

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

April
4/2017

Tapetenwechsel

Wie sich die Gestaltung
von Wänden über die
Jahrhunderte entwickelte



**DEUTSCHE
WOHNEN**

**Ausgequetscht
wie Zitronen**

**HAUSHALTS-
UNFÄLLE**

**Gefährlicher
Frühjahrsputz**

FLUGLÄRM

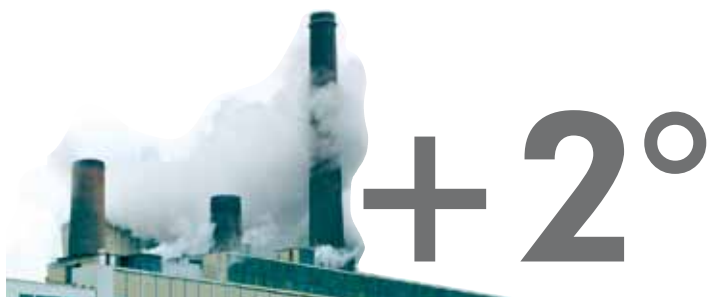
**Düsenlärm und
kein Ende?**

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern
des MieterMagazin gehören wollen,
dann registrieren Sie sich bitte unter

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

INHALT

PANORAMA

Umwandlungsverordnung:	
Belegte Wirkung	7
Buchtipp:	
Wie die Stadt in sozialer Praxis entstanden ist	7
Neuer Staatssekretär für Wohnen:	
Politprofi statt Mieteraktivist	8
Bericht des Paritätischen Gesamtverbandes:	
Armutsregion Hauptstadt	8
Fassadenrenovierung der Degewo:	
Folgenreiche Instandsetzung	9
Webtipp: Chor der Käufer	9
Städtische Wohnungsbaugesellschaften:	
Mieterhöhungen werden nur zum Teil zurückgenommen	10
Digitales Brett im Treppenhaus	10
Strom: Der Staat dreht mit an der Preisschraube	11
Buchtipp: Es gibt nur eine Kantstraße	11
Urteil des Berliner Landgerichts:	
Abgezogene Dielen erhöhen Wohnwert	12
Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte:	
Immobilienpreise im Steigflug	12
Gesobau-Modernisierung: Klaglos zahlen?	13
Veranstaltungstipp: Berlin – mit anderen Augen	13

TITEL

Tapetenwechsel:	
Wie sich die Gestaltung von Wänden über die Jahrhunderte entwickelte	14

HINTERGRUND

Fluglärm: Düsenlärm und kein Ende?	19
Plattenbau: Kompetenz aus Marzahn-Hellersdorf	20
Mini-Fotovoltaikanlagen:	
Energiewende auf dem Balkon	21
Deutsche Wohnen: Ausgequetscht wie Zitronen	22
Berliner Geschäftsmeilen (4):	
Eine Straße in Warteposition	24
Haushaltsunfälle: Gefährlicher Frühjahrsputz	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
--	----

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Bezirkliche Mitgliederversammlungen	6
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Mit Farbe und Dekor hat der Mensch zu jeder Zeit seine häuslichen Wände wohnlich gemacht. Das MieterMagazin ist der Frage nachgegangen, welche **Tapetenwechsel** die Geschichte vollzogen hat. **14**

Plattenbauten

gibt es in vielen Ländern der Erde – ebenso die mit ihnen verbundenen Probleme. Rat für alle hält ein in Marzahn-Hellersdorf angesiedeltes

Kompetenzzentrum bereit.



20



24

Die Karolinenhofstraße ist trotz vieler Anstrengungen nicht mehr geworden, was sie einmal war. Sie ist jetzt eine **Straße in Warteposition**

Abbildungen: Christian Muhrbeck,
Nils Richter, Sabine Mittermeier

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

MieterMagazin 11/2016, Seite 7, Birgit Leiß: „Kündigung wegen Rauchens zurückgewiesen – Herr Adolfs kann aufatmen“

Passion ist unpassend

„Herr A. kann aufatmen“ heißt es über Ihrem Beitrag. Seine Nachbarn sicher nicht, denkt man bei sich, und wie lange er selbst wohl noch atmen kann? Auch heißt es in der Überschrift „Kündigung wegen Rauchens zurückgewiesen“. Genau müsste es heißen „wegen Rauchbelästigung“, denn die Tatsache, dass er raucht, ist nicht schon das Problem. „Passionierter“ Raucher klingt ebenfalls verharmlosend und beschönigend bei jemandem, dessen „Passion“ die Lebensqualität anderer beeinträchtigt. Die Aussagen der anderen Mieter sind „angeblich“, die Aussagen des Rauchers „nach eigenen Angaben“. Ist Ihre Autorin auch „passionierte“ Raucherin?

Laut einer Umfrage, veröffentlicht im MieterMagazin, steht Rauchbelästigung an zweiter Stelle, wenn es um Ärgernisse im Hausflur geht. Auf

das „Gebot zur Rücksichtnahme“ ausgerechnet bei Rauchern sollte niemand verweisen.

C. Allyn per E-Mail

Die Autorin unseres Beitrages ist passionierte Nichtraucherin.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 3/2017, Seite 8, Rainer Bratfisch: „Mikrozensus – Migranten wohnen schlechter und teurer“

Nicht immer Opfer

Es stimmt zwar, das Migranten hier in Deutschland seltener in Wohneigentum leben, aber das hat einen Grund: Rund 70 Prozent der hier lebenden Migranten haben Wohneigentum in ihren Herkunftsländern – Türkei, Albanien, Bosnien, Tunesien, Iran – oft wunderschöne Häuser, in die sie zum Beispiel in den Sommerferien zurückkehren und die – auch wenn die Familien hier von Hartz IV leben – eine Sicherheit für diese Familien darstellen. Nicht nur als eine Art Verbindung zu Familienmitgliedern, die es dort noch gibt, sondern besonders für die Hoffnung, im Alter in „ihr“ Land zurückkehren zu können und zu wollen. Es ist einfach nicht ehrlich, Migranten immer nur als Opfer darzustellen. Als Lehrerin hier in Berlin kann ich Ihnen da eine ganz andere Geschichte erzählen.

S. Bayha per E-Mail

einen Seite schreiben die Behörden vor, dass sie keine Wohnung mit drei, sondern nur ab vier Zimmern haben dürfen, auch wenn ein Vermieter bereit ist, die Wohnung an die Familie zu vermieten und die Wohnung von der Quadratmeterzahl auch ausreichend groß ist. Auf der anderen Seite gibt es Vier- bis Fünfzimmerwohnungen, wo der Vermieter nicht mehr als fünf Personen akzeptiert. Die Frau ist schwanger, in Kürze besteht die Familie also aus sieben Personen. Was wird dann? Das ist absurd und die Familie leidet, die nun seit über zwei Jahren in einem Zimmer lebt.

Dann habe ich Kontakt zu einzelnen ägyptischen jungen Männern, die immer nur ein Jahr (inzwischen sogar nur noch sechs Monate) die Aufenthaltsgestattung erhalten und aufgrund dieser Tatsache überhaupt keine Chance haben, einen Vermieter zu finden. Sie arbeiten inzwischen, verdienen zwischen 1100 und 1300 Euro und müssen 550 bis 700 Euro Miete in einem Heim bezahlen, wo sie ein Bett in einem Mehrbettzimmer belegen. Das ist eine Schande. Außerdem ist es inzwischen gängige Praxis, dass Makler Wohnungen befristet auf ein Jahr vermieten und dafür den Menschen 3000 Euro abknöpfen. Das ist unhaltbar. Wo leben wir, das so etwas offenbar legal ist?

Evelin D. per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/2017, Seite 9, Rainer Bratfisch: „Energieeinsparung in Wohngebäuden – Energetisches Ziel ist erreichbar“

Märchenhaft?

Unter anderem steht in Ihrem Beitrag: Energetische Sanierung kann den Energieverbrauch um bis zu 95 Prozent senken. Die Gebrüder Grimm lassen grüßen.

R. Hintze per E-Mail

Bei dem Wert handelt es sich um ein theoretisch erreichbares Einsparpotenzial. Die im Durchschnitt tatsächlich erreichten Einsparungen werden in dem Beitrag ebenfalls benannt.

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: bmvi@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) 65. Jahrgang 2017

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Ben Buschfeld, Jörg Carstensen/dpa, Deutsches Tapeten-Institut, Julia Gandras, Bernd von Jutrczenka/dpa, Christin Klose, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Jens Sethmann, Lisa Smith, Kersten Urbanke, Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreislise 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Betr.: MieterMagazin 3/2017, Seite 14, Rosemarie Mieder/Katharina Buri: „Unterkünfte für Geflüchtete – Das Ende der Provisorien?“

Unhaltbar

Mit Interesse habe ich die Artikel zum Thema Flüchtlinge und Wohnungen gelesen. Ich möchte hier noch etwas hinzufügen. Als ehrenamtliche Mitarbeiterin kenne ich etliche Flüchtlinge – einzelne Menschen und Familien, die es unglaublich schwer haben, eine Wohnung zu finden.

So sucht beispielsweise eine sechsköpfige Familie – ein Ehepaar mit vier Kindern – dringend eine Wohnung. Die Lage sieht so aus: Auf der

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Mehr zu diesem Service auf Seite 32. Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

www.berliner-sozialgipfel.de

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

Mediation und Konfliktberatung

Die Zeiten der telefonischen Beratung und die Rufnummer haben sich geändert.

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet.

Neue Rufnummer: ☎ 030 - 34 71 08 21

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

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, 15. Mai 2017 und Montag, 19. Juni 2017. Im April findet wegen des Osterfeiertags keine Vorstandssprechstunde statt.

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

Edwin Massalsky (Vorsitzender),

Dr. Rainer Tietzsch (Schatzmeister),

Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)

Achtung!

Bezirksmitgliederversammlungen 2017

Ab Mitte März finden die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins in allen Bezirken statt. Hier informiert Sie die Bezirksleitung über Probleme der Mieter im Bezirk, Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Sie sind sehr herzlich eingeladen, sich über die Arbeit des Berliner Mietervereins zu informieren und mitzudiskutieren.

Die Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf Seite 6 dieser Ausgabe des MieterMagazins.

Geänderte Beratung

Mieterberatung am Ostersamstag

Am Samstag vor Ostern, dem 15. April 2017, findet keine Beratung statt. Die Geschäftsstelle und die Beratungszentren des Berliner Mietervereins bleiben geschlossen.

Beratungszentrum Müllerstraße

Ab sofort bieten wir auch in unserem Beratungszentrum Müllerstraße 135 am U-Bahnhof Seestraße samstags Beratungen ohne Terminvereinbarung an. Kommen Sie von 9 bis 13 Uhr spontan zu uns und nehmen Sie eine Rechtsberatung in Anspruch.



Einsenderin dieses Fotos ist Gertrud Graf

Augenblicke

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

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2017

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

*Im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlung
können die Mitglieder des Berliner Mieter-
vereins Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins
nehmen. Die Bezirksleitung informiert über
die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen
werden besprochen, Informationen gegeben
und Erfahrungen ausgetauscht.*

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

Marzahn- Hellersdorf

Mittwoch, 29. März 2017, 18 Uhr
Kieztreff Marzahner Promenade 38
S-Bhf. Marzahn (mit 500 m Fußweg),
Tram M6; Bus 191, 192, 195
(Marzahner Promenade)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Wie weiter mit dem Gut Hel-
lersdorf und den umgebenden Frei-
flächen – Quartiersmanagement
Gelbes Viertel“
Referentin: Dagmar Pohle,
Bezirksbürgermeisterin
Marzahn-Hellersdorf
4. Aussprache zu 2. und 3.
5. Nachwahl von Delegierten
zur Delegiertenversammlung
des Berliner Mietervereins
6. Verschiedenes
*Bezirksleitung
Marzahn-Hellersdorf*

Mitte

Donnerstag, 6. April 2017, 18 Uhr
Seniorentreff Torstraße 203/205
U6 Oranienburger Tor
mit ca. 500 m Fußweg

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Erhalt und Schaffung von
Wohnraum mit bezahlbaren Mie-
ten in der Berliner Innenstadt“
Referent: Ulrich Paul, Redakteur
Team Regio/Berliner Kurier
im Gespräch mit Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Aussprache zu 2. und 3.
5. Nachwahl zur Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes
Bezirksleitung Mitte

Neukölln

Donnerstag, 6. April 2017, 19 Uhr
Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83,
Raum A 104, Çigli-Zimmer

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Zweckentfremdung und Um-
wandlung sowie geplante und aus-
gewiesene Milieuschutzgebiete
im Bezirk Neukölln“
Referent: Jochen Biedermann,
Bezirksstadtrat
3. Diskussion zum Vortrag
4. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
5. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes
Bezirksleitung Neukölln

Pankow

Dienstag, 4. April 2017, 19 Uhr
BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B
U2 Eberswalder Straße, Tram M1

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache

3. „Dachgeschoss-Ausbau – Chan-
cen und Gefahren für die Mieter“
Referent: Sebastian Bartels, stellver-
tretender Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl zur Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge
Bezirksleitung Pankow

Steglitz-Zehlendorf

Mittwoch, 5. April 2017, 19 Uhr
Gemeindehaus der Ernst-Moritz-
Arndt-Gemeinde, Onkel-Tom-Str. 80
U3 Onkel Toms Hütte

Tagesordnung

1. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
2. „Was muss der Gesetzgeber
ändern, damit Mieter besser vor
der Finanzwirtschaft geschützt
werden?“
Referent/in: N.N.
3. Nachwahl zur Bezirksleitung
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. Diskussion über aktuelle
Probleme
*Bezirksleitung
Steglitz-Zehlendorf*

Treptow-Köpenick

**Mittwoch, 29. März 2017,
18.30 Uhr**
Villa Offensiv, Hasselwerderstr. 38-40,
Ecke Michael-Brückner-Straße,
1. Etage
S-Bhf. Schöneweide

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Struktur des BMV –
Möglichkeiten der Einflussnahme
auf die Mietenpolitik des Bundes“
Referent: Dr. Rainer Tietzsch,
Vorstandsmitglied des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes
*Bezirksleitung
Treptow-Köpenick*

In Milieu-
schutzgebieten
geht die Um-
wandlung merk-
lich zurück

UMWANDLUNGSVERORDNUNG

Belegte Wirkung

Die vor zwei Jahren eingeführte Genehmigungspflicht für Umwandlungen in Milieuschutzgebieten zeigt Wirkung. Die Abschaffung einer bestehenden Ausnahmeregelung würde diese Wirkung noch verstärken.

■ Eine Kurzfassung des Senats-Monitoring zur Umwandlung finden Sie unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung – auch Milieuschutz genannt – von der jeweiligen Bezirksbehörde genehmigt werden. Um die Wirkung dieser am 1. März 2015 eingeführten Maßnahme zu überprüfen, hat der Senat ein begleitendes sogenanntes Monitoring beschlossen. Die ersten Ergebnisse dieser Beobachtung liegen nun vor und belegen: Der Genehmigungsvorbehalt wirkt. Der Umwandlungsprozess hat sich 2015 und nach den ersten Auswer-



tungen des Jahres 2016 in den Erhaltungsgebieten verlangsamt. Zwar ist eine kurzfristige überproportionale Steigerung unmittelbar nach Einführung der Verordnung eingetreten, doch die resultierte aus Umwandlungen, die Eigentümer vorsorglich noch vor Inkrafttreten des Genehmigungsvorbehalts in die We-

ge geleitet hatten, um dem künftigen Vorbehalt zuvor zu kommen. Vom ersten zum vierten Quartal 2015 ist dann ein sukzessiver Rückgang der Umwandlung in Milieuschutzquartieren von 2042 auf 787 Fälle zu verzeichnen. In den innerstädtischen Gebieten ohne Milieuschutz schreitet der Umwandlungsprozess dagegen rasant fort. Besonders zu beobachten ist dies auch in unmittelbarer Nähe der Erhaltungsgebiete. In bestimmten Fällen, meist wenn sich ein Eigentümer bereit erklärt, die umzuwandelnde Wohnung binnen sieben Jahren nur an den dort wohnenden Mieter zu veräußern, besteht nach den Vorgaben des Baugesetzbuches auch in Milieuschutzgebieten ein Anspruch auf Genehmigung der Umwandlung. 2015 betraf dies in Berlin 2022 Wohnungen.

Da die Gefahr besteht, dass Vermieter versuchen, nach einer derart genehmigten Umwandlung Mieter zum Auszug zu bewegen, fordert der Berliner Mieterverein die Abschaffung dieser Ausnahmeregelung und regt eine entsprechende Bundesratsinitiative durch den Berliner Senat an.

In den Berliner Bezirken setzt sich indessen mehr und mehr das Instrument der Erhaltungssatzung durch, um die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung und die Luxusmodernisierung des Wohnungsbestands zu verhindern. Mittlerweile kommen in 33 Erhaltungsgebieten rund 520 000 Berliner in den Genuss des Milieuschutzes.

Udo Hildenstab

BUCHTIPP

Wie die Stadt in sozialer Praxis entstanden ist

Für die Stadtsoziologie sei die wichtige Leitfrage, wie die Institution, die wir heute Stadt nennen, in und aus der sozialen Praxis entstanden ist. Institution wird dabei nicht als bestimmte Organisation wie eine Firma oder Behörde verstanden, sondern als ein Gefüge aus rechtsförmigen Vorschriften sowie geschriebenen und ungeschriebenen Regeln, die in unser soziales Leben, unser Denken und Handeln so eingelagert sind, dass wir uns nicht mehr daran erinnern können, wie sie einmal über soziale Kämpfe entstanden sind. Gegen dieses kollektive Vergessen stellen die Autoren ihren Ansatz der Soziogenese. Das Vertrauen wird verfremdet, und man denkt unwillkürlich an die praktisch so bekannte, aber theoretisch ebenso rätselhafte Institution des Geldes. Der Leser wird auf eine sozialhistorisch und empirisch angereicherte Spurensuche geschickt. Sie beginnt in der frühen Neuzeit, setzt sich fort in der Phase der Industrialisierung und beschreibt anschließend die „Staats- und Stadtproduktion“ nach dem Zweiten Weltkrieg und nach dem Mauerfall. Schließlich diskutieren die Autoren aktuelle Schlagworte wie „Renaissance der Städte“ und „Reurbanisierung“ und konfrontieren die Leser mit der These, dass die sozialwissenschaftlichen und medialen Diskurse selbst ein Teil des Kampfes um das sind, was Stadt sein soll. Ein ungewöhnter, aber interessanter Beitrag zum Stadtdiskurs.

mm



Armin Hentschel,
Julian Hopfenmüller:
Der lokale Staat
– Vier Perioden
der Soziogenese
deutscher Städte.
Marburg 2017,
29,80 Euro

NEUER STAATSEKRETÄR FÜR WOHNEN

Politprofi statt Mieteraktivist

Sebastian Scheel hat am 22. Februar seine Stelle als Staatssekretär bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angetreten. Der Linken-Politiker ist ein Gegenentwurf zu seinem kurzzeitigen Vorgänger Andrej Holm.

Der 41-jährige Scheel war über 12 Jahre lang Abgeordneter im Sächsischen Landtag, zuletzt als parlamentarischer Geschäftsführer der Linksfraktion. Er hat sich im Landtag einen Namen als Finanz- und Haushaltspolitiker gemacht und gilt als guter Verhandler. Kommunalpolitische Erfahrungen hat er 1999 bis 2004 im Leipziger Stadtrat gesammelt. Nach seinem Abitur in Frankfurt/Oder hat er in Leipzig Politikwissenschaften, Volkswirtschaft und Philosophie studiert.

Als Staatssekretär ist er für die Umsetzung der ambitionierten Wohnungspolitik der rot-rot-grünen Koalition zuständig. Die Wohnungssituation hat sich zu einem der Hauptprobleme Berlins entwickelt. Die Bürger erwarten hier vom Senat einen nachhaltigen Richtungswechsel.

In die spezielle Problemlage des Berliner Wohnungsmarktes muss sich Sebastian Scheel erst noch einarbeiten. Mit Wohnungspolitik hatte er bisher immer nur am Rand zu tun. Er hat zwar als Student zeitweilig in Leipzig in einem besetzten Haus gewohnt. Doch die wohnungspolitische Expertise und die Vernetzung mit Mieterinitiativen, die den Stadtsoziologen Andrej Holm auszeichnen, fehlen ihm noch. Dafür kennt Scheel aber – anders als Holm – das tagespolitische Geschäft von innen.



Foto: Jörg Carstensen/dpa

Vom Leipziger Hausbesetzer zum Berliner Staatssekretär: Sebastian Scheel

Dies betreibt er nun erstmals nicht aus der Opposition heraus, sondern als Vertreter der Landesregierung.

Jens Sethmann

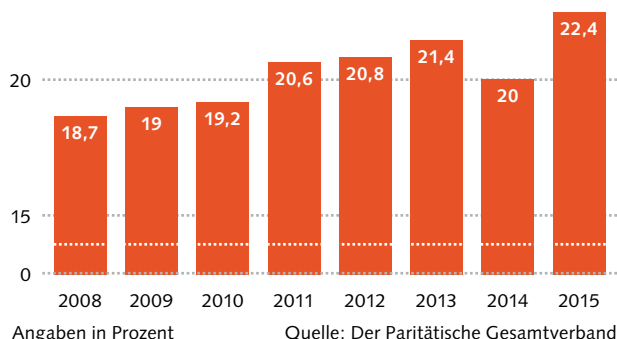
BERICHT DES PARITÄTISCHEN GESAMTVERBANDES

Armutsregion Hauptstadt

■ Bericht zur Armutsentwicklung unter www.der-paritaetische.de/armutsbericht/

Deutschland ist die viertreichste Nation der Welt, das Bruttoinlandsprodukt befindet sich auf einem Rekordhoch. Aber die Armut nimmt zu. Der Paritätische Gesamtverband ermittelte für seinen Armutsbericht 2017 einen Anstieg der Armut in Deutschland auf 15,7 Prozent. Besonders gefährdet seien Rentner, kinderreiche Familien, Arbeitslose, Alleinerziehende und hier lebende Ausländer.

Anteil der Armutsgefährdeten an der Berliner Bevölkerung



Eine Person gilt nach einer Definition des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales als armutsgefährdet, wenn ihr Äquivalenzeinkommen die Armutsgefährdungsschwelle – 60 Prozent des mittleren Einkommens aller Nettoäquivalenzeinkommen – unterschreitet. Zum Nettoeinkommen zählen auch Wohngeld, Kindergeld und -zuschlag, andere Transferleistungen und sonstige Zuwendungen. Ein Single, der weniger als 917 Euro netto verdient, eine Alleinerziehende mit einem Kind unter sechs Jahren und einem Nettoverdienst von 1192 Euro und eine vierköpfige Familie, die zwischen 1978 und 2355 Euro netto im Monat zur Verfügung hat, gelten nach dieser Definition als arm. In Berlin stieg die Armutsquote von 19,7 im Jahre 2005 auf 22,4 Prozent im Jahre 2015. Die deutsche Hauptstadt gilt damit als „armutspolitische Problemregion“. Aber es gibt auch Kritik an den Zahlen des Armutsberichts. Steigt zum

Beispiel das mittlere Einkommen stärker als die unteren Einkommen, nimmt die Armut statistisch zu. In der Statistik werden auch Studierende und Auszubildende erfasst, die in der Regel ein sehr niedriges Einkommen haben. Rein rechnerisch würde sich die Armutsquote auch dann nicht verändern, wenn plötzlich alle das Doppelte verdienen würden. Statistiker wie Professor Dr. Walter Krämer von der Technischen Universität Dortmund plädieren derweil dafür, Armut an den Dingen festzumachen, die ein Mensch braucht, um nicht mehr als arm zu gelten – dazu gehört auch das Wohnen. Am 27. und 28. Juni 2017 findet in Berlin der zweite Armutskongress statt. Der Deutsche Mieterbund engagiert sich im Bündnis „Reichtum umverteilen – ein gerechtes Land für alle!“ für einen sozial- und steuerpolitischen Kurswechsel und die Verringerung der sozialen Ungleichheit. Rainer Bratfisch

Folgenreiche Instandsetzung

Eine harmlose Fassadeninstandsetzung entwickelte sich für Mieter aus dem Brunnenviertel zu einer sechsmonatigen Strapaze. Trotz einer langen Liste mit Handwerkerpfusch ist sich die städtische Wohnungsbaugesellschaft Degewo keiner Schuld bewusst.

In einem Beschwerdebrief hatten sich die Mieter der Wolliner Straße 29 an den Vorstand der Degewo gewandt. Die Vorwürfe: die von Juli bis Dezember 2016 durchgeführten Baumaßnahmen an dem 1980er-Jahre-Bau seien schlecht koordiniert und unsachgemäß durchgeführt worden. Von Anfang an, so berichtet ein Mieter, sei es sehr mühsam gewesen, der Degewo konkrete Informationen über Beginn und Umfang der Arbeiten zu entlocken. Dabei mussten die Mieter wissen, bis wann sie die Balkone zu beräumen hatten und wann sie zwecks Montage der neuen Fenster zu Hause sein mussten. Mehrfach seien Termine kurzfristig abgesagt worden, so dass die Mieter umsonst einen Urlaubstag genommen hatten. Dass die diversen Subunternehmen offenbar überfordert waren, machte sich dann bald noch auf ganz andere Weise bemerkbar.

Weil trotz Aufmaßes Teile nicht passten, wurde kurzerhand ein paar Tage lang ein Brett vor die fehlende Balkontür genagelt. Eine alte Dame sollte gar übers Wochenende in einer fensterlosen Wohnung ausharren. Erst nach Intervention der Nachbarn konnte erreicht werden, dass die neuen Fenster zumindest provisorisch eingebaut wurden. In mehreren Wohnungen wurden Fliesen beschädigt, weil versehentlich durch die Wand neben dem Fenster gebohrt wurde. In einer Wohnung wurde beim Verschweißen die fenstertragende Holzkonstruktion in Brand gesetzt. Statt die Feuerwehr zu rufen, unternahm der Handwerker selber einen Löschversuch. Die fassungslosen Mieter fanden eine völlig verrußte Wohnung vor. Ein-

deutig gesundheitsgefährdend sei jedoch die unsachgemäße Entfernung der Asbestplatten durchgeführt worden, so die Hausbewohner.

Noch Wochen später habe der ungenügend verpackte Sondermüll auf dem Bagerüst vor den Wohnungen herumgelegen. Dafür wurde die ausführende Firma vom Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin verwarnet. Einige Mängel wurden inzwischen in Ordnung gebracht, doch bis heute ärgern sich die Mieter über fehlplatzierte Fensterlüftungen, Risse in der Wand und andere Folgen dieser Sanierung.

Und die Antwort der Degewo? Von einer Verwarnung durch das Landesamt wisse man nichts. Die Asbestzementplatten seien ordnungsgemäß in Folie verpackt und dann in

Foto: privat



einem Container zwischengelagert worden. Der Einbau der Fenster sei nach DIN-Normen erfolgt, und die Mieter seien über einen Hausausgang rechtzeitig informiert worden. „Man hat schon den Eindruck, dass unser Leiden zumindest billigend in Kauf genommen wurde“, meint ein Mieter. In dem Sozialen Wohnungsbau leben viele Mieter, die sich nicht so gut wehren können.

Birgit Leiß

Ergebnis des Löschversuchs eines Handwerkers nach einem selbstverursachten Brand in der Wolliner Straße

WEBTIPP Chor der Käufer

Kann man ein Thema wie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in der Popmusik behandeln? Christiane Rösinger, bekannt von ihren früheren Bands Lassie Singers und Britta, gelingt das mit ihrem Lied „Eigentumswohnung“ auf witzige Art. Sie singt aus der Sicht der Wohnungskäufer, die eigentlich nie Eigentümer werden wollten, aber mit dem Geld ihrer Eltern nun doch die Gelegenheit ergreifen. Der Text zählt ihre verqueren Rechtfertigungen auf: „Wir wollen ja keinen vertreiben, aber wir müssen auch irgendwo bleiben. Wir leben eigentlich selber prekär, wenn das mit der Wohnung nicht wär. Wir müssen auch an das Alter denken. Die Eltern wollten's uns halt unbedingt schenken.“ Im dazugehörigen Musikvideo stapft ein Heer von potenziellen Eigentumswohnungskäufern von einer Maklerin angeführt durch eine bewohnte Berliner Altbauwohnung, guckt in alle Ecken und fasst alles an, während die Mieterin teilnahmslos zusieht, wie die vielen Kaufwilligen ganz selbstverständlich von ihrer Wohnung Besitz ergreifen. Am Ende singen sie im Chor: „Von den Eltern zur Belohnung kriegen wir diese Eigentumswohnung.“ Christiane Rösinger hat den Eigentumshype gut beobachtet und bringt ihn lakonisch auf den Punkt.

js



Christiane Rösinger:
„Eigentumswohnung“,
Video von Lucian Busse
und Sofie Hein

<https://vimeo.com/188908454>

Album „Lieder ohne Leiden“
als LP, CD und digital
erschienen bei staatsakt.



STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

Mieterhöhungen werden nur zum Teil zurückgenommen



Foto: Bernd von Jutrczenka/dpa

Die Vereinbarung des Senats mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist aus Sicht von Mieterinitiativen enttäuschend. Zwar dürfen die Mieten künftig nur noch um maximal zwei Prozent jährlich erhöht werden, doch für die ohnehin schon teuren Sozialwohnungen gilt das nicht ohne weiteres.

Offiziell will man in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung noch nichts zu dem Kooperationsvertrag sagen. Die Aufsichtsräte der Wohnungsunternehmen müssen formal noch zustimmen, erst Anfang April soll die Vereinbarung unterzeichnet werden. Doch am Rande einer öffentlichen Veranstaltung machte Senatorin Katrin Lompscher (Linke) bereits die wichtigsten Eckpunkte deutlich. So dürfen die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften künftig die Mieten um maximal zwei Prozent jährlich anheben. Das soll auch rückwirkend gelten, das heißt, die zu Jahresanfang verschickten rund 22 000 Mieterhöhungen der „Städtischen“ sollen entsprechend korrigiert werden.

Von den neuen Regelungen profitieren rund 300 000 Mieterhaushalte. Grundsätzlich gelten sie auch für Sozialwohnungen, nicht jedoch für die über 1700 Degewo-Mieter rund um den Kreuzberger Mariannenplatz. Sie protestieren seit Januar gegen Mieterhöhungen von bis zu 15 Prozent. Es handelt sich hier um einen Sonderfall im Sozialen Woh-

nungsbau. Seit 2012 hatte die Degewo keine Aufwendungen zur Tilgung von Darlehen mehr erhoben. Nun holte sie die sonst jährlichen Mieterhöhungen auf einen Schlag nach – juristisch nicht zu beanstanden, aber für die betroffenen Sozialmieter eine enorme Belastung. Sie sammelten über 1100 Unterschriften, die sie der Senatorin persönlich übergaben. „Wir hatten bisher den Eindruck, dass sie hinter uns steht – jetzt sind wir verärgert und fühlen

uns überrumpelt“, sagt Rosa Risch, eine der Betroffenen. Wenn es wie hier in den zurückliegenden vier Jahren keine Erhöhung gab, sollen künftig maximal acht Prozent zulässig sein, erklärte Lompscher bei der Veranstaltung. Zusätzlich gilt eine Begrenzung von höchstens 30 Euro pro Wohnung.

Weitere Inhalte der Kooperationsvereinbarung: Künftig dürfen maximal sechs Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Bisher waren es neun Prozent. Gesetzlich zulässig – und für nicht-städtische Vermieter nach wie vor erlaubt – sind 11 Prozent. Zudem soll künftig gelten, dass die landeseigenen Unternehmen mindestens die Hälfte ihrer Neubauten als Sozialwohnungen errichten müssen. Dort dürfen nur Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) einziehen. Im Bestand gilt, dass bei Wiedervermietung 60 Prozent der Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte zu vermieten sind.

Birgit Leiß

◀ **Mit welchen Mietbegrenzungen bei den kommunalen Wohnungsunternehmen künftig zu rechnen ist, machte Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher am Rande einer Veranstaltung deutlich**

Digitales Brett im Treppenhaus



Foto: Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz

Die Hannoveraner Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG setzt bei der Information ihrer Mieter auf interaktive Bildschirme im Treppenhaus, die die herkömmlichen Papieraushänge ersetzen. Neben Informationen rund um das Haus und Neuigkeiten aus dem Unternehmen können die Mieter auf dem „digitalen Brett“ per Touchpad auch aktuelle Informationen zum öffentlichen Nahverkehr abrufen und Reparaturmeldungen eingeben. Die Klickzahlen beweisen: Das Angebot wird sehr gut angenommen.

rb

Der Staat dreht mit an der Preisschraube

Ein Berliner Durchschnittshaushalt muss immer mehr Geld für die Begleichung seiner Stromrechnung aufbringen. Kostete eine Kilowattstunde im Jahr 2000 noch rund 14,3 Cent inklusive Steuern, Abgaben und Umlagen, waren es 2016 bereits rund 30,7 Cent. Die Stromkosten sind ein Hauptgrund für die insgesamt steigenden Verbraucherpreise. „Energiearmut“ ist eine reale Bedrohung: Jährlich wird bundesweit etwa 330 000 Haushalten der Strom gesperrt.

Den Jahreswechsel haben fast 400 Stromversorger genutzt, um ihre Preise erneut zu erhöhen. Die Begründung ist immer die Gleiche: steigende staatliche Steuern, steigende Netzentgelte. Noch 2011 hatte die Bundeskanzlerin versprochen, dass die Umlage für erneuerbare Energien beim Ausstieg aus der Atomenergie nicht steigen werde. Heute ist diese Umlage mit 6,88 Cent je Kilowattstunde fast doppelt so hoch wie damals. Die Nutzungsentgelte sind um rund 80 Prozent gestiegen. Die staatlich regulierten Preisbestandteile – Steuern, Abgaben und Umlagen – machen inzwischen 54 Prozent des Strompreises aus. Dazu kommen weitere 24 Prozent für die Netzentgelte. Die Stromversorger verweisen gern darauf, dass sie nur die verbleibenden 22 Prozent des Strompreises – die Kosten für Strombeschaffung und -vertrieb – beeinflussen können.

Auch Vattenfall, Berlins wichtigster Stromlieferant, hat zum 1. April 2017 seine Preise erhöht. Der Verbrauchspreis beträgt zum Beispiel beim Tarif „Berlin Easy Privatstrom“ statt bisher 27,61 jetzt 28,92 Cent je Kilowattstunde. Für einen Haushalt mit einem Verbrauch von 2200 Kilowattstunden pro Jahr entstehen damit zusätzliche Kosten von 2,40 Euro im Monat. Der Grundpreis von 127,20 Euro pro Jahr bleibt stabil.

Wenn die Strompreise steigen, können die Kunden ein Sonderkündigungsrecht wahrnehmen. Ein Wechsel

des Stromanbieters kann mehrere 100 Euro pro Jahr sparen. Stromtarifrechner und objektive Vergleichsportale ermitteln kostengünstige Alternativenanbieter. Aber Achtung: Der Teufel steckt oft im Detail. Unbedingt alle Konditionen prüfen! Der Wechsel selbst ist problemlos.

Verbraucherfreundlicher wäre allerdings eine Änderung des Systems. Die Stromversorger sollten die gesunkenen Einkaufspreise an ihre Kunden weitergeben müssen. Der Staat könnte für Strom nur den halben Mehrwertsteuersatz von 7 Prozent erheben und energieintensive Unternehmen ebenfalls mit der EEG-Umlage belasten.

Rainer Bratfisch



Die Anforderungen an den Stromkunden wachsen weiter

Illustration: Lisa Smith

BUCHTIPP

Es gibt nur eine Kantstraße



Jochens, Birgit: *Die Kantstraße – vom preußischen Charlottenburg zur Berliner CITY WEST.* Berlin 2017, 26 Euro

Ob sie der „Boulevard der Einwanderer“ oder der „Hidden Champion unter Berlins Straßen“ ist, ob sie 2,2 Kilometer oder 2,3 Kilometer lang ist, ob die Berliner oder die Touristen sie mögen oder nicht – die Kantstraße bleibt die Kantstraße. Nach dem Philosophen Immanuel Kant benannt, hat sie ihre Namensvettern in Rummelsburg, Mahlsdorf, Lichterfelde und Lichtenrade überlebt, die alle irgendwann umbenannt wurden, nur in Steglitz und Marzahn-Hellersdorf existieren noch zwei unbedeutendere Straßen gleichen Namens. Verwechslungen ausgeschlossen. Eine kulinarische Weltreise oder eine extensive Shoppingtour sind natürlich nur im Charlottenburger Original möglich. Theaterviertel, Schriftstellerdomizil, politischer Brennpunkt, Chinatown, Rotlichtmilieu, Mode- und Designmeile – nur in dieser Kantstraße gibt es alles, nur hier ändert sich alles immer wieder, nur hier konzentrieren sich Stadt- und Weltgeschichte und Kultur- und Familiengeschichte auf engstem Raum. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde sie zu einer der Hauptgeschäftsstraßen West-Berlins. Vom Niedergang in den 1980er- und 1990er-Jahren hat sie sich inzwischen erholt und ist heute wieder – neben dem Kurfürstendamm – eine Tag und Nacht pulsierende Flaniermeile. Die Charlottenburg-Kennerin Birgit Jochens wohnt zwar ein paar Straßen weiter, kennt aber die Kantstraße und ihre Bewohner so gut, dass sie gleich mehrere Bücher schreiben könnte. Und sollte. Denn: Die Straße lebt und wandelt sich weiter.

rb

URTEIL DES BERLINER LANDGERICHTS

Abgezogene Dielen erhöhen Wohnwert

Ein frisch abgeschliffener Holzfußboden ist etwas Schönes. Ob er auch als wohnwerterhöhendes Merkmal im Sinne des Mietspiegels zu werten ist, war bislang umstritten. Ein neues Urteil schafft da wenig Klarheit.

In dem aktuellen Urteil hatte das Landgericht Berlin entschieden, dass ein abgezogener Dielenfußboden ein hochwertiger Bodenbelag gemäß Berliner Mietspiegel ist. Die Orientierungshilfe zur Spanneinordnung nennt als Beispiele für dieses Ausstattungsmerkmal lediglich hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein sowie Fliesen. Nach dem Interviewerhandbuch zum Berliner Mietspiegel 2015 gehört auch moderner PVC-Boden dazu. Für solch hochwertigen Belag wird im Altbau ein Plus von 0,56 Euro pro Quadratmeter monatlich angesetzt, bei neueren

Baujahrsgruppen sogar bis zu 1,10 Euro. Abgezogene Holzdielen mögen zwar mit hochwertigem Parkett nicht vergleichbar sein, befand das Gericht. Aber zumindest, wenn sie wie in dem vorliegenden Fall in einem gepflegten Zustand sind, seien sie gegenüber einem modernen PVC-Boden als gleichwertig anzusehen. Mit Blick auf die bisherige, fast durchweg anderslautende Rechtsprechung wies das Gericht auf die veränderten Wohnvorstellungen von Mietern im Allgemeinen hin.

Noch vor fünf Jahren hatte das Landgericht klargestellt, dass ein Dielenfußboden kein hochwertiger Bodenbelag ist (LG Berlin vom 9. Dezember 2011 – 63 S 220/ 11). Ein Jahr später wurde diese Einschätzung noch einmal bestätigt (LG Berlin vom 13. Juli 2012 – 65 S 116/12). Klar ist: Wenn der Mieter die Holzböden selber abgeschliffen hat und

Illustration: Julia Gandras



Sind die Dielen in einem gepflegten Zustand, gelten sie als hochwertiger Bodenbelag – so das Berliner Landgericht

der Vermieter im laufenden Mietverhältnis die Miete erhöhen will, darf dieses Ausstattungsmerkmal nicht berücksichtigt werden. Anders sieht es aus, wenn die abgezogenen Fußböden schon beim Einzug vorhanden sind. Dann spielt es auch keine Rolle, ob der Vermieter oder der Vormieter diesen Standard geschaffen hat. Der Bodenbelag gilt in der Regel als mitvermietet.

Birgit Leiß

■ **Aktuelles Urteil:**
LG Berlin vom
16. November 2016
– 65 S 187/16 –

BERICHT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

Immobilienpreise im Steigflug

Neue Zahlen zur Berliner Immobilienpreisentwicklung lassen für die künftigen Mieten und den Neubau preiswerter Wohnungen nichts Gutes hoffen.

Die Berliner Boden- und Gebäudepreise heben ab

Der beim Berliner Senat angesiedelte Gutachterausschuss für Grundstückswerte beobachtet die Marktentwicklung anhand der ihm gemeldeten

Fälle von Verkäufen, Umsätze und Flächen von gehandelten Berliner Immobilien. Mitte Februar hat das Gremium seinen vorläufigen Bericht für das Jahr 2016 vorgelegt.

Die Gesamtfläche bei den verkauften Mehrfamilienhäusern ist danach von 2015 auf 2016 zurückgegangen – möglicherweise Indiz für eine mittlerweile eingetretene Verknappung des Angebots in diesem Marktsegment. Nicht im selben Maß aber haben sich die dafür aufgewendeten Mittel reduziert. Die Differenz belegt einen Preisanstieg von rund 20 Prozent. Bei den unbebauten Grundstücken wurde ein Anstieg der verkauften Fläche (plus 18 Prozent) registriert, verbunden mit einer Erhöhung des Umsatzes um 42 Prozent. Beide Entwicklungen bezeugen damit einen anhaltenden Steigflug der Immobilienpreise in der Hauptstadt. Als Folge der Teuerung bei den

Mehrfamilienhäusern rechnet der Berliner Mieterverein (BMV) mit einer Zunahme von Modernisierungen und damit verbundenen Mieterhöhungen, denn nur dadurch würden sich die hohen Kaufpreise für die Investoren in Zukunft rechnen. Und bei den jetzt üblichen Bodenpreisen von 1400 bis 2300 Euro pro Quadratmeter sei ein preiswerter Neubau nicht zu verwirklichen. Die Entwicklung, so der Mieterverein, zeige einen erheblichen Regelungsbedarf des Bundesgesetzgebers. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild fordert, die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierungen erheblich einzuschränken und die gesetzliche Kappungsgrenze normaler Mieterhöhungen auf 10 Prozent im Zeitraum von fünf Jahren zu begrenzen: „Die Spekulation mit Grund und Boden muss endlich gestoppt werden.“
Udo Hildenstab



Foto: Christian Muhrbeck

Klaglos zahlen?

Mit ihren energetischen Modernisierungen handelt sich die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gesobau immer wieder Ärger ein. Viele Mieter kritisieren nicht nur unnötige, preistreibende Maßnahmen, sondern auch fehlende Gesprächsbereitschaft. Wer nicht zustimmt, wird durch alle Instanzen verklagt. Ein aktueller Fall aus Pankow.

Foto: Nils Richter



Überflüssige Maßnahmen, formale Fehler, unkooperative Haltung: Eine Gesobau-Modernisierung in Pankow sorgt für verärgerte Mieter

„Was uns ärgert, ist, dass hier sämtliche Modernisierungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden, ohne Rücksicht auf bezahlbare Mieten und auf die historische Bausubstanz“, sagen Mieter aus der Damerowstraße 54, Ecke Mendelstraße 2. Das schöne Gründerzeit-Eckhaus mit den derzeit noch günstigen Mieten soll mit Fahrstuhl, Ceranherden, Handtuchheizkörpern und Hänge-WCs ausgestattet werden. Das sei inzwischen „allgemein üblich“ und keineswegs Top-Standard, heißt es in einer Stellungnahme der Gesobau. Aus Kostengründen sollen zudem die hofseitigen Kastendoppelfenster durch Kunststofffenster ersetzt werden. Im Dachgeschoss will man großzügige Lofts mit riesiger Wohnküche bauen. Offenbar um sie aufzuwerten, muss ein Fahrstuhl her, was nicht nur die Modernisierungsumlage, sondern auch die Betriebskosten in die Höhe treibt. Von der Bauordnung ist er nicht vorgeschrieben, und barrierefrei ist er ohnehin nicht, da er lediglich auf halber Treppe hält. Die Mieter hatten sich für eine Schlüssellösung ausgesprochen, das heißt, dass nur diejenigen, die ihn auch nutzen möchten, an den Kosten beteiligt werden. Das lehnt die Gesobau ab und spricht von einer Wohnwertverbesserung für alle Mieter. Ein anderer Streitpunkt: die Dämmung der Fassade. Nach Angaben der Gesobau habe man eine Ausnahmegenehmigung beantragt, jedoch nur für die straßenseitige Fassade eine Befreiung von der Energieeinsparverordnung erhalten.

Bisher konnte sich die Gesobau vor Gericht nicht durchsetzen. Die Mo-

dernisierungsankündigung strotzt nur so vor Fehlern und wurde vom Amtsgericht in bislang zwei Fällen aus formalen Gründen für unwirksam erklärt. Teilweise soll den Mietern ein Ausstattungsstandard verkauft werden, den sie in ihrer Wohnung bereits haben. „Wir sind sehr an einer gütlichen Einigung interessiert, aber man kooperiert nicht mit uns“, meint eine Mieterin. So würden einige gern in eine kleinere Wohnung ziehen, aber man bekomme keine oder nur sehr teure Wohnungen angeboten.

Inzwischen ist die Hausgemeinschaft dem Bündnis Pankower Mieterpro-

test beigetreten, was von der Anwältin der Gesobau prompt als Beleg für die fehlende Verhandlungsbereitschaft interpretiert wird. „Wir bezahlen die Verschönerung und haben praktisch kein Mitspracherecht“, fasst einer der Mieter den Unmut zusammen. Die Gesobau verhalte sich schlimmer als ein privater Investor. Zur Frage, ob eine städtische Wohnungsbaugesellschaft für Top-Standards sorgen sollte, wollte man sich in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter Hinweis auf die laufenden Verhandlungen nicht äußern.

Birgit Leiß

VERANSTALTUNGSTIPP

Berlin – mit anderen Augen



Anmeldungen unter:

<http://querstadt.ein.org/de/>

Tickets: 13 Euro,
ermäßigt 6,50 Euro,
Kinder unter 10
Jahren in Begleitung
ihrer Familie frei

Bahnhof Zoo als Zufluchtsort? Privatsphäre mitten auf dem Savignyplatz? Der Stuttgarter Platz ein Ruheraum? Seit 2013 führen Berliner durch ihre Stadt, die sie über Jahre als Obdachlose erlebt haben: „Draußen schlafen ist eine Kunst“ heißt einer der Rundgänge. Die Route lenkt den Blick fort von Sehenswürdigkeiten, hin zu Schlafplätzen, Essensräumen und Versorgungseinrichtungen. Vor allem aber wird von Menschen und ihren besonderen Lebensgeschichten erzählt. Weil diese Stadtrundgänge so große Resonanz gefunden haben, bieten die Organisatoren seit dem vergangenen Jahr eine weitere besondere Tour: Flüchtlinge zeigen Neukölln. Die Tourguides führen zu jenen Orten, die für das Ankommen der Geflüchteten in der Stadt wichtig waren. Das kann ein Supermarkt sein oder der kleine arabische Imbiss, in dem es wie daheim schmeckt, ein Handy-Shop oder das Integrationsprojekt in der Nachbarschaft. Sie erzählen aber auch ihre eigene Geschichte: von Fluchtrouten, Wohnorten, alltäglichen Herausforderungen. Vorerst noch auf Englisch. Aber sie wollen auch sprachlich in Berlin ankommen – und dann auf Deutsch erzählen können.

Rosemarie Mieder

Der Architekt
Bruno Taut gab
den Häusern Farbe
– außen und innen

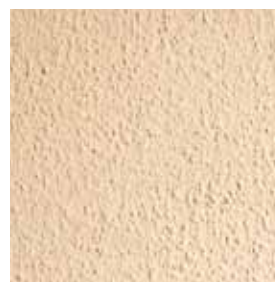
Tapetenwechsel



Foto: Ben Buschfeld

Wie sich die Gestaltung von Wänden über die Jahrhunderte entwickelte

Es wird bunter an Deutschlands vier Wänden. Die schlichte Raufaser mit neutralem Weiß-Anstrich ist auf dem Rückzug. Stattdessen greift der Trendsetter wieder zu Farbe und gemusterter Tapete, um seine Räume zu gestalten. In der Wohnung bricht sich das eigene Wohn- und Lebensgefühl Bahn, und die Zimmerwände werden wieder zur Leinwand für die individuellen Vorlieben. Im Grunde ist die „weiße Phase“ nur ein Sonderfall in der Wohnhistorie, denn bunte Wandgestaltungen waren schon immer die vorherrschende Ausstattung – je betuchter die Bewohner, desto opulenter. Erst als die preiswerten Papiertapeten aus der Massenproduktion den Markt eroberten, konnten auch Haushalte mit „schmaler Brieftasche“ einen gewissen Luxus auf den eigenen Wänden aufbringen.



Die in den 1990er Jahren auftauchenden zartfarbig getönten Wände waren die ersten Vorboten des aktuellen Sinneswandels. Stundenlang wurde seinerzeit die Farbe per Hand mit einem Schwamm unregelmäßig auf die Wand aufgetupft, doch die Prozedur lohnte sich – die schönsten individuellen Schlieren entstanden. Ähnliches im Sinn hatten diejenigen, die die Tapete gleich ganz von den Wänden rissen und den rohen Untergrund sichtbar werden ließen: eine Wohnatmosphäre zu erschaffen, die individueller und lebendiger wirken sollte als das herrschende Einheitsweiß. Der eigene Geschmack kam wieder zum Vorschein. Im Grunde knüpfen diese Enthusiasten an die Erfahrungen früherer Zeiten an. In nahezu allen Epochen war die farbige Wandgestaltung ein wichtiges, wenn nicht sogar das bestimmende Raumelement. Pracht, Reichtum und Geschmack drückten sich zum großen Teil dadurch aus. Zunächst schmückten die Monarchen ihre Wände vor allem mit großen Wandteppichen. Da diese äußerst teuer waren, nahmen die französischen Adligen des 15. Jahrhunderts ihre wertvollen Gobelins sogar bei Reisen von Schloss zu Schloss mit. Im Orient kamen die dazu vergleichsweise preiswerten Ledertapeten auf, die geprägt und teils vergoldet waren. Weitere Vorgänger der heutigen Papiertapete waren hochwertige Wandbekleidungen mit textilen Bespannungen und bemalten Leinwand- oder Wachstuchtapeten. Entscheidende Impulse erhielt die Tapetenentwicklung im 16. Jahrhundert, als die Ostindischen Handelskompagnien aus China überaus prachtvolle, handgemalte Papiertapeten nach Europa brachten. Diese chinesischen Tapeten waren ein ausgesprochenes Luxusprodukt, das ein Vielfaches der schon teuren traditionellen Wandbespannungen kostete und deswegen lange Zeit nur dem Hochadel vorbehalten war. Schon bald begann man daraufhin in Europa mit der eigenen Anfertigung von Tapeten, in Deutschland 1638 in Worms und Frankfurt am Main. Das Niveau der viel raffinierteren chinesischen Papiertapeten erreichten

die Europäer allerdings zu keiner Zeit. Die Wünsche für die Wandgestaltung waren zum Teil ausgesprochen anspruchsvoll: So gab König Karl I. von England 1634 dem Papiertapetenhersteller Jerome Lanyer den Auftrag, eine Tapete mit aufgeklebtem Staub aus gefärbter Wolle herzustellen – eine Vorgängerin der heutigen Velourstapete.

Die ersten europäischen Exemplare der Papiertapete waren anfangs nur Nebenprodukte der Papierherstellung und Druckkunst gewesen. Aus kleinen Bogen gefertigt, dienten sie ursprünglich zur Verzierung von Möbeln, Schachteln und Büchern. Auf der Wand mussten sie mühsam



aneinandergeklebt werden, um eine größere Fläche zu bedecken. Die Tapetenproduktion steckte noch in ihren Anfängen, und so bedurfte es mitunter prominenter Beratung und Unterstützung, wenn man den eigenen vier Wänden ein anheimelndes Aussehen verschaffen wollte. Hilfesuchend schrieb Friedrich Schiller, den die Gestaltung seiner Jenaer



Fotos: Christian Muhrbeck

Wohnung umtrieb, am 22. Januar 1796 an Johann Wolfgang von Goethe: „Darf ich Sie mit einem kleinen Auftrag belästigen? Ich wünsche 63 Ellen Tapete von schöner grüner Farbe und 62 Ellen Einfassung, welche ich ganz Ihrem Geschmack und Ihrer Farbentheorie überlasse.“ Goethe schickte daraufhin Muster aus Frankfurt am Main an den Dichterkollegen in Thüringen, da zu jener Zeit Tapeten und Bordüren dort nur schwer zu besorgen waren.

Wandgestaltung war zu allen Zeiten das bestimmende Raumelement: Bürgerwohnung um 1900 (links), Schloss Schönhausen in Berlin (oben)

Ihr gutes Recht in Sachen Blümchentapete und bunte Farben

Grundsätzlich darf der Mieter das Innere seiner Wohnung gestalten, wie es ihm gefällt. Nur die Bausubstanz darf nicht angegriffen werden. Er darf also die Wände, Decken und Zimmertüren in jeder beliebigen Farbe streichen. Vorhandene Tapeten darf er entfernen oder überstreichen und auch neue Tapeten anbringen. All das gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung. Der Vermieter kann da keine Vorschriften machen.

In der Regel steht im Mietvertrag aber, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt. Der Mieter

kann dadurch zu malermäßigen Arbeiten verpflichtet werden, die dazu notwendig sind, die Räume in einen zur Vermietung geeigneten Zustand zu versetzen. Dazu gehört alles, was sich beim normalen Wohnen abgenutzt hat und sich mit Farbe, Tapete und unter Umständen etwas Gips erneuern lässt: das Anstreichen oder Tapezieren von Wänden und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper, Heizungsrohre und Innentüren sowie der Innenseiten von Fenstern und Außentüren.

Aber in vielen Formularmietverträgen sind die Klauseln zu den Schönheits-



**Ölfarb-Anstrich
in der Berliner
Küche um die
Jahrhundertwende,
DDR-Tapeten-
design der
70er Jahre**



Den entscheidenden Entwicklungsschritt für die Papiertapetenherstellung brachte die Erfindung der Endlospapiermaschine im Jahre 1799. Die langen Papierrollen kamen für die Tapetenhersteller wie gerufen. Dreißig Jahre später setzte sich zudem nach und nach die Walzendruckmaschine durch, wodurch das Bedrucken von Papierbahnen vereinfacht wurde. Die ständig steigende

Nachfrage nach Papiertapeten ließ zunächst einzelne Tapetenmanufakturen entstehen, später entwickelte sich eine regelrechte Tapetenindustrie. In ihr waren Mitte des 19. Jahrhunderts beispielsweise in Frankreich an die 33 000 Arbeiter in mehr als 140 Manufakturen beschäftigt. Ein trendbewusstes Bürgertum verlangte nach immer neuen Tapetendesigns. Wie die Kleider- oder Möbelmode ist auch die Tapete ständigen Stil-



Fotos: Christian Muhrbeck

umbrüchen unterworfen. So kamen im überbordenden Barockzeitalter die Imitationen von Holzmaserungen allmählich aus der Mode, und die dunklen Wohnungen wurden mit floralen Mustern aufgehübscht. Naturalistische bunte Blumen, Vasen und Schnörkelwerk zierten im Rokoko die Wände, und zur Blütezeit der französischen Papiertapete prangten Arabesken, Draperien, Landschaften oder auch einfachere Muster in unübertroffener Qualität an den Wänden. Ständig drängten neue Entwürfe auf den Markt. In Paris reagierten die Entwerfer der Tapetenmuster, die sogenannten Dessinateure, auf jeden kleinsten Geschmackswandel, um ihre Kundschaft zu befriedigen.

Ende des 18. Jahrhunderts brachte es der Pariser Tapetenmacher Jean-Baptiste Réveillon so weit, mit „richtigen“ Künstlern gleichgestellt zu werden.

Weitere Inspirationsquelle vieler Musterzeichner waren Ornamente, wobei jedes Land seine Favoriten hatte: pompejanische und etruskische Einflüsse in Deutschland, neogotische in England. Im Biedermeier liebte man Landschaftszimmer mit Panoramatapeten, die den Raum nach außen weiteten und so die aufkommende Naturbegeisterung und das vermeintlich „einfache“ Leben aufgriffen. Die Inneneinrichtung wurde Ausdruck eines bescheideneren, nicht in erster Linie auf Außenwirkung bedachten Lebensstils. Die dazugehörige Tapete passte sich an: Kleine Muster und romantische Motive aus der Natur waren en vogue.

Stilmix hat eine lange Tradition

Im Historismus des 19. Jahrhunderts nahm das Stilkarussell an Fahrt auf: Neorenaissance, Neoklassizismus, Neogotik, kolonialer Exotismus – es gab nichts, was es nicht gab. Ein Zeitgenosse mokierte sich: „Die Wohnungen der Reichen haben sich in Kuriositätenkabinette verwandelt: Antikes, Gotisches sowie Renaissance und Louis XIII., alles erscheint durcheinander gewürfelt.“ Ähnlich

► ► reparaturen unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in den letzten Jahren eine Reihe von Urteilen dazu gefällt. So dürfen keine starren Fristen vorgeschrieben werden, in denen bestimmte Räume gestrichen werden müssen (BGH vom 23. Juni 2004 – VIII ZR 361/03). Der Mieter darf auch nicht mit solchen starren Fristen zum Renovieren gezwungen werden, wenn die Räume tatsächlich noch in einem guten Zustand sind. Auch Vorschriften, welche Farben und Tapeten bei den Schönheitsreparaturen während

der Mietzeit benutzt werden sollen, sind nichtig. Unwirksame Klauseln führen dazu, dass der Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen leisten muss. Dabei kommt es aber auf die genaue Formulierung im Mietvertrag an. Die Rechtsexperten des Berliner Mietervereins können im Einzelfall sagen, ob eine Klausel wirksam ist oder nicht. Zum Streit kommt es meist erst beim Auszug. Eine generelle Renovierungspflicht beim Auszug ist unwirksam, wenn gleichzeitig auch Schönheitsreparaturen während der Mietzeit vom Mieter geleistet

werden. Auch die „Tapetenklausel“, nach der Mieter beim Auszug die Tapeten entfernen sollen, ist unzulässig (BGH vom 5. April 2006 – VIII ZR 152/05). Der Vermieter kann aber vorschreiben, dass die Wohnung beim Auszug in neutralen, hellen Farben zurückzugeben ist (BGH vom 18. Juni 2008 – VIII ZR 224/07). Wer also eine Wand dunkelrot gestrichen hat, wäre dann gezwungen, sie beim Auszug mit einer dezenten Farbe zu überstreichen oder neu zu tapezieren, auch wenn keine Schönheitsreparaturen notwendig wären.

js

■ Weitere Informationen finden Sie im BMV-Info 11: „Schönheitsreparaturen“: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl011.htm

wie heute war Stilpluralismus angesagt, Farben und Muster wurden frei kombiniert.

Die Jugendstilepoche brachte wieder Beruhigung in die Stilvielfalt. Die neue Generation zu Beginn des 20. Jahrhunderts bevorzugte klares, aber floral geprägtes Design. Die Künstlervereinigungen „Werkbund“ und „Wiener Werkstätten“ beschritten schließlich den Weg zur neuen Sachlichkeit, Ornamente wurden in den 1920er Jahren entschlackt. Noch weiter ging man im Funktionalismus, der Formen und Farben dem reinen Zweck unterordnete. Legendar waren die Bauhaus-Tapetenkollektion und die Eintontapete von Le Corbusier. Sie ist der Prototyp der heutigen Unitapete ohne Muster. Architekten der radikalen Moderne wie Ludwig Mies van der Rohe sprachen sich für rein weiße Wände aus.

Für den Architekten Bruno Taut waren kräftige Farben hingegen ein ganz wesentliches Gestaltungselement. Seine stilbildenden modernen Wohnsiedlungen, die er zwischen 1925 und 1931 vor allem für die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Gehag entwarf, hatten immer auch einen speziellen Farbplan, der sich von den Gegebenheiten vor Ort ableitete. „Das Vormittagslicht ist kühl, das Nachmittagslicht dagegen warm – Konsequenz: die Ostseiten erhalten grünen Anstrich, die Westseiten dunkelroten, beide jedoch in ungefähr gleichen Tonstärken“, erläuterte Taut 1930 in den Gehag-Nachrichten. Die ausgeklügelte Farbgebung bezog sich nicht nur auf die Außenfassaden, sondern auch auf die Treppenhäuser und die Wohnungen. Den Mietern wurden Zimmer mit Wänden in kräftigen Farbtönen übergeben – was für viele sicher gewohnungsbedürftig war. Nach der Fertigstellung der „Wohnstadt Carl

Legien“ in Prenzlauer Berg berichtete die Volkszeitung 1930: „Dem modernen Charakter des Äußeren der Siedlung entspricht auch die Inneneinrichtung der Wohnungen: Überall frohe Farben.“



Foto: Christian Muhrbeck

Von Tauts ursprünglicher Innengestaltung ist heute nach mehreren Mietergenerationen natürlich kaum noch etwas erhalten. In der Hufeisensiedlung haben aber Katrin Lesser und Ben Buschfeld ein 1930 gebautes Reihenhaus auch innen originalgetreu wiederhergestellt. Unter

Rot und blau gestreifte Heizkörper

Schichten von Tapeten und Wandfarben haben sie Reste des ersten Farbanstrichs entdeckt und daraufhin die alte Farbgebung an Wänden, Decken und Böden denkmalgerecht rekonstruiert. Die Zimmer von „Tauts Heim“ erstrahlen nun in hellblau, weiß, lindgrün, hellgrau und sattgelb.

Am konsequentesten war Taut in seinem eigenen, 1927 erbauten Wohn-



Foto: Deutsches Tapeten-Institut

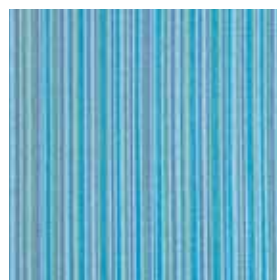
haus in Dahlewitz. Das Farbkonzept ist bis ins kleinste Detail ausgefeilt. Die beige gestrichenen Wände und die rot gestrichene Decke des Wohnzimmers stehen im Kontrast zum Grün des davor liegenden Gartens. Andere Räume haben gelbe, blaue und rote Wände. Die Fensterrahmen sind schwarz, gelb, weiß und rot. Selbst die Heizkörper und Heizungsrohre sind kräftig hervorgehoben: Nach den Symbolfarben für heiß und kalt sind die zulaufenden Rohre rot und die rückführenden Leitungen blau gestrichen, während die Rippen der Heizkörper abwechselnd rot und blau sind.

Tapeten blieben in Deutschland bis nach dem Zweiten Weltkrieg ein eher kostspieliges Produkt, obwohl sie schon seit Anfang des 20. Jahrhunderts industriell hergestellt wurden. Die ärmeren Schichten ließen ihre Wohnräume meist nach wie vor mit unmittelbar auf die Wände aufgetragenen Anstrichen verschönern. Durch Ornamente, die mit Schablonen oder Gummiwalzen erzeugt wurden, versuchte man aber oft, einen Tapetenlook zu imitieren. Da der Grundanstrich mit Kalk- oder Leimfarbe ausgeführt wurde, musste dieser jedoch vor jeder Renovierung mühsam wieder abgewaschen werden. Man kam auf die Idee, zwischen

Nach Jahrzehnten der Raufaser-Dominanz geht der Trend zur Gestaltung mit singulärem Charakter

■ Das Deutsche Tapetenmuseum in Kassel wartet auf einen Neubau für eine Dauerausstellung. Daher ist die umfangreiche Sammlung zurzeit nur online zu sehen:

www.tapeten.museum-kassel.de



Farben wirken auf das Wohlbefinden

Extrem bunte Räume wie in Bruno Tauts Wohnhaus sind aus heutiger psychologischer Sicht nicht unbedingt zu empfehlen. Farben wirken sich nachweislich auf das Befinden aus. Farblose und einfarbige Räume sind eher reizarm. In sehr bunten Räumen fühlt man sich hingegen bedrückt und überfordert. Der Einfluss von Raumfarben auf die Hirnaktivität ist messbar. Blau und grün wirken beruhigend, während rot, orange und gelb besonders anregend sind. Für Räume, die möglichst

wenig aufregend wirken sollen, zum Beispiel Schlafzimmer oder Räume, in denen man konzentriert arbeiten will, werden deshalb blaue und grüne Farbtöne empfohlen. Räume, in denen eher monotone Tätigkeiten verrichtet werden, kann man hingegen durch eine bunte Gestaltung auflockern.

Farben wirken auch emotional. Durch kulturelle Zuschreibungen haben sie Symbolkraft. So wird rot mit Hitze und Liebe assoziiert, ist aber auch als Farbe von Verboten und

Warnsignalen im Bewusstsein verankert. Grün verbindet man mit Natur und Zulässigkeit, blau mit Wasser und Kälte. Schwarz steht für Trauer und helle Farben für Heiterkeit. Und natürlich haben Farben auch physikalische Eigenschaften: Helle Farben reflektieren das Tageslicht stärker als dunkle. Hell gestrichene Räume wirken deshalb größer und offener als dunkle Räume, die eher Geborgenheit und Gemütlichkeit vermitteln – und im Extremfall auch wie eine düstere Höhle wirken. *js*

Farbe und Wand einen Papierbelag aufzukleben, den man häufiger überstreichen und zum Schluss samt Farbansatz auch wieder leicht entfernen konnte.

Was kommt nach der Raufaser?

Nachdem die Firma Erfurt & Sohn bereits 1864 eine „Raufasertapete“ zur Schaufensterdekoration entwickelt hatte, etablierte sich diese in den 1920er Jahren als eine gute und universelle Wandgestaltung. Durch ihre Oberflächenstruktur überdeckt sie Unebenheiten der Wand, die sich vor allem in Altbauten häufig finden. Beliebte wurde die Raufaser vor allem, weil sie kostengünstig, leicht zu verarbeiten und robust ist. Zudem ist sie bei Verwendung entsprechender Kleister und Wandfarben gesundheitlich unbedenklich. Trotz dieser unschlagbaren Qualitäten bekommt die Raufaser inzwischen wieder Konkurrenz durch die farbige, gemusterte Tapete. Eine Umfrage des Deutschen Tapeten-Instituts hat 2016 ergeben, dass 56

Prozent der Deutschen eine Tapete für die beste Möglichkeit halten, einen Raum individuell zu gestalten. Auch als Lifestyle-Symbol gewinnen die bunten Rollen an Bedeutung: Immerhin 44 Prozent halten sie für Ausdruck eines guten Geschmacks und wollen mit tapezierten Wänden bei ihren Gästen Eindruck machen. Aktuell stehen den Deutschen laut Tapeten-Institut 10000 unterschiedliche Designs als „unerschöpfliche Inspirationsquelle für den Tapetenwechsel und Ausdruck von Individualität“ zur Verfügung.

Das Spektrum reicht vom traditionellen Streifenmuster über aufwendig geprägte Ornamente bis hin zur leuchtenden Tapete, in der eine versteckte Lichtquelle das Licht durch dünne, auf die Tapete kaschierte Kunststofffasern schickt. Über eine Fernbedienung lassen sich Farbton, Farbwechsel und unterschiedliche Geschwindigkeiten steuern. Neben diesen technischen Effekten legt die Tapetenindustrie auch wieder Wert auf Sinneseindrücke zum Anfassen. So werden auf die Oberflächen beispielsweise Strasssteine, Schiefergrä-



Foto: Deutsches Tapeten-Institut

nulat oder Perlen aufgebracht, oder aber das Papier schimmert makellos wie einstmal die Seide.

Wer meint, sich dem Ganzen entziehen zu müssen und seine Wände lieber unverputzt lässt, hat die Rechnung ohne die Tapetenindustrie gemacht: Auch die rohe Wand im industriellen Loftcharme gibt es selbstverständlich schon als Tapetendesign. *Jens Sethmann*

Die auf einer ►
Kölner Messe
vorgestellte wert-
vollste Tapete
der Welt ist mit
Edelsteinen besetzt



Für die hilfreiche Unterstützung seines Fotografen bedankt sich das MieterMagazin bei:
Museum Pankow, Heynstraße 8;
Wohnen um 1900,
Dunkerstraße 77;
DDR Museum Berlin;
Schloss Schönhausen

Berlin-Tegel ist der Flughafen mit den meisten Lärmbetroffenen in Deutschland

■ Karte der festgelegten Fluglärmschutzbereiche für Tegel und Schönefeld/BER: www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/kb706.htm
Strategische Lärmkarten aus dem Umweltatlas: www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ka705.htm
Online-Mietspiegelabfrage: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/



Foto: Nils Richter

FLUGLÄRM

Düsenlärm und kein Ende?

Derzeit sammelt eine von der FDP angeschobene Volksinitiative Unterschriften für den Weiterbetrieb des Flughafens Tegel. Nach dem Planfeststellungsbeschluss von 2004 muss Tegel sechs Monate nach Inbetriebnahme des neuen Großflughafens BER schließen. Die Volksinitiative ignoriert die Gefahren und Lärmbelastungen, denen hunderttausende Berliner beim weiteren Betrieb des innerstädtischen Flughafens ausgesetzt wären.

Rund um den Flughafen Tegel ist der Lärmschutz völlig unzureichend. Mit Blick auf die vermeintlich baldige Schließung hat man die Lärmschutzbereiche auf dem Stand von 1976 belassen und keine weiteren Vorkehrungen getroffen. Nach dem 2007 neu gefassten Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm gibt es drei Schutzzonen. In der am stärksten lärmbelasteten Tag-Schutzzone 1 ist der Bau von neuen Wohnungen grundsätzlich verboten. In der Tag-

Schutzzone 2 dürfen Wohnungen nur mit ausreichenden Schallschutzvorrichtungen errichtet werden. Schulen und Kindertagesstätten dürfen in beiden Tag-Schutzzonen nicht angesiedelt werden. Bei Flughäfen mit Betrieb zwischen 22 und 6 Uhr gibt es zudem noch eine Nacht-Schutzzone, in der ebenfalls keine neuen Wohnungen erlaubt sind. In keinem der Lärmschutzbereiche dürfen Krankenhäuser oder Altenheime gebaut werden.

Bei neuen oder wesentlich erweiterten Verkehrsflughäfen wie dem BER liegen die Grenzwerte für die Tag-Schutzzone 1 bei 60 Dezibel (dB), für die Tag-Schutzzone 2 bei 55 dB und für die Nacht-Schutzzone bei 50 dB. Dabei ist die an- und abschwellende Lärmbelastung des Flugverkehrs auf einen durchschnittlichen Dauerschallpegel umgerechnet. Wer in den Schutzzonen wohnt, hat Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen, in der Regel den Einbau von Schallschutzfenstern mit Lüftungsvorrichtungen.

Nicht so bei den bestehenden Flughäfen. Hier gelten auch jeweils um fünf Dezibel höhere Grenzwerte, die Schutzzonen sind also kleiner. Beim Flughafen Tegel ist der Schutz sogar noch schlechter: Die 1976 festgelegte Schutzzone 1 mit mehr als 75 dB liegt fast nur auf dem Flughafengelände, die Schutzzone 2 mit mehr als 67 dB reicht von der Residenzstraße in Reinickendorf bis zur Spandauer Neustadt. Es gibt hier keine Nacht-Schutzzone, obwohl bis 24 Uhr geflogen wird.

Berlin-Tegel ist der deutsche Flughafen mit den meisten Lärmbetroffenen. Hier werden 20500 Menschen mit einem extrem lauten Tagesmittel über 65 dB beschallt. Sie wohnen also ohne Schallschutz in Bereichen, wo wegen des Lärms keine neuen Wohnungen entstehen dürfen. Das sind fast dreimal so viele wie an allen anderen deutschen Flughäfen zusammen.

Wollte man den Flughafen Tegel auch nach der BER-Eröffnung weiter nutzen, bräuhete er eine neue Betriebsgenehmigung mit den aktuellen Lärmgrenzwerten. In der Tag-Schutzzone 1 würden dann 109300 Einwohner leben, in der Tag-Schutzzone 2 weitere 131200.

Hunderttausend neue Schallschutzfenster?

Wenn man dort auch nach 22 Uhr fliegen wollte, kämen bis zu 54000 Menschen in der Nacht-Schutzzone hinzu. Das bedeutet, zwischen Malchow und Falkensee hätten rund 150000 Wohnungen einen Anspruch auf Schallschutz. Zum Vergleich: Beim BER werden laut Prognose trotz wesentlich mehr Flugbewegungen 8700 Menschen in der Schutzzone 1, 30200 in der Schutzzone 2 und 6200 in der Nacht-Schutzzone leben.

Beim Vergleich von Lärmwerten ist zu beachten, dass die Einheit Dezibel nicht linear ansteigt. Ein Schritt von zehn Dezibel mehr nimmt man jeweils als Verdoppelung der Lautstärke wahr. Eine Reduzierung von 65 auf 55 dB klingt geringfügig, ist aber eine Halbierung des Lärms.

Jens Sethmann

Fluglärm im Mietrecht

Wer in eine Wohnung in einer bestehenden Einflugschneise einzieht, kann sich später nicht auf einen Mangel berufen und die Miete mindern. In der Nähe eines Flughafens gilt Fluglärm als ortsüblich und ist deshalb hinzunehmen.

Im Berliner Mietspiegel wird Fluglärm und sonstiger Umgebungslärm bei der Spanneneinordnung einbezogen. Er gilt in der Merkmalsgruppe Wohnumfeld als wohnwertminderndes Merkmal. In der Online-Mietpiegelabfrage wird die Lärmbelastung der Adresse automatisch berücksichtigt.

js

Berliner Know-how
zur Plattenbau-
sanierung ist in
der Welt gefragt



Foto: Nils Richter

PLATTENBAU

Kompetenz aus Marzahn-Hellersdorf

Plattenbauten wurden zeitgleich in vielen Teilen Europas, Nordafrikas und Asiens gebaut. In Hellersdorf hat sich ein Kompetenzzentrum etabliert, das von Wohnungswirtschaftlern, Kommunalpolitikern und auch Baufachleuten aus aller Welt immer wieder aufgesucht wird.

Gennadij Kaljonow sitzt in einem Glaspavillon nahe dem Hellersdorfer Zentrum. Er schaut auf die umliegenden Plattenbauten: „In Weißrussland haben wir ungefähr 37 000 solcher Häuser, die in industrieller Weise gebaut worden sind. Das sind 35 Prozent

beraten, das zu den brennendsten in diesen Regionen gehört: Wie lassen sich die gewaltigen Großsiedlungen in Ost- und Südosteuropa vor dem weiteren Verfall retten?

Seit 2001 gibt es das Kompetenzzentrum Großsiedlungen. Es hat seinen Sitz im ehemaligen Ausstellungspavillon der Expo 2000. Berlin präsentierte sich damals mit dem „Hellersdorf-Projekt“, einer Strategie zur weiteren Entwicklung der mit 100 000 Einwohnern zweitgrößten Großsiedlung in Deutschland.

Ralf Protz, Leiter des Kompetenzzentrums: „Was uns überrascht hat, war die gewaltige Nachfrage zu diesem Thema: Innerhalb eines halben Jahres hatten wir hier über 20 000 Besucher.“ Und die kamen aus der ganzen Welt. Denn Plattenbausiedlungen wurden längst nicht nur in den sozialistischen Ländern errichtet. Sie entstanden auch in Westeuropa wie in Frankreich und Spanien, in Nordafrika wie Algerien und Tunesien – und in gewaltigen Ausmaßen in China. Sie alle könnten doch von dem Berliner Know-how profitieren, dachten sich die Organisatoren des Expo-Projekts und gründeten 2001 das Kompetenzzentrum für die Erneuerung von Großsiedlungen. Der Pavillon in Hellersdorf ist seitdem

Treffpunkt für Konferenzen und Fachgespräche.

Es geht um energetische Sanierung und Klimaschutz, städtebauliche Erneuerung und nicht zuletzt um die soziale Stabilisierung der Quartiere. Die Verbindung nach Ost- und Südosteuropa ist besonders eng. Das hängt mit einer vergleichbaren Entstehungsgeschichte der dortigen Großsiedlungen in den 1960er bis 1980er Jahren zusammen. Auf der anderen Seite gibt es ganz unterschiedliche Entwicklungen nach dem Jahr 1989. Während ostdeutsche Großsiedlungen mit Unterstützung der westdeutschen Wohnungswirtschaft zumeist in kommunalem oder genossenschaftlichem Besitz blieben

Privatisierung führte zu Verfall

und zügig saniert wurden, entschieden sich Länder wie Lettland, Rumänien, Russland und die Ukraine anders: Sie verschenkten einen Großteil des Wohnungsbestandes an die Bewohner – oder verkauften ihnen die Wohnungen zu einem symbolischen Preis. Das hat nahezu überall zu weiterem Verfall der oft schon zur Wende maroden Bestände geführt. Das Kompetenzzentrum, das heute deutschlandweit Partner in der Wohnungswirtschaft, der Bauwirtschaft, in Planungs- und Ingenieurbüros sowie wissenschaftlichen Instituten hat, ist organisatorisch an verschiedenen Projekten in diesen Ländern beteiligt. Im Fokus stehen gegenwärtig die Ukraine und Lettland.
Rosemarie Mieder

8 Millionen leben in Großsiedlungen

2015 veröffentlichte das Kompetenzzentrum eine großangelegte Studie: „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“. Sie betrachtet Wohnsiedlungen, die zwischen den 1920er und 1980er Jahren in Deutschland gebaut wurden, errichtet im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau und mit mehr als 500 Wohnungen. Deutschlandweit gibt es davon heute rund 4 Millionen Wohnungen für etwa 8 Millionen Menschen. 10 Prozent des deutschen Wohnungsbestandes befinden sich in derartigen Großsiedlungen.

rm

der gesamten Wohnfläche im Land. Fast alle sind über 30 Jahre alt.“ Und längst seien sie in einem Zustand, in dem sie mindestens energetisch saniert werden müssten. Aus diesem Grund ist der erfahrene Wohnungsverwalter nach Berlin ins Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. gekommen. Hier will er sich mit Vertretern anderer ehemaliger Ostblockstaaten und seinen deutschen Kollegen treffen, um über ein Problem zu

MINI-FOTOVOLTAIKANLAGEN

Energiewende auf dem Balkon

Sonnenenergie wird noch viel zu wenig zur Stromerzeugung genutzt. Nur auf einem Bruchteil der geeigneten Dachflächen stehen in Berlin Solaranlagen. Aber auch im Kleinen können Mieter in Eigenregie Solarstrom erzeugen, indem sie auf ihrem Balkon eine Mini-Fotovoltaikanlage aufstellen. Die Technik ist verhältnismäßig einfach, der bürokratische Aufwand aber unnötig hoch.

■ Position der Deutschen Gesellschaft für Solarenergie (DGS) zu Mini-Fotovoltaikanlagen: www.pvplug.de

Schon seit einigen Jahren sind kleine Solaranlagen auf dem Markt, mit denen man einfach über eine normale Steckdose Strom ins Netz einspeisen kann. Sie werden Mini-, Mikro-, Plug-in-, Plug-and-Play- oder einfach Stecker-Solaranlagen genannt. Mit ihnen kann man die eigene Stromrechnung spürbar senken. Der erzeugte Strom wird nicht über eine

und haben eine Leistung von 250 Watt. Sie sind zusammen mit dem notwendigen Wechselrichter für weniger als 500 Euro zu haben. Bei optimaler Ausrichtung kann ein solches Modul im Jahr 250 Kilowattstunden erzeugen. Bei den jetzigen Strompreisen ergibt das eine jährliche Einsparung von rund 60 Euro. Unter Berücksichtigung der Installationskosten zahlt sich eine solche Anlage bei den derzeitigen Stromkosten nach etwa 12 Jahren aus. Die Hersteller der Module geben in der Regel 25 Jahre Garantie.

„Balkonsolaranlagen machen die Energiewende für alle transparent und demokratischer“, sagt Volker Quaschnig, Professor für Regenerative Energiesysteme an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin. „Eine große Verbreitung solcher Steckdosenmodule für den Eigenverbrauch hätte eine enorme Symbolkraft und könnte dem Ausbau der Fotovoltaik insgesamt den nötigen Schwung geben.“

Den Schwung bremsen aber bürokratische Hürden. Man muss die Installation beim Stromnetzbetreiber – in Berlin ist das Vattenfall – und bei der Bundesnetzagentur anmelden und von einem Fachbetrieb ausführen lassen. Und in der Regel wird der

Stromzähler noch gegen einen Zweirichtungszähler ausgetauscht. Diese Vorschriften sind auf größere Energieerzeuger zugeschnitten und für Kleinanlagen eigentlich überflüssig. Die meisten Haushalte haben noch Stromzähler ohne Rücklaufsperre. Sie laufen also rückwärts, wenn einmal mehr Strom erzeugt als momentan in der Wohnung verbraucht wird. Bei der ohnehin staatlich verordneten Installation von „intelligenten“ Stromzählern hat sich dieses geringe Messproblem erledigt.

Bagatellgrenze ist sinnvoll

Weil man ja ausdrücklich keine Einspeisevergütung bekommen will, gibt es auch keinen vernünftigen Grund für die Meldepflicht beim Netzbetreiber und bei der Bundesnetzagentur.

In den Niederlanden, Österreich und in der Schweiz brauchen Anlagen mit einer Leistung bis zu 500 beziehungsweise 600 Watt nirgends gemeldet zu werden. In diesen Größenordnungen tritt keine Erwärmung der Leitungen auf, auch sonst sind keine technischen Probleme vorgekommen. Die abschreckende Wirkung der deutschen Bürokratie lässt sich daran ablesen, dass hier rund 20000 Mini-Solaranlagen installiert sind, in den Niederlanden aber schon 200000. Darum fordert die DGS, dass Anlagen mit einer Leistung von unter 800 Watt nicht meldepflichtig sein sollen und dass man übliche Anlagen mit einer Stromstärke bis zu 2,6 Ampere auch ohne Fachbetrieb anschließen darf, ohne den Versicherungsschutz zu gefährden.

Jens Sethmann



Foto: Nils Richter

Kleine Solarmodule erzeugen bis zu 250 Kilowattstunden Strom in Jahr

eigene Leitung ins allgemeine Netz eingespeist und auch nicht gesondert vergütet – er bleibt in der Wohnung und lässt quasi nur den eigenen Stromzähler langsamer laufen. Handelsübliche Steckermodule sind ungefähr 1,60 mal 1,00 Meter groß

Ungenutztes Energiepotenzial in der Stadt

Solarenergie ist die einzige erneuerbare Energie, die man auch in der Stadt problemlos nutzen kann. Deutschlandweit wären rund zehn Millionen Balkone und Terrassen für die Installation von Mini-Solaranlagen geeignet. Schätzungsweise könnten hier jährlich vier Milliarden Kilowattstunden Strom erzeugt werden. Man kann die Solarmodule auf einem möglichst nach Süden ausgerichteten Balkon schräg aufstellen oder sie senkrecht an einer Wand anbringen. Wenn man das Paneel an die Balkonrückwand oder die Außenseite der Brüstung anschrauben möchte, braucht man die Erlaubnis des Vermieters. Bei Baudenkmälern scheidet eine Wandmontage aus.

js



Mieterprotest
vor dem Rathaus
Treptow-Köpen-
nick und in der
Kreuzberger Otto-
Suhr-Siedlung



alle Fotos: Sabine Mittermeier

DEUTSCHE WOHNEN

Ausgequetscht wie Zitronen

Dass Berlins größter Vermieter, die Deutsche Wohnen, wieder einmal auf Einkaufstour war, ist für Mieter keine gute Nachricht. Anfang März gab das Unternehmen bekannt, dass man 3900 Wohnungen in der Hauptstadt hinzugekauft hat. Seit sie vor nunmehr zehn Jahren das ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen Gehag geschluckt hat, ist die börsennotierte Aktiengesellschaft vor allem dafür bekannt, dass sie ihre Mieter „ausquetscht wie die Zitronen“, wie es beim Berliner Mieterverein heißt. Möglich wurde dies allerdings nur, weil das Land Berlin in der Vergangenheit kommunale Bestände en masse verscherbelt hat.

Noch will man nicht bekannt geben, wo sich die 3900 Wohnungen befinden. Nur so viel: Es handele sich überwiegend um Altbauten in zentralen Lagen. Der Kaufpreis beträgt nach Angaben des Unternehmens 655 Millionen Euro. Angesichts einer derzeitigen Miete von durchschnittlich 6,96 Euro pro Quadratmeter und einem Leerstand von 7 Prozent

sehe man „weiteres Potenzial zur Optimierung“, wie es in einer Mitteilung heißt. Die Anleger dürfen sich also auf satte Gewinne freuen.



Mit dem Zukauf ist der Berliner Bestand der Deutsche Wohnen (DW) auf rund 110000 Wohnungen angewachsen. Der Expansionskurs zahlt sich aus: 2016 hat der Konzern mit 1,2 Milliarden Euro Gewinn das beste Ergebnis seiner Unternehmensgeschichte erzielt. Die Geschäftsstrategie der DW ist im Grunde einfach: Profitmaximierung um jeden Preis. Weil der Berli-

ner Mietspiegel die Mieterhöhungs-möglichkeiten einschränkt – seit einiger Zeit auch bei Neuvermietung – fährt das Unternehmen zweigleisig. Zum einen attackiert man seit Jahren den Berliner Mietspiegel. Mit der Begründung, er sei nicht nach wis-

Gerichte spielen nicht mit

senschaftlichen Grundsätzen erstellt, werden oft Mieten über dem Oberwert mit Verweis auf Vergleichswohnungen verlangt. Doch die Gerichte machen dieses Spiel nicht mit. Zuletzt musste die Deutsche Wohnen auch vor dem Landgericht Berlin eine Schlappe hinnehmen.

Zunehmend hat der Konzern einen anderen Hebel gefunden, um die Mieteinnahmen zu steigern: energetische Sanierungen. Während an Instandhaltung und Bewirtschaftung gespart wird, dient die Modernisierung als probates Mittel zur Gewinnmaximierung, wie es ganz unverblümt im Geschäftsbericht 2015 heißt: „87 Prozent unseres Portfolios generiert signifikante Mieteinnahmen und Wertzuwachs ohne nennenswerte Investitionen.“ Bei den übrigen 13 Prozent könne man im Rahmen von Modernisierungen „bedeutende Wertpotenziale realisieren und damit eine hohe Rendite erwirtschaften.“ Um das Potenzial für höhere Mieteinnahmen zu heben, will man allein in Berlin über 200 Millionen Euro in Modernisierungen investieren. Ausdrücklich erwähnt wird im Geschäftsbericht neben der Springsiedlung die Otto-Suhr-Siedlung. Beide Siedlungen liegen in Kreuzberg, nur einen Steinwurf vom Potsdamer Platz entfernt. Dass hier

Fassungslos
über den Druck,
den die Deutsche
Wohnen aufbaut:
Mieterin in
Zehlendorf nach
Modernisierungs-
ankündigung ►

Lange Liste der Ärgernisse

Überteuerte Modernisierungen sind nicht das einzige Problem, mit dem die Deutsche Wohnen beim Berliner Mieterverein negativ auffällt. Ständige Heizungs-ausfälle, nicht funktionierende Fahrstühle und vermüllte Außenanlagen – die Liste der Ärgernisse ist lang. „Die Bereitschaft, Mängel zu beseitigen, ist nicht sehr hoch, und bei Reparaturen wird häufig nur Flickschusterei betrieben“, sagt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung des Berliner Mietervereins (BMV). Auf dem Tisch der Rechtsberater landen zudem ständig Mieterhöhungsverlangen und überhöhte Nebenkosten, etwa durch überdimensionierte Wasserzähler oder auffällig hohe Versicherungskosten. Generell werden die Bestände häufig schlecht bewirtschaftet und unzureichend instandgehalten, was zu Schäden führt. Auf Schreiben und Einwände des BMV wird häufig nur äußerst zäh reagiert.

bl

laut Sozialstrukturatlas einige der ärmsten Menschen Berlins wohnen, dürfte die Aktionäre kaum interessieren.

Seitdem die Modernisierungspläne bekannt wurden, laufen die Mieter Sturm: „Wir waren ja mal Sozialer Wohnungsbau, hier wohnen immer noch viele Migrantenfamilien, Rentner und andere Leute mit kleinem Einkommen, einige sogar im Erstbezug“, erzählt ein Bewohner. Viele, so der Vertreter der Mieterinitiative, fühlten sich völlig hilflos und hätten große Angst, sich ihre Wohnungen nicht mehr leisten zu können. Rein rechtlich haben die Mieter kaum Chancen, sich gegen die geplante Fassadendämmung sowie neue Isolierglasfenster zur Wehr zu setzen. Deshalb setzen sie auf politischen Druck. So hat die Mieterinitiative Unterschriften gesammelt und sich an die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) gewandt. Dort wurde ihr Unterstützung zugesichert. Einstimmig wurde beschlossen zu prüfen, ob die energetischen Maßnahmen überhaupt zu einer Energieeinsparung führen. Bereits Ende 2016 hat das Bezirksamt für die Otto-Suhr-Siedlung einen Aufstellungsbeschluss für ein Milieuschutzgebiet gefasst. Das bedeutet, dass Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen künftig durch das Bezirksamt genehmigt werden müssen. Für einen Teil der Mieter kommt das aber zu spät. Zudem ist es fraglich, ob sich der Bezirk am Ende durchsetzen kann. Es ist anzunehmen, dass sich der Immobiliengigant das nicht gefallen lässt und den Rechtsweg ausschöpft. Dennoch setzen die Mieter große Hoffnungen in die politische Rückendeckung durch den Bezirk.

Erst vernachlässigen, dann modernisieren

Auch anderswo machen Mieter mobil gegen überbeuerte Modernisierungen durch die Deutsche Wohnen. Neuestes Beispiel: die ehemalige Eisenbahnersiedlung im Baumschulenberg in Treptow. Auch hier die gleiche Masche: Über Jahre wurde die Instandsetzung vernachlässigt, nun soll energetisch saniert werden – auf

Kosten der Mieter. Ende Januar kamen die Modernisierungsankündigungen mit Preissteigerungen um bis zu 77 Prozent. „Dabei haben wir noch Glück, wegen des Denkmalschutzes ist keine Fassadendämmung erlaubt“, erklärt Michaela Pietrzik vom „Mieterprotest Baume“. „Die Mieterhöhungen stellen viele von uns vor existenzielle Probleme, und das nur, damit ein Börsenkonzern seine Gewinne vergrößern kann“, heißt es bei der Initiative.

Welchen Druck die Deutsche Wohnen aufbaut, zeigt ein Beispiel aus Zehlendorf. Auch hier kündigte das Unternehmen Ende Januar eine Modernisierung an. Innerhalb kürzester Zeit sollten die Mieter die Duldung erklären, für die Baufreiheit sollten sie selber sorgen. Die Bewohner, darunter viele ältere Menschen, waren fassungslos. Zu einer Mieterversammlung kamen 200 empörte Mieter.

Was tun also gegen ein privates Wohnungsunternehmen, das nur die Rendite im Auge hat? „Druck ist das einzige, das etwas bewegt“, sagt Melanie Dyck vom Bündnis Kotti & Co, wo man sich seit Jahren gegen überhöhte Betriebskosten



und Preistreiberei zur Wehr setzt. Mit ihrer Forderung nach Rekommunalisierung der einst öffentlichen Wohnungen dürften die Initiativen zwar bei der neuen Senatorin offene Türen einrennen. Aber im Einzelfall ist das bezirkliche Vorkaufsrecht eben schwer durchzusetzen. So soll es sich beim jüngsten Zukauf dem Vernehmen nach um einen Share-Deal handeln. Das bedeutet, dass

Der Weg zum Immobiliengiganten

Die Deutsche Wohnen mit Sitz in Frankfurt/Main wurde 1998 als Tochtergesellschaft der Deutschen Bank AG gegründet. Den Grundstock bildete das Wohnimmobilienportfolio der Bank. Ein Jahr später erfolgte der Börsengang. Doch erst seit Aufhebung des sogenannten Beherrschungsvertrags mit der Deutschen Bank im Jahre 2006 ist die Deutsche Wohnen eine unabhängige börsennotierte Aktiengesellschaft. Die Bestände konzentrierten sich zunächst im Rhein-Main-Gebiet, erst ab 2007, mit der Übernahme der Berliner Gehag (Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft) trat man auf dem Berliner Markt in Erscheinung. Seitdem gehören denkmalgeschützte Siedlungen wie die Wohnstadt Carl Legien oder die Hufeisensiedlung zum Bestand. 2012 folgte dann die Übernahme der BauBeCon Gruppe mit circa 23 400 Wohneinheiten, vor allem in Niedersachsen und Berlin. In einem umstrittenen Immobiliendeal wurde dann Ende 2013 das einstige kommunale Wohnungsunternehmen GSW geschluckt. Der Konzern bekam mit einem Schlag rund 58 000 Wohnungen dazu und avancierte mit rund 100 000 Wohnungen allein in Berlin zum größten Vermieter in der Hauptstadt. *bl*

lediglich Unternehmensanteile an Immobilien den Unternehmer wechseln. Die öffentliche Hand hat somit keinen Zugriff.

Wie wenig sich Berlins größter Vermieter um seinen Ruf schert, zeigt ein Vorfall von Mitte Februar, als Vorstandsvorsitzender Michael Zahn nicht zu einer Anhörung im Bauausschuss des Abgeordnetenhauses erschienen ist. Die Abgeordneten hatten ihn geladen, um ihn zur Ge-

„... Wertpotenziale realisieren, neue Rendite erwirtschaften“: DW-Modernisierungen in der Ritterstraße und an der Argentinischen Allee



schaftspolitik zu befragen, angefangen bei den Angriffen auf den Mietpreis bis hin zur mangelhaften Instandsetzung. Dass Zahn lediglich seine Sprecherin schickte, wurde als klarer Affront gewertet. *Birgit Leiß*



BERLINER GESCHÄFTSMEILEN (4)

Eine Straße in Warteposition

■ *Ausstellungen, Führungen und andere Veranstaltungen zur Geschichte des Industriestandorts: Industriesalon Schöneeweide, Reinbeckstraße 9, ☎ 53 0070 42 info@industrie-salon.de www.industrie-salon.de*

Zwischen Hoffnung (Kreativladen „Fachgerecht“) und Ernüchterung (Taschenladen „Turnbeuteliebe“)

Die Wilhelminenhofstraße in Schöneeweide ist ein Eldorado für Fans der Industriearchitektur. Entlang der Spree reihen sich imposante Fabrikbauten aneinander – Überbleibsel einer Zeit, als Schöneeweide das größte innerstädtische Industriegebiet Europas war. Die andere Straßenseite dagegen ist geprägt von Tristesse. Schmuddelige Dönerläden, in denen den ganzen Tag über der Automat piept, wechseln sich ab mit Nagelstudios und Spätis. Doch allmählich ziehen wieder mehr anspruchsvolle Geschäfte in die Gegend.

In der Nummer 49, einem lange leerstehenden und heruntergekommenen Laden, hat im März 2016 „Fachgerecht“ eröffnet, ein Laden für Kreatives und Handgemachtes. Hier gibt es selbstgenähte Kinderkleidchen, handgefertigten Schmuck und Imkerhonig aus Köpenick. Inhaberin Josephine Bleich hat ihr Geschäft mit viel Liebe zum Detail eingerichtet. In hübschen Einmachgläsern stecken Reißverschlüsse, und auf den Regalen sind kunstvoll bunte Baumwollbänder drapiert. „Wir machen auch Sonderanfertigungen, den Stoff kann man sich aussuchen“, erklärt die Mutter dreier Kinder, die selber in Schöneeweide wohnt. Wer lieber selber nähen will, findet hier allerlei Zubehör. „Das Konzept wird sehr gut an-

genommen, man merkt schon, dass viele Familien mit Kindern zugezogen sind“, freut sich die Inhaberin.

„Seien wir ehrlich, das ist mit Sicherheit nicht die schönste Straße Berlins“, meint Marcel Bursch, der im Nachbarhaus Taschen und Turnbeutel mit ausgefallenen Motiven verkauft. Auch er setzt auf handgefertigte Einzelstücke und hatte gewisse Hoffnungen, dass ihm die nahegelegene Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) reichlich Kundenschaft beschert. Mittlerweile ist bei



ihm Ernüchterung eingeleuchtet. Das meiste verkauft er über das Internet. Zwar sei die Straße zumindest tagsüber bevölkert von Studenten, doch davon profitieren vor allem die Bä-

ckereien, meint Marcel Bursch, der selber seit 15 Jahren im Kiez lebt. „Das Umfeld ist nach wie vor schwierig, und der Wandel kommt nur langsam in Gang“, lautet seine Bilanz eineinhalb Jahre nach der Eröffnung von „Turnbeuteliebe“.

Dass die Wilhelminenhofstraße kein einfaches Terrain für Einzelhändler ist, liegt nicht nur an der fehlenden Kaufkraft der Bewohner. Zum Flanieren lädt die Straße zweifellos nicht ein. Zwischen den Fabriken, die heu-

Beliebter Boulevard in DDR-Zeiten

te von Fitnessstudios, Kreativunternehmen, zum Teil auch noch von herstellenden Betrieben genutzt werden, und den Wohn- und Geschäftshäusern auf der anderen Straßenseite gibt es keine Verbindung. Dabei war die Straße zu DDR-Zeiten ein beliebter Einkaufsboulevard, der sogar Menschen aus benachbarten Stadtteilen anzog. „Die Straße war immer voll, für uns Kinder war das total spannend“, erinnert sich Sebastian Thron, gebürtiger Schöneeweider.

Tausende von Arbeitern strömten frühmorgens in die Fabrikhallen, und in den Mittagspausen bildeten sich lange Schlangen vor den Geschäften. Der Einbruch nach der Wende vollzog sich schleichend. Wer heute shoppen gehen will, fährt woanders hin, sagt Sebastian Thron: „Richtig einkaufen kann man hier nicht, das Angebot ist nicht gerade vielfältig.“ Den Aufschwung hat man schon des Öfteren prophezeit. Wirklich





alle Fotos: Sabine Mittermeier

geändert hat sich wenig, wie auch Bezirksbürgermeister Oliver Igel (SPD) einräumen muss: „Die Straße präsentiert sich derzeit sicher nicht so, wie man sich das für einen Boulevard wünschen würde.“ Während der Wohnungsleerstand in den letzten Jahren komplett beseitigt werden konnte, sind immer noch viele Gewerberäume im Erdgeschoss verwaist. Doch der Leerstand sei gar nicht das Hauptproblem, meint der Bezirksbürgermeister, der auch für die Wirtschaftsförderung zuständig ist. Es fehle einfach eine attraktive Mischung. Doch allmählich mache sich der Zuzug der Studenten bemerkbar. „Am Anfang konnte man die Bürgersteige hochklappen, wenn in der HTW Schluss war, weil alle gleich nach Hause gefahren sind“, sagt Igel. Inzwischen wohnen einige auch hier, in einem der neu gebauten Studentenwohnheime oder auch in normalen Mietwohnungen. Läden wie ein Vintage-Möbelgeschäft, das Kran-Café oder der Burgerladen im Pfortnerhäuschen der Rathenau-Hallen seien jedenfalls vor 10 oder 15 Jahren undenkbar gewesen.

An der Mischung fehlt's

Wer sich unter den Geschäftsleuten umhört, bekommt dagegen erstaunlich oft zu hören, dass man kaum von den Studierenden profitierte. „Die steigen aus der S-Bahn und setzen sich in die Tram, die kommen gar nicht bei uns vorbei“, sagt Dirk Sarnoch von der Buchhandlung Peak. Buchläden haben allgemein keinen einfachen Stand, schon gar nicht in Oberschöneweide. „Wir schlagen uns so durch“, erklärt Sarnoch. Spezialisiert hat er sich auf Reiseführer und Landkarten. Er setzt auf kompetente Beratung und wühlt sich für

seine Kunden unermüdlich durch Stapel von Karten, ganz gleich, wie ausgefallen das Ziel sein mag. Direkt nebenan, durch eine offene Glastür getrennt, befindet sich ein Outdoor-Ausrüster. „Wir sind sozusagen eine Symbiose eingegangen, auch das hilft, um überleben zu können“, sagt Sarnoch.

Am anderen Ende der Wilhelminenhofstraße, direkt gegenüber dem Eingang zum Campus der HTW, gibt es seit 2012 das Fahrradgeschäft „Bike Pirat“. „Studenten kommen hier Gott sei Dank nicht so viele rein“, sagt Inhaber Marcus Mehrling genervt. „Die wollen nichts ausgeben und stundenlang beraten werden, außerdem wissen sie alles besser.“ Man verkaufe viel über das Internet, zunehmend kommen seine Kunden aber auch aus dem Kiez. Fahrradfahren ist in, und allzu viele Fahrrad-



läden gibt es nicht im Südosten der Stadt. „Der Wandel vollziehe sich zwar langsamer als etwa im Prenzlauer Berg, doch er ist zu spüren“, meint Mehrling.

Das Problem sei nicht der Leerstand, meint die Inhaberin eines Woll- und Kurzwarengeschäfts, sondern dass an jeden vermietet werde: „Es fehlt ein gutes Restaurant und ein schönes Café, wo ich mit meiner Freundin mal ein Glas Wein trinken und wo ich mich als Frau wohl fühlen kann.“

Doch es gibt Menschen, die an das Potenzial der Straße glauben. So hat sich unlängst eine Initiative von Geschäftsleuten gegründet, die die Straße beleben und dabei bewusst an die Vergangenheit als Industriestandort anknüpfen will. Ein Stra-

ßenfest mit Elektrofahrzeugen ist in Vorbereitung, vor den teilnehmenden Geschäften und Ateliers soll „Boxenstopp“ sein. Für das gleichnamige Konzept gab es unlängst einen Preis der Zentren-Initiative „Mitten-drin Berlin“.

Sebastian Thron, der sich in mehreren Kiezvereinen engagiert, glaubt, dass die „lieblos durchgeführte“ Sanierung nach der Wende der Straße viel von ihrem Charme genommen hat. Das besondere Flair sei dadurch verloren gegangen: „Für mich ist es eine Straße, die noch nicht weiß, wo sie hinwill.“

Birgit Leiß

◀ **Zwei Welten, die durch die Straße getrennt sind**

Die Studenten wollen nichts ausgeben“: Marcus Mehrling vom „Bike Pirat“; „... in Symbiose überleben“, Dirk Sarnoch von der Buchhandlung „Peak“



Von der Maloche zur Kunst

Das Industrieareal Schöneweide zählt zu den größten Industriedenkmälern Europas. Sein Aufstieg begann 1897, als die von Emil Rathenau gegründete „Allgemeine Elektrizitätsgesellschaft“ (AEG) von der Innenstadt an das damals noch unbebaute Spreeufer zog und in der Wilhelminenhofstraße ein langgestrecktes Band von Werksanlagen errichtete. In der Folgezeit siedelten sich zahlreiche Unternehmen der Elektro-Großindustrie an, darunter das „Kabelwerk Oberspree“, die „Akkumulatorenwerke Oberschöneweide“, die „Deutschen Nileswerke“ und die „Nationale Automobilgesellschaft“. Damit entwickelte sich der Standort zu einem wichtigen Zentrum der Elektroindustrie Berlins. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges konzentrierten sich hier die führenden Betriebe der elektrotechnischen und elektronischen Industrie, wie das Kabelwerk Oberspree (KWO), das Transformatorenwerk Oberspree (TRO) und das Werk für Fernseh elektronik (WF). Nach der Wende wurde Schöneweide erst Sanierungsgebiet, dann Quartiersmanagement-Gebiet. Aktuell wird der Erlass einer Milieuschutzsatzung geprüft. Seit einigen Jahren ziehen zunehmend Künstler und „Raumpioniere“ in die stillgelegten, denkmalgeschützten Werkshallen.

bl

Jetzt haben ►
die Unfälle
im Haushalt
wieder Saison

HAUSHALTSUNFÄLLE

Gefährlicher Frühjahrsputz

Wo sterben mehr Menschen: im Straßenverkehr oder im Haushalt? Auf den Straßen, würde man meinen – von tödlichen Verkehrsunfällen hört man schließlich jeden Tag in den Nachrichten. Zu Hause ist es dagegen gemütlich und sicher. Oder?

■ Auf <https://das-sichere-haus.de> finden Sie Broschüren zu verschiedenen Themen der Unfallprävention, unter anderem zu Haushaltsunfällen – sie können kostenlos heruntergeladen oder bestellt werden

Tatsächlich zeichnet die Statistik ein ganz anderes Bild: 9818 Menschen kamen laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2015 in Deutschland durch Haushaltsunfälle zu Tode – beinahe 800 mehr als im Vorjahr. Bei Verkehrsunfällen starben im selben Zeitraum 3578 Menschen. Die Chancen, durch einen tödlichen Unfall im eigenen Heim ums Leben zu kommen, stehen also ungleich höher.

Doch was macht die eigenen vier Wände so gefährlich? Vielleicht gerade das trügerische Gefühl, dort ganz sicher zu sein. Eine repräsen-

tative Umfrage des Versicherers „AachenMünchener“ kam zu dem Ergebnis, dass ein Viertel aller Deutschen beim Frühjahrsputz statt der sicheren Leiter auf unsichere Alternativen wie Tisch oder Hocker ausweicht – meist wohl schlicht aus Faulheit, denn das geht schließlich schneller, als die Leiter aus dem Keller zu holen. Ebenfalls verbreitet: Fliesen putzen vom Badewannenrand oder Klo-Deckel aus und sogar das Fensterputzen auf dem Fenstersims stehend. Dabei sind genau diese Situationen gefährlich: In mehr als 80 Prozent der Fälle sind Stürze die Ursache der tödlichen Unfälle im Haushalt. Keinesfalls nur aus dem Fenster übrigens – auch das Stolpern über die Teppichkante oder das Staubsaugerkabel ist verbreitet. Weit abgeschlagen liegen dagegen solche Todesursachen wie Brände, Erstickungen, Vergiftungen – hiervon sind vor allem Kinder betroffen – und Ertrinken.

Seit 2007 steigen die Todeszahlen durch Haushaltsunfälle kontinuierlich an. Dieser Trend wird sich wohl auch in Zukunft fortsetzen. Denn: 80 Prozent der Menschen, die 2015 durch einen Unfall in den eigenen vier Wänden ums Leben kamen, waren älter als 75 Jahre. Durch die demografische Entwicklung wird es in Zukunft immer mehr ältere Menschen geben. Bei der Aktion „Das sichere Haus“, einem Zusammenschluss von Verbänden und Institutionen, die sich dem Unfallschutz in Heim und Freizeit verpflichtet fühlen, weiß man, wieso ältere Menschen besonders häufig stürzen: Ihre Muskel- und Sehkraft lässt nach, hinzu kommt nicht selten die mangelnde Einsicht, dass sie manches ohne Hilfe nicht schaffen. Außerdem leben ältere Menschen oft alleine und werden daher nach Unfällen zu spät gefunden.



Foto: Christin Klose

Sicher im Haushalt – sieben Tipps

■ Gefahrenbewusstsein entwickeln

Oberstes Gebot: Nicht leichtsinnig sein. Auf sicheren Stand achten. Treppen bewusst gehen – dazu rutschfestes Schuhwerk wählen.

■ Arbeitskleidung tragen

Eng anliegende Kleidung, passendes Schuhwerk, zusammengebundene Haare und der Verzicht auf losen Schmuck verhindern Hängenbleiben. Je nach Aufgabe empfehlenswert: Arbeitshandschuhe, Gehörschutz, Topflappen et cetera.

■ Schnittwunden vorbeugen

Messer, Mixer und Co. sicher vor Kindern verstauen und nicht zu viel Spülmittel verwenden, um beim Handspülen nicht in ein Messer zu greifen.

■ Kinder vor Verbrennungen schützen

Töpfe und Pfannen mit dem Griff nach hinten auf die Herdplatte stellen. Und: Kinder nicht alleine an den Herd lassen.

■ Vergiftungen vorbeugen

Chemikalien (Reinigungs-, Putz-, Lösungsmittel und Medikamente) kindersicher verstauen. Noch besser: auf Giftstoffe verzichten.

■ Gasunfälle verhindern helfen

Regelmäßige Kontrollen an Gasleitungen und -geräten vom Fachmann durchführen lassen.

■ Notfallvorkehrungen treffen

In den Haushalt gehören etwa die Haushaltsapotheke, Rauchmelder und ein mobiles Telefon für Senioren. Und: Jedes Haushaltsmitglied sollte die Notfallnummer 112 kennen!

Interessant ist, dass das Unfallrisiko im eigenen Zuhause deutschlandweit sehr ungleich verteilt ist. Die meisten tödlichen Unfälle ereigneten sich 2015 in sächsischen Haushalten: 24,9 pro 100 000 Einwohner. Dicht folgten Thüringen (21,8) und Sachsen-Anhalt (20,5). Die wenigsten Unfälle ereigneten sich in Bremen

Volkswirtschaftlicher Milliarden Schaden

und Bremerhaven (2,5). Berlin (8,1) ist nach Niedersachsen das dritt sicherste Bundesland. Eine mögliche Erklärung für die großen Unterschiede zwischen den verschiedenen Ländern ist, dass im Osten im Durchschnitt ältere Menschen leben. Die tödlichen Unfälle sind nur die Spitze des Eisbergs. Beim Gemüseschneiden den Finger getroffen, auf der Treppe gestolpert: Das Robert-Koch-Institut schätzt, dass jährlich in Deutschland 3,15 Millionen Haushaltsunfälle passieren. Diese belasten die Volkswirtschaft jedes Jahr mit Milliardenkosten. Denn allein für die Versorgung eines Oberschenkelhalsbruchs – eine weit verbreitete Sturzfolge gerade bei älteren Menschen – werden 7000 Euro fällig.
Katharina Buri

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Eigenbedarfskündigung

Wenn vor Ausspruch der Eigenbedarfskündigung eine vergleichbare Wohnung frei geworden und zu diesem Zeitpunkt bereits der endgültige Nutzungswunsch gefasst worden war, kann sich die Kündigung als rechtsmissbräuchlich darstellen.

BGH vom 23.8.2016 – VIII ZR 178/15 –

 Langfassung im Internet

Zwar ist bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich die Entscheidung des Vermieters, welche der ihm gehörenden Wohnungen er nutzen will, zu respektieren (BGH vom 13.10.2010 – VIII ZR 78/10 –; vom 9.7.2003 – VIII ZR 276/02 –). Ausnahmsweise ist eine (berechtigte) Eigenbedarfskündigung aber dann rechtsmissbräuchlich, wenn dem Vermieter eine vergleichbare andere Wohnung zur Verfügung steht, in der er seinen Wohnbedarf ohne wesentliche Abstriche befriedigen kann (so schon BGH vom 4.3.2015 – VIII ZR 166/14 –). ...

Ob die Wohnung „vergleichbar“ ist, ist dabei immer eine Frage des Einzelfalles.

Vorkaufsrecht

Bei dem (Gesamt-)Vermögensvergleich, der im Falle eines verhinderten Wohnungserwerbs anzustellen ist, ist dem Verkehrswert nicht nur der dem Verkäufer geschuldete Kaufpreis isoliert gegenüberzustellen. Vielmehr müssen auch die mit dem

Erwerb einhergehenden Nebenkosten (Notarkosten, im Kaufvertrag geregelte Maklerkosten, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer) berücksichtigt werden, ohne deren Aufbringung der Mieter das Eigentum an dem Vorkaufsgegenstand nicht hätte erwerben können. Entsprechendes gilt für die Finanzierungskosten, die der Mieter ebenfalls hätte aufwenden müssen, um den Kaufpreis aufzubringen, dessen Erbringung wiederum Voraussetzung für den Eigentumserwerb ist. Dem Umstand, dass der Mieter seine bisherige Mietwohnung im Falle der wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts hätte nutzen können, ohne – wie bisher – Miete an den Vermieter zahlen zu müssen, kommt für die Schadensberechnung keine Bedeutung zu. Denn die jedem Eigentum innewohnende Möglichkeit, die Sache selbst oder durch Vermietung nutzen zu können, ist in ihrem Verkehrswert bereits enthalten; sie kann deshalb nicht zusätzlich neben dem Verkehrswert der Sache als Schadensposition angesetzt werden.

BGH vom 4.10.2016 – VIII ZR 281/15 –

 Langfassung im Internet

Wird der Mieter über den Verkaufsfall nicht informiert und vereitelt der Vermieter so das Vorkaufsrecht des Mieters, hat der Mieter Schadensersatzansprüche. Die Höhe des Schadensersatzanspruchs ergibt sich aus einem Vergleich des Verkehrswertes der Wohnung und des möglichen Kaufpreises. Neben dem Kaufpreis müssen aber auch die mit dem möglichen Erwerb einhergehenden Nebenkosten, wie Notarkosten, Maklerkosten, Grundbuchgebühren und Grunderwerbsteuer, berücksichtigt werden, ohne deren Aufbringung der Mieter das Eigentum an dem Verkaufsgegenstand nicht hätte erwerben können. Entsprechendes gilt für die Finanzierungskosten, die der Mieter ebenfalls hätte aufwenden müssen, um den Kaufpreis aufzubringen. Hätte der Mieter zum Erwerb der von ihm gemieteten Wohnung deshalb insgesamt Aufwendungen machen müssen, die zusammen mit dem Kaufpreis den Verkehrswert zumindest erreichen, liegt kein ersatzfähiger Schaden vor. Der BGH bezieht sich insoweit auf seine bisherige Rechtsprechung (vgl. BGH vom 21.1.2015 – VIII ZR 51/14 –; BGH vom 6.4.2016 – VIII ZR 143/15 –).

Des Weiteren weist der BGH darauf hin, dass dem Umstand, dass die Mieterin ihre bisherige Mietwohnung im Falle der wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts hätte nutzen können, ohne – wie bisher – Miete an den Vermieter zahlen zu müssen, für die im Streit stehende Schadensberechnung keine Bedeutung zukomme. Auch im Wege der Vorteilsausgleichung sei für diese Berücksichtigung der Miete kein Raum. Der für den Erwerb der Wohnung aufzubringende Kaufpreis stelle keine Vergütung für eine zeitlich begrenzte Nutzung dar, sondern sei auf einen Erwerb der Sachsubstanz gerichtet, aus der sich ihrerseits gemäß § 903 Satz 1 BGB eine eigentumsrechtliche Nutzungsmöglichkeit abgeleitet hätte. Der im Wege des Schadensersatzes auszugleichende Vorteil, den die Mieterin mit dem Kauf der gemieteten Wohnung hätte erlangen können, entspreche deshalb schon

seiner Art nach nicht der Ersparnis künftiger Mietzahlungen, so dass es für deren Anrechenbarkeit bereits wertungsmäßig an der für eine Vorteilsausgleichung erforderlichen Kongruenz mit den gegenüber zu stellenden Erwerbsaufwendungen fehle.

Schadensersatz nach einstweiliger Verfügung

Erweist sich eine vom Mieter erwirkte einstweilige Verfügung, mit der dem Vermieter beabsichtigte Sanierungs- und Energieeinsparmaßnahmen untersagt werden, als von Anfang an ungerechtfertigt, so ist der Mieter dem Grunde nach dem Vermieter für den aus der Verzögerung entstehenden Schaden gemäß § 945 ZPO unabhängig von Verschulden oder Rechtswidrigkeit ersatzpflichtig.

BGH vom 13.10.2016 – IX ZR 149/15 –

 Langfassung im Internet

Es ging hier um einen Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Modernisierungsstopp durch einstweilige Verfügung des Mieters.

Der Vermieter kündigte umfassende Instandsetzungs- und energetische Modernisierungsarbeiten an. Ein Mieter beantragte ein sogenanntes Beweissicherungsverfahren hinsichtlich der Instandsetzungsarbeiten und daneben per einstweiliger Verfügung einen Baustopp. Die Bauarbeiten wurden eingestellt, die Kosten des Vermieters liefen weiter. Monate später stellte sich heraus, dass die einstweilige Verfügung zumindest teilweise unbegründet war, der Mieter zog seinen Antrag zurück. Der Vermieter forderte nun Ersatz für die durch die Verzögerung des Baubeginns entstandenen Schäden. Er führte als Schadenspositionen die Vertragsstrafenzahlung an die Baufirma, einen Mietausfall und gezahlte Bereitstellungszinsen auf. Das Landgericht Berlin wies die Klage ab. Der Bundesgerichtshof entschied aber anders, hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit wieder zurück an das Landgericht.

Leider wird aus dem Tatbestand und den Entscheidungsgründen des BGH nicht ersichtlich, aus welchen Gründen genau die einstweilige Verfügung des Mieters unwirksam war. Die Entscheidung verdeutlicht aber, mit welchen Risiken ein Mieter nach Beantragung einer einstweiligen Verfügung grundsätzlich rechnen muss. Im vorliegenden Fall machte der Vermieter einen Schadensersatz – verteilt auf mehrere Schadenspositionen – von insgesamt rund 74 000 Euro geltend.

§ 945 ZPO begründet – wie der BGH erneut betont – eine weder Rechtswidrigkeit noch Schuld voraussetzende Risikohaftung des Gläubigers, hier also des Mieters. Wer aus einem noch nicht endgültigen Titel die Vollstreckung betreibt, soll das Risiko tragen, dass sich sein Vorgehen nachträglich als unberechtigt erweist. Das Risiko eines Schadensersatzanspruchs bei Beantragung der einstweiligen Verfügung ist also nicht von vornherein zu vernachlässigen. Mieter beratende Anwälte sollten hierauf in jedem Falle hinweisen.

Ungerechtfertigt kann ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung sowohl bei Fehlen des Verfügungsanspruches wie auch bei Fehlen des Verfügungsgrundes sein. Auch mangelnde Dringlichkeit kann daher einen Schadensersatzanspruch nach § 945 ZPO auslösen.

Der Schadensersatzanspruch umfasst grundsätzlich den durch die Vollziehung der einstweiligen Verfügung adäquat kausal verursachten unmittelbaren oder mittelbaren Schaden einschließlich des infolge des Vollzugs von Verbotsverfügungen entgangenen Gewinns des Schuldners.

Ein kausaler und ersatzfähiger Schaden kann schon dann gegeben sein, wenn eine selbstschädigende Handlung des Gläubigers (hier des Vermieters) durch den Schädiger (hier: durch den Mieter) herausgefordert worden ist.

Die Zahlung der Vertragsstrafe durch den Vermieter an das Bauunternehmen sei letztlich – so der BGH – durch den Mieter herausgefordert worden. Es komme jetzt darauf an, ob der Vermieter nach den bei der Zahlung erkennbaren Umständen davon ausgehen musste, dass die Baufirma entsprechende Ansprüche habe, dass die Zahlung vernünftig und zweckmäßig gewesen sei. Dies habe das Landgericht noch festzustellen.

Weiterhin seien Bereitstellungszinsen aus Darlehensverträgen, die erst nach Baustopp geschlossen wurden, als Vollziehungsschaden grundsätzlich ersatzfähig, wenn zwischen ihrer Entstehung und der durch die einstweilige Verfügung verursachten Verzögerung ein Zurechnungszusammenhang bestünde. Dieser fehle, wenn der Vermieter durch das Eingehen der in dem Darlehensvertrag vorgesehenen Verpflichtungen ein unverhältnismäßiges Risiko auf sich genommen habe.

Der BGH erkannte auch grundsätzlich die Möglichkeit eines Mietausfallschadens als entgangenen Gewinn im Sinne des § 252 BGB an. Das Landgericht müsse aber noch klären, ob der Vermieter einen ersatzfähigen Mietausfallschaden in Form des entgangenen Gewinns tatsächlich erlitten habe, weil die Wohnungen nicht beziehungsweise erst später vermietet werden konnten. Ein Mietausfallschaden sei hinreichend dargelegt, wenn nach dem Vortrag des Vermieters angesichts des Mietobjektes und der Marktlage üblicherweise ein neuer Mieter innerhalb einer bestimmten Frist nach Beendigung der Baumaßnahmen gefunden worden wäre.

Schließlich sei auch noch ein Mitverschulden des Vermieters gemäß § 254 Abs. 1 BGB zu berücksichtigen, wenn dieser durch sein schuldhaftes Verhalten Anlass zur Erwirkung der einstweiligen Verfügung durch den Mieter gegeben habe.

Ein mitwirkendes Verschulden könne auch bei Unterlassen eines aussichtsreichen Widerspruchs in Betracht kommen. Insoweit habe das Landgericht in Rechnung zu stellen, dass der Vermieter gegen die ihm bereits am 16. September 2009 zugestellte einstweilige Verfügung erst am 16. November 2009 Widerspruch eingelegt und

später einem Ruhen des Verfahrens zugestimmt und erst am 19. Februar 2010 die Wiederaufnahme des Verfahrens beantragt habe.

Fristlose Kündigung

a) § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB verlangt eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles; hierzu gehören auch etwaige Härtegründe auf Seiten des Mieters (Bestätigung des Senatsurteils vom 8. Dezember 2004 – VIII ZR 218/03, NZM 2005, 300 unter II 3; hier: Besorgnis einer ernsthaften Verschlechterung des Gesundheitszustands einer 97-jährigen, bettlägerigen Mieterin infolge eines erzwungenen Wechsels der bisherigen häuslichen Umgebung und Pflegesituation).

b) Bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte im Hinblick auf Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG gehalten, ihre Entscheidung auch verfassungsrechtlich auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und diesen Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen. Das kann bei der Gesamtabwägung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Folge haben – was vom Gericht im Einzelfall zu prüfen ist –, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliegt (im Anschluss an Senatsurteil vom 8. Dezember 2004 – VIII ZR 218/03, NZM 2005, 300 unter II 4).

BGH vom 9.11.2016 – VIII ZR 73/16 –

➔ Langfassung im Internet

Die demenzkranke 97-jährige Mieterin hatte seit 61 beziehungsweise 53 Jahren eine Einzimmerwohnung und eine Dreizimmerwohnung angemietet. Ihr Betreuer wohnte in der Einzimmerwohnung und hielt sich überwiegend in der von der Mieterin bewohnten Dreizimmerwohnung auf. Weil er den Vermieter wiederholt und mehrfach schwer beleidigt hatte, indem er ihn als „Terroristen“ und „naziähnlichen braunen Misthaufen“ bezeichnet hatte, den er „in den Knast schicken“ und dazu veranlassen werde, „seine Stiefel und die benutzte Windel der Betreuten zu lecken“, kündigte der Vermieter der Mieterin fristlos.

Das Landgericht München gab ihm Recht. Die 97-jährige müsse sich diese Beleidigungen schon deshalb zu rechnen lassen, weil sie dem Betreuer die Einzimmerwohnung zum selbstständigen Gebrauch überlassen habe (§ 540 Abs. 2 BGB). Ungeachtet der persönlichen Schuldlosigkeit der Mieterin lägen schwerwiegende (schuldhafte) Verletzungen des Mietvertrages vor. Die von der Mieterin vorgebrachten persönlichen Härtegründe könnten erst im Rahmen einer späteren Zwangsvollstreckung im Wege eines Vollstreckungsschutzantrags nach § 765 a ZPO geprüft werden. Der Bundesgerichtshof hob jedoch die Entscheidung des Landgerichts

München auf und hat die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Denn § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB schreibe ausdrücklich eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles vor. Die Abwägung auf bestimmte Gesichtspunkte zu beschränken und deren Berücksichtigung – wie das Berufungsgericht – auf das Vollstreckungsverfahren (§ 765 a ZPO) zu verschieben, verbiete sich mithin bereits aufgrund der eindeutigen gesetzlichen Regelung. § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB schreibe – im Gegensatz zu den in § 543 Abs. 2 BGB geregelten Kündigungsgründen, die eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitserwägungen grundsätzlich nicht zuließen (vgl. BGH vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14 –) – ausdrücklich eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles bei der Beurteilung der Frage der Unzumutbarkeit einer weiteren Vertragsfortsetzung vor.

Zwar finde die sogenannte Sozialklausel (§§ 574, 574 a BGB), die in Härtefällen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ermögliche, gegenüber einer fristlosen Kündigung keine Anwendung (§ 574 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das heiße aber – selbstverständlich – nicht, dass Härtegründe bei der Gesamtabwägung einer nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB erklärten Kündigung außer Betracht zu bleiben hätten.

Bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr seien die Gerichte zudem verfassungsrechtlich (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und diesen Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen. Das könne bei der Gesamtabwägung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Folge haben – was vom Gericht im Einzelfall zu prüfen sei –, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliege. Das Berufungsgericht hätte insoweit dem Vortrag nachgehen müssen, wonach die 97-jährige Mieterin auf die Betreuung durch den Bewohner der Einzimmerwohnung in ihrer bisherigen häuslichen Umgebung angewiesen sei und bei einem Wechsel der Betreuungsperson oder einem Umzug schwerwiegende Gesundheitsschäden zu besorgen seien.

Eigenbedarfskündigung – GbR

Eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts kann sich in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen (Fortführung von Senat, Urteile vom 27. Juni 2007 – VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 Rn. 15; vom

16.7.2009 – VIII ZR 231/08, NJW 2009, 2738 Rn. 13 f.; vom 23.11.2011 – VIII ZR 74/11, NJW-RR 2012, 237 Rn. 23).

BGH vom 16.11.2016 – VIII ZR 232/15 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter hatten im Jahr 1985 vom Rechtsvorgänger der Vermieterin eine Fünfstückwohnung in München gemietet.

Die Vermieterin ist eine im Jahr 1991 gegründete, aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die das Anwesen, in dem die streitige Wohnung liegt, im Gründungsjahr erworben hat. Nach dem Gesellschaftsvertrag besteht der Zweck der Gesellschaft in der „Instandsetzung, Modernisierung und dem Ausbau des Anwesens, dessen Vermietung sowie nach Möglichkeit der Aufteilung in Wohnungseigentum“.

Im September 2013 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis und begründete dies mit Eigenbedarf der Tochter eines der Gesellschafter. Die Mieter sind der Kündigung entgegengetreten.

Das LG München hat – unter bewusster Abweichung von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – die Auffassung vertreten, mit Rücksicht auf den unter anderem in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vorgesehenen Bestands- und Verdrängungsschutz des Mieters dürfe eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts einen Wohnraummietvertrag bereits von vornherein nicht wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen kündigen. Dieser Ansicht wollte der BGH nicht folgen und bestätigte seine bisherige Rechtsprechung, wonach einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts ein Eigenbedarf eines Gesellschafters oder deren Angehörigen „zuzurechnen“ ist. Die vom LG München angestellten Schutzzwecküberlegungen stünden einer entsprechenden Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht entgegen. Unzutreffend sei bereits die vom Berufungsgericht als Ausgangspunkt seiner Überlegungen gewählte Prämisse, der Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB solle den Mieter vor einem Verdrängungsrisiko durch eine unüberschaubare Anzahl von Personen auf Vermieterseite schützen. Dieser Zweck komme allein der Kündigungssperre in § 577 a BGB zu. Der Zweck der Kündigungsregelungen in § 573 BGB bestehe dagegen darin, einerseits den vertragstreuen Mieter, für den die Wohnung seinen Lebensmittelpunkt darstelle, vor willkürlichen Kündigungen zu schützen, andererseits aber auch dem Vermieter die Befugnis einzuräumen, sich bei Vorliegen eines triftigen Grundes aus dem Mietverhältnis lösen zu können.

Durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts im Jahr 2001 durch den BGH seien zwar nicht mehr die Gesellschafter als natürliche Personen Vermieter, sondern die Gesellschaft sei selbst Vermieterin geworden, so dass der auf natürliche Personen zugeschnittene Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht mehr direkt anwendbar sei. Die Interessenlage habe sich aber nicht verändert. Insbesondere hätte die Anerken-

nung der Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts nicht zum Ziel gehabt, die ihr bis dahin zukommende Rechtsposition zu beschneiden. Auch hätten sich Anzahl und Identität der Mitglieder einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts hierdurch nicht verändert.

Allerdings sei durch diese rein auf gesellschaftsrechtlichen Erwägungen beruhende Rechtsprechungsänderung im Mietrecht eine Regelungslücke entstanden. Den Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsreformgesetz (in Kraft seit 1. September 2001) sei zu entnehmen, dass eine Änderung der bisherigen Rechtslage nicht beabsichtigt war. Mit der im Jahr 2013 erfolgten Ergänzung der Kündigungssperre des § 577 a BGB auf bestimmte Fälle der Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters einer Personengesellschaft habe der Gesetzgeber (erneut) bestätigt, dass er einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts nicht die Befugnis zur Kündigung wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen absprechen wolle, sondern lediglich in bestimmten Fallkonstellationen die Verlängerung der Kündigungsfrist für geboten halte.

Die durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts entstandene Regelungslücke sei im Wege der analogen Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dahin zu schließen, dass sich auch eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf einen Eigenbedarf ihrer Gesellschafter oder deren Angehörigen berufen dürfe. Die Geltendmachung des Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen sei in allen wesentlichen Punkten einer Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft vergleichbar, die sich als rechtlich nicht verselbständigte Zusammenschlüsse natürlicher Personen unmittelbar auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen könnten. Auch bei solchen Vermieter-mehrheiten gäbe es – ebenso wie bei Gesellschaften des bürgerlichen Rechts – eine große Bandbreite unterschiedlicher Strukturen. Neben kleinen und kompakten Miteigentümer- und Erbengemeinschaften gäbe es auch solche, die eine große Mitgliederzahl oder verflochtene Strukturen aufwiesen, was etwa bei über mehrere Generationen fortgesetzten Erbengemeinschaften der Fall sei. Folglich sei die vom LG München angeführte „Unüberschaubarkeit“ des Mitgliederbestands bestimmter Gesellschaften des bürgerlichen Rechts in Anbetracht des Normzwecks des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kein Kriterium, das es erlauben würde, eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts schlechter zu stellen als eine Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft. Auf Missbrauchsfälle könnten die Gerichte weiterhin mit der Anwendung der Vorschrift des § 242 BGB angemessen reagieren.

Der BGH hat daher das Berufungsurteil aufgehoben und an das Landgericht zurückverwiesen, damit es die notwendigen Feststellungen zum Vorliegen des geltend gemachten Eigenbedarfs und zu möglichen Härtegründen treffen kann.

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. Wir bitten um Verständnis, dass aus organisatorischen Gründen eine Beraterauswahl nicht immer erfolgen kann.

Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 32)

- **Spontan: Beratung ohne Anmeldung**
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr
(jedoch nicht in den Beratungszentren
Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Wunschtermin: Beratung mit Terminvereinbarung**
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr
und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

U Altstadt Spandau
U Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),
nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)

U Seestraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet

U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

U Walther-Schreiber-Platz
S Feuerbachstraße

Beratungszentrum

Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne

♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet
(Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U Spichernstraße (U3 und U9)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

♿ Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)

U Frankfurter Allee
U Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)

S Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

Bitte beachten Sie

Bitte beachten Sie: Am **Samstag vor Ostern**, dem 15. April 2017, findet keine Beratung statt. Die Geschäftsstelle und die Beratungszentren des Berliner Mietervereins bleiben geschlossen.

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

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

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

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



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 Karlshorst

■ NEU! Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel
Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG., Raum 204

S Wartenberg

■ 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 Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,
Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

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/mietrecht/infoblaetter.htm

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 und Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für Mitglieder des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes kostenfrei und unverbindlich. 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:**

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten

ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030 - 34 71 08 21; E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltréff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de ☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel, Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 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/](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Hüser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 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 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt

und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-89 61 86 32,

E-Mail: bm-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

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 Borovitzny,

Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

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, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

um 19.30 Uhr in der Villa Offensiv, im April

2017 findet kein Treffen statt.

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

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

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

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

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

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

Viel Wissenfür wenig Geld

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 Euro.



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



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

April 2017

Weitere Details unter www.urania.de

Sonntag, 2.4.

- 15.00 Uhr Familienkonzert mit Andreas Peer Kähler, Kammerorchester Unter den Linden,
Julia Jahnke-Kähler: Viva Vivaldi – die Vier Jahreszeiten
15.00 Uhr Dokumentarfilm: special mit anschließendem Filmgespräch:
Wir sind Juden aus Breslau –
Überlebende Jugendliche und ihre Schicksale nach 1933

Montag, 3.4.

- 15.30 Uhr Dr. Susan Muhlack: Paula Modersohn-Becker*
17.30 Uhr Thomas Mecklenburg: Persien – Juwel der Seidenstraße*
19.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: „Schmerz lass nach!“ –
Therapie und Eigenbehandlung von Schmerzzerkrankungen*

Dienstag, 4.4.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: Hannah Arendt – Die Pflicht zum Ungehorsam
19.00 Uhr Dokumentarfilm: Hannah Arendt – Die Pflicht zum Ungehorsam
19.30 Uhr Senator Andreas Geisel: Mehr Innere Sicherheit in Berlin*

Mittwoch, 5.4.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: Dirigenten – Jede Bewegung zählt
17-19 Uhr Gesundheitstag: Volksleiden Wirbelsäule –
moderne Therapieverfahren, Eintritt frei
17.30 Uhr Dr. Jochen Hippler, Felix Braunsdorf: Fluchtursachen „Made in Europe“*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: Dirigenten – Jede Bewegung zählt
19.30 Uhr Dr. Ortrud Westheider: Das Museum Barberini
und seine Eröffnungsausstellung*

Donnerstag, 6.4.

- 15.30 Uhr Marion Kappler: Deutsche Spuren in Moskau und St. Petersburg*
16.00 Uhr Spielfilm: Paula – Mein Leben soll ein Fest sein
17.30 Uhr Dr. Thomas Richter: Wenn 12 Töne auf 100 Milliarden Neuronen stoßen*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: From Business to Being
19.30 Uhr Dr. Michael Lüders: Die den Sturm ernten –
Wie der Westen Syrien ins Chaos stürzte*

Freitag, 7.4.

- 15.30 Uhr André Baurath: Entzündungen des Zahnhalteapparates*
17.30 Uhr Dr. Stefan Kröpelin: Die letzten „Weißen Flecken“ der Sahara*
19.30 Uhr Dr. med. Bodo Karsten Unkelbach: In 7 Schritten zur Resilienz*
19.30 Uhr Prof. Dr. med. Detlev Ganten: Die Steinzeit steckt uns in den Knochen*

Sonntag, 9.4.

- 10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Esoterische Lebenskunst – Kocku von Stuckrad
10.30-12.00 Uhr Gesprächsrunde mit Christian W. Engelbert: „Ein Tässchen Gesundheit“ –
Stammtisch zu Gesundheitsfragen: Pflanzenheilkunde in der Praxis

Montag, 10.4.

- 15.30 Uhr Meinhard Schröder, M.A.: Aufstieg und Fall des Tegeler Borsigwerks –
1898 bis 1931*
16.30 Uhr Dokumentarfilm: From Business to Being
17.30 Uhr Prof. Dr. med. Dr. h.c. mult. Roland Hetzer: Herztransplantation,
künstliche Herzen und zukünftige Behandlung des Herzversagens*
19.00 Uhr Spielfilm: Paula – Mein Leben soll ein Fest sein
19.30 Uhr Dr. Kai Romhardt: Lebensbruch – Nimm ihn an und verändere dein Leben*

Dienstag, 11.4.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. Dieter Hoffmann: Die Physikalisch-Technische Reichsanstalt –
Ein Institut für das Deutsche Kaiserreich*
16.00 Uhr Spielfilm: Paula – Mein Leben soll ein Fest sein
17.30 Uhr Vortrag mit Klavierbegleitung: Manfred Maurenbrecher –
Die Künstlerkolonie Wilmersdorf*
19.30 Uhr Dr. Dr. Eugen Drewermann: Luther wollte mehr*

Mittwoch, 12.4.

- 15.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Edgar Degas, der Bürger Aristokrat von Montmartre*
16.00 Uhr Spielfilm: Paula – Mein Leben soll ein Fest sein
17.30 Uhr Wolfgang Klare: Kulturregion Donau – Moldau*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: From Business to Being
19.30 Uhr Dr. Ulrich Eberl: Zukunft 2050 –
die Technikrends der kommenden Jahrzehnte*

Mittwoch, 19.4.

- 15.30 Uhr Christian W. Engelbert: Gesund und fit in den Frühling*
16.30 Uhr Spielfilm: Love and Friendship
17.30 Uhr Prof. Dr. Wolfgang Hantel-Quitmann: Die Othello-Falle –
Glaube nicht alles, was du denkst!*
19.00 Uhr Spielfilm: Love and Friendship
19.30 Uhr Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Die Harmonie des Universums*

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

Donnerstag, 20.4.

- 15.30 Uhr Carl-Peter Steinmann: Von der Millionenbrücke zum Luisenbad –
Gesundbrunnen entwickelt sich*
16.30 Uhr Spielfilm: Jackie
17.30 Uhr Dr. Eva Wlodarek: Vertrau dem Leben –
Impulse für mehr Glück und Erfolg*
19.00 Uhr Spielfilm: Jackie
19.30 Uhr Prof. Dr. André Tomfort: Aufruhr an den Finanzmärkten –
Warum die Krisen immer häufiger und bedrohlicher werden*

Freitag, 21.4.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. Georg Maschmeyer: Verbesserte Lebensqualität
durch Palliativmedizin*
16.30 Uhr Spielfilm: Jackie
17.30 Uhr Dr. Eva Wlodarek: Wertschätzung und Anerkennung
im Berufs- und Privatleben*
19.00 Uhr Spielfilm: Jackie
19.30 Uhr Dietmar Arnold, Reiner Janick: Bunker, Sirenen und gepackte Koffer*

Sonntag, 23.4.

- 10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Lebenskunst und Nahtoderfahrung – Pim van Lommel
11-14 Uhr Workshop: Michael Betzner-Brandt: Der „Ich kann nicht singen“-Chor
11.00 Uhr Führung mit Meinhard Schröder, M.A.: Sichtbare Reste
des Tegeler Borsigwerks und Phasen der Expansion

Montag, 24.4.

- 15.30 Uhr Birgit Jochens: Die Kantstraße in Charlottenburg –
Ein Champion unter Berlins Straßen*
16.30 Uhr Spielfilm: Jackie
17.30 Uhr Robert Rauh: Fontanes Fünf Schlösser. Geschichte(n) aus Brandenburg*
19.00 Uhr Spielfilm: Frühstück bei Monsieur Henri
19.30-21.30 Uhr Zum Weltaktionstag gegen Tierversuche:
Wird Berlin Forschungshauptstadt der Ersatzmethoden? Eintritt frei

Dienstag, 25.4.

- 15.30 Uhr Susan Wilensky: Gesundheitsstadt Berlin – Ein Wegweiser*
17.30 Uhr Katharina Lohmann, Christoph Schmidt:
Die Internationale Gartenausstellung Berlin 2017*
19.00 Uhr Spielfilm: Frühstück bei Monsieur Henri
19.30 Uhr Dr. med. Wilfried Reuter: Bescheidenheit, Dankbarkeit, Hoffnung –
Freunde auf dem Weg*

Mittwoch, 26.4.

- 16.30 Uhr Spielfilm: Frühstück bei Monsieur Henri
17-19 Uhr Gesundheitstag: Als älterer Mensch im Krankenhaus, Eintritt frei
19.00 Uhr Spielfilm: Frühstück bei Monsieur Henri
19.30 Uhr Cornelia Schmalz-Jacobsen, Mathias Platzeck: Russensommer –
Meine Erinnerungen an die Befreiung vom NS-Regime*

Donnerstag, 27.4.

- 15.30 Uhr Dr. Gunnar Strunz: Österreich und die Habsburger im Mittelalter*
17.30 Uhr Dr. Wolfram Letzner: Albanien – Eine Reise durch ein unbekanntes Land*
19.30 Uhr Prof. Dr. Werner Schiffauer: So schaffen wir das –
Eine Zivilgesellschaft im Aufbruch*

Freitag, 28.4.

- 15.30 Uhr PD Dr. Carsten Rohde: „Medienmythos Faust“ –
Von den Anfängen über Goethe bis zur Gegenwart*
17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M.A.: Caravaggio und seine Wirkung*
19.30 Uhr Sabine Leutheusser-Schnarrenberger: Haltung ist Stärke*

Samstag, 29.4.

- 11-13 Uhr Gesundheitstag: Dr. med. Elke Austenat: Diabetes Typ-2*, Eintritt frei
14.00-18.00 Uhr In Zusammenarbeit mit der GWUP:
Skeptical 2017 – Fakten sind sexy
14.00 Uhr Führung mit Birgit Jochens: Die Kantstraße –
von der Straße der Künstler zum Boulevard der Einwanderer

Sonntag, 30.4.

- 14.00 Uhr Führung mit Carl-Peter Steinmann:
Von der Millionenbrücke zum Luisenbad –
Auf den Spuren einer verschwundenen Quelle

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania
oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,00/9,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins
unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2017 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €