit um die Tochter. Nach einem Besuch bei ihrer Familie im Iran über Weihnachten wurde ihr von den Behörden die Rückreise nach Deutschland verweigert. Dadurch verpasste sie wichtige Jobcenter-Fristen. Das sind alles Situationen, in denen das Team von NeuRaum ihr unter die Arme griff. „Wir unterstützen die Frauen lediglich, bis sie wieder selbstbewusst und selbstständig sind und ein eigenständiges Leben führen können“, erklärt Ina van Lengen. Bestenfalls blieben die Frauen dauerhaft in den NeuRaum-Wohnungen wohnen und lösten sich nach und nach aus der Beratung. Für das Projekt würden dann wieder neue Wohnungen gesucht. „Maria ist trotz der Gewalt, die ihr widerfahren ist, unheimlich stark. Ich habe ein gutes Gefühl, dass sie es schafft, wieder ganz auf die Beine zu kommen“, sagt Ina van Lengen.

Katharina Buri

* Name und Herkunftsland von der Redaktion geändert

■ **NeuRaum:** Das Projekt ist unter der Mailadresse neuraum@caritas-berlin.de oder ☎ 66633550 erreichbar. **BIG-Hotline –** Beratung und Hilfe bei häuslicher Gewalt gegen Frauen und ihre Kinder: ☎ 6110300 (rund um die Uhr erreichbar), www.big-hotline.de www.frauenhauskoordination.de bietet eine gute Suchfunktion für Frauenhäuser in ganz Deutschland mit zahlreichen Filtermöglichkeiten

weils 7,4 Millionen Euro im laufenden und kommenden Jahr erhöht. Ina van Lengen, die im Frauenhaus der Caritas gearbeitet hat, weiß:

„Das Problem ist die steigende Verweildauer in den Frauenhäusern, die eigentlich für akute Notfälle gedacht sind.“ Es gebe immer mehr Frauen, die ein halbes Jahr, aber auch bis zu drei Jahren in den Frauenhäusern lebten. Denn für viele stellt der Übergang in ein selbstbestimmtes Leben, in eine eigene Wohnung, ein unüberbrückbares Hindernis dar.

„Frauen, die häusliche Gewalt erlebt haben, sind häufig auf Sozialleistungen angewiesen. Sie müssen sich eine Wohnung im unteren Preissegment suchen und sind hier besonders vom Fehlen solcher bezahlbaren Mietwohnungen betroffen.“

Abhilfe schaffen will ein neues Projekt, das Senat und Caritas gemeinsam angestoßen haben. „NeuRaum – Wohnen nach dem Frauenhaus“ richtet sich gezielt an Frauen mit oder ohne Kinder, die nach einer ersten Stabilisierung im Frauenhaus

Was tun, wenn man häusliche Gewalt erfährt?

■ Den Vorfall bei der Polizei anzeigen (☎ 110). Die Polizei kann den Täter beispielsweise eine bestimmte Zeit aus der Wohnung verweisen, in Gewahrsam nehmen oder ein Kontaktverbot verhängen.

■ Sich an eine Beratungshotline oder ein Frauenhaus wenden (Adressen siehe Marginalspalte).

■ Eine Person aus dem eigenen Umfeld ins Vertrauen ziehen.

■ Jedes Detail protokollieren: Alle Gewaltakte aufschreiben, Verletzungen von einem Arzt attestieren lassen. Seit Anfang 2014 gibt es zudem die Möglichkeit, in der „Gewaltschutzambulanz“ der Charité Verletzungen kostenfrei rechtsmedizinisch untersuchen und dokumentieren lassen – unabhängig davon, ob man sich für oder gegen eine Anzeige bei der Polizei entscheidet. ☎ 450570270 oder online unter

gewaltschutz-ambulanz.charite.de

Intelligente Stromzähler können Daten des individuellen Verbraucherverhaltens bis ins Detail liefern

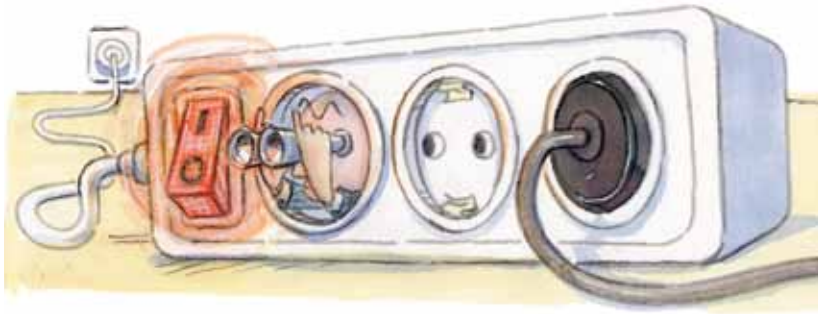


Illustration: Lisa Smith

SMART METER

Datenspione im Keller?

Eine durch die zunehmende Vernetzung nicht mehr kontrollierbare Datenflut rührt an der informationellen Selbstbestimmung des Verbrauchers. Auch im Wohnbereich nimmt die Digitalisierung zu. Kritiker sehen durch sogenannte intelligente Stromzähler die Gefahr einer „Zwangsdigitalisierung durch die Kellertür“ und einen Eingriff in die Grundrechte.

Die Idee ist einleuchtend: Nachts, wenn es große Stromüberschüsse gibt, wird Energie preisgünstig an private Haushalte verkauft. Damit könnte zum Beispiel die Kühltruhe nachts auf minus 25 Grad Celsius heruntergekühlt werden. Tagsüber, wenn der Strom teuer ist, braucht sie kaum Strom. Erst wenn die Temperatur auf minus 18 Grad Celsius ansteigt, ordert der digitale Zähler wieder Strom. Das ist allerdings noch Zukunftsmusik, denn vollautomatisch gesteuerte Stromlieferungen und tageszeitabhängige Tarife der Stromversorger stehen hierzulande noch nicht zur Verfügung.

Trotzdem sollen intelligente Zähler, sogenannte Smart Meter, bereits ab 2017 für Kunden mit einem Verbrauch von mehr als 6000 Kilowattstunden im Jahr Pflicht werden. Al-

le anderen Haushalte sollen schrittweise bis 2020 folgen. Stadtwerke, Netzbetreiber und Vermieter können nach eigenem Ermessen die Installation „intelligenter“ Stromzähler veranlassen. Ein Recht von Mietern auf Zustimmung oder Ablehnung ist nicht vorgesehen. Nachdem das Gesetzespaket im Bundesrat diskutiert wurde, soll es nun den Bundestag passieren. Die Bundesregierung beruft sich auf eine EU-Verordnung, nach der bis 2020 80 Prozent der Verbraucher mit „intelligenten“ Stromzählern ausgestattet werden müssen. Die EU-Kommission hält einen Einbau von Smart Metern aber nur für sinnvoll, wenn die Kosten-Nutzen-Analyse positiv ausfällt. Ein Dreipersonenhaushalt verbraucht durchschnittlich 3500 bis 4000 Kilowattstunden Elektrizität im Jahr. Eine Analyse des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ergab bereits im Jahr 2013, dass bei Endverbrauchern mit einem Jahresstromverbrauch bis zu 4000 Kilowattstunden das durchschnittliche Stromkosteneinsparpotenzial 10 bis 20 Euro beträgt, bis 6000 Kilowattstunden sind es 40 Euro jährlich. Erst bei einem Jahresstromverbrauch von über 6000 Kilowattstunden ist mit mindestens 80 Euro Kostenersparnis zu rechnen.

Von den Smart Metern profitieren also vor allem die Hersteller der Geräte und die Energieversorger, die nicht mehr die Zählerstände vor Ort ablesen müssen. Marion Jungbluth,

Energieexpertin beim Verbraucherzentrale Bundesverband: „Der Nutzen ist nicht gesichert, die Kosten schon.“ Denn für die Installation der Smart Meter wird eine Gebühr fällig. Dazu kommt der monatliche Messpreis. Die Visualisierung der Verbrauchsdaten für den Mieter könnte extra berechnet werden. Kosten für Pilotprojekte, die Steuerbox und den Stromverbrauch der Zähler werden auf die Netzentgelte aufgeschlagen. Smart Meter können so dem Mieter Kosten von bis zu 100 Euro im Jahr bringen.

Ein Schwachpunkt im System sind die Kommunikationsschnittstellen, die sogenannten Smart Meter Gateways. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die Daten bis zu einem Verbrauch von jährlich 10000 Kilowattstunden nur einmal im Jahr an den Messstellenbetreiber übermittelt werden. Für Haushalte mit einem Verbrauch unter 6000 Kilowattstunden soll der Einbau eines Smart Meter Gateways nicht obligatorisch wer-

Der Zähler erkennt das TV-Programm

den. Die Messstellenbetreiber können Gateways allerdings nach eigenem Ermessen einbauen und ihre Kunden daran anschließen. Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) hat die Sicherheitsanforderungen an die Gateways sehr hoch angesetzt. Sie müssen stets verschlüsselt mit dem Kunden, dem Administrator und den Netzbetreibern kommunizieren. Ein Protokoll ist Vorschrift.

Bei einer EMNID-Verbraucher-Umfrage äußerten 50 Prozent der Befragten Bedenken hinsichtlich der Sicherheit ihrer Stromverbrauchsdaten. Experten der Fachhochschule Münster haben analysiert, dass Hell- und Dunkel-Sequenzen bei einigen Fernsehgeräten unterschiedlich viel Strom verbrauchen. Daraus lasse sich sogar analysieren, welches Fernsehprogramm gerade gesehen wird. Es ist sicherlich nur eine Frage der Zeit, bis Versicherungen und andere Unternehmen sich für die Daten aus den Stromzählern interessieren.

Rainer Bratfisch

Was ist Smart Metering?

Smart Meter sind „intelligente“ Stromzähler, die mit einem Computer gekoppelt sind und registrieren, wann wie viel Strom von welchem Gerät im Haushalt verbraucht wird. Sie können Großgeräte wie Kühl- und Gefrierschränke, die Beleuchtung und die elektrische Heizung kontrollieren und steuern. Die Daten stehen dem Kunden zur Verfügung, werden aber auch an die Messstellenbetreiber übertragen. Die Übertragung ist technisch sekundlich möglich, erlaubt ist laut Gesetzesentwurf ein 15-Minuten-Takt. Das ermöglicht einen detaillierten Einblick in das Verbraucherverhalten eines Haushalts und soll dazu beitragen, dessen Energieverbrauch zu senken.

rb

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2016

*Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,
wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an der
diesjährigen Bezirksmitgliederversammlung in
Ihrem Bezirk ein.*

*Im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlung
können die Mitglieder des Berliner Mieter-
vereins Einfluss auf die Aktivitäten des Ver-
eins nehmen. Die Bezirksleitung informiert
über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktio-
nen werden besprochen, Informationen gege-
ben und Erfahrungen ausgetauscht. In diesem
Jahr werden auch die Bezirksleitungen und die
Delegierten zur Delegiertenversammlung des
Berliner Mietervereins (BMV) gewählt.*

*Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieter-
verein aktiv zu werden. Besuchen Sie die Ver-
sammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitglieds-
ausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMaga-
zin mit Adressenaufkleber) mitbringen.*

Friedrichshain- Kreuzberg

Montag, 21. März 2016, 18 Uhr
Kulturhaus „Alte Feuerwache“,
Theatersaal, Marchlewskistraße 6
U-Bhf. Weberwiese (U5)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Mietrechtsänderungen: Wie er-
folgreich waren die bisherigen Ände-
rungen und was plant die Bundes-
regierung für die 2. Stufe“
Referentin: Wibke Werner,
stellvertretende Geschäfts-
führerin des BMV
4. Diskussion zu 3.
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Dele-
giertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Friedrichshain-
Kreuzberg*

Lichtenberg

Montag, 14. März 2016, 18 Uhr
Hochschule für Technik und
Wirtschaft (HTW),
Treskowallee 8, Raum A 017
U-Bhf. Tierpark (mit 400 m
Fußweg); Tram 27, 37, M17
(Treskowallee/HTW)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Was hat das Jahr 2015 auf dem
Gebiet Wohnen/Mieten gebracht?
Wo besteht weiterer Handlungsbe-
darf?“, Referentin: Wibke Werner,
stellvertretende Geschäftsführerin
des BMV
4. Diskussion zu 3.
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Dele-
giertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes und Anträge

Bezirksleitung Lichtenberg

Charlottenburg- Wilmersdorf

Dienstag, 5. April 2016, 19 Uhr
Geschäftsstelle des Berliner
Mietervereins, Spichernstraße 1
U-Bhf. Spichernstraße (U3, U9)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Erste und zweite Tranche der
Mietrechtsreform – eine Bewertung
durch den Berliner Mieterverein“
Referent: Reiner Wild, Geschäfts-
führer des BMV
4. Diskussion zu 3.
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Dele-
giertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Charlottenburg-
Wilmersdorf*

Marzahn- Hellensdorf

**Mittwoch, 16. März 2016,
18 Uhr**
Kieztreff Marzahner Promenade 38
S-Bhf. Marzahn (mit 500 m Fußweg);
Tram 6, 16; Bus 191, 192, 195
(Marzahner Promenade)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Betriebskosten –
die zweite Miete“
Referentin: Wibke Werner,
stellvertretende Geschäfts-
führerin des BMV
4. Aussprache zu 2. und 3.
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Dele-
giertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung
Marzahn-Hellensdorf*

Neukölln

Mittwoch, 13. April 2016, 19 Uhr
Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83,
Raum A 104, Çigli-Zimmer
U-Bhf. Rathaus Neukölln (U7)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Stadterneuerung und Wohnen in
Neukölln: Was will das Bezirksamt?“
Referenten: Rolf Groth, Leiter des
Stadtentwicklungsamtes und Oliver
Türk, Stadtplanungsamt
3. „Modernisierung ohne Verdrän-
gung: Forderungen der Mieter
an die zweite Stufe der Mietrechts-
reform“, Referentin: Jutta Hart-
mann, Deutscher Mieterbund
4. Diskussion zu den Vorträgen
5. Bericht der Bezirksleitung mit
Aussprache
6. Wahl der Bezirksleitung
7. Wahl der Delegierten zur Dele-
giertenversammlung des BMV
8. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Mitte

Donnerstag, 14. April 2016, 18 Uhr
Seniorentreff Torstraße 203/205
U-Bhf. Oranienburger Tor (U6),
mit ca. 500 m Fußweg

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Wohnraumversorgungsgesetz – Kompromiss für bessere Wohnbedingungen?“, Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des BMV
4. Aussprache zu 2. und 3.
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Mitte

Pankow

Dienstag, 5. April 2016, 19 Uhr
Berliner Mieterverein, Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B
U-Bhf. Eberswalder Straße

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. Aussprache zum Bericht
4. „Mietrechtsreform 1. Charge – wurden die Wünsche unserer Mitglieder als Mieter berücksichtigt?“ Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
5. Aussprache zum Referat
6. Wahl der Bezirksleitung
7. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
8. Verschiedenes
9. Schlusswort des Bezirksleiters

Bezirksleitung Pankow

Spandau

Mittwoch, 23. März 2016, 18.30 Uhr
Seniorenclub Lindenufer,
Mauerstraße 10 A

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. Vortrag Bezirksstadtrat Stephan Machulik: „Wohnsituation in Spandau in Hinblick auf Integration der Flüchtlinge“
3. Diskussion zu 2.
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu 4.
6. Wahl der Bezirksleitung
7. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
8. Verschiedenes

Bezirksleitung Spandau

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 5. April 2016, 19 Uhr
Gemeindehaus der Ernst-Moritz-Arndt-Kirchengemeinde,
Onkel-Tom-Straße 80
U-Bhf. Onkel Toms Hütte (U3)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Änderungen im Mietrecht seit 2001 und Rechtsprechung kritisch betrachtet“, Referentin: Katrin Schmidberger, wohnungspolitische Sprecherin Bündnis 90/Grüne im Abgeordnetenhaus
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Diskussion über aktuelle Probleme

Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf

Reinickendorf

Donnerstag, 17. März 2016, 18.30 Uhr
Mehrzweckraum der Till-Eulenspiegel-Grundschule, Humboldtstr. 8-13
S-Bhf. Alt-Reinickendorf;
Bus 120, 122, 322, 320

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache

3. „Aktuelle Berliner Mieten- und Wohnungspolitik“, Referent: Dr. Rainer Tietzsch, Vorstand des BMV
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Tempelhof-Schöneberg

Montag, 11. April 2016, 19.15 Uhr
Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Aus der Praxis der Rechtsberatung“, Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg

Treptow-Köpenick

Mittwoch, 6. April 2016, 18.30 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerderstr. 38-40
S-Bhf. Schöneeweide

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „2. Teil der Mietrechtsreform – was brauchen die Mieter, was plant die Bundesregierung?“ Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Treptow-Köpenick



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

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Betreuung in Wohnungsangelegenheiten

Zur Erforderlichkeit einer Betreuung mit den Aufgabenkreisen Wohnungsangelegenheiten, Vertretung gegenüber Behörden und Einrichtungen und Vertretung vor Gerichten.

BGH vom 18.11.2015 – XII ZB 16/15 –

Langfassung im Internet

Für die Betroffene, die an einer neurotischen Persönlichkeitsstörung leidet, wurde im Februar 2005 ein Betreuer für die Aufgabenkreise Wohnungsangelegenheiten und Vertretung gegenüber Behörden und Einrichtungen bestellt. Im November 2011 wurde die Betreuung um den Aufgabenkreis Vertretung vor Gerichten erweitert. Im Verfahren vor dem BGH ging es letztlich darum, ob die Betreuung aufgehoben werden kann oder fortgeführt werden muss. Der BGH konnte vorliegend keine Gründe für die Aufrechterhaltung der Betreuung erkennen.

Die Bestellung eines Betreuers für den Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten sei regelmäßig erforderlich, wenn der Betroffene aufgrund von Krankheit oder Behinderung die Organisation seines Wohnbereichs nicht (mehr) zu leisten vermöge und dadurch in erheblicher Weise Schaden zu nehmen drohe. Sie komme insbesondere in Betracht, wenn der Betroffene keinen angemessenen Wohnraum finde, seine mietvertraglichen Pflichten nicht erfüllen könne, ihm aufgrund erheblicher und fortdauernder Verletzungen des Mietvertrags der Verlust des Wohnraums drohe oder ein für den Betroffenen bestehendes Mietverhältnis beendet werden solle (vgl. § 1907 Abs. 1 und 2 BGB).

Derartige Umstände, die eine Betreuerbestellung für den Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten erforderlich machen würden, seien nicht festgestellt worden und seien auch sonst nicht ersichtlich. Die Betroffene lebe in einer Mietwohnung. Anhaltspunkte dafür, dass die Betroffene krankheitsbedingt ihre mietvertraglichen Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllen könne, seien nicht festgestellt. Nach ihren eigenen Angaben führe die Betroffene zwar derzeit einen Rechtsstreit mit ihrem Vermieter. Wie bei anderen gerichtlichen Auseinandersetzungen

in der Vergangenheit habe die Betroffene jedoch eigenständig einen Rechtsanwalt mit ihrer Vertretung beauftragt. Soweit die Betroffene in ihrer Anhörung geäußert habe, sie befürchte im Hinblick auf die Umwandlung ihrer Wohnung in eine Eigentumswohnung weitere Rechtsstreitigkeiten, ergebe sich daraus ebenfalls kein Betreuungsbedarf. Zum einen lägen keine konkreten Anhaltspunkte dafür vor, dass es tatsächlich zu entsprechenden Rechtsstreitigkeiten kommen werde. Andererseits sei zu erwarten, dass sich die Betroffene wie auch in der Vergangenheit bereits geschehen, der Hilfe des Mietervereins, dessen Mitglied sie sei, bedienen und selbst einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragen werde.

Auch für den Aufgabenkreis der „Vertretung gegenüber Behörden und Gerichten“ bestehe nach den getroffenen Feststellungen kein Betreuungsbedarf.

Die Betroffene sei trotz ihrer Erkrankung in der Lage, für die Führung der von ihr angestrebten Gerichtsverfahren einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Von dieser Möglichkeit habe sie bei den von ihr in der Vergangenheit geführten Prozessen auch stets Gebrauch gemacht. Eine weitere Unterstützung durch einen Betreuer sei daher nicht erforderlich. Die Betroffene wünsche die Aufrechterhaltung der Betreuung für den Aufgabenbereich „Vertretung gegenüber Behörden und Gerichten“ auch nicht, weil sie sich krankheitsbedingt nicht in der Lage sehe, diese Verfahren zu betreiben, sondern weil sie von einem bestellten Betreuer erwarte, dass dieser sie uneingeschränkt unterstütze und bei Rechtsanwälten und Gerichten für ihre Anliegen eintrete. Dies ist aber nicht der Zweck einer rechtlichen Betreuung in diesem Aufgabenkreis.

Nachmieterstellung

Begehrt der Mieter, dem gemäß § 537 Abs. 1 BGB das Verwendungsrisiko der Mietsache zugewiesen ist, wegen besonderer Umstände des Einzelfalls mit Rücksicht auf Treu und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters, obliegt es allein ihm, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über dessen Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.

BGH vom 7.10.2015 – VIII ZR 247/14 –

Langfassung im Internet

Die Parteien hatten einen bis zum 1.5.2015 unkündbaren Mietvertrag abgeschlossen. Im März 2013 wechselte der Mieter den Arbeitgeber und nahm eine neue Stelle in einem anderen Bundesland an. Mit Schreiben vom 27.3.2013 erklärte er mit Blick auf die geänderten Lebensumstände die „fristgerechte Kündigung“ des Mietvertrages zum 30.6.2013. Zu diesem Zeitpunkt stellte er die Mietzahlungen ein, räumte das Anwesen

und gab dem Vermieter die Schlüssel zurück. Der Vermieter akzeptierte die vorzeitige Kündigung des Mieters nicht, erklärte sich aber bereit, ihn bei Stellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Mietvertrag zu entlassen. Der Nachmieter müsse allerdings – ebenso wie der Mieter vor Vertragsschluss – eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung, den bisherigen Mietvertrag, Personalausweiskopien, eine Bonitätsauskunft sowie eine Bescheinigung vorlegen, dass er den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben werde. Mit der Einschaltung eines Maklers durch den Mieter sei er grundsätzlich einverstanden, er sei aber nicht bereit, die ihm übersandte Provisionsvereinbarung mit dem von dem Mieter eingeschalteten Maklerbüro zu unterzeichnen. Im Januar 2014 bat der Mieter um Mitteilung eines Besichtigungstermins für einen zwischenzeitlich gefundenen Mietinteressenten. Der Vermieter, der in 120 Kilometern Entfernung vom Mietobjekt lebt, verwies darauf, dass er erst nach Eingang und Prüfung der von den Mietinteressenten vorzulegenden Unterlagen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bereit sei. Der Interessent lehnte die Erteilung der geforderten Auskünfte ab. Der BGH hatte zu entscheiden, ob der Mieter durch Nachmieterstellung vorzeitig aus dem Mietverhältnis ausgeschieden war. Grundsätzlich hätte der Mieter bei Stellung eines geeigneten und zumutbaren Nachmieters die vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen können. Dies ergebe sich schon daraus, dass der Vermieter sich im Anschluss an die Kündigung des Mieters hiermit ausdrücklich einverstanden erklärt habe. Einen geeigneten Nachmieter hätte der Mieter aber nicht gestellt. Auch falle dem Vermieter insoweit kein rechtsmissbräuchliches Verhalten zur Last. Denn es obliege al-

lein dem Mieter, einen geeigneten Nachfolger zu benennen, wenn er vom Vermieter mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis begehre. Es sei deshalb allein seine Sache, einen geeigneten Nachfolger zu suchen, den Vermieter über die Person des Nachfolgers aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können. Der Vermieter sei demgegenüber nicht gehalten, aktiv an der Suche eines Nachmieters mitzuwirken.

Deshalb hätte sich der Mieter – gegebenenfalls unter Einschaltung eines Maklers oder eines anderen Dritten – um Mietinteressenten zu bemühen, erforderliche Besichtigungstermine durchzuführen sowie – in gleicher Weise wie vom Mieter bei seiner Anmietung verlangt – Unterlagen über die Bonität und Zuverlässigkeit vorzuschlagender Nachmieter anzufordern und dem Vermieter zu übermitteln.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Aufgaben- und Risikoverteilung könne es dem Vermieter nicht als widersprüchliches oder sonst rechtsmissbräuchliches Verhalten angelastet werden, dass er die Durchführung von Besichtigungsterminen, die für ihn mit einer Anreise von 120 Kilometern verbunden gewesen wären, von der Durchführung einer Vorauswahl möglicher Nachmieter abhängig gemacht habe. Denn es habe dem Mieter freigestanden, vor der Räumung des Mietobjekts auch ohne Vorauswahl selbst Besichtigungstermine durchzuführen oder zu diesem Zweck die Schlüssel für das Anwesen zurückzuverlangen. Dass der Vermieter entsprechende Bemühungen des Mieters behindert hätte, sei weder festgestellt noch sonst ersichtlich.

Instanzen-Rechtsprechung

Betriebskostenabrechnung

Ein Mieter kann zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung gemäß § 259 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 242 BGB Auskunft über die Gesamtwohnfläche des Hauses und deren Zusammensetzung verlangen.

LG Berlin vom 17.7.2015 – 63 S 394/14 –, mitgeteilt von RA Wolfgang Schäfer

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genügt im Falle der flächenanteiligen Umlage für die formelle Wirksamkeit der Abrechnung lediglich die Angabe der Gesamt- und Einzelfläche. Einer weiteren Erläuterung eines derartigen allgemein verständlichen Vertei-

lungsmaßstabs bedarf es nicht (BGH vom 19.11.2008 – VIII ZR 295/07 –). Die Richtigkeit der Flächenangaben ist hingegen Frage der materiellen Wirksamkeit. Deren Überprüfung dient die Einsicht des Mieters in die Abrechnungsunterlagen. Das Landgericht weist deshalb darauf hin, dass zur Nachvollziehbarkeit und Überprüfung der Gesamtfläche es jedoch zwingend erforderlich sei, die Größe der einzelnen Flächen, aus denen sich die Gesamtfläche ergibt, zu kennen. Nur so könne der Mieter feststellen, ob beispielsweise Leerstandsflächen in der Gesamtfläche berücksichtigt seien. Deshalb habe der Vermieter bei der Einsicht durch den Mieter die Grundlagen des Verteilerschlüssels zu belegen. Anders als bei den angefallenen Kosten, welche der Mieter im Falle der

Nichtvorlage eines Belegs von den umgelegten Kosten abziehen könne, könne eine nicht nachgewiesene Gesamtfläche nicht einfach unberücksichtigt gelassen werden. Denn sie sei ein unverzichtbarer Teil des Umlagemaßstabs, der sich aus dem Verhältnis von Gesamtfläche und Einzelfläche ergebe.

Da sich eine geringere Gesamtfläche zu Lasten des auf den Mieter entfallenden Anteils auswirke, könne seinem Interesse nicht dadurch Rechnung getragen werden, dass nur die dem Mieter bekannten Flächen – jedenfalls die seiner Wohnung – berücksichtigt würden. Denn dann entfielen auf ihn in diesem Fall sämtliche Betriebskosten.

Man könne den Mieter auch insoweit nicht auf ein pauschales Bestreiten der Gesamtfläche verweisen. Das

würde zwar, wenn der Vermieter im Rechtsstreit nichts weiter vortrage, einen Nachzahlungsanspruch entfallen lassen. Dem Mieter stünde aber gegebenenfalls ein Anspruch auf Rückzahlung der Vorschüsse zu, soweit sie nicht durch Betriebskosten „verbraucht“ seien. Diesen habe er darzulegen. Hierzu müsse er den richtigen Umlegungsmaßstab kennen. Für den Vermieter seien mit der Auskunft keine maßgeblichen Schwierigkeiten verbunden, denn er müsse die Gesamtfäche vor Erstellung der Abrechnung selbst durch Zusammenstellung der Einzelflächen ermittelt haben.

Schönheitsreparaturen

Die Formulklausel, wonach der Mieter Kalkfarben während des Mietverhältnisses nicht verwenden darf, stellt eine unangemessene Benachteiligung gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB dar und führt insgesamt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen.

*LG Berlin vom 21.8.2015
– 65 S 176/15 –*

In ihrem Beschluss begründet die 65. Zivilkammer des Landgerichts die Unwirksamkeit der Klausel damit, dass sie gegen das den Mietern während des Mietverhältnisses bestehende Recht, über die dekorative Gestaltung der Wohnung selbst zu entscheiden, verstößt. Der BGH habe dazu bereits 2008 (Urteil vom 18.6.2008 – VIII ZR 224/07 –) entschieden, dass Formulklauseln in Mietverträgen, mit welchen den Mietern bestimmte Farbgestaltungen während der Mietzeit aufgegeben wurden, zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen führten. Eine formularvertragliche Beschränkung des Mieters, sich in der Wohnung nach seinem Geschmack einzurichten, für die kein anerkanntes Interesse des Vermieters zu erkennen sei, sei nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (BGH Urteil vom 28.3.2007 – VIII ZR 199/06 –). Ein anzuerkennendes Interesse des Vermieters ergebe sich hier nicht. Bereits nach § 28 Abs. 4 Satz 4 der Zweiten Berechnungsver-

ordnung (II. BV) stelle das Kalken von Wänden eine Möglichkeit zur malermäßigen Gestaltung der Wände dar. Diese in § 28 Abs. 4 Satz 4 der II. BV erfolgte Definition der Schönheitsreparaturen gelte nach allgemeiner Ansicht nicht nur unmittelbar für preisgebundene Wohnungen, sondern sei auch für preisfreie Wohnungen maßgeblich. Der Inhalt des Begriffs der Schönheitsreparaturen sei dahin zu bestimmen, dass die Arbeiten nach § 28 II. BV gemeint seien.

Selbst wenn, wie die verwendete Klausel nahelegt, diese Kalkfarben nicht einfach überstrichen werden können, so ließen sich doch Kalkfarben, das sei gerichtsbekannt, auch für den Laien leicht abwaschen und die Wände dann in jeder denkbaren und gewünschten Weise neu dekorieren. Folge der unangemessenen Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen sei die Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin. Eine Aufrechterhaltung der Vertragsbestimmungen über die Schönheitsreparaturen ohne die Farbwahlklausel oder mit dem Inhalt, dass die Farbwahlklausel nur für das Ende des Mietverhältnisses gelte, wäre nur mittels einer inhaltlichen und gegebenenfalls sprachlichen Umgestaltung möglich und käme einer unzulässigen geltungserhaltenden Reduktion gleich. An die Stelle der unzulässigen Schönheitsreparaturklausel trete gemäß § 306 Abs. 2 BGB die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach der Vermieter die Schönheitsreparaturen schulde.

Einschreiben mit Rückschein

Gibt der Mieter seine Kündigung am 21.12. zur Post zwecks Zustellung per Einschreiben mit Rückschein, ist von einem Zugang bis zum 3. Werktag des Januar auch dann auszugehen, wenn der Hausverwalter das postgelagerte Einschreiben bis dahin nicht abgeholt hat.

*LG Berlin vom 28.10.2015
– 65 S 276/15 –, mitgeteilt
von RA Bernd Schütze*

Die Kündigung des Mietverhältnisses war dem Vermieter zu Händen des Verwalters tatsächlich zwar nicht bis zum 3. Werktag des Monats Januar zugegangen. Wie das Landgericht jedoch überzeugend ausführt, ist der Vermieter aber jedenfalls nach § 242 BGB so zu behandeln, als wäre die Kündigung rechtzeitig zugegangen.

Die Einlegung einer Nachricht über die Postlagerung eines Schreibens ersetze zwar nicht den Zugang des Schreibens; auch bei einem Einschreiben mit Rückschein komme es für den Zugang grundsätzlich auf den Erhalt des Briefes an, weil dann erst vom Inhalt Kenntnis erlangt werden könne. Auch bestünde nicht ohne Weiteres eine Verpflichtung des Empfängers, postlagernde Schreiben abzuholen. Das sei jedoch dann anders zu beurteilen, wenn der Empfänger als Verwalter die Vermieterseite vertritt und dem Erklärenden ausschließlich diese Postfachanschrift zum Abwickeln des Mietverhältnisses mitgeteilt habe. In einem solchen Fall dürfe es nicht dazu führen, dass der Empfänger den Erhalt des Schreibens durch Ab- beziehungsweise Nichtabholung des Schreibens bestimmen könne. Nach den Grundsätzen der Zugangsvereitelung habe der Empfänger eines Einschreibens gewisse Treupflichten, wenn er mit dem Eingang rechtsgeschäftlicher Erklärungen rechnen müsse.

Der VIII. Zivilsenat des BGH habe dazu bereits 1976 entschieden (Urteil vom 3.11.1976 – VIII ZR 140/75 –), dass eine Willenserklärung, die nicht in den Empfangsbereich der Person gelangt, für die sie bestimmt sei, dann nach § 242 BGB als rechtzeitig zugegangen angesehen werden könne, wenn sich aus dem Bestehen von Rechtsbeziehungen zwischen dem Erklärenden und dem Erklärungsempfänger und der besonderen Art solcher Beziehungen eine Obliegenheit gemäß § 242 BGB ergebe, ein Postfach regelmäßig zu leeren. Dies gelte jedenfalls dann, wenn ein Vermieter zur Entgegennahme von Schreiben eine Liegenschaftsverwaltung betraut hat. In einem solchen Fall müssten – wie auch sonst bei der Sicherstellung des Zugangs von

Schreiben – Vorkehrungen dafür getroffen werden, dass das Postfach regelmäßig geleert werde und Schreiben gewöhnlich am nächsten Tag abgeholt würden.

Auch aus dem Umstand, dass die Kündigung kurz vor den Weihnachtsfeiertagen am Freitag, dem 21.12. zur Post zwecks Zustellung aufgegeben worden sei, folge keine andere Bewertung, denn auch zwischen Feiertagen gelte, dass der Empfänger – sei es ein Vermieter, dessen Hausverwaltung oder ein Mieter – sicherzustellen habe, dass Post ihn erreiche.

Ohne Erfolg mache der Vermieter deshalb geltend, dass die Kündigung per einfachem Brief oder durch Einwurfeinschreiben hätte übersandt werden können. Denn es handele sich dabei – anders als bei einem Einschreiben mit Rückschein – nicht um eine Zustellung, deren Nachweis gleichermaßen sicher erbracht werden könne; zudem ändere es nichts daran, dass es Sache des Vermieters beziehungsweise der von ihm beauftragten Hausverwaltung war, den Empfang von Postsendungen sicherzustellen. Wenn der Vermieter beziehungsweise dessen Hausverwaltung sich entschlossen – nicht nur im Mietvertrag, sondern auch sonst im Schriftverkehr – dem Mieter gegenüber eine Postfachanschrift anzugeben, so könne dies nicht zu Lasten des erklärenden Mieters dazu führen, dass der Empfang von Schreiben in die Entscheidungsbefugnis des Empfängers – hier der Hausverwaltung – falle. ...

Parabolantenne

Aufgrund des technischen Fortschritts haben Mieter – auch solche mit Migrationshintergrund – heutzutage in der Regel keinen Anspruch auf Anbringung einer sichtbaren Parabolantenne am Balkon.

AG Neukölln vom 7.1.2016 – 3 C 143/15 –

Hier hatten die kurdischen Mieter einen großen Parabolspiegel oberhalb der Brüstung der Loggia angebracht. Auch wenn die Loggia nicht zur Straßenseite des Gebäudes aus-

gerichtet war, so war sie und damit auch der montierte Parabolspiegel doch vom Innenhof für Nachbarn und andere Passanten sichtbar. Der Vermieter verlangte Entfernung der Satellitenschüssel. Er bekam vor dem Amtsgericht Recht.

Die Parabolantenne sei nicht mit einem in der Loggia abgestellten Sonnenschirm vergleichbar, der lediglich saisonal- und wetterbedingt aufgestellt werde. Da das äußere Erscheinungsbild der Hausfassade vom Eigentümer bestimmt werde, und mit der streitgegenständlichen Parabolantenne eine beachtliche ästhetische Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters zu befürchten sei, sei ihre Installation von dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht mehr gedeckt. Diesen Eingriff in sein Eigentumsrecht hätte der Vermieter nur dann zu dulden, wenn ein höherrangiges Recht des Mieters – hier das Informationsrecht des Artikel 5 GG – dies erfordere. Das sei vorliegend aber nicht der Fall.

Zwar hätten die Mieter vorgetragen, aus der Stadt Samsun zu stammen und sich untereinander und mit dem Rest der Familie überwiegend auf kurdisch zu verständigen. Auf das Bestreiten des Vermieters hätten sie für ihre Behauptung jedoch keinen Beweis angetreten und seien damit beweisfällig geblieben.

Die Mieter hätten auch nicht vorgetragen, welchen konkreten Sender sie nur über die Parabolantenne empfangen können. Ohne eine bestimmte Bezeichnung des Senders könne die Vermieterseite den Vortrag der Mieter jedoch nicht überprüfen und nach Überprüfung auch nicht dazu vortragen, ob dieser Sender gegebenenfalls mit Hilfe eines Decoders, eines Digitalreceivers oder per Internet doch zu empfangen seien. Die Mieter seien daher insoweit ihrer Darlegungslast nicht nachgekommen.

Zwischenzeitlich sei es darüber hinaus entsprechend dem Fortschritt der Technik ohne Weiteres möglich, auch über das Internet ausländische Fernsehprogramme und Informationssendungen zu empfangen. Der Vermieter habe insoweit substantiiert unter namentlicher Bezeichnung

der einzelnen Sender dargelegt, dass zahlreiche kurdische Sender per Internet zu empfangen seien. Dem seien die Mieter nicht substantiiert entgegengetreten. Sie hätten zwar vorgetragen, dass der Empfang mehrerer kurdischer Sender durch Geoblocking verhindert werde, jedoch eingeräumt, dass einige wenige kurdische Sender über das Internet zu empfangen seien. Soweit sie vorgetragen hätten, die Internetverbindung sei zu langsam, um ruckelfreie Bilder zu sichern, erfolgte dieser Vortrag offenbar ins Blaue hinein, denn sie hätten auch vorgetragen, sich bislang ein internetfähiges Fernsehen nebst Decoder nicht angeschafft zu haben. Es müsse daher davon ausgegangen werden, dass sie bislang gar nicht ausprobiert hätten, über das Internet fernzusehen.

Bei der gegebenen Sachlage sei davon auszugehen, dass das Informationsbedürfnis der Mieter auch ohne Parabolantenne ausreichend befriedigt werde.

Unerheblich sei schließlich auch der Vortrag der Mieter, der Vermieter hätte das Aufstellen der Antenne zehn Jahre lang geduldet. Denn auch eine jahrelange Duldung des Vermieters würde nicht zu einer Verwirkung des Anspruchs führen, denn die Mieter hätten nicht darauf vertrauen können, dass der Vermieter seine Rechte nicht mehr geltend mache.

Eigenbedarfskündigung

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann grundsätzlich keinen Eigenbedarf zu Gunsten eines ihrer Gesellschafter oder deren Angehöriger geltend machen (ausdrücklich gegen BGH vom 27.6.2007 – VIII ZR 271/06 –).

AG Pankow/Weißensee vom 7.10.2015 – 2 C 167/15 –, mitgeteilt von RA Dr. Dilip D. Maitra

 Langfassung im Internet

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Im Ergebnis gleichlautend hat das LG München I mit Urteil vom gleichen Tage (7.10.2015 – 14 S 2969/15 –) entschieden.

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 32)

- **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) (nicht am 26. März 2016)
- **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 (nicht am 26. März 2016)

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)

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

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
(nicht am 26. März 2016)



Bitte beachten Sie

Beratung zu Ostern: Am Samstag vor Ostern, dem 26. März 2016, bleiben die Geschäftsstelle und alle Beratungszentren des Berliner Mietervereins geschlossen.

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
 Spichernstraße (U3, U9),
 Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster  ist
 Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)
 Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,
 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

Geschlossen am Ostersonntag, den 26. März 2016

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (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
 Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
 Karlshorst

■ Di 18-20 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,
 Hedwigstraße 12, 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
  Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
 Kummerower Ring 42
 Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,
 Perleberger Str. 44/Ecke Lübecker Str.
 Birkenstraße

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

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,
 Oranienburger Straße 204,
 Ecke Roedernallee
 nahe  Wittenau (250 m Fußweg)
 und  Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,
 Königstraße 43 (nahe Rathaus
 und Meldestelle)
 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
 Friedenstraße 20
 Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
 Hasselwerderstraße 38-40
 Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
 Terminvereinbarungen
 und Ihre Anregungen:

 **030-226260**

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:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und 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, ☺ 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 MieterMagazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 50 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 50 Euro
Gutscheincode: mieterverein: Bestellung: www.joycard.de, ☎ 30369957

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

☎ 030-800 93 11 50

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 ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt
Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059
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

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 030-4900099 0,

Fax 030-4900099 28,

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

www.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 uns einfach zusammuntun, 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 Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing, Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63; jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte, Dominik Giese (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal 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. Donnerstag im Monat um 18 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

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

Pankow

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

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhäuser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

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

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz, Ingeborg Ilgner, Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski, Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch 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.

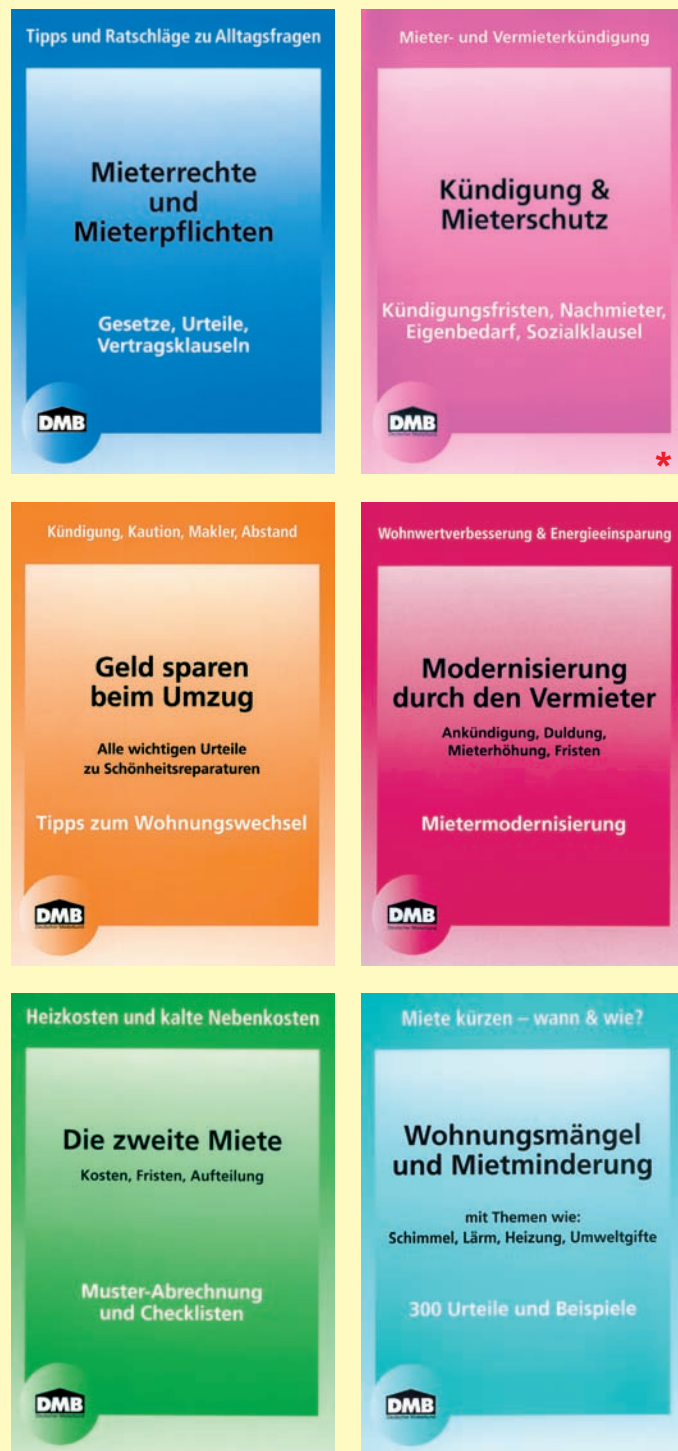
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(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

Urania

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

März 2016

Weitere Details unter www.urania.de

Dienstag, 1.3. bis Mittwoch, 16.3.: Bild des Monats

Bärbel Rothhaar: Kuss, durch das Auge einer Biene gesehen

Dienstag, 1.3.

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

17.30 Uhr Dr. Gunar Strunz: Wien – Habsburger Residenz*

19.30 Uhr Vortrag mit Buchpremiere: Prof. Dr. Carlos Fraenkel: Mit Platon in Palästina

– Vom Nutzen der Philosophie in einer zerrissenen Welt*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Hello I'm David – Eine Reise mit David Helfgott

Mittwoch, 2.3.

15.30 Uhr Jürgen Grothe: Berliner Leben – Alltag in Häusern, Straßen

und Kneipen zur „guten alten Zeit“*

17.30 Uhr Dr. Richard Kuba: Kunst der Vorzeit – Felsbilder*

19.30 Uhr Vortrag mit Buchpräsentation: Prof. Dr. med. Josef Aldenhoff: Ich und Du –

Warum? Was Beziehungen schwierig macht und wie sie gelingen*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Hello I'm David – Eine Reise mit David Helfgott

Donnerstag, 3.3.

15.30 Uhr Rainer Reusch: Mathias Grünewald*

17.30 Uhr Heidi Richter: Andalusien*

19.30 Uhr Sineb El Masrar: Emanzipation im Islam*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Hello I'm David – Eine Reise mit David Helfgott

Freitag, 4.3.

15.30 Uhr Susanne Völker: Die facettenreiche Welt der Brüder Grimm*

17.30 Uhr Wibke Regenber: Burnout – Wendepunkt im Leben*

20.00 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Markus Mauthe: Naturwunder Erde, Eintritt frei

Samstag, 5.3.

9.00 - 18.00 Uhr Siemens RoboCup Junior Qualifikation Berlin 2016, Eintritt frei

20.00 Uhr Gaby Köster: Die Chefin*

Sonntag, 6.3.

9.00 - 16.00 Uhr Siemens RoboCup Junior Qualifikation Berlin 2016, Eintritt frei

Montag, 7.3.

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Wie Prinzen und Minister hausten*

17.30 Uhr Dr. Magnus Heier: Placebo und Nocebo*

19.30 Uhr Prof. Dr. Dr. h.c. Martin Möller: Aktive Materialien –

oder: Wie klettert ein Brett den Berg hinauf?*

19.30 Uhr Prof. Dr. Agnes Flöel: Lebensstil und Gehirn

und Prof. Dr. Jürgen Ordemann: Wenn das Abnehmen nicht klappt –

Muss der Chirurg kommen?*

20.00 Uhr Dokumentarfilm (Berlinpremiere): Sahara Salaam –

Auf der Achse des Lächelns

Dienstag, 8.3.

15.30 Uhr Vortrag mit Buchpräsentation: Wolfgang Feyerabend: Berliner Hinterhöfe*

17.30 Uhr Prof. Dr. Mario Markus: Wie ich lernte, die Insekten zu bewundern*

19.30 Uhr Vortrag mit Buchpräsentation: Jumi Vogler: Sie können sich mal gern haben*

19.30 Uhr Podiumsgespräch: Hamed Abdel-Samad, Michael Marx:

Streit um Mohamed, Moderation: Dr. Andreas Goetze

20.00 Uhr Dokumentarfilm (Premiere): Pina schaukelt –

Was kleine Kinder brauchen

Mittwoch, 9.3.

17.30 Uhr Dr. med. Dipl.-Theol. Hans Willner: AD(H)S aktuell*

19.30 Uhr Nadine Schubert: Besser leben ohne Plastik*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Sahara Salaam – Auf der Achse des Lächelns

Donnerstag, 10.3.

17.30 Uhr Horst Liebelt: Sahara – Wo nur die Karawanen ziehen*

19.00 Uhr Urania außer Haus: Dr. Karsten Strobörn: (Un-) Konventionelle Geldpolitik –

Wo stehen wir heute? Eintritt frei

19.30 Uhr Dr. Andreas Jacke: „Ziggy played guitar“ – in memoriam David Bowie*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Sahara Salaam – Auf der Achse des Lächelns

Freitag, 11.3.

15.30 Uhr Vortrag/Lesung mit Buchpräsentation: Prof. em. Dr. med. Hartmut Radebold:

Spurensuche eines Kriegskindes*

17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M.A.: Die Passion Christi

im Spiegel der abendländischen Malerei*

20.00 Uhr Vortrag mit Buchpräsentation: Sabine Asgdom: Deine Sehnsucht

wird dich führen – was Menschen antreibt, über sich hinauszuwachsen*

Sonntag, 13.3.

10.00 - 18.00 Uhr Seminar: Isabell Drescher: Endlich Nichtraucher!

11.00 - 14.00 Uhr Workshop: Der Ich-kann-nicht-singen-Chor

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

Montag, 14.3.

16.30 + 19.00 Uhr Kurzspielfilme: OSCAR® SHORTS 2016 – LIVE ACTION

17.00 - 19.00 Uhr Gesundheitstag: Moderne Lasermmedizin behandelt Gefäße,

Darm und Haut, Eintritt frei

17.30 Uhr Dr. Stephan Elbern: Iran – Von Kyros bis Khomeini*

19.30 Uhr Gerhart Baum, Burkhard Hirsch, Jakob Augstein:

Plädoyer für ein liberales, weltoffenes Deutschland*

Dienstag, 15.3.

9.30 - 12.30 Uhr MathInside – Mathematik ist überall*

15.30 Uhr Dr. Stephan Elbern: Caesar – Staatsmann, Feldherr, Schriftsteller*

17.30 Uhr Prof. Dr. Andreas Michalsen: Verdauung*

19.30 Uhr Barbara Unmüßig, Thomas Fatheuer: Kritik der grünen Ökonomie*

Mittwoch, 16.3. bis Freitag, 29.4. Bilder des Monats

SOOKI: Kudamm Kranzler, Kreuz und Quer

& Prof. Matthias Koeppel: Angelika hat eingekauft

Mittwoch, 16.3.

15.30 Uhr Dr. Thomas Schäfer: Vom Sinn des Lebens*

17.30 Uhr Prof. Matthias Koeppel, SOOKI – Neokubismus*

19.30 Uhr Vortrag mit Buchpräsentation: Jürgen Hesse: Erfolgreich in den Job,

erfolgreich im Job*

19.30 Uhr Dokumentarfilmpremiere mit Konzert: Kein Zickenfox

Freitag, 18.3., 9.00 bis 17.00 Uhr & Samstag, 19.3., 10.00 bis 15.00 Uhr

Messe: Gesundheit als Beruf – 9. Job- und Karrieremesse

der Gesundheitswirtschaft Berlin Brandenburg, Eintritt frei

Montag, 21.3.

19.30 Uhr Prof. Dr. Peter Longerich: Hitler*

Dienstag, 22.3.

19.00 Uhr Kurzspielfilme: Laurel & Hardy und der Alkohol

19.30 Uhr Gerd Braune: Die Arktis – Porträt einer Weltregion*

Mittwoch, 23.3.

19.00 Uhr Kurzspielfilme: OSCAR® SHORTS 2016 – LIVE ACTION

19.30 Uhr Vortrag mit Buchpräsentation: Bernhard Wolff: Ideenreich durch den Alltag –

so werden Sie Selbstausdenker!*

Mittwoch, 30.3.

15.30 Uhr André Baurth: Parodontitis – ein folgenschweres Gesundheitsrisiko?*

16.00 Uhr Spielfilm: Das brandneue Testament

17.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Marianne von Werefkin und Alexej von Jawlensky –

Ein ungewöhnliches Künstlerpaar der Moderne*

19.00 Uhr Dokumentarfilm: Pedal the World – 18000 km, 22 Länder, 365 Tage

19.30 Uhr Hans Kundnani: German Power – Das Paradox der deutschen Stärke*

Donnerstag, 31.3.

15.30 Uhr Dr. Thomas Schäfer: Gerechtigkeit*

17.30 Uhr Harro Zimmer: Ein neuer Aufbruch zum Mars*

19.30 Uhr Thomas Käsbohrer: Einmal München – Antalya, bitte*

Urania Bühne Tanz für Klein und Groß



Fire of Georgia – die Tanzsensation aus dem Kaukasus (ab 6 Jahre)

The Royal National Dance Company of Georgia
Do, 31.3., 20.00 Uhr

Dornröschens Traum (ab 5 Jahre)

Tanz ist KLASSE! – Kinder tanzen

Das Kinder- und Jugendballett des Staatsballetts Berlin

Sa, 9.4. + So., 10.4., je 16.00 Uhr



**Berlin
Premiere**

Tickets + Informationen unter Tel.: 030 - 218 90 91 und www.urania.de

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,00/9,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2016 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €