

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

April
4/2015

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

BAUKULTURBERICHT

Über den Tellerrand
bauen

**UMWANDLUNGS-
VERORDNUNG**

Mietwohnungen
bleiben
Mietwohnungen

ARMUT

Die Lawine
rollt

ZUSAMMEN GEHT MEHR

Gute Gründe für die Wohngemeinschaft



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

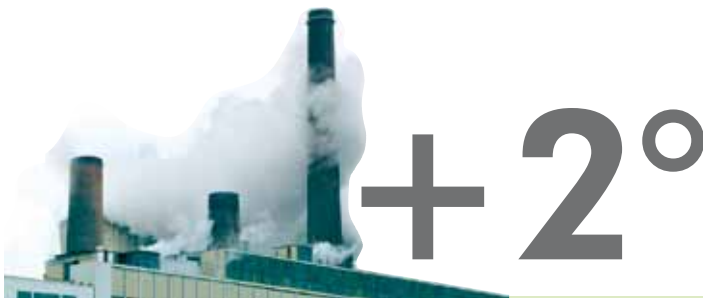


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

Guter Rat...

... und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2013/2014



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Siedlung am Steinberg in Tegel:	
Verachtfachung der Mieten	6
Deutsche Wohnen übernimmt Conwert:	
Die Nummer zwei auf Aufholjagd	6
IBB-Wohnungsmarktbericht:	
Allheilmittel mit Nebenwirkungen	7
Broschürentipp: Datenschutz für Mieter	7
Abriss wegen A 100-Verlängerung:	
Widerstand zahlt sich aus	8
Calvinstraße 21:	
Mietminderung doch nicht ausgeschlossen	8
Mietpreisbremse: Berlin vorneweg dabei	9
Veranstaltungstipp: Hilfe für den urbanen Gärtner	9
Mieten-Volksbegehren:	
Soziale Wohnungspolitik selbstgemacht	10
Buchtipps: Blick durchs Fenster	10
Lärmaktionsplan: Berlin muss leiser werden	11
Neues Eichrecht: Messgeräteaustausch spart Kosten	11
Infrarot- und Nachtspeicherheizungen:	
Heizen mit Strom ist zu teuer	12
Buchtipps: Große Ideen für kleine Räume	12
Statistik: Stimmen die Klischees?	13
Neue „AV Wohnen“: Reform mit Macken	13

TITEL

Zusammen geht mehr	
Gute Gründe für die Wohngemeinschaft	14

HINTERGRUND

Umwandlungsverordnung:	
Mietwohnungen bleiben Mietwohnungen	19
Neubau in Berlin (3) – Die Privaten:	
Viel hilft nicht viel	20
Armut: Die Lawine rollt	22
Baukulturbericht: Über den Tellerrand bauen	23
Flüchtlinge: Willkommenskultur ohne Struktur	24
Rauchen: Dicke Luft unter Nachbarn	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

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



14

Für ein Leben in der Wohngemeinschaft gibt es viele gute Gründe: Man teilt sich Mietkosten und Hausrat, wer will auch Freizeit, Glück und Leid.

Zusammen geht mehr



Der eine pocht auf sein persönliches Entfaltungsrecht, der andere auf seine körperliche Unversehrtheit. Beim Thema Rauchen herrscht schnell

Dicke Luft unter Nachbarn **26**



24

Nicht steigende Flüchtlingszahlen stellen Berlin vor Unterbringungsprobleme, sondern eine konzeptlose Politik:

Willkommenskultur ohne Struktur

Abbildungen: Sabine Münch
Katrin Fiederling/dpa

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

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

Also doch!

„Urban Knitting“, das Umstricken von Gegenständen im öffentlichen Raum, sei in Berlin nicht so oft zu sehen, haben wir in der Titelgeschichte des letzten MieterMagazin geschrieben. MieterMagazin-Leserin Leena Kettenburg hat allerdings ein Beispiel gefunden: ein öffentliches Telefon an der Danziger Straße, Ecke Kollwitzstraße.

Die Redaktion



IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 63. Jahrgang 2015 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Deutsche Börse, Till Budde, Katrin Fiederling/dpa, epr, Peter Homann, Leena Kettenburg, Gabriele Legros, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, purtec, Dr. Rainer Schacke, Nils Richter, Jens Sethmann, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Lisa Smith, Topos, Marc-Steffen Unger, Luise Wagener · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstr. 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins 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

Betr.: MieterMagazin 3/2015, Titelbild

Antisemitisches Klischee?

Mit großem Erschrecken habe ich die letzte Ausgabe des MieterMagazin aus dem Briefkasten genommen. Mit Ihrer Abbildung des „bösen Vermieters“ bedienen Sie die typischen antisemitischen Klischees des Dritten Reiches. Dass ein böser, reicher und verschlagener Mensch wirklich nicht mehr durch Segelohren und eine Hakennase dargestellt werden sollte, hätte sich auch in Ihrer Redaktion herumsprechen können. Ich habe eine Kopie des Covers auch an den Zentralrat der Juden geschickt. Ich hoffe sehr auf Ihre Einsicht und eine ähnlich prominent platzierte Entschuldigung in Ihrer nächsten Ausgabe.

P. Barth per E-Mail

Antisemitische Klischees zu bedienen, liegt der Redaktion fern. Das Bild stellt auch keinen „bösen Vermieter“ dar, sondern, wie sich aus dem Beitrag ergibt, einen Betrüger, der die Not von Wohnungssuchenden ausnutzt. Gleichwohl: Jeden, der in der Zeichnung antisemitische Klischees erkennen sollte, bitten wir um Verzeihung. Einen solchen Zusammenhang herzustellen, ist in keinem Fall unsere Absicht gewesen. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 3/2015, Seite 6, Udo Hildenstab: „Bundesgerichtshof (2) – Geld hat man zu haben“

Justiz statt Gerechtigkeit

Was für ein Urteil! Unfassbar! Selbst bei Kriminellen gilt bis zum Urteil die Unschuldsvermutung. Hier war der Mieter schuldlos, und das Urteil besagt, dass die Kündigung rechtens ist. Dann die Aussage: „Geld hat man zu haben.“ Was ist das für ein Gedankengut? Das kann nur von weltfremden Leuten stammen, die dazu noch sehr gut vom Steuerzahler alimentiert werden. Mir fällt dazu nur dieser Ausspruch ein: „Weil es keine Gerechtigkeit gibt, müssen wir uns mit der Justiz begnügen.“

W. Sachs per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 3/2015, Seite 10, Rosemarie Mieder: „Fusion Deutsche Annington/Gagfah – Wer zahlt die Hochzeitstorte?“

Anrufbeantworter statt Hausmeister

Ich bin seit vier Jahren Mieterin einer Wohnung, die von der Gagfah verwaltet wird. Bisher war ich sehr zufrieden, ganz besonders, was den Service betrifft. Ein Gang zum Hausmeister vor Ort, und die Mängel wurden zeitnah beseitigt. Seit etwa Oktober 2014 gibt es für die Serviceleistungen eine Telefonnummer, die anzurufen ist. Es läuft immer ein Band ab. Man bekommt gar keinen persönlichen Kontakt mehr. Man erreicht nie jemanden, und es ruft auch niemand zurück. Gibt es Probleme, muss man sich schriftlich nach Essen wenden, denn dort ist die Hausadresse der Gagfah. Es entstehen unnötige Zeitverzögerungen und zusätzliche Portokosten. Dann wurde auch noch der Hausmeister abgeschafft. Soviel zu dem Thema: „Mehr Wohnqualität und besseren Service“. Es ist alles schlechter und viel umständlicher geworden.

A. Czerwinski per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 3/2015, Seite 12, Birgit Leiß: „WBM-Projekt zum Tauschen und Teilen – Suche Schlauchboot, biete Sticksäge“

Teilen: gerne

Vielen Dank für diesen interessanten Artikel. Die Schweizer haben so einige gute Projekte. Bis ich einen Beitrag im Fernseh-Magazin „Panorama“ gesehen habe, fand ich „share economy“ eine super Idee. Die sehr informative Sendung zu diesem Thema gibt es in der ARD-Mediathek, Panorama-Sendung vom 8. Januar 2015 („Schöne neue Welt: Der Preis des Teilens“) zu sehen. Ich nutze den Begriff „share economy“, welcher aus dem Silicon Valley kommt, inzwischen nicht mehr. Teilen: ja gerne. Turbo-Kapitalismus: nein, auf gar keinen Fall.

G. Scheffler per E-Mail

Samstagsberatung auch ohne Termin jetzt in vielen Beratungszentren

Wir bieten zusätzlich an:

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

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

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

Erweiterte Beratung in der Geschäftsstelle, Spichernstraße 1

Wir bieten zusätzlich

folgende Beratungen an:

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

Geschäftsstelle,
Spichernstraße 1, 10777 Berlin,
☑ Spichernstraße (U3 und U9)

Rechtsberatung:
Mo, Di, Mi, Do 17 bis 19 Uhr,
Fr 15 bis 17 Uhr, Sa 9 bis 13 Uhr

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 20. April 2015 und Montag, 18. Mai 2015.

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

Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Dr. Rainer Tietzsch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

unter www.berliner-mieterverein.de

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

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

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit. Mehr zu diesem Service auf Seite 32.

Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

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



Einsender dieses Fotos ist René Vieweg.

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.

SIEDLUNG AM STEINBERG IN TEGEL

Verachtfachung der Mieten

Die Siedlung am Steinberg in Reinickendorf („Kleinkleckersdorf“) sorgt weiterhin für Wirbel. Inzwischen hat der Bezirk die Mieterberatung Prenzlauer Berg mit der Einleitung eines Sozialplanverfahrens beauftragt. Doch die Bewohner sind skeptisch, ob das zu einer sozialverträglichen Modernisierung führt.

Seit Jahren laufen die Mieter gegen die Pläne ihres Eigentümers Sturm: In der denkmalgeschützten Siedlung, die überwiegend aus Reihenhäuschen besteht, drohen extrem teure Modernisierungen (das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 12/2014, Seite 7: „Kleinkleckersdorf in Aufruhr“). Baustadtrat Martin Lambert (CDU), der ursprünglich gar nicht eingreifen wollte, sah sich aufgrund des öffentlichen Drucks gezwungen, die Möglichkeit einer Umstrukturierungsverordnung zu prüfen.

Doch inzwischen winkt man im Rathaus ab. Die rechtliche Prüfung habe ergeben, dass weder eine Erhaltungssatzung noch eine Milieuschutzverordnung in Frage käme. Das Gebiet sei zu klein. Zudem greifen die Regelungen nicht, wenn die Sanierung lediglich die Schaffung eines üblichen Standards vorsieht, so der Baustadtrat.

Die Argumentation überzeugt die Mieter nicht – schließlich sind auch Wintergärten und Kamine geplant. Nun hat der Bezirk die Mieterberatung Prenzlauer Berg beauftragt, ein Sozialplanverfahren durchzuführen. Das würde bedeuten, dass Modernisierungsvereinbarungen ausgehandelt werden, die sich an den Einkommensverhältnissen der Bewohner orientieren. „Ob sich der Investor darauf einlässt, ist fraglich“, meint Bernd Baumgart von der Mieterinitiative. Sämtliche baurechtlichen Genehmigungen wurden be-



Foto: Nils Richter

In Kleinkleckersdorf herrscht Zukunftsangst

reits erteilt, somit hat der Bezirk kein Druckmittel mehr in der Hand. „Nach den neuesten Zahlen sind die Kosten sogar um ein Vielfaches höher als ursprünglich angekündigt“, erklärt Baumgart. Es sei von einer Verachtfachung der Mieten auszugehen.

Mit Spannung wird daher der Ausgang der ersten Duldungsklage erwartet. Das Amtsgericht wird darüber entscheiden, ob eine 80-jährige Mieterin eine Mieterhöhung von derzeit 334 Euro auf 1667 Euro hinnehmen muss.

Birgit Leiß

DEUTSCHE WOHNEN ÜBERNIMMT CONWERT

Die Nummer zwei auf Aufholjagd



Foto: Deutsche Börse

Aktionäre mit hoher Erwartung: Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie ist im vergangenen Jahr um 75 Prozent gestiegen

Neue Elefantenhochzeit am Immobilienmarkt: Tausende Wohnungen werden wieder den Besitzer wechseln, wenn die Deutsche Wohnen den Konkurrenten Conwert schluckt. Den Konzernen bringt das Marktvorteile. Müssen die Mieter die Rechnung bezahlen?

Der Immobilienmarkt boomt und regt damit ganz offensichtlich zu weiteren großen Übernahmen an. Nach der Fusion von Deutscher Annington und Gagfah zieht nun die Deutsche Wohnen nach: Im Februar verkündete der zweitgrößte deutsche Wohnimmobilienkonzern sein Übernahmeangebot für den österreichischen Konkurrenten Conwert. Das Unternehmen mit Sitz in Wien hält den größten Teil seiner 31 000 Immobilien im Rhein-Main-Gebiet, in Berlin, Potsdam, Dresden und Leipzig. Mit rund 1,2 Milliarden Euro will die Deutsche Wohnen nach Presseberichten mehr als die Hälfte der Conwert-Aktien übernehmen – und damit ihr Schwergewicht am Markt behaupten, vor allem gegenüber seinem größten Rivalen, der Deutschen Annington, die nach der Übernahme der Gagfah mit rund

350 000 Wohnungen zu einem der größten Immobilienunternehmen in Europa geworden ist. Deutsche Wohnen und Conwert würden gemeinsam einen Bestand von etwa 175 000 Wohnungen vorweisen können.

Erfahrung mit der Übernahme und Eingliederung anderer Unternehmen hat die Deutsche Wohnen. So schluckte sie 2013/2014 das ehemals kommunale Berliner Wohnungsunternehmen GSW für 1,8 Milliarden Euro. Was dem Unternehmen Marktvorteile verspricht, kann für Mieter negative Auswirkungen haben. So wurde bei GSW-Mietern nach der Fusion immer wieder Kritik laut: Wohnungen würden zwecks Gewinnerhöhung nicht mehr ausreichend instandgehalten, Mängel nicht oder nur unzureichend behoben.

Rosemarie Mieder

Allheilmittel mit Nebenwirkungen

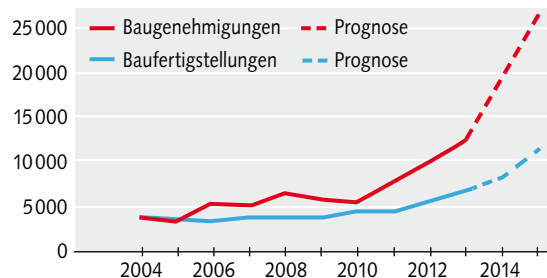
Berlins Bevölkerung wächst weiter, die Angebotsmieten lagen im Jahr 2013 bei 8,25 Euro, die bislang eher preiswerteren Wohnquartiere in Neukölln, Wedding und Lichtenberg werden in großen Schritten teurer. Diese Feststellungen des IBB-Wohnungsmarktberichts bestätigen auch andere Marktstudien der letzten Zeit. Die Antwort des Senats – gleichfalls hinlänglich bekannt: bauen, bauen, bauen.

Ein Wanderungsgewinn von 42 000 Personen sorgte auch im Jahr 2013, dem Untersuchungszeitraum, für einen Anstieg der Miet- und Immobilienpreise, so der kürzlich veröffentlichte Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB). Doch es scheint, dass in den Trend-Bezirken die Grenze der Mietzahlungsbereitschaft erreicht ist: Der Anstieg der Mieten verläuft dort gebremst. Dagegen ziehen die Preise jetzt in den bislang eher preiswerteren Kiezen überdurchschnittlich an: Indiz für ein Heer von Wohnungssuchern auf innerstädtischem Ausweich-Kurs. Auf dem richtigen Kurs wähnt sich derweil Berlins Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel. Mit 6600 neu gebauten Wohnungen sowie 12 500 Baugenehmigungen im Jahr 2013 sieht er das Senatsziel, mittelfristig 10 000 neue Wohnungen jährlich zu errichten, in Bälde erreicht. Geisel über das Allheilmittel der Berliner Koalitionsregierung: „Wir können den Wohnungsmarkt nur entspannen, wenn wir das Angebot ausweiten – und das heißt Neubau.“ Der Markt soll es richten.

Demgegenüber sieht man beim Berliner Mieterverein (BMV) bislang keinen Effekt durch die steigende Neubautätigkeit für breitere Bevölkerungskreise. Aufgrund der hohen Mieten profitieren nach Beobachtung von BMV-Geschäftsführer Reiner Wild nur die 15 Prozent der Haushalte mit den höchsten Einkommen vom Neubau. Auch wo der Senator seine langsam an Fahrt gewinnende staatliche Neubauförderung in die

Waagschale wirft, hat Wild seine Zweifel: „Die Investoren werden sich wegen der begrenzten Zahlungsfähigkeit der Berliner Mieter alsbald wieder aus dem Neubaugeschehen verabschieden, denn sie haben kein Interesse an den Renditebeschränkungen, die mit einer öffentlichen Förderung des Neubaus zugunsten breiter Bevölkerungsschichten verbunden sein müssen.“ Derweil dämpfen auch die soeben vom „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ veröffentlichten Zahlen eine allzu euphorische Erwartung preiswerter Neubaumieten: Die Umsätze auf dem Berliner Immobilienmarkt sind im Jahr 2014 deutlich zurückgegangen. Bei unbebauten Grundstücken ist die verkaufte Fläche um 36 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der gleichzeitige Erlösrückgang von nur 11 Prozent bei diesen Verkäufen dokumentiert allerdings einen erheblichen Preisanstieg. Das Gutachtergremium: „Die in den Vorjahren nur vereinzelt in innerstädtischen Lagen zu beobachtenden sehr hohen Kaufpreise

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Das Credo des Senats: Nur Neubau entspannt den Markt

bei unbebauten Grundstücken für den Wohnungsbau sind 2014 im gesamten Stadtgebiet zu beobachten.“ Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup aus der Stadtentwicklungsverwaltung hat die Zeichen der Zeit erkannt: „Der starke Anstieg bei den Grundstückspreisen macht deutlich, dass wir uns noch intensiver darum bemühen müssen, im gesamten Stadtgebiet Bauland zu aktivieren.“ Wir lernen: Allheilmittel machen es auch ihren glühenden Anhängern gelegentlich ziemlich schwer.

Udo Hildenstab



Die Broschüre „Meine Privatsphäre als Mieter“ ist ab sofort in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins und beim Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit kostenlos erhältlich. Sie kann auch im Internet abgerufen werden unter www.berliner-mieterverein.de und www.datenschutz-berlin.de

BROSCHÜRENTIPP Datenschutz für Mieter

Datenschutz gewinnt auch im Mietverhältnis und bei der Wohnungssuche immer mehr an Bedeutung. Immer öfter fragen sich Mieterinnen und Mieter, wie sie ihre Privatsphäre schützen können und welche persönlichen Informationen und Daten sie überhaupt preisgeben müssen. Der Berliner Datenschutzbeauftragte Dr. Alexander Dix und der Berliner Mieterverein haben nun einen Ratgeber zum Datenschutz im Mietverhältnis und bei der Wohnungssuche herausgegeben. Thematisiert werden unter anderem die Wohnungsbesichtigung, die Installation von Videokameras und der Umfang der Auskunftsansprüche des Vermieters. Außerdem erhalten die Leser Tipps und Hinweise auf weitere Informationsmöglichkeiten. „Mit dieser Broschüre möchten wir über ihre Datenschutz- und Informationsrechte im Mietverhältnis und bei der Wohnungssuche aufklären“, erklärt Wibke Werner vom Berliner Mieterverein. Alexander Dix ergänzt: „Mit dieser Broschüre geben wir Mietern ein praktisches Nachschlagewerk zum Schutz der Privatsphäre an die Hand.“

ABRISS WEGEN A 100-VERLÄNGERUNG

Widerstand zahlt sich aus

Die letzten sechs Mieter der Beermannstraße 20 und 22 in Treptow mussten Ende Februar ausziehen. Die Häuser sollen für die umstrittene Verlängerung der Autobahn A 100 abgerissen werden. Die Mieter erhalten aber Entschädigungszahlungen – möglicherweise fast 16 Jahre lang.

Die Enteignungsbehörde des Senats hat die sechs Wohnungen den Mietern per „Besitzeinweisung“ entzogen, sprach den Bewohnern aber gleichzeitig eine Entschädigung zu: Bis zu 191 Monate lang bekommen sie die Differenz zwischen ihrer bisherigen Miete und der höheren Miete in ihrer neuen Wohnung ersetzt. Diese Zahlungen stehen ihnen zumindest so lange zu, bis gerichtlich über die Rechtmäßigkeit der 2013 ausgesprochenen Kündigung ent-

schieden ist. Sollte sie sich als unrechtmäßig erweisen, laufen die Zahlungen fast 16 Jahre lang. Im Fall eines Mieters würde sich das auf über 26000 Euro summieren. Verglichen mit den „Auszugsprämien“, mit denen private Immobilienverwerter Mieter aus ihren Wohnungen „rauskaufen“, ist das nicht besonders viel. Die 40 Mietparteien, die ihre Wohnungen in der Beermannstraße zuvor verlassen haben, erhielten vom Senat allerdings viel geringere Beträge, die gerade mal die Umzugskosten decken. Für die lautet die bittere Erkenntnis: Wer sich nicht wehrt, ist der Dumme. Bei der geplanten nächsten Ausbaustufe der A 100 zur Frankfurter Allee müssten noch deutlich mehr Wohnhäuser abgerissen werden, unter anderem auch die Beermannstraße 16 und 18. Angesichts der enormen



Foto: Peter Homann

Protest gegen den Abriss – die letzten Mieter sind jetzt ausgezogen

Gesamtkosten fallen die Entschädigungszahlungen an die Mieter da kaum ins Gewicht. Schon der aktuelle Bauabschnitt vom Dreieck Neukölln zum Treptower Park gilt mit geschätzten 500 Millionen Euro als die teuerste Autobahn Deutschlands. In der Beermannstraße soll noch in diesem Jahr der Abrissbagger anrollen.

Jens Sethmann

CALVINSTRASSE 21

Mietminderung doch nicht ausgeschlossen

■ Geschäftsnummer des Verfassungsgerichtshof-Beschlusses vom 18. Februar 2015: VerFGH 8/14
Ursprünglicher Beschluss des Landgerichts Berlin: 63 S 359/12

Calvinstraße 21: ► ein Etappensieg für die Mieter vor dem Verfassungsgerichtshof

Bis vor den Berliner Verfassungsgerichtshof zogen die Mieter der Calvinstraße 21 für ihr Recht auf Mietminderung. Mit Erfolg: Das höchste Berliner Gericht kassierte den Beschluss des Landgerichts, das ihnen die Minderung der Miete grundsätzlich verwehren wollte.

Jahrelang mussten die Mieter der Calvinstraße 21 in Moabit Lärm, Dreck und andere Beeinträchtigungen über sich ergehen lassen, weil auf den Nachbargrundstücken, im Hof und im Haus selbst umfangreiche Bauarbeiten stattfanden. Dazu kamen Vermieterschikanen wie zugemauerte Fenster, ein verschlossener Keller, ein stillgelegter Aufzug, Verdunklung durch ein Baugerüst und vieles mehr. Sechs Mietparteien halten dem bis heute stand. Das Recht, wegen Baulärms die Miete zu mindern, hatte ihnen das Landgericht Berlin abgesprochen, weil man



Foto: Sabine Münch

im innerstädtischen Bereich immer mit Bauarbeiten rechnen müsse. Die Mieter hätten bei der Anmietung vorhersehen müssen, dass die offene Ecke Calvin-/Melanchthonstraße einmal bebaut wird. Dabei hatte das

Landgericht aber außer Acht gelassen, dass die Ecke beim Bau der Wohnanlage Anfang der 60er Jahre bewusst freigelassen wurde und die Mieter dort zum Teil schon kurz nach Fertigstellung eingezogen sind. Deshalb schritt der Verfassungsgerichtshof jetzt ein. Das Landgericht muss die Angelegenheit noch einmal neu beurteilen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt das Urteil: „Wir gehen nun davon aus, dass das Landgericht den Mietern Mietminderungsansprüche zubilligen muss“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Problematisch ist, dass das Verfahren an dieselbe Kammer des Landgerichts zurückgeht, die trotz der schallenden Ohrfeige theoretisch noch einmal genauso entscheiden könnte. „Dann müssten wir noch mal vor den Verfassungsgerichtshof“, meint Mieter-Anwalt Christoph Müller.

Jens Sethmann

Berlin vorneweg dabei

Die „Mietpreisbremse“ ist beschlossen. Ab wann sie gelten wird, ist noch unklar. Fest steht: Die Berliner werden zu den Ersten gehören, die von ihr profitieren werden. Aus gutem Grund.

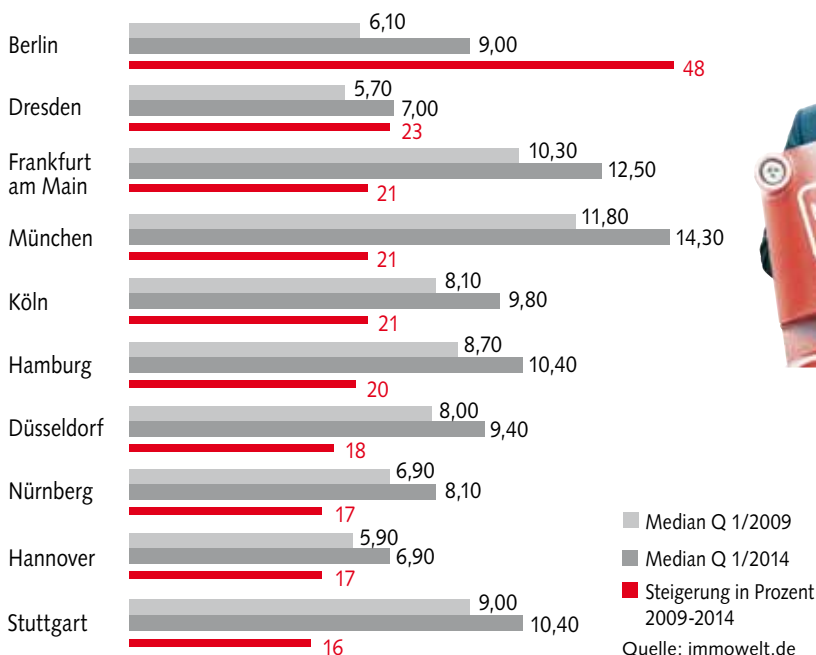
Eines der großen Projekte der Regierungskoalition in dieser Legislaturperiode ist nach monatelangem Verhandeln Anfang März im Bundestag verabschiedet worden: die Mietpreisbremse. Trotz diverser Einschränkungen und Ausnahmen, die dem Instrument viel Wirkkraft nehmen, herrscht Freude auf Mieterseite. „Einen guten Tag für Deutschlands Mieterinnen und Mieter“ nannte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, den Tag der Abstimmung.

Wie im MieterMagazin mehrfach berichtet, besteht der Kern der neuen Regelung darin, dass Mieten bei Wiedervermietung nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Das betrifft aber nur Gebiete, die von den Bundesländern entsprechend ausgewiesen werden. Eine weitere Regelung, die Gerechtigkeit schaffen wird, betrifft die Maklerbeauftragung. Künftig gilt: Wer bestellt, bezahlt.

Der Berliner Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel hat schon vor Längerem angekündigt, dass der Erlass der erforderlichen Rechtsverordnung auf Landesebene zeitgleich mit der Mietpreisbremse in Kraft treten soll. Die Rede ist von einem Termin zwischen 1. Mai und 1. Juli.

Die Eile hat ihre Berechtigung. Das Immobilienportal „Immowelt“ ermittelte kürzlich, welche deutschen Großstädte aufgrund ihrer Mietenentwicklung zu den „heißesten Anwärtern“ für die Mietpreisbremse gehören: Berlin lag dabei an der ersten Stelle, gefolgt von Dresden und Frankfurt. Diese Städte hatten im Zeitraum von 2009 bis 2014 die höchsten Mietsteigerungsraten bei Neuvertragsabschlüssen. Auch untersuchte Immowelt, welche Univer-

Kandidaten Mietpreisbremse: Die Top Ten



sitätsstädte die staatliche Mietenkappung nötig haben. Datengrundlage bildete hier die Verteuerung bei Einzimmerwohnungen, wie sie von Studenten bevorzugt werden. Die Top-Kandidaten waren Tübingen,

Karlsruhe und Erlangen. In Berlin wird nach Berechnungen des Berliner Mietervereins bei circa zwei Dritteln der Neuvermietungen die Mietpreisbremse eine Rolle spielen können.

Udo Hildenstab

■ Ausführlicher Bericht über die „Mietpreisbremse“ demnächst im MieterMagazin



Justizminister Heiko Maas mit seinem neuen Werkzeug

Foto: Marc-Steffen Unger

VERANSTALTUNGSTIPP

Hilfe für den urbanen Gärtner



Grüne Liga Berlin e.V.
Prenzlauer Allee 8
10405 Berlin
☎ 44 33 91-0
counter.berlin@grueneliga.de
www.grueneliga-berlin.de/themen-projekte2/garten-nebenan/seminare-und-workshops/

Um zu gärtnern, braucht man nicht unbedingt einen eigenen Garten. Auch öffentliche Freiflächen, Hinterhöfe oder Brachen können bepflanzt oder mit Gemüsebeeten versehen werden – es muss ja nicht gleich Kohlrabi vor dem Reichstag sein. Das nötige Know-how vermittelt die Grüne Liga in ihren Gartenseminaren, die im April und Mai angeboten werden. Im Rahmen des Projekts „Der Garten von nebenan – gemeinsam grüne Oasen schaffen“ geben Experten praktische Tipps zum urbanen Gärtnern, von der Baumscheibenbegrünung bis hin zum Gemüseanbau in Hochbeeten. Dabei werden auch Fragen beantwortet, welche Flächen überhaupt geeignet und welche rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten sind. Die Seminare sind dank einer Unterstützung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kostenlos, um Anmeldung wird gebeten.

Gleichzeitig startet die Grüne Liga ihren Stadtbegrünungswettbewerb „Urbane Paradiese – unsere grünen Stadträume“. Bis zum 30. September 2015 werden die schönsten Kiezzgärten Berlins gesucht.

bl

MIETEN-VOLKSBEGEHREN

Soziale Wohnungspolitik selbstgemacht

Ende März wurde ein Volksbegehren für eine sozialere Wohnungspolitik in Berlins Kommunal- und Sozialwohnungen angekündigt. Die Mieten sollen sich an dem orientieren, was die Bewohner zahlen können. Der Berliner Mieterverein unterstützt das Vorhaben.

„Der Soziale Wohnungsbau erfüllt seine Aufgabe nicht mehr“, sagt Jan Kuhnert, einer der Initiatoren des Volksbegehrens. Seit Jahren gibt es Proteste gegen zu hohe Mieten in den Berliner Sozialwohnungen und bei den städtischen Wohnungsgesellschaften. „Das hat der Senat nicht ernst genommen“, stellt Ulrike Hamann von der Sozialmieterinitiative Kotti & Co fest. „Deshalb machen wir das jetzt selbst.“ Vertreter verschiedener Mieterinitiativen haben ein „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz“ entworfen, für

das alsbald Unterschriften gesammelt werden. Das Volksbegehren bezieht sich direkt auf die 126 000 Sozialwohnungen und die knapp 300 000 städtischen Wohnungen, wirkt damit auch allgemein dämpfend auf den Berliner Mietspiegel. In den Sozialwohnungen will das Gesetz die Mieten je nach Einkommen der Bewohner deckeln: Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) sollen höchstens die aktuelle Durchschnittsmiete im Sozialen Wohnungsbau zahlen – also 5,74 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Für Mieter, deren Einkommen unterhalb der bundesweiten WBS-Grenze liegt, soll die Nettomiete zehn Prozent weniger als der Mietspiegel-Mittelwert betragen – das entspricht heute rund 5 Euro. Hartz-IV-Bezieher müssten nur soviel zahlen, wie das Jobcenter übernimmt – das sind etwa 4,50 bis 4,75 Euro.

BUCHTIPP

Blick durchs Fenster



Lars Nickel: *Beletage – Ansichten eines Fensterputzers*. Berlin 2014. 29,95 Euro

Wer wäre besser geeignet für einen vielleicht voyeuristischen, aber trotzdem ganz legalen Blick in fremde Wohnungen als ein Fensterputzer? Der Berliner Lars Nickel hat sich vor fünf Jahren in die Handwerkerrolle mit den Berufen Gebäudereiniger und Fotograf eintragen lassen. Mit dem Buch „Beletage“ beweist er, dass die beiden Professionen beziehungsweise Obsessionen durchaus Synergieeffekte aufweisen können: Mit ihrer Zustimmung hat er Berliner, in deren Wohnungen er die Fenster geputzt hat, mit der Kamera in ihrer vertrauten Umgebung porträtiert. Im Anhang kommentieren die Porträtierten die Fotos. Das ist vielleicht der interessantere Teil des Buches. Für eine Ergo- und Gestaltungstherapeutin ist ihre Wohnung „generationsübergreifende architektonische Humanität“. Ein Werber freut sich auf das nächste Zuhause – „dann mit Garten statt Späti vor der Tür“. Ein Oberamtsrat a.D. musste seine schöne sonnige Wohnung inzwischen aufgeben – „Kündigung wegen Abriss und Neubau“. So dokumentieren die Momentaufnahmen auch ein Stück Veränderung auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

rb



Foto: Jens Sethmann

„Mietenvolksbegehren“: Die Politik-Schwerpunkte müssen neu gestaltet werden

Bezahlt würden die Kosten aus einem Wohnraumförderungsfonds, mit dem auch Neubauten und energetische Modernisierungen unterstützt werden können. Der Fonds wäre revolutionär, das heißt, zurückgezahlte Fördergelder fließen wieder in neue Projekte. „Das wird mehrere hundert Millionen Euro pro Jahr kosten“, sagt Jan Kuhnert. „Aber wir sind der Meinung, es gibt genug Geld – die Schwerpunktsetzung des Senats ist falsch.“

Die sechs städtischen Wohnungsgesellschaften will die Volksinitiative in Anstalten öffentlichen Rechts umwandeln. Als solche müssten sie keine Gewinne erwirtschaften und an die Landeskasse abführen. Durch die Einführung von Mieterräten würden die Gesellschaften demokratischer und transparenter. Das Land bliebe Eigentümer, der Senat würde sich aber mehr mit den Interessen der Mieter auseinandersetzen müssen. In der ersten Stufe des Volksbegehrens müssen bis Ende Mai 20 000 Unterschriften gesammelt werden. Sollte der Senat den Gesetzentwurf dann erwartungsgemäß nicht übernehmen, müssten Anfang 2016 innerhalb von vier Monaten rund 175 000 Berliner unterschreiben. Ziel ist ein Volksentscheid am Tag der Abgeordnetenhaus-Wahlen im Herbst 2016.

Jens Sethmann

■ Informationen zum Volksbegehren: www.mietenvolksentscheid.berlin.de

LÄRMAKTIONSPLAN

Berlin muss leiser werden

Berlin ist eine zu laute Stadt, auch wenn sich der Senat mit einem Lärmaktionsplan seit fünf Jahren um Abhilfe bemüht. Im Januar 2015 wurde mit zweijähriger Verspätung der „Lärmaktionsplan 2013 bis 2018 für Berlin“ beschlossen.

In Deutschland ist es in Hannover am lautesten, Berlin belegt den sechsten Platz. 50,9 Prozent der Fläche sind im Tagesmittel mit über 55 dB(A) belastet. „Lärm ist in einer Metropole wie Berlin eines der größten Umweltprobleme“, muss Berlins Stadtentwicklungs- und Umweltsenator Andreas Geisel zugeben.

Noch immer sind rund 300 000 Personen von Lärmpegeln oberhalb der gesundheitsrelevanten Schwelle betroffen. 121 600 Berliner müssen nachts eine Lautstärke von bis zu 65 Dezibel ertragen. Bereits bei 60 Dezibel Dauerbelastung steigt das Risiko für Herz- und Kreislauferkrankungen. Nach Berechnungen des

Umweltbundesamtes entstehen pro Jahr durch Lärm Umweltschäden in Höhe von fast 150 Millionen Euro. Größter Lärmverursacher ist nach wie vor der Kraftfahrzeugverkehr. Im Mittelpunkt des neuen Lärmaktionsplans stehen deshalb Maßnahmen an den Hauptverkehrsstraßen. Maßnahmen hierzu: Fahrbahnsanierungen mit lärmoptimierten Asphalten, der Umbau von Straßenabschnitten zur Verstetigung des Verkehrsflusses, Sanierungen mit elastisch gelagerten Gleisen bei der Straßenbahn, Schmieranlagen bei der Ringbahn und Befuchtungsanlagen bei der U-Bahn. Aber die Umsetzung des Plans ist noch nicht gesichert – weder personell noch finanziell. Für die Neubeschaffung von Bussen und Bahnen wurden Lärmstandards erarbeitet. Neue Tempo-30-Zonen soll es nicht geben. Für laute Straßen, an denen keine aktiven Maßnahmen zur Lärminderung möglich sind, hat das Land Berlin 2014 ein Schallschutz-



Illustration:
Lisa Smith

Viel zu viele Berliner müssen zuviel Lärm ertragen

fensterprogramm für Hausbesitzer aufgelegt. Eine Karte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zeigt die Straßen, an denen die Lärmbelastung die Schwellenwerte des Schallschutzfensterprogramms überschreitet. Betroffene Mieter sollten ihren Vermieter auf diese Fördermöglichkeit hinweisen.
Rainer Bratfisch

■ Lärmaktionsplan:
www.stadtentwicklung.berlin.de

■ Zentrale
Meldeplattform:
www.eichamt.de

Weitere Infos:
Landesamt
für Mess- und
Eichwesen Berlin-
Brandenburg
14532 Klein-
machnow
Stahnsdorfer
Damm 81
☎ 033 203 866 110
Fax 033 203
866 190

lme.poststelle@lme.berlin-brandenburg.de
www.lme-brandenburg.de

■ Übliche Praxis: ►
Tauschen statt
Nacheichen

NEUES EICHRECHT

Messgeräteaustausch spart Kosten

Zum Jahresbeginn sind ein neues Mess- und Eichgesetz und eine neue Mess- und Eichverordnung in Kraft getreten, die unter anderem auch Kalt- und Warmwasser- sowie Wärmezähler betreffen. Für europäisch und national geregelte Messgeräte gelten künftig die gleichen Anforderungen, wenn sie auf den Markt gebracht werden. Für Mieter kann das teuer werden.

Wärme- und Warmwasserzähler sind nach wie vor alle fünf Jahre neu zu eichen, Kaltwasserzähler alle sechs Jahre. Sind diese Fristen abgelaufen, dürfen die Messgeräte nicht mehr für Betriebs-, Neben- und Heizkostenabrechnungen verwendet werden. Der Ausbau des alten Zählers, der Einbau eines Interimszählers, der Transport des alten Zählers zum Eich-

amt, dessen Eichung und anschließender Wiedereinbau verursachen jedoch erhebliche Kosten. Zulässig und kostensparend ist es, gleich einen neuen Zähler einzubauen. Mietrechtsexperte Frank Maciejewski vom Mieterverein: „Der Tausch ist immer billiger als die komplizierte Eichung.“



Foto: epr

Neue Messgeräte für den Kaltwasser-, Warmwasser- oder Wärmeverbrauch müssen nach dem neuen Mess- und Eichgesetz spätestens sechs Wochen nach der Inbetriebnahme dem zuständigen Eichamt – in Berlin dem Landesamt für Mess- und Eichwesen Berlin-Brandenburg – gemeldet werden. Andernfalls drohen bis zu 20 000 Euro Bußgeld. Im Internet wurde eine zentrale Meldeplattform eingerichtet. Heizkostenverteiler sind von der Meldepflicht ausgenommen. Vermieter beziehungsweise Hausverwaltungen können ihren Messdienstleister, das heißt den Installateur des neuen Messgerätes, mit der Meldung beauftragen. Dabei entstehende Kosten kann der Vermieter auf die Mieter umlegen.

Rainer Bratfisch

INFRAROT- UND NACHTSPEICHERHEIZUNGEN

Heizen mit Strom ist zu teuer

Die Infrarot-
heizung schafft
eine angenehme,
aber teure Wärme

Mit Slogans wie „Wohltuende Wärme wie vom Kamin“ und „Nie mehr kalte Füße“ bewerben zurzeit die Hersteller von Infrarot-Flächenheizungen ihre Produkte. Auch wenn sie darauf verweisen, dass diese bei der Anschaffung und in der Wartung deutlich billiger als andere Heizungen sind – der verbrauchte Strom kostet den Verbraucher wesentlich mehr als Gas, Heizöl oder Holzpellets.

Bei herkömmlichen Konvektionsheizungen erwärmt der Heizkörper nur die Luft, die nach oben steigt. Die kalte Luft wird nach unten gedrückt. Die Folge: eine permanente Luftzirkulation inklusive Staubverwirbelung. Eine Infrarotheizung dagegen sendet wie ein Kachelofen Wärmestrahlen aus, die von festen Körpern in der Umgebung aufgenommen werden, diese direkt erwärmen und die Wärme in die Umgebung abgeben. Sie kann an der Wand, an der Decke oder als Standheizung installiert werden. Die Vorteile: ein angenehmes und gesundes Raumklima, Wände und Decken bleiben trocken, da sie wärmer als die Luft sind, Schimmelbildung wird vermieden und die Menschen fühlen sich bereits bei relativ niedrigen Raumtemperaturen wohl.

Experten haben jedoch ausgerechnet, dass eine Infrarotheizung für eine 70 Quadratmeter große Wohnung bei einem Wärmebedarf von 60 Watt pro Quadratmeter, einer Raumhöhe von 3 Metern, 1600 Heizstunden und einem Strompreis von 27 Cent pro Kilowattstunde circa 1800 Euro im Jahr kostet. Zum Vergleich: Eine entsprechende Ölheizung kostet 400, eine Gasheizung 370 und eine Pelletheizung 335 Euro. Im Mai 2013 hat der Bundestag das in der Energieeinsparverordnung festgelegte Verbot von Nachtspeicherheizungen zurückgenommen, weil sie als Zwischenspeicher für überschüssigen Strom dienen sollten. Da jedoch die meisten dieser Anlagen nicht vom Netzbetreiber aus der

Distanz zu regeln sind, hat sich die Hoffnung auf eine solche Anwendung nicht erfüllt. Auch Nachtspeicherheizungen sind in erster Linie Strom- und Geldfresser.

trale Berlin. Bevor sich Mieter oder Vermieter für einen Austausch des Heizsystems entscheiden, sollten sie unbedingt eine unabhängige Beratung in Anspruch nehmen. Die Ener-

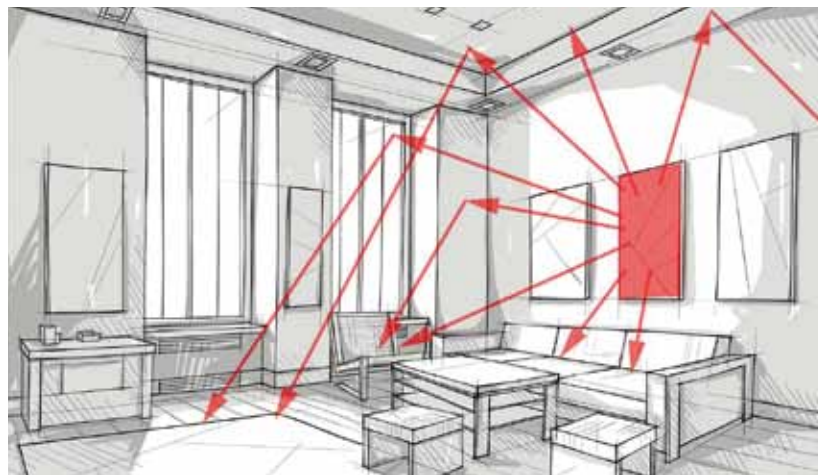


Illustration: pur-tec

„Generell sind Elektroheizungen also nur in wenigen Einzelfällen sinnvoll“, resümiert Roland Scharathow, Energiekoordinator der Verbraucherzen-

gieberatung des Berliner Mietervereins und das Energieteam der Verbraucherzentrale helfen gern.
Rainer Bratfisch

■ **Energieberatung des Berliner Mietervereins**
Adressen, Telefonnummern und Öffnungszeiten siehe Seite 33;
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
Energieteam,
Markgrafenstraße 66, 10969 Berlin
Terminvereinbarung und Telefonberatung:
☎ 0800-809802 400 (kostenfrei)
www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

BUCHTIPP

Große Ideen für kleine Räume



Der Ratgeber „Kleine Räume – viele Möglichkeiten“ hat 192 Seiten und ist für 24,90 Euro im Handel erhältlich, Onlinebestellung unter www.test.de/kleine-raeume

Nicht nur die Studenten des Containerdorfes im Plänterwald mit seinen Mini-Apartments haben ein Platzproblem. Auch in Altbauwohnungen sind Küche und Bad oft viel zu klein, und angesichts steigender Mieten muss immer öfter auf das extra Arbeitszimmer oder das zweite Kinderzimmer verzichtet werden. Da sind intelligente, flexible Wohnlösungen gefragt. Ein neuer Ratgeber der Stiftung Warentest liefert jede Menge Ideen, wie man jeden Quadratzentimeter seiner Wohnung optimal nutzt – und zwar ohne die Räume vollzustopfen. Das üppig bebilderte Buch gibt praktische Einrichtungstipps, etwa wie man durch den geschickten Einsatz von Farbe und Licht die Räume optisch vergrößert oder wie man durch Stauraum Ordnung schafft. Multifunktionale Möbelstücke, beispielsweise Hocker, die gleichzeitig als Wäschetruhe dienen, helfen beim Platzsparen und selbst in einem kleinen Schlafzimmer lässt sich mithilfe einer Schiebetür ein verdeckter Arbeitsplatz einrichten. Die meisten Tipps sind ohne viel Aufwand umzusetzen, lediglich die Vorschläge fürs Bad wie eine ebenerdige Duschkabine sind kostenintensiv und für Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht möglich.

bl

Stimmen die Klischees?

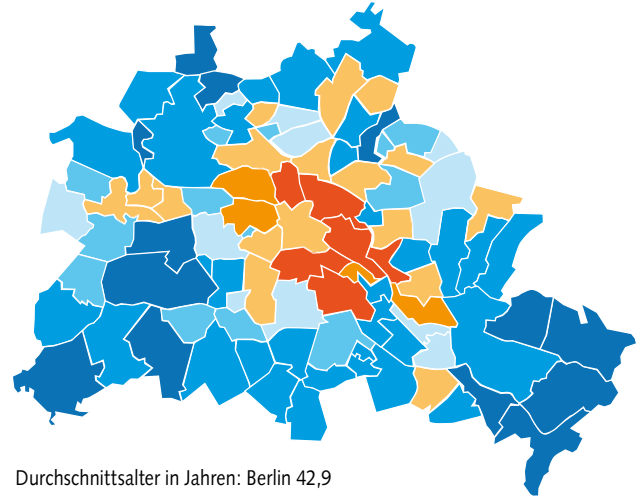
Regelmäßig werden Berlin und seine Einwohner vermessen. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat seine aktuellen Erkenntnisse bekannt gegeben.

Berlin wächst seit Jahren wieder: 3 562 166 Einwohner zählten die Statistiker am Jahresende 2014. Die am stärksten vertretene Altersgruppe sind die 15- bis 45-Jährigen (40,4 Prozent). Die Jungen unter 15 Jahren stellen 12,8 Prozent, die Alten über 65 Jahren 19,2 Prozent. Das Klischee der „Mütter vom Kollwitzplatz“ hat seine statistische Entsprechung: Pankow meldet die größte Kinderschar im Alter bis 6 Jahren (25 779) und auch die größte Gruppe der 7- bis 14-Jährigen (29 329). Auf Pankow folgt Mitte (21 257 unter 6 Jahren). Platz drei für die Mütter vom Hermannplatz: 18 935 Kinder im Vorschulalter meldet der Bezirk Neukölln. Auch die „Wilmsdorfer Witwen“ haben möglicherweise ihre statistische Grundlage: Der Ortsteil Wil-

mersdorf hat sowohl einen hohen Prozentsatz von Rentnern (über 23 Prozent) als auch einen auffallend überdurchschnittlichen Frauenanteil. Zusätzlich vermeldet Charlottenburg-Wilmersdorf die zweithöchste Zahl an über 100-jährigen Frauen (188) nach Steglitz-Zehlendorf (211). Männer haben bekanntlich bei der Lebenserwartung die schlechteren Karten: In ganz Berlin erreichen nur 173 ein dreistelliges Alter (Frauen: 1080).

In Berlin gab es im Vergleich zum Vorjahr 44 700 Menschen mehr, 34 600 von ihnen haben einen ausländischen Pass. Die größten absoluten Zuwächse sind bei den Zuzüglern aus Bulgarien, Italien und Rumänien zu verzeichnen. Aus dem kriegsgeplagten Syrien kamen 2700 Menschen. Bei den Zuzüglern am beliebtesten waren die Bezirke Mitte und Pankow. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (444 257) oder mit ausländischem Pass (573 342) beträgt in Berlin nunmehr 28,6 Prozent.

Durchschnittsalter der Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin



Durchschnittsalter in Jahren: Berlin 42,9

unter 38,0	44,0 bis unter 46,0
38,0 bis unter 40,0	46,0 bis unter 48,0
40,0 bis unter 42,9	48,0 und mehr
42,9 bis unter 44,0	

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Einkommensstruktur bildet sich auch an den Wohnlagen Berlins ab: In „guter Wohnlage“ nach den Kriterien des Berliner Mietspiegels leben 16,1 Prozent der Berliner. Der Rest teilt sich gleichmäßig auf die „mittlere“ (42 Prozent) beziehungsweise „einfache Wohnlage“ (41,9 Prozent) auf. *Udo Hildenstab*

■ www.statistik-berlin-brandenburg.de. Menü oben: Statistiken, Menü links: Bevölkerung, weiter: Einwohnerregister, dann: „Statistische Berichte“ beziehungsweise „Online-Tabellen“

NEUE „AV WOHNEN“

Reform mit Macken

Auf Bezieher von Arbeitslosengeld II kommen einige Neuerungen zu. Die wichtigste: Die Berliner Bruttowarmmietenregelung wurde abgeschafft. Künftig wird die Angemessenheit der Kaltmiete und der Heizkosten getrennt voneinander überprüft. Der Berliner Mieterverein (BMV) kritisierte, dass die Richtwerte noch nicht der aktuellen Mietentwicklung angepasst wurden.

Bei den Miet-
richtwerten für
ALG-II-Bezieher
bleibt alles
beim Alten



Foto: Christian Muhrbeck

Die Neufassung der AV (Ausführungsvorschriften) Wohnen war notwendig geworden, nachdem das Bundessozialgericht im Juni 2014 die Berliner Wohnaufwendungsverordnung für unwirksam erklärt hatte. Um den Vorgaben gerecht zu werden, war man gezwungen, das bewährte Bruttowarmmietenkonzept aufzu-

geben, erklärte Sozialsenator Mario Czaja (CDU). Die angemessenen Heizkosten orientieren sich künftig am bundesweiten Heizspiegel. „Das wurde schon einmal vom Bundessozialgericht kritisiert, besser wäre die Übernahme der tatsächlichen Heizkosten gewesen, anstatt auf Pauschalwerte abzustellen“, sagt

Wibke Werner von der Geschäftsführung des BMV. Unverständlich sei auch, dass die dringend gebotene Erhöhung der Mietrichtwerte weiter auf sich warten lässt. „Zwei Monate vor Veröffentlichung des neuen Mietspiegels sollte Senator Czaja das aktuelle Datenmaterial kennen“, so Werner.

Als positiv bewertet der BMV dagegen eine Sonderregelung für den Sozialen Wohnungsbau. Künftig wird bei Wohnungen, die im Ersten Förderweg erbaut wurden, eine Überschreitung der Richtwerte um 10 Prozent akzeptiert.

Die Neufassung der Ausführungsvorschriften soll nach einer Stellungnahme durch den Rat der Bürgermeister noch im Frühjahr 2015 in Kraft treten. *Birgit Leiß*



Fotos: Sabine Münch

ZUSAMMEN GEHT MEHR

Gute Gründe für die Wohngemeinschaft

Wohngemeinschaften haben in Berlin Hochkonjunktur. Studenten suchen auf Internetportalen und über Freunde nach einer günstigen Bleibe in einer angesagten Gegend. Wohnen in einer Gemeinschaft ist eine Alternative für Azubis, Pendler, Geringverdiener, aber auch zunehmend für jene, die ein gemeinschaftliches Leben der Kleinfamilie vorziehen. Ist der Höhepunkt des privaten, abgeschlossenen Wohnens tatsächlich überschritten, wie Wissenschaftler meinen? Gehört dem gemeinschaftlichen Wohnen die Zukunft?

Mitte März – kurz vorm Start des neuen Semesters. Ein Klick auf „wg-suche.de“: 4340 Angebote verzeichnet das Internetportal für Berlin – zuallermeist freie WG-Zimmer. Die Preisschere klappt genauso weit auseinander wie Ausstattung, Komfort, Lage und das Klientel, an das sich die Anzeigen richten. Zwischen 200 und weit über 700 Euro für einen WG-Platz in Französisch Buchholz im Norden, in Siemensstadt am westlichen Rand, in Lichterfelde, Marzahn – vor allem aber in Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln.

„Zwei Monate vor meinem Studienbeginn in Babelsberg habe ich angefangen zu suchen“, erzählt Laura R., die von Dresden nach Berlin kam und erst einmal in das freie Zimmer einer Verwandten gezogen war. „Ich hatte so die Vorstellung: Altbau, abgezogene Dielen, Balkon – das Zimmer sollte wenigstens 18 Quadratmeter haben.“ Aber das Bafög fiel deutlich niedriger aus als erwartet. Von ihrem Traum blieben acht Quadratmeter in einer Wohnung ohne Bad und mit zwei anderen Mitbewohnern. Aber sie haben eine große Wohnküche. Laura zahlt 220 Euro Miete Und immerhin lebt sie nun mitten in Kreuzberg. Ein preiswertes Zimmer im Studentenwohnheim? Oder vielleicht noch kostengünstiger bei der Tante? „Das wäre für mich absolut nicht infrage gekommen“, erklärt die 23-Jährige.

Die Wohngemeinschaft ist die angesagte Wohnform bei Studenten, das hat auch eine Umfrage der Betreiber von wg-suche.de mit dem Marktforschungsinstitut Innofact im vergangenen Jahr ergeben. Danach leben 37 Prozent aller Studenten in Deutschland in Wohngemeinschaften. Fast die Hälfte von ihnen hat das Zimmer über eines der großen WG-Portale im Internet gefunden. Man suchte zwischen zwei und sechs Wochen und ist schließlich in ein Zimmer zwischen 15 und 30 Quadratmeter eingezogen. „Der Markt ist vor allem in den großen Uni-Städten extrem gewachsen“, sagt Carsten Wagner, einer der Begründer von wg-suche.de. Und das ist ja auch kein Wunder: Nach einer Analyse der Datenbank von Immobilienscout24

musste man für eine 30 Quadratmeter große Singlewohnung in Berlin 2014 schon 10,5 Prozent mehr für Warmmiete auf den Tisch legen als noch 2012, wenn man überhaupt eine solche Wohnung findet. „Nach unserer Statistik ziehen vor allem die 16- bis 35-Jährigen in eine WG ein“, sagt Carsten Wagner. Das sind allerdings längst nicht nur Studenten, sondern mehr und mehr auch Berufspendler und Azubis, die sich noch keine eigene Wohnung leisten können, aber daheim raus wollen oder müssen, weil die Lehrstelle in einer anderen Stadt liegt. Stephanie Klee, Mediatorin, 62 Jahre alt, passt nicht in das Schema. Die Berlinerin lebt mit 20 anderen Mitbewohnern in der „Spree-WG 1“, einer Gemeinschaft, die sich vor fast fünf Jahren zusammengefunden hat. „Damals bekam ich von einer Freundin eine E-Mail mit der Bitte um Weiterleitung“, erinnert sie sich. Gesucht wurden Interessenten für eine große Wohngemeinschaft. „Ich hatte mich gerade selbst nach einer Wohnalter-

Köpenicker Straße. Eine neugegründete Berliner Wohnungsgenossenschaft hatte das Grundstück am Deutschen Architektur Zentrum erworben und drei mehrgeschossige Bauten geplant. In jedes Haus sollten auch Wohngemeinschaften einziehen.

Hier geht es nicht um Eigentum

„Ein Glücksfall – allein schon, wenn man sich den heutigen Berliner Wohnungs- und Immobilienmarkt ansieht“, sagt Michael LaFond, amerikanischer Architekt und Stadtplaner, der seit vielen Jahren in Berlin lebt und die Idee von der Spree-WG mitentwickelte. Vor allem aber konnten sich die WGler von Anfang an in Planung und Auswahl zur Ausstattung einbringen und damit auch Einfluss auf den Kostenrahmen der Neubauten nehmen: „Wir sind keine Baugruppe, es geht uns nicht um Eigentum, sondern um bezahlbaren Wohnraum für alle Bewohner“, so Michael

60 Quadratmetern und belegen über zwei Etagen eine Gesamtfläche von 800 Quadratmetern. Dafür zahlen sie Miete entsprechend der Größe ihres privaten Wohnraums und ihrem Anteil an den Gemeinschaftsflächen – 7,50 Euro pro Quadratmeter.

Für Michael LaFond ist gemeinschaftliches Wohnen eine Lebensform, die immer bedeutender wird. Dafür gäbe es neben ökonomischen Zwängen vor allem soziale Gründe: „Wir haben als Menschen Jahrtausende in Gruppen gelebt. Wenn sie sich heute vor allem in den Städten umschauen, leben da mehr als 40 Prozent Singles.“ Größere berufliche



Foto: privat

Architekt Michael LaFond: „Wir müssen das Miteinander wieder lernen.“



Die Spree-WG 1 sind 21 Menschen, die ihr Zusammenleben vier Jahre lang planen



native umgeschaut und bin einfach zum Casting gegangen.“ Eine abgefahrene Situation war das, findet sie heute. Da saß sie vor einer Gruppe von Leuten, die ihr viele Fragen stellten: „Zu meiner Arbeit als Mediatorin, meiner Wohnsituation, meinen Wohnvorstellungen ...“ Damals wuchs gerade der erste Rohbau auf einem Areal zwischen Spreeufer und

LaFond. Als GbR ist die Spree-WG Mitglied der Genossenschaft, alle haben dafür Genossenschaftsanteile erworben und mit Eigenkapital auch einen Teil der Baukosten mitfinanziert. Seit einem Jahr leben sie zusammen: 21 WGler, unter ihnen zwei Kleinkinder und vier Teenager. Sie bewohnen Zimmer beziehungsweise Apartments zwischen 15 und

Mobilität, fehlende Familienstrukturen, demografischer Wandel: „Wir müssen das Miteinander wieder lernen.“

Dass es dafür jedoch nicht nur Zwänge, sondern auch begünstigende Bedingungen braucht – gesellschaftliche wie räumliche – dafür steht die Kreuzberger Nachbarschaft der WG am Spreeufer wie kaum ein anderer



Foto: Christian Muhrbeck

Das Aus für die WG von Rolf Krenz kam mit dem West-Berliner Stadtentwicklungs-Boom Mitte der 90er-Jahre

Berliner Kiez. In den 70er und 80er Jahren war hier im Schatten der Mauer mehr und mehr Leerraum entstanden, der Platz bot für immer neue Wohnprojekte. „Den berühmten Kreuzberger Mix, die Melange aus Wohnen und Gewerbe, gab es ja immer weniger“, sagt der Soziolo-



Foto: Sabine Münch

ge und Stadtforscher Sigmar Gude. West-Berlin war eben trotz Subventionen ein schwieriger Wirtschaftsstandort. Gude: „Ganze Wirtschaftsgebäude standen leer und die Besitzer der Immobilien waren heilfroh, wenn sich Mieter fanden, damit sie Einnahmen hatten.“

Mieter wie Rolf Krenz: „Allein wohnen hatte ich nach dem Auszug von zu Hause ausprobiert. Das war nichts für mich.“ Schon als 24-Jähriger zog der gelernte Fernmeldemechaniker in den 70er Jahren in seine erste WG in Charlottenburg, zu sieben anderen Mitbewohnern: einer Lehrerin, einem Krankenpfleger, Azubis und Studenten. Krenz wollte anders leben als die Eltern, die sich für Schrankwand, Auto und Italienurlaub abrackerten, auch wenn deren Generation Wohnprojekte wie seines mit Misstrauen sahen. Wohngemeinschaften standen im Verruf, exotisch, revolutionär oder gar subversiv zu sein. Rolf Krenz: „Für so manchen waren wir Halb-Kriminelle.“ Anfang der 1980er Jahre zog er mit vier Gleichgesinnten in seine nächste WG. Sie hatten eine Fabriketage in der Kreuzberger Schlesischen Straße gefunden und gemeinsam ausgebaut. „Wir haben zu fünft auf 250

Mietverträge für Wohngemeinschaften: Vor- und Nachteile

In der Wohngemeinschaft stellen sich mietrechtlich besondere Fragen: Wie komme ich aus einem gemeinsamen Mietvertrag wieder heraus? Kann der Vermieter einen Wechsel bei den Mitgliedern einer WG blockieren? Wer haftet für Schäden? Volker Hegemann, Rechtsberater beim Berliner Mieterverein: „Für die Beantwortung dieser Fragen ist die Form des Mietvertrages von entscheidender Bedeutung.“

Variante 1: Alle werden Hauptmieter

Wenn alle WG-Mitglieder den Hauptmietvertrag unterschreiben, dann haben auch alle dem Vermieter gegenüber die gleichen Rechte und Pflichten. Das bedeutet jedoch, dass unter Umständen jeder Einzelne dem Vermieter gegenüber haftet – sowohl für die Miete, die ein anderer nicht zahlen kann, als auch für Schäden, die ein anderes WG-Mitglied in der Wohnung anrichtet. Will einer ausziehen, so muss er sich darüber sowohl mit den anderen Mitbewohnern als auch mit dem Vermieter einigen, denn er braucht für den

Ausstieg aus dem Mietvertrag ihre Zustimmung. Die kann allerdings ein Vermieter nicht so ohne Weiteres versagen. Das wurde in zurückliegenden Jahren immer wieder von Gerichten entschieden: „Wer eine Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet“, so beispielsweise das Landgericht Berlin 2013 (65 S 78/13), „der muss das sich daraus ergebende Wechselrecht ... in Kauf nehmen, wenn das nicht ausdrücklich vertraglich ausgeschlossen ist.“

Variante 2: Ein Hauptmieter, mehrere Untermieter

Diese Variante setzt erst einmal die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung voraus. Dann jedoch hat derjenige, der den Hauptmietvertrag unterschrieben hat, das Sagen. Aber er trägt dafür auch das volle Risiko: Er zahlt die Kautions, ist für pünktliche Mietzahlung verantwortlich und haftet für Schäden. Wird ihm gekündigt oder kündigt er selbst, müssen in aller Regel auch die anderen ausziehen. Hierzu der Mietrechtstipp: Selbst wenn nur einer den Mietvertrag unterschreibt, lohnt es sich, darin die

Gründung einer WG festzuhalten. Denn daraus lässt sich ein Wechselrecht bei einzelnen Mitbewohnern ableiten.

Variante 3: Einzelmietverträge für die WG-Zimmer

Jeder Vermieter kann die Zimmer einer Wohnung auch einzeln vermieten. In diesem Fall ist jeder in der Wohngemeinschaft nur für sich selbst zuständig und kommt wieder aus dem Mietvertrag heraus, ohne dass er dabei von den anderen abhängig ist. Der gravierende Nachteil: Der Vermieter kann bestimmen, wer in ein leer gewordenen WG-Zimmer einzieht – und das muss nicht im Sinne der anderen sein. Volker Hegemann: „Hier sollte man auf ein Gewohnheitsrecht pochen, wenn der Vermieter beziehungsweise die Hausverwaltung das bisher immer der WG überlassen haben.“ Und noch eins rät der Mietrechtsexperte: Steht ein Wechsel in der Wohngemeinschaft an, sollte das dem Vermieter oder der Hausverwaltung immer mitgeteilt werden.

rm



Foto: Topos

Sigmar Gude:
„Der Niedergang der Kreuzberger Mischung brachte Platz für Wohngemeinschaften.“

Quadratmetern gewohnt und hatten neben unseren Zimmern wirklich großzügige Gemeinschaftsflächen“, schildert Krenz heute die komfortable Wohnsituation, in der er mit Anfang 30 lebte: eine geräumige Küche, Schränke im Flur, Platz für Fahrräder und Schreibtische im Gemeinschaftsraum, sogar eine Kaminecke gab es. Und das zu einem Mietpreis, den alle gemeinsam sich leisten konnten. „Wenn es bei einem

Mit und ohne Ideale

mal nicht klappte, weil er vielleicht keine Arbeit hatte, dann wurde ihm unter die Arme gegriffen und die Miete ausgelegt“, betont der einstige WGler. Gemeinsamkeit und Solidarität wurden in der Schlesischen Straße groß geschrieben.

Ganz ähnlich wie hinter so manchen Türen wenige Kilometer ostwärts, jenseits der Mauer. Auch wenn die Gründe, warum junge Leute in Ost-Berlin zusammenlebten, mehr mit dem volkseigenen Wohnungsmarkt zu tun hatten als mit Idealen: „Ich wollte einfach zu Hause raus!“ Michael Gohlkes WG-Erfahrung begann 1987. „... eine eigene Wohnung? Da hätte ich ja gar keinen Anspruch drauf gehabt, da gab es überhaupt keine Chance.“ Also zog der gelernte Betonfacharbeiter zu einem Kumpel, der sich in einer leerstehenden Wohnung in der Pankower Florastraße eingenistet hatte. „Die war nicht gerade gut in Schuss, aber erstaunlich groß.“ Und es interessierte im Grunde niemanden, wenn da alle möglichen Leute zum Übernachten kamen. Heruntergekommene und oft leerstehende Hinterhofwohnungen in Ost-Berlin luden zu illegalen Besetzungen geradezu ein. Dass Dächer nicht dicht waren, die Treppengeländer fehlten und das Klo im kalten Hausflur eine Treppe tiefer lag – wen störte das? Die oft nicht mehr oder nur schwer vermietbaren Wohnungen lagen ja mitten in der Stadt: in der Linien- und Wilhelm-Pieck-Straße (heute Torstraße), am Kollwitz- oder Husemannplatz.

„Der Mauerfall hat die Situation vollständig verändert“, so Sigmar Gude – hüben wie drüben. „In Kreuzberg

beispielsweise stieg die Nachfrage nach Gewerberäumen wieder an – und das war auch das Aus für viele Wohngemeinschaften, die ja oft nur Zeit- oder Gewerbemietverträge hatten.“ Die Fabriketage in der Schlesischen Straße, in der Rolf Krenz 18 Jahre lang mit anderen wohnte, ist heute ein Tonstudio. Aber die Ex-WGler treffen sich noch immer regelmäßig. Es wird gegessen, getrunken, geredet. Wie damals. Nur, dass die Treffen heute reihum in den privaten abgeschlossenen Wohnungen eines jeden von ihnen stattfinden.

„Das Wohnerlebnis in Deutschland: Konstanz und Wandel in den letzten 20 Jahren“, so lautet der Titel einer Studie, die die Leibniz-Universität Hannover im Jahr 2012 vorstellte –

Wohnzimmer – nach wie vor für die meisten klarer Mittelpunkt der Wohnung – scheint sich nach außen zu öffnen: Singles und Paare empfangen mehr Gäste, erwachsen werdende Kinder bringen Freunde ins Haus, Patchworkfamilien treffen sich in unterschiedlicher Besetzung am Esstisch oder vor dem Flachbildschirm. „Die Kleinfamilie ist längst nicht mehr das vorherrschende Modell“, so schlussfolgert Annette Harth aus den Umfrageergebnissen. „Und in einem sind sich heute viele Wissenschaftler einig: Der Höhepunkt des privaten, abgeschlossenen, intimen Wohnens ist überschritten.“

Für Clara S. war das Alleinwohnen nie eine erstrebenswerte Lebensform: „Ich fände das ganz einfach



Fotos: Sabine Münch



Weg von zu Hause und mitten in die Stadt: Für Ost-Berliner wie Michael Gohlke waren besondere Ansprüche für das gemeinsame Wohnen zweitrangig

und die es so ähnlich schon einmal zwei Jahrzehnte zuvor gegeben hat. Sie dokumentiert einige interessante Entwicklungen: „Es ist durchaus noch immer so, dass die private abgeschlossene Wohnung von den allermeisten Menschen favorisiert wird“, sagt die Soziologin Annette Harth, eine der beiden Autorinnen der Studie. „Selbst wenn es heute mehr Räume sind und mehr Quadratmeter, auf denen wir wohnen, ist die Wohnung nach wie vor der Ort des Rückzuges, der Zusammengehörigkeit, der Selbstverwirklichung und der Freizeit.“ Allerdings werden mehr und mehr Menschen von zu Hause aus aktiv: Sie kaufen im Internet ein, pflegen dort ihre Kontakte und erledigen immer öfter ihren Job vom heimischen Computer aus. Das

langweilig“, sagt die 36-jährige Freiberuflerin. Gemeinschaftliches Wohnen dagegen gebe ihr Anregungen, fordere sie heraus: „Ich finde, es ist das beste Training für meinen

Routiniert in Alltag und Konfliktlösung

Alltag und für meinen Beruf.“ Dieses Training absolviert sie seit ihrer Studentenzeit. Seit fünf Jahren wohnt sie nun schon mit fünf Mitbewohnern im Gartenhaus eines ruhigen Kreuzberger Hinterhofes: Bad und Waschküche im Keller, eine geräumige Wohnküche, zu den einzelnen Zimmern führt eine schmale Treppe nach oben. Die alten Holzbalken, die unendlich vielen Dosen und Gläser mit Gewürzen, Tees und anderen



Foto: Gabriele Legros

„Der Höhepunkt des privaten, abgeschlossenen Wohnens ist vorbei“: Soziologin Annette Harth



Iris Altheide:
„Erwartungen
und Vorstellungen
schon vor dem Zu-
sammenwohnen
abstimmen.“

■ **WG-Portale
und Tipps:**

www.wg-gesucht.de

Das älteste deut-
sche Portal im Netz
für die WG-Suche.

Verfügt über die
meisten Angebote.

www.wg-suche.de

Zeigt mehr Infor-
mationen über
potenzielle Mit-
bewohner als die
anderen Portale.

www.wgcom-pany.de

Vor allem in den
Städten Berlin,
Hamburg, Mün-
chen präsent.

www.studenten-wg.de

Hier auch Informa-
tionen zum Stu-
dienplatztausch.

■ **Mediation bei
Streitfällen in
studentischen WGs
über das Studen-
tenwerk in Berlin:**
mediation@studentenwerk-berlin.de

Vorräten, unterschiedlichste Tassen und Teller, die abgenutzten schwarzen Ledermöbel in der Sitzecke, Zeitungen, Kinderspielzeug – das Gartenhaus scheint schon ewig Wohngemeinschaft zu sein. Der Alltag ist eingespielt, das WG-Leben gut organisiert: Jeder zahlt in die gemeinsame Kasse. Daraus werden Miete und wenn nötig Betriebskosten nachgezahlt. Das Geld muss für notwendige Reparaturen und einige Grundnahrungsmittel reichen. „Wir treffen uns alle 14 Tage am Mittwochabend und besprechen aktuelle Probleme“, sagt Clara S.: Organisatorisches, Probleme mit dem Vermieter, die defekte Waschmaschine, der nächste Putzplan.

„Sauberkeit, Ordnung und Lautstärke sind die Hauptkonfliktpunkte beim Zusammenwohnen“, sagt Iris Altheide, Mediatorin beim Studentenwerk Berlin. Dazu kommen unterschiedliche Vorstellungen über das Gemeinschaftsleben: „Manche sehen eine WG nur als eine günstige Mitwohnmöglichkeit – andere möchten gerne öfter etwas zusammen machen.“ Iris Altheide rät, sich vor dem Einzug in eine WG so gut wie möglich kennenzulernen, über gegenseitige Erwartungen und Vorstellungen vom Zusammenleben zu sprechen.

„Eigentlich kommen gar nicht so viele Streitfälle bis zu uns“, so Iris Altheide. Dabei ist die Mediation im Rahmen der Sozialberatung des Studen-

tenwerkes kostenfrei, selbst dann, wenn nur ein WG-Bewohner Student ist. Dafür landen immer öfter Anfragen auf ihrem Tisch, die sie an die Rechtsberatung beispielsweise des Berliner Mietervereins weiterreichen muss. Wie der Fall von Josefine St.: Seit 2013 lebt die Studentin mit fünf Mitbewohnern zusammen. Als einer auszog wollten sie wie immer gemeinsam einen Nachfolger suchen. Doch diesmal bremste die Hausverwaltung, der Vermieter habe mit dem Zimmer anderes vor. Seit Dezember vergangenen Jahres lebt nun ein 56-jähriger Frührentner in der Studen-



**Regelmäßige
Manöverbespre-
chung vermeidet
Konflikte: Clara
S. in ihrer WG in
der Sorauer Straße**

Fotos: Sabine Münch



ten-WG. Am Gemeinschaftsleben hat er keinerlei Interesse, er sagt kaum Guten Tag – dafür dringt aus seiner Zimmertür Zigarettenrauch und zieht in den Flur und die Gemeinschaftsküche. „Ich hab mich erkundigt, aber ich fürchte, wir können nichts machen“, klagt Josefine St. Alle haben ihren eigenen Mietvertrag mit dem Vermieter und möglicherweise will er sie so aus der im-

mer noch günstigen WG herausdrängen, um dann teurer zu vermieten. „Sobald ich einen festen Arbeitsvertrag habe, suche ich mir etwas anderes“, hat Josefine St. für sich beschlossen. Leicht werden dürfte auch das nicht.

Konkurrenz für die Familie

„Wir beobachten seit einiger Zeit, wie der Anteil großer studentischer Wohngemeinschaften wieder ansteigt“, erklärt der Stadtforscher Sigmund Gude. Während Studenten früher vor allem Einzimmerwohnungen anmieteten, ist das heute auf dem Wohnungsmarkt kaum noch möglich. „Aber wenn sie ihre geringen Mittel zusammentun, können sie sich immer noch eine große Wohnung leisten, die für viele Familien unbezahlbar geworden ist.“ Studenten-Wohngemeinschaften sind damit zu Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt geworden. Dabei verändern sie die Quartiere und die Marktbedingungen. So zeigen Gudes Untersuchungen, dass nach Nord-Neukölln in den letzten Jahren immer

Wie leben Studenten in Europa?

Die WG als Wohnform wird längst nicht nur in Deutschland von Studenten bevorzugt. Laut „Eurostudent Reports“ teilen sie diese Vorliebe mit ihren slowakischen Kommilitonen (44 Prozent) und den Iren (36 Prozent). Dagegen kennen nur 16 Prozent der italienischen Studenten das WG-Leben – 75 Prozent wohnen noch bei ihren Eltern. Die meisten Einzelgänger dagegen leben in Frankreich (37 Prozent), in Finnland (36 Prozent) und in Österreich (30 Prozent). *rm*

mehr Studenten gezogen sind. Und ihre Haushalte werden größer. Nur noch 10 Prozent von ihnen wohnen allein. Die Hälfte wohnt zu zweit und bereits 40 Prozent zu dritt oder mit mehr Personen in einer WG. Auch im teuren Kreuzberg, einst Keimzelle alternativer und kollektiver Lebensformen, ist der Anteil großer Wohngemeinschaften wieder am Wachsen. *Rosemarie Mieder*



UMWANDLUNGSVERORDNUNG

Mietwohnungen bleiben Mietwohnungen

Anfang März hat Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel die Umwandlungsverordnung erlassen. Damit können nun die Bezirke in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbieten. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt den Beschluss und fordert die Bezirke auf, den Milieuschutz auszuweiten.

„Mit der Umwandlungsverordnung schützen wir Mieterinnen und Mieter in besonders gefährdeten Gebie-

ten vor Verdrängung“, erklärt Andreas Geisel. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist ein sehr einträgliches Geschäft auf dem Rücken der Mieter: Ein Mietshaus wird gekauft, in Einzeleigentum aufgeteilt, teuer saniert und einzeln mit Gewinn an Kapitalanleger verkauft. Wenn das Haus nicht gleich ganz entmietet wird, machen

Umwandlung ist Mietentreiber

die Umwandler den alten Mietern mit kostspieligen Modernisierungen das Bleiben meist unmöglich. Weil die Wohnungserwerber in der Regel nicht selbst einziehen wollen, werden die Wohnungen anschließend sehr viel teurer neu vermietet. Die Umwandlung treibt also auch das allgemeine Mietniveau nach oben. Untersuchungen haben gezeigt, dass in umgewandelten Wohnungen die Mieten bis zu 30 Prozent

höher liegen als in nicht umgewandelten Mietwohnungen im selben Quartier. Die Mieter haben in Eigentumswohnungen zudem ein erhöhtes Risiko, wegen Eigenbedarfs gekündigt zu werden.

Das Geschäft hat Konjunktur: Die Zahl der jährlich umgewandelten Wohnungen hat sich in Berlin zwischen 2010 und 2013 von 4500 auf über 9000 verdoppelt. Vor allem innerstädtische Altbauquartiere sind betroffen. Spitzenreiter sind die Ortsteile Prenzlauer Berg mit über 1500 umgewandelten Wohnungen im Jahr 2013 und Kreuzberg mit mehr als 900 Umwandlungen.

Mit der neuen Verordnung können die Bezirke dem nun einen Riegel vorschieben. In Milieuschutzgebieten dürfen sie die grundbuchliche Aufteilung eines Wohnhauses in Einzeleigentum untersagen. Sechs Ausnahmetatbestände regeln, wann die Umwandlung jedoch zu genehmigen ist, zum Beispiel, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter zu veräußern. Für die Bearbeitung sollen die Bezirke zusätzliches Personal erhalten. Die Verordnung ist gesetzlich auf fünf Jahre beschränkt, kann dann aber verlängert werden.

Der Mieterverein hatte die Umwandlungsverordnung lange gefordert.

„Dies ist ein wichtiger Schritt, um der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus der Innenstadt entgegenzuwirken“, erklärte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Angesichts der Umwandlungszahlen der letzten Jahre hätte Berlin die Verordnung schon früher gebraucht. Die Berliner CDU hat sie aber jahrelang blockiert. Zurzeit gibt es in vier Berliner Bezirken 21 solcher Gebiete, in denen insgesamt rund 278 000 Menschen leben (siehe Kasten).

„Wir appellieren an die Bezirksämter, die Aufstellung weiterer Erhaltungsverordnungen zu prüfen“, sagt Reiner Wild. Besonders angesprochen dürfen sich die Innenstadtbezirke Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln fühlen, wo die Bezirksämter nur widerwillig und träge auf die dringlichen Forderungen von Mieterinitiativen nach mehr Milieuschutz reagieren.

Jens Sethmann

21 plus 3

Pankow hat zehn Milieuschutzgebiete – abgesehen von Pankow-Zentrum liegen diese alle in Prenzlauer Berg, wo fast sämtliche Altbaubereiche erfasst sind. Mit der Aussicht auf die Umwandlungsverordnung will das Bezirksamt auch in den Weißenseer Gebieten Langhansstraße und Komponistenviertel den Milieuschutz einführen. Friedrichshagen-Kreuzberg hat bisher sieben Milieuschutzgebiete, zwei in Friedrichshagen und fünf in Kreuzberg. Mehr als jeder zweite Kreuzberger genießt diesen Schutz. Das Bezirksamt hat zudem beschlossen, das Gebiet Hornstraße um den Block zu erweitern, in dem Riehmers Hofgarten liegt, und auch die Gegend um die Weberwiese in Friedrichshagen unter Milieuschutz zu stellen. Mit viel Elan ist Tempelhof-Schöneberg in das Thema eingestiegen. Gleich für drei Schöneberger Stadtviertel hat das Bezirksamt im letzten Jahr Milieuschutzverordnungen erlassen. Mit der Schöneberger Insel wird demnächst ein viertes folgen. js

NEUBAU IN BERLIN (3): DIE PRIVATEN

Viel hilft nicht viel

Wohnungsbau hat in Berlin wieder Konjunktur. Während die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Genossenschaften bemüht sind, bezahlbare Mietwohnungen zu errichten, reiten private Bauträger weiter auf der Luxuswelle: Sie bauen überwiegend Eigentumswohnungen, vor allem im oberen Preissegment. Nur in wenigen größeren Bauprojekten sind auch preisreduzierte Mietwohnungen vorgesehen. Trotz ihrer intensiven Bautätigkeit ist der Beitrag privater Bauherren zur Entspannung des Wohnungsmarktes sehr gering.

Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel drückt auf die Neubau-Tube. Gefragt sei eine „gemeinsame Kraftanstrengung“, die nicht nur die städtischen Wohnungsbaugesellschaften unternehmen müssten. „Auch private Bauherren müssen sich engagieren, um mehr bezahlbaren Wohnraum für unsere wachsende Stadt zu schaffen“, fordert Geisel. Ob sich die privaten Bauträger von diesem Appell beeindrucken lassen? Anders als städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sind private Bauträger weder der öffentlichen Hand noch einer genossenschaftlichen Gemeinschaft verpflichtet. Die oberste Maxime ist die Rendite – Wohnungen werden nur errichtet, wenn sie Gewinn versprechen.

Der Großteil der aktuellen Bautätigkeit wird von privaten Gesellschaften bewerkstelligt. Etwa 70 Prozent

aller neuen Wohnungen werden als Eigentumswohnungen errichtet. In den übrigen 30 Prozent Mietwohnungen machen dagegen die Projekte der städtischen Gesellschaften und der Genossenschaften einen großen Teil aus. Dass private Bauträger Mietwohnungen bauen, ist die Ausnahme. Viele der neuen Eigentumswohnungen gelangen trotzdem auf den Mietwohnungsmarkt, denn die Einzelseigentümer kaufen sie meistens als Kapitalanlage, ohne selbst dort wohnen zu wollen. Für Entspannung sorgen diese Wohnungen dort aber kaum, denn Mangel herrscht vor allem an bezahlbaren, kleinen Wohnungen. Gebaut werden aber vor allem mittlere bis große Wohnungen mit teuren Mieten. Selbst bei den günstigsten Bauprojekten entsteht bei den geläufigen Renditeerwartungen der Eigentümer eine Miete, die sich ein Berliner Durchschnittshaushalt nicht leisten kann. Das momentan übliche Verhältnis: Der Kaufpreis entspricht dem 14- bis 18-fachen der Jahresnettokaltmiete. Schon bei einem Kaufpreis von 2000 Euro pro Quadratmeter – billiger ist kaum eine Neubauwohnung zu haben – wird also mindestens eine monatliche Nettokaltmiete von 9,25 Euro pro Quadratmeter fällig. Die Neubau-Kaufpreise bewegen sich hauptsächlich zwischen 2500 und 4500 Euro, zum Teil aber

noch deutlich darüber: In einem Hochhaus am Friedrichshainer Spreeufer müssen Käufer für jeden einzelnen Quadratmeter fast 20000 Euro hinblättern.

Bei den von vornherein zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen sieht es ähnlich aus. In den Immobilienportalen sind so gut wie keine Neubauwohnungen unter 10 Euro pro Quadratmeter kalt zu finden. Bei den wenigen günstigeren Angeboten handelt es sich oft um Staffelmieten, die in kurzer Zeit die 10-Euro-Marke überschreiten. Das Gros der Angebote liegt zwischen 11 und 14 Euro. Auch hier ist die Skala nach oben offen. So muss man im Designer-Haus „Yoo Berlin“ am Bertolt-Brecht-Platz in Mitte annähernd 19 Euro für den Quadratmeter zahlen, in einem Neubau an der Kastanienallee fast 20 Euro und am Leipziger Platz sogar 28 Euro.

Geschäfte auf Gegenseitigkeit

In einigen größeren Projekten sind aber auch günstigere Mieten vorgesehen. Diese ergeben sich aus Verhandlungen des jeweiligen Bezirksamts mit dem Bauträger. Da bei der Neubebauung großer Flächen – anders als beim Schließen von innerstädtischen Baulücken – in der Regel ein amtlicher Bebauungsplan aufgestellt werden muss, kann das Stadtplanungsamt für Zugeständnisse auf der einen Seite Bedingungen auf der anderen Seite stellen. So bekam der Bezirk Pankow vom Investor Kurt Krieger die Zusage, dass 250 der 750 Wohnungen, die auf dem ehemaligen Rangierbahnhof Pankow gebaut werden sollen, zu 5,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt vermietet werden. Dafür darf Krieger ein großes Möbelhaus bauen. Ein wesentlich magereres Ergebnis holte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in der Europacity heraus: Der Investor CA Immo muss innerhalb des riesigen Entwicklungsbereichs an der Heidestraße nur 42 preisgebundene Wohnungen errichten, die mit 7,50 Euro pro Quadratmeter auch nicht besonders billig sind. Der altgediente Baulöwe Klaus Groth holt sich bei drei Bauvorhaben kom-

28 Euro für einen
Quadratmeter
Wohnfläche am
Leipziger Platz



munale Wohnungsbaugesellschaften ins Boot, die einen Teil der Wohnungen mit öffentlicher Förderung bauen und zu durchschnittlich 6,50 Euro vermieten sollen. In Lichterfelde-Süd sind 500, am Mauerpark 120 und an der Lehrter Straße 150 neue Sozialwohnungen geplant. Auch der Investor Bauwert – bekannt für Luxusneubauten wie die „Rosen­gärten“ an der Württembergischen Straße oder die „Kronprinzengärten“ auf dem Friedrichswerder – kooperiert auf dem Freudenberg-Areal mit einer städtischen Gesellschaft. Von den 650 Wohnungen, die Bauwert auf der Industriebrache an der Boxhagener Straße bauen will, wird die

chenden hat von den neuen teuren Eigentumswohnungen nichts, denn der vielbeschworene Sockereffekt funktioniert auf dem engen Wohnungsmarkt nicht. Die Theorie besagt, dass ein wohlhabenderer Mieter, der sich eine teurere Wohnung leisten kann, beim Umzug eine günstigere Wohnung frei und so Platz für einen weniger begüterten Mieter macht.

In der Praxis verlangen die Vermieter aber bei der Wiedervermietung – solange sie noch nicht von der Mietpreisbremse daran gehindert werden – in aller Regel eine weitaus höhere Miete als zuvor. Das heißt: Die freiwerdende Wohnung bleibt für Wohnungssuchende mit wenig Geld un­erreichbar.

Jens Sethmann



Mittlere Lage, mittlere Architektur, mittlerer Preis: 12 bis 16 Euro (Baustellen in der Straßburger Straße und in der Flottwellstraße)



Fotos: Nils Richter

Howoge 122 geförderte Wohnungen sowie eine Kita errichten. Unter den privaten Bauvorhaben gibt es nur diese wenigen Großprojekte, in denen preisgünstige Mietwohnungen vorgesehen sind. Deren Anteil macht überall höchstens ein Drittel aus. Bei den vielen kleineren Projekten sieht sich kein privater Investor bemüht, sich auch nur ein kleines soziales Feigenblättchen vorzuhängen. Zwischen Friedrichshain und Charlottenburg wird vor allem für das obere Drittel der Einkommens­skala gebaut. Ein Ende des Luxusbooms scheint nicht in Sicht. „Jede Wohnung hilft dem angespannten Wohnungsmarkt“, ist ein Credo des vormaligen Stadtentwicklungs­senators und jetzigen Regierenden Bürgermeisters Michael Müller. Doch die Masse der Berliner Wohnungssu-

Die größten Wohnungsneubauprojekte privater Bauträger

Bauträger Projekt	Wohneinheiten (WE) gesamt	Darunter Miet-WE	Geplante aktuelle Mieten*	Fertig- stellung
Groth Lichterfelde Süd, Osdorfer Straße	2500	800	6,50**-11,50	2019
Krieger Pankower Tor, Granitzstraße (Pankow)	750	k.A.	5,50-k.A.	k.A.
Groth Lehrter Straße (Moabit)	700	350	6,50**-11,50	2017
Bauwert Freudenberg-Areal, Boxhagener Straße (Friedrichshain)	650	560	6,50**-k.A.	k.A.
CA Immo Europacity, 1. Abschnitt, Heidestraße (Moabit)	520	k.A.	7,50-14,00	k.A.
Groth Mauerpark (Gesundbrunnen)	470	260	6,50**-k.A.	2017
Buwog La Vie, Saarbrücker/Straßburger Straße (Prenzlauer Berg)	421	421	12,50-13,50	2015
Wohnkompanie Max und Moritz, Mühlenstraße (Friedrichshain)	420	210	9,00-14,00	2017
Gold.Stein Markgrafenkarree, Krausen-/Markgrafen-/ Schützenstraße (Mitte)	365	365	„gehoben“	2016
Groth Flottwell-Living, Flottwellstraße (Kreuzberg)	270	122	12,00-16,00	2015
HGHI LP12, Leipziger/Voßstraße (Mitte)	270	k.A.	15,00-28,00	2015
Pandion First/Cosmopolitan Kommandanten-/ Beuthstraße (Mitte)	250	0	k.A.	2017

* in Euro pro Quadratmeter nettokalt; ** durch Kooperation mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften /k.A. = keine Angaben
Werte z.T. gerundet. Reine Einfamilienhaus-Projekte und Studentenwohnanlagen bleiben unberücksichtigt.

Deutschland ist
armutspolitisch
tief zerklüftet



Der Armutsbericht
des Paritätischen
Gesamtverbands
im Internet:

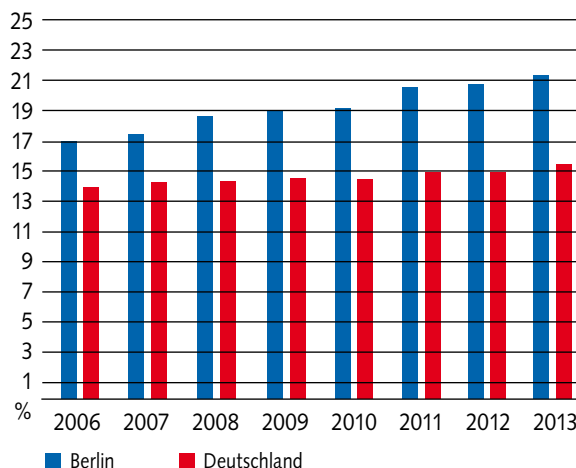
www.der-paritaetische.de/armutsbericht/service-download/

■ „Von Armut betroffen“, „arm“ und „armutsgefährdet“ werden hier als synonyme Begriffe verwendet.



Foto: Dr. Rainer Schacke

Armutsquoten in Berlin und Deutschland



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesagentur für Arbeit

ARMUT

Die Lawine rollt

Die Zahl der Armen in Deutschland wächst. Wachstums-Spitzenreiter ist Berlin. Wer arm ist, lebt beengt. Besonders Familien. Von Armut betroffen gelten per Definition Personen in Haushalten, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des durchschnittlichen Bevölkerungseinkommens beträgt.

Eine Armutsquote von 21,4 Prozent in Berlin benennt der Armutsbericht des Paritätischen Gesamtverbands. Zusammen mit den Ländern Bremen (24,6 Prozent) und Mecklenburg-Vorpommern (23,6 Prozent) liegt die Hauptstadt damit auf einem der drei Spitzenplätze. Deutscher Durchschnitt ist ein Quote von 15,5 Prozent. Mit unterdurchschnittlichen

Zahlen warten die Bundesländer Bayern (11,3 Prozent) und Baden-Württemberg (11,4 Prozent) auf und bezeugen so erneut das bekannte Nord-Süd-Wohlstandsgefälle. Überdurchschnittlich hohe Armut begegnet man wiederum in allen Ost-Bundesländern und den von jahrelangen Umwälzungen ihrer Wirtschaftsstruktur gebeutelten Ländern Nordrhein-Westfalen und Saarland. Der Geschäftsführer des Paritätischen Gesamtverbands, Ulrich Schneider, sieht in der Spreizung dieser Zahlen „eine armutspolitisch tief zerklüftete Republik“. Armut wie regionale Unterschiede seien hausgemacht und das Ergebnis politischer Unterlassungen.

Armut engt ein

Grund zur Sorge bereitet dem Sozialverband, dass die Zahl der Armen innerhalb eines Jahres um einen weiteren halben Prozentpunkt deutschlandweit angestiegen ist. Die Untersuchung benennt auch die „Hauptrisikogruppen“. Auf Platz eins stehen mit einer Quote von 58,7 Prozent die Arbeitslosen, gefolgt von den Alleinerziehenden mit 43 Prozent. Bei

den Senioren liegen die Zahlen zurzeit noch im Durchschnitt der Gesamtbevölkerung. Doch „geradezu dramatisch“ seien die Zuwächse bei diesen Gruppen seit dem Jahr 2006: Die Armut unter den 65-jährigen und älteren hat um 37,5 Prozent, die der Rentner und Pensionäre sogar um 47,5 Prozent zugenommen. In diesen Zahlen finde das Bild der auf uns „zurollenden Lawine der Altersarmut“ seine statistische Bestätigung.

Wer arm ist, wohnt beengt, so der Bericht. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche beträgt bei den Armutsgefährdeten 35,7 Quadratmeter. Das sind 6 Quadratmeter weniger als im Durchschnitt. Mehr als jeder zehnte Berliner muss sogar damit zurechtkommen, dass er nur die Hälfte der durchschnittlichen Wohnfläche zur Verfügung hat. Familien mit Kindern sind besonders betroffen.

Die Bundesregierung hat in ihrem eigenen letztmalig 2013 erschienenen Reichtums- und Armutsbericht das Armutsrisiko als „erkennbar verringert“ dargestellt. Die Höhe der Quoten sei auch „weniger von Bedeutung“, allenfalls die „Trends im Zeitverlauf und bei den Unterschieden zwischen sozioökonomischen Gruppen“. Trends und Unterschiede hat der Paritätische Gesamtverband mit seinem Bericht jetzt geliefert.
Udo Hildenstab

Die Hälfte für die Miete

In Deutschland haben die Haushalte 2013 im Durchschnitt 28 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten ausgegeben. Bei armutsgefährdeten Personen beträgt dieser Anteil 50 Prozent. Single-Haushalte unter den Armen müssen für das Wohnen sogar 59 Prozent ihrer Einkünfte hinlegen. Da bleiben finanzielle Verpflichtungen gelegentlich auf der Strecke: 9 Prozent der Armen sind im Zahlungsverzug bei ihren Versorgungsbetrieben (Bevölkerung insgesamt: 4 Prozent) und 5 Prozent kommen mit Mietzahlung und Darlehensraten nicht nach (Bevölkerung insgesamt: 2 Prozent).

Wer arm ist, hat auch schlechtere Wohnverhältnisse. Über undichte Dächer und feuchte Wände und Böden klagt fast jeder Fünfte von ihnen. In der Gesamtbevölkerung sind davon 13 Prozent betroffen. Ähnlich sieht es bei der Lärmbelästigung aus. Jeder vierte Deutsche leidet darunter, bei den Armen jeder Dritte. *uh*

BAUKULTURBERICHT

Über den Tellerrand bauen

Planen und Bauen sind längst öffentliche Angelegenheiten. Die Bürger wollen informiert sein und oft auch mitreden und mitgestalten. Vor allem, wenn es um ihr unmittelbares Wohnumfeld geht. Der Baukulturbericht rät: Dafür muss das Management qualifiziert und vor allem auch Zeit eingeplant werden.

Über 56 Prozent aller Investitionen in Deutschland fließen in Bauleistungen. Wie damit vor allem das Bild unserer Städte bestimmt und verändert wird und wie Entscheidungen über künftige Wohn- und Lebensqualität fallen, ist längst nicht mehr nur die Sache von Architekten, Ingenieurbüros, öffentlichen und privaten Bauherren oder Immobilienunternehmen. „Die Zeiten, in denen Stadtentwicklungsprozesse unter Fachpublikum diskutiert und in der Öffentlichkeit allenfalls erste Spatenstiche gesetzt oder bei Fertigstellung eines Objekts rote Bänder durchschnitten wurden, sind lange vorbei“, erklärt der Vorstandsvorsitzende der Bundesstiftung Baukultur, Reiner Nagel.

Immer mehr Menschen wollen bereits in die Planungsprozesse großer Bauvorhaben einbezogen werden – das macht auch der Baukulturbericht 2014/2015 deutlich. Während sich die beiden vorhergehenden Berichte 2001 und 2005 vor allem an Experten und die Politik richteten, wurden nun erstmals in 330 deutschen Städten Verantwortliche der Kommunen und mit Hilfe eines Mikrozensus auch Bürger bundesweit befragt. Die gaben erstaunlich deutliche Auskünfte: Etwa ein Viertel der Bevölkerung fühlt sich über das Baugeschehen vor Ort nicht ausreichend informiert, aber knapp ein Drittel hat sich

in den zurückliegenden 12 Monaten vor der Befragung mit Meinungen, Vorstellungen und Forderungen an geplanten Bauvorhaben beteiligt.

Mehr als Ästhetik

Dabei steht das Interesse an einer lebenswerten und nachhaltig gestalteten Wohnumwelt an erster Stelle: 96 Prozent der Bevölkerung Deutschlands wünschten sich vor allem eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur-

wohl ums Wohnen, um gut durchmischte Quartiere, als auch um öffentliche Räume und Infrastruktur. Und nicht zuletzt um Planung und Steuerung von Prozessen. Gerade letzteres, so Nagel, fordere heute ein gutes Management und ausreichend Zeit. Die ist zum einen für eine breite Bürgerbeteiligung notwendig, zum anderen aber auch für das Nachdenken über gegenwärtige und künftige Konflikte und Lösungsmöglichkeiten. „Im Moment wird alles auf schnellen und günstigen Wohnungsbau gesetzt“, gibt Nagel, selbst erfahrener Architekt und Stadtplaner, zu bedenken. „Ein verantwortungsvoller und vorausschauender Umgang mit dem Bestand hat zurzeit keine Konjunktur.“ So könnten in den nächsten vier bis fünf Jahren zwar bis zu eine Million neue Wohnungen in Deutschland entstehen. Aber welche bauli-



Der Baukulturbericht im Internet: www.bundesstiftung-baukultur.de/informationen/baukulturbericht.html

Das Bürger-
interesse an
Planungsprozessen wächst

Wer ist die Stiftung Baukultur?

Die Bundesstiftung Baukultur wurde 2006 als unabhängige Einrichtung gegründet. Sie will mit ihrem Engagement sowohl gutes Planen und Bauen fördern als auch Plattform für öffentliche Gespräche über Baukultur sein. Ein Baukulturbericht, der sowohl den Sachstand zum Thema als auch ein breites Meinungsspektrum enthält, soll nun alle zwei Jahre erscheinen. Er wird Regierung und Parlament vorgelegt.

rm



Foto: Till Budde

einrichtungen, und 92 Prozent sei es (sehr) wichtig, dass Gebäude, Straßen und Plätze gut instandgehalten und gepflegt würden. 70 Prozent der Bevölkerung wünschen sich ein lebendiges Stadtviertel als Wohnumfeld, einen Kiez, in dem die unterschiedlichsten Menschen wohnen. „Baukultur wird allerdings von den meisten mehr mit Gestaltung und Ästhetik in Verbindung gebracht als mit technischer Innovation“, stellt Reiner Nagel fest. Auch deshalb legt der Baukulturbericht auf die ganze Breite und Vielfalt Wert, die dieses Thema heute umfasst: Es geht so-

che Qualität diese haben, wie sich die Mietpreise dabei entwickeln werden und ob die Wohnungen bei der abzusehenden demografischen Entwicklung in 20 Jahren marktfähig bleiben, darüber scheint sich in der Politik kaum jemand Gedanken zu machen. So enthält der Baukulturbericht auch eine Reihe von Empfehlungen: Die Ausrichtung öffentlicher und privater Bauvorhaben auf die nächsten Jahrzehnte und die Notwendigkeit, Konsequenzen der Energiewende auch gestalterisch zu lösen, gehören dazu.

Rosemarie Mieder

FLÜCHTLINGE

Willkommenskultur ohne Struktur

■ Die Beratungsstelle des Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerks (EJF) vermittelt Flüchtlinge als Mieter: ☎ 0800 964678243

Berlin nimmt nach dem „Königsteiner Schlüssel“, der für jedes Jahr entsprechend den Steuereinnahmen und der Bevölkerungszahl der Bundesländer berechnet wird, im Jahr 2015 fünf Prozent aller Flüchtlinge auf, die nach Deutschland kommen. Viele von ihnen beantragen Asyl. Schon die Erstunterbringung sorgt für Probleme. Die spätere Wohnungssuche ist angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in der Hauptstadt ziemlich aussichtslos.

Nach dem Asylverfahrensgesetz ist Berlin verpflichtet, für die Unterbringung von Asylbewerbern die erforderlichen Erstaufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte

zu schaffen. Zurzeit bestehen 48 Heime für Flüchtlinge, sechs davon sind spezielle Erstaufnahmeheime. Sie stehen unter Aufsicht der Berliner Unterbringungsleitstelle (BUL) im Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo).

Das Land Berlin schließt mit geeigneten Betreibern Belegungsverträge ab und legt einen Mindestanforderungskatalog fest, nach dem zum Beispiel jeder Person mindestens sechs Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung stehen müssen.

Mehr als ein Bett

Ein Beispiel: In der Haarlemer Straße in Berlin-Neukölln betreibt die „Professionelle Wohn- und Betreuungsgesellschaft“ (PeWoBe) ein Heim für rund 400 Flüchtlinge. Die Bewohner können einen Kinderspielplatz, einen Computerraum, ein Kinderbetreuungsraum und einen Gemeinschaftsraum für Feiern, Sprachkurse und anderes nutzen. Das Personal hilft bei der Wohnungssuche, der Schuldenregulierung, der Schul- und Kindergartenwahl und dem Kontakt zu Ärzten.

Freilich: Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber sind für die Betreiber immer auch ein lukratives Geschäft. Das Land Berlin zahlt ihnen zwischen 7,20 und 36 Euro pro Person und Tag. Wie das Geld verwendet wird und ob die Mindeststandards eingehalten werden, kontrolliert das LAGeSo nicht oder zumindest ungenügend. Weitere Beispiele: Zurzeit sind in sieben Berliner Sporthallen rund 1100 Flüchtlinge untergebracht. Das soll sich aber bis Mitte April ändern, so Gesundheitssenator Czaja. Bis dahin sollen alternative Unterbringungen gefunden und die

Turnhallen geräumt sein. Im November 2014 sind die ersten Asylbewerber in die beiden Wärmelufthallen auf dem Gelände des ehemaligen Poststadions in Moabit eingezogen – ein Pilotprojekt der Stadtmission. Für bis zu 300 Menschen ist hier Platz.

In der Alfred-Randt-Straße in Köpenick wurde 2014 die erste Containerunterkunft für Flüchtlinge in Berlin eröffnet. Die Zimmer für zwei Personen sind gerade mal 15 Quadratmeter groß. Für die Kinder steht ein Spielraum zur Verfügung. Küchen, Toiletten und Duschen auf jeder Etage müssen gemeinschaftlich genutzt werden.

Weitere fünf Containerdörfer für jeweils 300 bis 480 Flüchtlinge am Stadtrand, etwa an der Karower Chaussee in Buch oder am Hausvaterweg in Lichtenberg, sind geplant. Sozialsenator Mario Czaja hat im

Fotos: Sabine Münch



Was sind eigentlich ...

... Asylbewerber?

Nach Artikel 16 a des Grundgesetzes genießen politisch Verfolgte in der Bundesrepublik Deutschland Asylrecht. In der Praxis gilt dieser Anspruch auch bei religiöser oder geschlechtsspezifischer Verfolgung. Allgemeine Notsituationen wie Armut, Naturkatastrophen oder Perspektivlosigkeit sind als Gründe für eine Asylgewährung dagegen ausgeschlossen.

... Flüchtlinge?

Als Flüchtling gilt nach der Genfer Flüchtlingskonvention von 1951 eine Person, die „aus der begründeten Furcht vor Verfolgung wegen ihrer Rasse, Religion, Nationalität, Zugehörigkeit zu einer bestimmten sozialen Gruppe oder wegen ihrer politischen Überzeugung sich außerhalb des Landes befindet, dessen Staatsangehörigkeit sie besitzt, und den Schutz dieses Landes nicht in Anspruch nehmen kann oder wegen dieser Befürchtungen nicht in Anspruch nehmen will“.

... Geduldete Asylbewerber?

Geduldete Asylbewerber sind Personen, deren Abschiebung vorerst nicht vollzogen wird. Eine Duldung erhält, wer Deutschland verlassen muss, aber (noch) nicht abgeschoben werden kann, zum Beispiel weil kein Pass vorliegt, wegen einer Erkrankung oder weil es keinen Weg gibt, eine Kriegsregion anzufliegen.

... Migranten?

Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge definiert Migranten als Personen, die ihren Lebensmittelpunkt räumlich verlegt haben. Dazu gehören Aussiedler und Spätaussiedler sowie in Deutschland lebende Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. In den letzten Jahren hat sich der Begriff „Menschen mit Migrationshintergrund“ als Sammelbezeichnung für diese heterogene Gruppe der Zuwanderer und ihrer Nachkommen eingebürgert – auch für solche, die längst einen deutschen Pass haben.

rb



vergangenen Jahr vorgeschlagen, den Containern Namen zu geben, damit deren Bewohner sich heimischer fühlen. Die Lösung des Unterbringungsproblems ist das nicht. Der Berliner Senat verfolgt seit Jahren das Ziel, Flüchtlingen spätestens nach drei Monaten eine eigene Wohnung zu verschaffen. „In Anbetracht der steigenden Flüchtlingszahlen ist



dieser Grundsatz in weite Ferne gerückt“, muss Dr. Monika Lücke, Integrationsbeauftragte des Berliner Senats, zugeben. 2010 konnten noch rund 50 Prozent der Asylbewerber eigene Wohnungen vermittelt werden. Angesichts steigender Asylbewerberzahlen ist das längst nicht mehr möglich.

Am 1. Juli 2011 wurde der Kooperationsvertrag „Wohnungen für Flüchtlinge“ zwischen dem LAGeSo und den sechs großen städtischen Wohnungsunternehmen abgeschlossen.

chermaßen an Vermieter und Mieter. Aber bisher wurden nur fünf Mietverträge abgeschlossen. Bis Mitte Januar haben sich rund 210 Vermieter gemeldet, 36 konkrete Mietangebote werden derzeit bearbeitet.

5000 Unterbringungsplätze in der Planung

Nach Prognosen der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales müssen in diesem Jahr rund 15 000 Flüchtlinge zumindest vorüberge-

gen für die Unterbringung von Flüchtlingen zu nutzen. Fachleute wie Günter Piening, bis 2012 Integrationsbeauftragter des Senats, sehen die Ursache für die Probleme bei der Unterbringung nicht in der steigenden Zahl der Asylbewerber, sondern in einer konzeptionslosen Politik: Eine Willkommenskultur brauche eben auch eine Willkommensstruktur. Rasant steigende Flüchtlingszahlen, fehlende Unterkünfte, Vorwürfe der Vetternwirtschaft im LAGeSo, steigende Kos-

Wohncontainer und Traglufthallen müssen die Erstunterbringung von Flüchtlingen sicherstellen



Gut ausgestattet: Privates Aufnahmeheim in der Haarlemer Straße in Neukölln

Mit einem jährlichen Kontingent von 275 Wohnungen (125 Einzimmer- und 150 Mehrzimmerwohnungen) wollten die städtischen Wohnungsunternehmen einen Beitrag leisten, damit Flüchtlinge möglichst schnell eine eigene Wohnung beziehen können. Aber das ist nur der sprichwörtliche Tropfen auf den heißen Stein. Die Anzahl dieser Wohnungen muss dringend erhöht werden.

Im November 2014 startete Dr. Monika Lücke mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk, das in Berlin auch drei Flüchtlingsheime betreibt, die Aktion „Vermieten Sie Wohnraum – helfen Sie Flüchtlingen“. Der Aufruf richtet sich gleich-

hend untergebracht werden. Die Senatsverwaltung will bis Ende des Jahres 5000 neue Plätze schaffen. Im Gespräch sind die Nutzung der ehemaligen Lungenklinik Heckeshorn in Wannsee, der Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne in Spandau und der früheren Klinik und Hochschulambulanz für Psychiatrie und Psychotherapie in der Eschenallee im Westend.

Der Flüchtlingsrat Berlin fordert, zur Unterbringung der Flüchtlinge weitere leer stehende Gebäude zu beschlagnahmen. Monika Herrmann, Bezirksbürgermeisterin von Friedrichshain-Kreuzberg, schlägt vor, nichtangemeldete Ferienwohnun-



ten der Unterbringung und wachsen der Unmut der Anwohner: Die Probleme der Berliner Asylpolitik harren weiter einer Lösung.

Rainer Bratfisch

Wo gequalmt wird,
kommen sich
gelegentlich die
Grundrechte
ins Gehege



Foto: Katrin Fiederling/dpa

RAUCHEN

Dicke Luft unter Nachbarn

Aus der Wohnungstür im Erdgeschoss dringt miefiger Geruch, in der Wohnung nebenan wird Fisch gebraten, und wenn der Nachbar zum Rauchen auf den Balkon geht, zieht der Zigarettenqualm ins darüber liegende Schlafzimmer. Müssen Nachbarn das ertragen? Wann muss ein Vermieter Abhilfe schaffen?

Friedhelm Adolfs hat die Kündigung seiner Wohnung erst mal vom Tisch: Mitte Februar entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass der Fall des rauchenden Rentners aus Düsseldorf neu verhandelt werden muss – wegen Rechtsfehlern (VIII ZR 186/14).

gerichts hatten es im Juni 2014 als „schwerwiegenden Pflichtverstoß“ bewertet, dass der 76-Jährige seine Aschenbecher nicht leerte und die Nachbarn mit dem Geruch seiner vielen Zigaretten belästigte. Die Vermieterin hatte Adolfs den Mietvertrag nach mehr als 40 Jahren gekündigt.

Nun sollen erst einmal Beweise für die Belästigung erbracht werden. Kurz zuvor hatte der BGH ein durchaus vergleichbares Urteil gefällt. Dabei ging es um den Rechtsstreit zwischen einem Ehepaar und den rauchenden Nachbarn auf dem Balkon in der Wohnung unter ihnen. Rauchen gehöre grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung, entschied der Bundesgerichtshof (V ZR 110/14). Allerdings dürften sich andere Hausbewohner nicht gestört fühlen.

Die Beurteilung ist eine Gradwanderung, wie aus der Erklärung des BGH deutlich wird: „Es kollidieren zwei grundrechtlich geschützte Besitzrechte, die in einen angemessenen

Ausgleich gebracht werden müssen.“ Wie schwierig solch ein Ausgleich ist und wie unterschiedlich juristische Bewertungen ausfallen, zeigen das Urteil im Düsseldorfer Fall und einem weiteren, das ein Ehepaar aus dem brandenburgischen Premnitz betraf. Während in Düsseldorf die

Belästigung bedarf des Beweises

Juristen der Vermieterin Recht gegeben hatten, wiesen im Brandenburger Fall sowohl das zuständige Amtsgericht Rathenow (4 C 300/13) als auch das Landgericht Potsdam (1 S 31/14) die Klage beziehungsweise die Berufung der sich belästigt fühlenden Nachbarn zurück. Begründung: ein Rauchverbot auf dem privaten Balkon sei nicht vereinbar mit dem Grundgesetz. Dort werde in Artikel 2 Absatz 1 das Recht auf freie Lebensführung ausdrücklich geschützt. Die Juristen beim BGH haben versucht, die Rechte beider Seiten zu berücksichtigen: das der Raucher und das der Mitmieter, nicht belästigt zu werden. Allerdings – so fordern beide BGH-Urteile – müssen Beweise für eine ernsthafte Belästigung vorgebracht werden.

Die Entscheidung sei sachgerecht, meint Stefan Schetschorke vom Berliner Mieterverein. Er verweist aber auch auf Vermieterpflichten: Unangenehme Gerüche und schädlicher Qualm dringen ja nicht etwa nur durch offene Fenster und Türen. Sie kommen durch Ritzen im Mauerwerk, undichte Fugen oder verteilen sich über fehlerhafte Abluftanlagen von Wohnung zu Wohnung. Für solche Belästigungen können Haus- und Wohnungseigentümer in die Pflicht genommen werden: „Raucht ein Mitmieter so exzessiv, dass der Zigarettenrauch durch Decke und Wände in eine Nachbarwohnung dringt“, entschied das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, „kann der betroffene Mieter vom Vermieter Abhilfe durch Instandsetzung (Abdichtung) verlangen, so dass kein Zigarettenrauch (abgesehen von geöffneten Fenstern oder durch Außentüren) in die Wohnung eindringt.“ (211 C 3/07)

Rosemarie Nieder

Mietminderung zulässig?

Wenn sich Beteiligte nicht einigen können, haben nicht-rauchende Nachbarn durchaus das Recht, ihre Miete zu mindern. Die Höhe hängt dabei immer vom Einzelfall ab. Das Hamburger Landgericht hielt beispielsweise eine fünfprozentige Mietminderung für gerechtfertigt (27 C 1549/13). Das Berliner Landgericht sah sogar eine Minderung von 10 Prozent als angemessen an (67 S 307/12). Da Mietminderungen immer ein juristisch vermintes Gebiet sind, sei auch hier darauf hingewiesen, vor entsprechenden Schritten den Rat des Mietrechtsexperten einzuholen.

rm

Die Bundesrichter haben damit das Urteil des zuständigen Landgerichts aufgehoben und den Fall zur erneuten Verhandlung und Aufklärung zurückverwiesen. Die Richter des Land-

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Umlageschlüssel

Es steht den Mietvertragsparteien im Wohnraummietrecht frei, anstelle eines konkreten Umlageschlüssels ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen des Vermieters zu vereinbaren, da die Regelung in § 556 a Absatz 1 Satz 1 BGB abdingbar ist.

BGH vom 5.11.2014 – VIII ZR 257/13 –

 Langfassung im Internet

Laut Mietvertrag sollte die Vermieterin mit der Abrechnung über die Betriebskosten der ersten Abrechnungsperiode den „Umlageschlüssel nach billigem Ermessen“ festlegen. Die Vermieterin rechnete deshalb nach der jeweiligen Anzahl der Personen im Haushalt ab. Der Mieter bestand hingegen auf Abrechnung nach dem gesetzlichen Maßstab der Wohnfläche (§ 556 a BGB).

Der BGH gab der Vermieterin Recht. Die Betriebskostenabrechnung sei im Hinblick auf den Umlageschlüssel, der vom gesetzlichen Abrechnungsmaßstab abweiche, nicht zu beanstanden. Die Vermieterin habe insoweit ihr im Mietvertrag vereinbartes einseitiges Leistungsbestimmungsrecht für die zukünftigen Abrechnungen wirksam ausgeübt.

Die Parteien hätten den Umlageschlüssel im Mietvertrag wirksam anders geregelt, indem sie der Vermieterin ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen eingeräumt hätten. Weder der Wortlaut noch der Gesetzeszweck von § 556 a Absatz 1 Satz 1 BGB stünden einer solchen Vereinbarung entgegen. Die Vorschrift sei in vollem Umfang abdingbar. Daher stehe es den Mietparteien auch frei, anstelle eines konkreten Umlageschlüssels ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht zu vereinbaren.

Die streitige Formulklausel sei auch nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, denn sie sehe vor, dass die einseitige Festlegung des Abrechnungsschlüssels billigem Ermessen entsprechen müsse.

Vermieterinsolvenz

In der Insolvenz des Vermieters besteht das Mietverhältnis nicht mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort, wenn es in Vollzug gesetzt war, der Mieter aber den Besitz an der Wohnung bei Insolvenzeröffnung wieder aufgegeben hatte (Ergänzung zu BGHZ 173, 116; NJW 07, 3715).

BGH vom 11.12.2014 – IX ZR 87/14 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter bewohnte seit 1978 eine Wohnung im Haus des damaligen Vermieters. Jahre später erwarb ein neuer Eigentümer das Haus, um es umfangreich zu sanieren. Da die Wohnungen in dem Objekt während der geplanten Baumaßnahmen nicht mehr bewohnbar waren, schlossen der neue Vermieter und der Mieter eine Sanierungsvereinbarung ab. Danach sollte der Mieter während der Sanierungsarbeiten in eine von dem Vermieter angemietete Ersatzwohnung umziehen und nach Abschluss der Sanierung wieder in seine alte Mietwohnung zurückkehren. Gemäß der Vereinbarung zog der Mieter dann auch in die Ersatzwohnung um. Die Sanierungsarbeiten wurden aber nicht zu Ende geführt. Vielmehr wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Vermieters eröffnet.

Der Insolvenzverwalter lehnte gegenüber dem Mieter die Erfüllung des Sanierungsvertrages gemäß § 103 InsO ab und kündigte den Mietvertrag, weil es ihm infolge der zum Stillstand gekommenen Sanierungsarbeiten nicht möglich sei, dem Mieter den Mietgebrauch zu gewähren. Der Mieter trat dem entgegen und bestand auf der Einhaltung von Miet- und Sanierungsvertrag. Der Insolvenzverwalter erhob deshalb entsprechende Feststellungsklage und bekam letztendlich vom BGH Recht. Grundsätzlich gelte in der Insolvenz einer Mietvertragspartei § 108 Absatz 1 Satz 1 InsO, der § 103 Absatz 1 InsO verdrängt, soweit er anwendbar ist.

Insbesondere könne der Mieter auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Mietsache verlangen. Denn der Anspruch des Mieters auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Mietsache (§ 535 Absatz 1 Satz 2 BGB) begründe unabhängig davon, ob der mangelhafte Zustand vor oder nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden ist, keine Insolvenzforderung (§ 108 Absatz 3 InsO), sondern eine Masseverbindlichkeit gemäß § 55 Absatz 1 Nr. 2 InsO. Mit der Fortdauer des Mietverhältnisses bestehe nämlich die Erhaltungspflicht des Vermieters nach Verfahrenseröffnung weiter und sei vertragliche Gegenleistung des vom Mieter an die Masse weiter gezahlten Mietzinses. Doch finde vorliegend § 108 Absatz 1 InsO keine Anwendung, so dass § 103 InsO nicht verdrängt werde und der Insolvenzverwalter die Erfüllung des Mietvertrages wirksam ablehnen konnte.

Da der Mieter zum Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung nicht Besitzer der streitgegenständlichen Wohnung war, greife § 108 Absatz 1 Satz 1 InsO nicht ein. Denn diese Regelung sei einschränkend dahin auszulegen, dass sie

grundsätzlich nur zur Anwendung komme, wenn das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entsprechend den mietvertraglichen Vereinbarungen in Vollzug gesetzt worden war und weiterhin vollzogen wurde.

Sinn und Zweck der Regelungen der §§ 103 ff, 108 ff InsO geböten eine Einschränkung des Anwendungsbezirks des § 108 Absatz 1 InsO in der Insolvenz des Vermieters auf Mietverhältnisse, die im Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens bereits durch die Überlassung der Mietsache an den Mieter vollzogen sind.

Der vorliegende Sachverhalt sei dadurch gekennzeichnet, dass der Mietvertrag zwar jahrelang vor Stellung des Insolvenzantrags in Vollzug gesetzt war, andererseits aber auch dadurch, dass der Mieter den Besitz an der Wohnung – und damit auch seine insolvenzfeste, „verdinglichte“ Rechtsposition – vor Stellung des Insolvenzantrags aufgegeben habe, um dem Vermieter die umfassende Sanierung zu ermöglichen, diese Sanierung vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vermieters jedoch zum Erliegen gekommen sei. Denn die streitgegenständliche Wohnung befand sich bei Insolvenzeröffnung in einem Rohbauzustand. Der Insolvenzverwalter hätte also zunächst die über die mietvertragstypischen Instandhaltungskosten hinausgehenden Sanierungskosten aus der Insolvenzmasse vorfinanzieren und dann abwarten müssen, ob sich seine Investition während der vorgesehenen Mindestlaufzeit des Mietvertrages auszahle. Dies aber widerspreche dem Sinn des Insolvenzverfahrens.

Erst dann, wenn der Mieter die Mietsache in Gebrauch habe, sei ein berechtigtes Vertrauen auf den Fortbestand des Vertragsverhältnisses bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit oder auf die Einhaltung vertraglicher Kündigungsfristen anzuerkennen. Zwar sei der nicht besitzende Mieter in der Insolvenz des Vermieters weniger geschützt als der besitzende Mieter. Dies sei aber auch bei der Wohnraummiete nicht unbillig; denn nur für den besitzenden Mieter bilde die Wohnung den Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Diese Wertung liege auch den Regelungen über den Schutz der Mieter einer Wohnung in §§ 549 ff BGB zugrunde. Auch § 566 BGB setze grundsätzlich voraus, dass im Zeitpunkt des Eigentumswechsels ein wirksames Mietverhältnis besteht und sich der Mieter noch im Besitz der Wohnung befindet.

Die nach dem ausgeübten Besitz vorgenommene Unterscheidung finde ihre innere Berechtigung letztendlich in der Verfassung. Das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung sei als Eigentum im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz anzusehen und deshalb ebenso grundgesetzlich geschützt wie die Eigentumsposition des Vermieters. Dieser grundrechtliche Schutz setze aber voraus, dass der Mieter Besitzer der gemieteten Wohnung sei, dass Mietverhältnis mithin in Vollzug gesetzt sei.

Fazit: Mieter sollten bei Umsetzvereinbarungen versuchen, den weiterhin bestehenden Besitz an der zu sanierenden Wohnung vertraglich zu vereinbaren und durch den Behalt von Schlüsseln faktisch ermöglichen.

Wirtschaftliche Verwaltungskosten

Zur Darlegung eines Verstoßes des Vermieters gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Vergabe von Verwalterleistungen.

BGH vom 17.12.2014 – XII ZR 170/13 –

 Langfassung im Internet

Dem Gewerbemietvertrag zufolge waren die Verwaltungskosten von der Mieterin zu tragen. Die Mieterin wandte ein, die abgerechneten Verwaltungskosten seien überhöht. Zum Beleg dafür, dass der Vermieter gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen habe, benannte sie die Verwaltungskosten für Vergleichsobjekte, die sie an anderen Orten angemietet hatte.

Der BGH wies zunächst darauf hin, dass auch der Vermieter von Geschäftsräumen nach Treu und Glauben nur solche Kosten auf den Mieter umlegen dürfe, die dem Wirtschaftlichkeitsgebot genügen. Veranlasse der Vermieter den Anfall überhöhter Kosten, so verletze er die aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot folgende vertragliche Nebenpflicht und sei insoweit zur Freihaltung des Mieters verpflichtet. Den Vermieter treffe bei Streit über die Wirtschaftlichkeit die Darlegungs- und Beweislast lediglich dafür, dass die umgelegten Kosten angefallen und von der vertraglichen Vereinbarung abgedeckt seien.

Der Mieter hingegen müsse darlegen, dass gleichwertige Leistungen nach den örtlichen Gegebenheiten zu einem deutlich geringeren Preis zu beschaffen gewesen wären. Nur dann könne dem Vermieter, dem bei der Auswahl seiner Vertragspartner ein Ermessensspielraum zuzugestehen sei, eine Pflichtverletzung vorgeworfen werden. Im konkreten Fall war diese Darlegung dem Gewerbemietler – einem Supermarktbetreiber – nach Ansicht der Vorinstanzen und des BGH nicht gelungen, weil die von ihm genannten Objekte im Hinblick auf Vertragsinhalt, Größe und regionalen Bezug nicht ohne Weiteres vergleichbar waren.

Vorliegende Entscheidung zeigt einmal mehr, dass es für Mieter – zumal für Wohnungsmieter – wegen der von ihnen verlangten „Marktforschung“ eher unmöglich als schwierig ist, sich erfolgreich auf einen Verstoß gegen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit berufen zu können.

Zahlungsverzug bei Sozialleistungsbezug

a) Dem für einen Mietzahlungsverzug des Mieters gemäß § 286 Absatz 4 BGB erforderlichen Vertretenmüssen steht nicht entgegen, dass der Mieter, um die Miete entrichten zu können, auf Sozialleistungen einer öffentlichen Stelle angewiesen ist und diese Leistungen rechtzeitig beantragt hat.

b) Kündigt der Vermieter in solch einem Fall gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB aus wichtigem Grund, findet eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitserwägungen grundsätzlich nicht statt. Vielmehr sind die nach dieser Vorschrift allein auf den Umstand des Zahlungsverzugs abstellenden Kün-

digungsgründe vom Gesetzgeber so konzipiert worden, dass bei Erfüllung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB bereits ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung gegeben ist und die in § 543 Absatz 1 BGB genannten Abwägungsvoraussetzungen nicht noch zusätzlich erfüllt sein müssen (Abgrenzung zum Senatsurteil vom 21. Oktober 2009 – VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781 Rn. 26).

BGH vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14 –

 Langfassung im Internet

Ab Oktober 2011 bezog der Mieter vom zuständigen Jobcenter Arbeitslosengeld nach dem SGB II („Hartz IV“). Seit Januar 2013 leitete er die für seine Wohnung erhaltenen Zahlungen des Jobcenters nicht mehr an den Vermieter weiter. Der Vermieter erklärte daraufhin wegen der hierdurch entstandenen Mietrückstände am 17. April 2013 die fristlose Kündigung und erhob im Juni 2013 Räumungsklage. Das Jobcenter gab in der Folge aufgrund einer einstweiligen Anordnung des Sozialgerichts eine Verpflichtungserklärung gemäß § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB auf Übernahme der aufgelaufenen Mietschulden ab. Nachdem seit Juli 2013 das Sozialamt seines Wohnorts für den Mieter zuständig geworden worden war, beantragte er bei diesem Sozialhilfe einschließlich der Übernahme der Wohnungskosten. Gegen die Ablehnung der Wohnungskostenübernahme erhob er Widerspruch und beantragte einstweiligen Rechtsschutz bei dem Sozialgericht. Dieses verpflichtete den Sozialhilfeträger schließlich im Wege einstweiliger Anordnung vom 30. April 2014 zur Zahlung der Mieten von September 2013 bis Juni 2014. In der Zwischenzeit hatte der Vermieter, gestützt auf die rückständigen Mieten für die Monate Oktober 2013 bis März 2014, am 12. März 2014 erneut die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt. Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Der Mieter muss die Wohnung räumen. Das Mietverhältnis sei durch die Kündigung vom 12. März 2014 wirksam beendet worden. Zu diesem Zeitpunkt sei der Mieter mit der Mietzahlung für die Monate Oktober 2013 bis März 2014 in Verzug gewesen. Der für die fristlose Kündigung erforderliche wichtige Grund im Sinne von § 543 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BGB läge daher vor.

Dem Verzugseintritt stehe nicht entgegen, dass der Mieter, um die Miete entrichten zu können, auf Sozialleistungen angewiesen war und diese Leistungen rechtzeitig beantragt habe. Zwar komme der Schuldner nur in Verzug, wenn er das Ausbleiben der Leistung im Sinne von § 276 BGB zu vertreten habe. Bei Geldschulden befreiten jedoch wirtschaftliche Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen verspäteter Zahlung, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruhten. Vielmehr habe jedermann nach dem Prinzip der einer Geldschuld zugrunde liegenden unbeschränkten Vermögenshaftung („Geld hat man zu haben“) ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Dieses Prinzip gelte auch für Mietschulden. Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges fin-

de auch keine Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter statt. Vielmehr gehe das Gesetz davon aus, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar sei, sobald Verzug in der in § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB genannten Höhe vorliege. Der Schutz des Mieters vor dem Verlust der Wohnung werde ausschließlich durch die einmalig innerhalb von zwei Jahren gewährte Schonfrist (§ 569 Absatz 3 BGB) sichergestellt.

Vorliegend war aber bereits die Kündigung vom April 2013 durch die Verpflichtungserklärung des Jobcenters unwirksam geworden, sodass die Kündigung vom 12.3.2014 nicht mehr durch Zahlung beseitigt werden konnte.

Vereitelung des Vorkaufsrechts

Sieht der Vermieter pflichtwidrig davon ab, den vorkaufsberechtigten Mieter über den Inhalt des mit einem Dritten über die Mietwohnung abgeschlossenen Kaufvertrags sowie über das Bestehen des Vorkaufsrechts zu unterrichten, so kann der Mieter, der infolgedessen von diesen Umständen erst nach Erfüllung des Kaufvertrags zwischen Vermieter und Drittem Kenntnis erlangt, Ersatz der Differenz von Verkehrswert und Kaufpreis (abzüglich im Falle des Erwerbs der Wohnung angefallener Kosten) verlangen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht nach Kenntniserlangung nicht ausgeübt hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 15.6.2005 – VIII ZR 271/04, NJW-RR 2005, 1534).

BGH vom 21.1.2015 – VIII ZR 51/14 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen zu Eigentumswohnungen umgewandelt. Er verkaufte das Haus mit sämtlichen Eigentumswohnungen zum Gesamtpreis von 1,3 Millionen Euro an einen Dritten. Der nach § 467 BGB zu ermittelnde anteilige Kaufpreis für die Mieterwohnung betrug 186571 Euro. Die Mieter wurden weder über den Kaufvertragsabschluss noch über ihr Vorkaufsrecht informiert. Nach dem Verkauf boten die neuen im Grundbuch eingetragenen Eigentümer die umgewandelten Wohnungen den dort wohnenden Mietern zu einem Preis von 266250 Euro an, dem Verkehrswert der Wohnung. Die Mieter machten Schadensersatzansprüche geltend. Hätte der Vermieter sie informiert und ihr Vorkaufsrecht nicht vereitelt, hätten sie die Wohnung im Wert von 266250 Euro zum Kaufpreis von 186571 Euro erworben und somit einen Gewinn von mehr als 79000 Euro gemacht. Der Bundesgerichtshof gab den Mietern dem Grunde nach Recht. Der Vermieter sei zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er ein bereits ausgeübtes Vorkaufsrecht der Mieter vereitelt, weil er trotzdem an einen Dritten verkauft. Er sei genauso zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er seine Mitteilungspflichten verletzt und der Mieter so vom Inhalt des Kaufvertrages und seinem Vorkaufsrecht erst nach Übereignung der Wohnung an einen Dritten Kenntnis erlangt und er aus diesen Gründen von seinem Vorkaufsrecht absieht beziehungsweise es gar nicht erfolgver-

sprechend geltend machen kann. Schadensersatz müsse in Höhe der Differenz zwischen dem Wert der Wohnung und dem mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis gezahlt werden. Sinn und Zweck des gesetzlichen Vorkaufsrechts bei umgewandelten Wohnungen sei es, die dort wohnenden Mieter vor Verdrängung durch Dritte zu schützen. Gleichzeitig solle den Mietern die Möglichkeit eröffnet werden, die Wohnung zu einem Kaufpreis zu erwerben, den auch ein Dritter zu zahlen bereit ist. Der Mieter solle von den ausgehandelten, günstigen Konditionen mit

profitieren können. Durch die Verweisung in § 577 Absatz 1 Satz 3 BGB auf die Bestimmungen zum Vorkaufsrecht (§§ 463 ff. BGB) werde den Mietern im Wesentlichen die gleiche Rechtsstellung eingeräumt wie einem sonstigen Vorkaufsberechtigten.

Der BGH konnte nicht selbst entscheiden, sondern musste die Sache an das Landgericht zurückverweisen, damit dieses noch tatsächliche Feststellungen zur Entstehung eines kausalen Schadens und zu dessen Höhe nachholt, um die Sache abschließend entscheiden zu können.

Instanzen-Rechtsprechung

Ferienwohnung

Bietet der Mieter auf einem Internetportal seine Mietwohnung als Ferienwohnung für Berlin-Touristen an und lässt er diese Annonce auch nach Abmahnung durch den Vermieter bestehen, rechtfertigt allein dieses Verhalten die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter.

*LG Berlin vom 3.2.2015
– 67 T 29/15 –*

➡ Langfassung im Internet

Hier hatte ein Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters seine Wohnung über das Touristenportal Airbnb angeboten. Das Landgericht sah darin eine schwere Vertragsverletzung, die den Vermieter – nach Abmahnung – sogar zur Kündigung berechtige. Für die Kündigung reiche es aus, wenn der Mieter nach der Abmahnung seine Wohnung weiterhin im Internet anbiete, auch wenn es in der Folge nicht mehr zu einer vertragswidrigen Gebrauchsüberlassung komme. Der Mieter bringe dadurch unmissverständlich zum Ausdruck, die vertragswidrige entgeltliche Überlassung der Mietsache an Touristen entgegen dem Willen des Vermieters auch in Zukunft fortzusetzen.

Es half dem Mieter vorliegend auch nicht, dass im Internet ein Dritter als „Gastgeber“ genannt wurde. Dies entlaste den Mieter nicht, urteilte das Landgericht. Denn es entspreche der allgemeinen Erfahrung, dass eine Wohnung von einem Dritten nur dann öffentlich zur entgeltlichen Gebrauchsüberlassung angeboten werde, wenn er dazu vom Mieter zuvor ermächtigt worden sei.

Eigentumsumwandlung

Der Vermieter einer Wohnung kann den Mietvertrag nicht deshalb kündigen, weil er das Haus in Wohnungseigentum umgewandelt hat und die Wohnung verkaufen will.

*LG Berlin vom 20.6.2014
– 63 S 366/13 –*

➡ Langfassung im Internet

Im Juni 2010 hatten die Vermieter die Immobilie aufgeteilt und in Wohnungseigentum umgewandelt. Am 1.11.2012 kündigten sie das Mietverhältnis, weil sie die Wohnung verkaufen wollten. Bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses seien sie an einer wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung gehindert. Das Landgericht hielt die Kündigung für unbegründet. Ein Kündigungsgrund nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB sei nicht gegeben. Es könne dahinstehen, ob die Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert seien und dadurch erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleiden würden. Denn jedenfalls könnten sich die Vermieter nicht darauf berufen, dass sie die Mieträume im Zusammenhang mit einer nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern wollten, weil dieser Sachverhalt in § 573 Abs. 2 Nr. 3, 3. Halbsatz BGB ausdrücklich als Kündigungsgrund ausgeschlossen worden sei.

Aufwendungsersatzanspruch

Bei der Bestimmung des Erstattungsanspruchs nach § 555 a Absatz 3 BGB gelten die Grundsätze der Scha-

densminderungspflicht und der Vorteilsausgleichung. Der Mieter darf jedoch grundsätzlich seinen gewohnten Lebensstandard beibehalten und ist nicht verpflichtet, den billigsten Weg zu wählen. Hotelkosten von 60 Euro pro Nacht sind in jedem Fall angemessen. Die infolge einer Mietminderung auf Null wegen Unbenutzbarkeit der Wohnung ersparten Mietzahlungen sind vom Erstattungsanspruch für anderweitige Unterbringung in Abzug zu bringen.

*AG Hamburg vom 27.8.2014
– 41 C 14/14 –*

➡ Langfassung im Internet

§ 555 Absatz 3 BGB lautet: „Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.“ Gemäß § 555 d Absatz 6 BGB gilt dieser Aufwendungsersatzanspruch auch bei Modernisierungsmaßnahmen.

Diskriminierung von Migranten

Zum Anspruch von zwei Mietern türkischer Herkunft auf eine Entschädigung von je 15 000 Euro wegen Verstoßes des Vermieters gegen das sogenannte „Diskriminierungsverbot“.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 19.12.2014 – 25 C 357/14 –

➡ Langfassung im Internet

Der Sachverhalt ist ausführlich in MieterMagazin 3/2015, Seite 21 beschrieben.

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum Wilmersdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
S Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 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
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205
U Oranienburger Tor, ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter
www.berliner-mieterverein.de

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 030-226260.

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für **Mitglieder** des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes. Kosten: 35 €. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an: Berliner Mieterverein, z.H. Wibke Werner, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle

Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK),
Berlin-Kreuzberg, S Anhalter Bahnhof
in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers,
Gewerberäumen und Wohnungen

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-29431 07 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-209892 65 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.
Bei Abnahme: Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich. Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
 - Schönheitsreparaturen
 - Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
 - Elektroinstallationen
 - Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
 - Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
 - Hausrat
 - Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
 - Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
 - Geräuschmessung für technische Anlagen
 - Elektromog/Mobilfunk
 - Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
 - Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig die papierlose Online-Ausgabe des MieterMagazin lesen möchten, können Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service> anmelden.

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie

am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

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

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

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört,

■ dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

■ dass wir uns einfach 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, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

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, ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte

(Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

(8.4., 8.7., 14.10.2015) um 19 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen

Marzahn- und Hellersdorfer

Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch

(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

■ 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

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

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 (Bezirksleiterin)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Im April kein Treffen der Aktivengruppe

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

Bitte senden Sie Ihre Heizkostenabrechnungen an:
Berliner Mieterverein e.V. – Heizspiegelüberprüfung –
Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

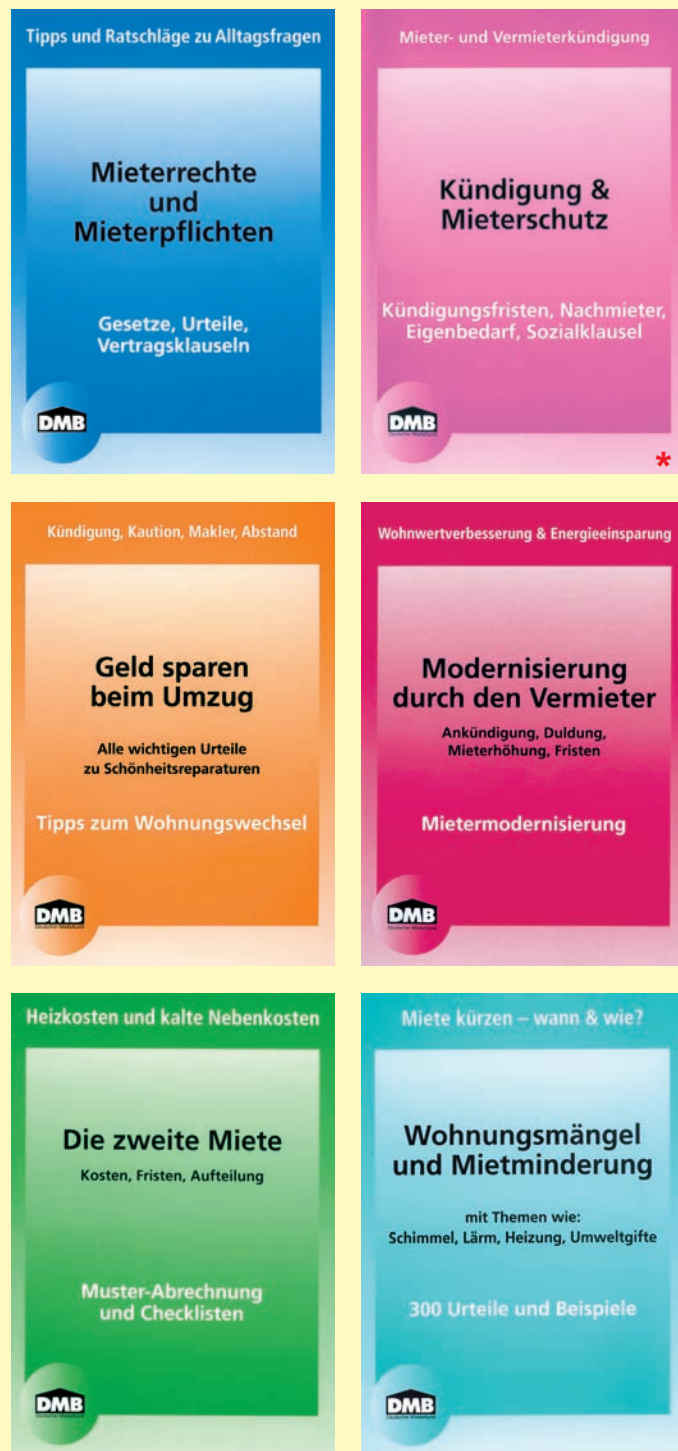
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

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

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

Die Broschüren

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



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



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

April 2015

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 1. 4.

15.30 Uhr Dr. G. H. M. Komander: Otto von Bismarcks Briefe an seine Frau Johanna*

17.00 Uhr Dokumentarfilm: Zeige deine Wunde – Kunst und Spiritualität bei Joseph Beuys (2015)

17.30 Uhr Dr. Matthias Müller-Lentrod: Welterbestätten im Rheingau – Speyer, Worms, Kloster Lorsch**

19.30 Uhr Dr. Guido Steinberg: Kalifat des Schreckens – IS und die Bedrohung durch den islamistischen Terror*

20.00 Uhr Spielfilm: Frau Müller muss weg (2015)

Mittwoch, 8. 4.

15.30 Uhr Christian W. Engelbert: Nahrungsergänzungsmittel – Was macht wirklich Sinn? Eine Fortsetzung.

17+20 Uhr Dokumentarfilm: Die letzten Gigolos (2014)

17.30 Uhr Dr. G. Strunz: Polens UNESCO-Städte – Warschau, Thorn, Danzig, Kulm, Elbing**

19.30 Uhr Prof. Regine Reichwein: Denkprozesse und bewusste Kontrolle – Möglichkeiten und Grenzen*

Donnerstag, 9. 4.

15.30 Uhr Carl-Peter Steinmann: Wasser, Bier, Wein und kleine Brötchen – Entdeckungen auf dem Prenzlauer Berg**

17+20 Uhr Spielfilm: Die Entdeckung der Unendlichkeit (2014)

17.30 Uhr Internationales Jahr des Lichts: John Jaspers: Faszination Lichtkunst**

19.30 Uhr Dr. med. Wilfried Reuter: Schutz und Fürsorge zum Arbeitsplatz und in die Gesellschaft tragen*

Freitag, 10. 4.

15.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Die Frauen des Impressionismus – Berthe Morisot und ihre Künstlerkolleginnen**

17.30 Uhr Prof. Dr. H. Reuter: Die Geschichte der Psychologie von der Antike bis heute*

19.30 Uhr Mag. Guido Czeija: Buddhismus und Wissenschaft – Wie wirklich ist die Wirklichkeit? Erkenntnisse aus Buddhismus und moderner Physik*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Guts for Change

Montag, 13. 4.

15.30 Uhr Gottfried Schenk: Berliner Metamorphosen – Eine fotografische Zeitreise durch vier Jahrzehnte Stadtgeschichte**

17.00 Uhr Spielfilm: Die Entdeckung der Unendlichkeit (2014)

17.30 Uhr Dr. Gabriele Arnold, Ulrich Köhler: Rosetta und Tschuri – ein Komet steht unter Beobachtung**

19.30 Uhr Prof. Dr. med. Dr. phil. Andreas Heinz: Der Begriff der Psychischen Erkrankung aus medizinischer und philosophischer Sicht*

20.00 Uhr Spielfilm: Die Entdeckung der Unendlichkeit (2014)

Dienstag, 14. 4.

15.30 Uhr Michael Bienert: Kästners Berlin**

17.00 Uhr Spielfilm: Die Entdeckung der Unendlichkeit (2014)

17.30 Uhr Dr. R. Klingholz: Sklaven des Wachstums – Die Geschichte einer Befreiung*

19.30 Uhr Prof. Dr. Philipp Ther: Die neue Ordnung auf dem alten Kontinent – Eine Geschichte des neoliberalen Europa*

20.00 Uhr Spielfilm: Der Mann auf der Mauer (1982)

Mittwoch, 15. 4.

17.00 Uhr Gesundheitstag: Prof. Dr. med. Ulrich Nöth: Schmerzfrei bewegen – Moderne Operationsmethoden bei Gelenkschmerzen und Arthrose, Eintritt frei

19.30 Uhr Prof. Dr. Christoph Stein, Dr. Viola Spahn: Kann das Immunsystem Schmerz beeinflussen? Grundlagen und Bedeutung für Patienten*

20.00 Uhr Tanz: The Royal National Dance Company of Georgia: Fire of Georgia – Faszination aus dem Kaukasus

Donnerstag, 16. 4.

20.00 Uhr Tanz: The Royal National Dance Company of Georgia: Fire of Georgia – Faszination aus dem Kaukasus

Freitag, 17. 4.

17.30 Uhr Dr. Gerhild H. M. Komander: Auf den Spuren Cranachs – Zum 500. Geburtstag Lucas Cranach des Jüngeren*

20.00 Uhr Konzert: Dipl.-Hist. Dimitri Dragilew, M.A., Natasha Tarasova, M.A.: „So oder so ist das Leben“ – russische und deutsche Chansons der 20/30er Jahre**

Samstag, 18. 4.

11-16 Uhr Interaktiver Workshop: Sabine Asgodom: Coaching Tools für den Alltag

14.00 Uhr Dirk Bleyer: Südafrika – Von Kapstadt zum Krügerpark**

17.00 Uhr Dirk Bleyer: Myanmar (Burma) – „Goldenes Land“**

Sonntag, 19. 4.

10-14 Uhr Workshop: Ingrid Meyer-Legrand: Genogramm-Arbeit „My-Life-Storyboard“

15.30 Uhr Familienkonzert: Kammerorchester Unter den Linden, Komponist und Erzähler: Andreas Peer Kähler – Zwerg Nase

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

Montag, 20. 4.

15.30 Uhr Dr. Gerhard Ernst Steyer: Gesunder Darm – gesunder Mensch*, Eintritt frei

17+20 Uhr Dokumentarfilm: Altmann (2014)

17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M.A.: Michelangelo Forever: Das Genie als Inspiration*

19.30 Uhr Podiumsdiskussion: Karin Genrich, Dipl.-Ing. Christian Spath: Einkaufsstadt Berlin, Eintritt frei

Dienstag, 21. 4.

20.00 Uhr Ein Leben für Menschenrechte: Verleihung der Urania Medaille 2015 an Annette und Rüdiger Nehberg (Einladungsveranstaltung)

Mittwoch, 22. 4.

15.30 Uhr Jörg Götting: „Wildes“ Brandenburg**

16.00 Uhr Führung: Dr. Gerhild H. M. Komander: Käthe Kollwitz und der Prenzlauer Berg (zum 70. Todestag)

17+20 Uhr Dokumentarfilm: Altmann (2014)

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: „Lebensmittel“ und Wasser*

19.30 Uhr Prof. Dr. G. Faltin: Wir sind das Kapital – Erkenne den Entrepreneur in Dir*

Donnerstag, 23. 4.

15.30 Uhr Dr. Thomas Kersting M.A.: Archäologische Spuren von Krieg und Gewaltherrschaft im Umland von Berlin*

17.30 Uhr Heike Höfler: Entspannungstraining für Gesicht, Kiefer, Nacken*

17.30 Uhr Jürgen Gottschlich, Dr. Rolf Hosfeld, Dr. Raffi Kantian: Armenien 1915 – Die ungelöste Last des Ersten Weltkrieges*

19.30 Uhr Prof. Regine Reichwein: Die Notwendigkeit von Balance und Anpassung*

Freitag, 24. 4.

15.00 Uhr Führung: Rosemarie Köhler: Oxford Deutschlands

17.30 Uhr Barbara Mummenhoff: Gut gestaltete Räume zum Wohlfühlen – wie ist das zu erreichen?*

19.30 Uhr Thanasis Kampagiannis, Alexander Hoffmann: Militante Neonazis in Deutschland und Griechenland*

19.30 Uhr Podiumsgespräch mit Diskussion: Prof. Dr. Christian Pestalozza, Prof. Dr. Gerhard Paul Püschel, Dr. Ralf Herwig: Weltaktionstag gegen Tierversuche, Eintritt frei

Montag, 27. 4.

15.30 Uhr Dr. G. H. M. Komander: 1415 – Die Hohenzollern kommen und ihre Frauen! Macht und Ohnmacht der Frauen am brandenburgischen Hof*

17+20 Uhr Spielfilm: Still Alice – Mein Leben ohne Gestern (2014)

17.30 Uhr Dr. med. Britta Konrad: Schwarze Stunden für die weißen Halbgötter? Rechtsprechung im Lichte der Zeit*

19.30 Uhr Dr. M. Lüders: Wer den Wind sät – Was westliche Politik im Orient anrichtet*

Dienstag, 28. 4.

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Der Askanische Platz, Anhalter Bahnhof und das Kleine Geheimeratsviertel**

17+20 Uhr Spielfilm: Still Alice – Mein Leben ohne Gestern (2014)

17.30 Uhr Erhard Skupch: Von Dom zu Dom – das blaue Band der Havel: Die BUGA 2015 in der Havelregion**

19.30 Uhr Sarah Albrecht: Scharia in Deutschland? Innermuslimische Debatten zur Interpretation islamischer Normen im Westen*

20.00 Uhr Nobelpreisträger live: Prof. Dr. Peter Grünberg und Gäste: Der Ton macht die Musik – Physik und Technik im Dienst musikalischer Gestaltung*

Mittwoch, 29. 4.

15.30 Uhr Dr. Matthias Robert: Histaminintoleranz – was tun?*

17.30 Uhr Thomas Olbricht, Ute Weingarten: Collectors Room und Wunderkammer*

19.30 Uhr Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Kometen, Tod und Teufel – Meilensteine der Kometenforschung**

Donnerstag, 30. 4.

15.30 Uhr Prof. Dr. Andreas Thiel: Immunologie in der Praxis – Sind Sie blutjung geblieben?*

17.00 Uhr Spielfilm: Selma (2014)

17.30 Uhr Harro Zimmer: 25 Jahre Hubble-Weltraumteleskop – Das Universum neu gesehen**

19.30 Uhr Prof. Dr. Thomas Glauben: Agrarspekulation – Nützlich oder verwerflich?*, Eintritt frei

20.00 Uhr Spielfilm: Selma (2014)

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,00/9,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2015 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €