

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

Mai
5/2017

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

WOHNUNGSTAUSCH

Großer Urlaub
für kleines Geld

MILIEUSCHUTZ

Kein Schönwetter-
Instrument

MINIATUR- HÄUSER

Raum ist in der
kleinsten Hütte

Lockruf

Brandenburger Kommunen werben um
Wohnungssuchende aus der Hauptstadt

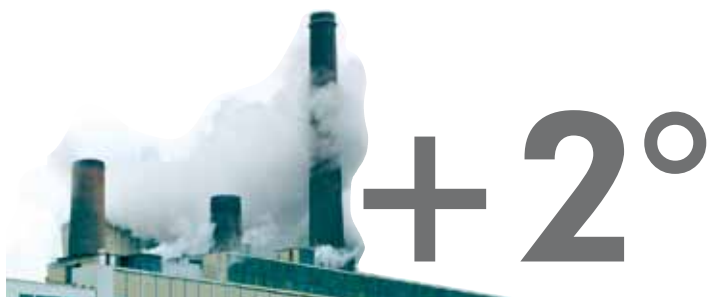


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

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

PANORAMA

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030:	
Mehr als ein Flächenverzeichnis	6
IBB-Wohnungsmarktbericht: Reich baut für reich	6
Deutsche Wohnen: Acht Monate ohne Bad	7
Veranstaltungstipp: Fotos aus dem alten Osten	7
Mietrechtsreform Teil 2:	
Union verhindert Verbesserungen	8
„Urbane Gebiete“:	
In der Innenstadt wird es dichter und lauter	8
Sanierung der Buwog Group: Ohne jedes Augenmaß	9
Wo Hotel Mama besonders gut gebucht ist	9
Umzugspannen: Da hört der Spaß auf	10
Heizungsanlagen: Viele Oldtimer im Keller	10
Altglas: Kampagne für die Hoftonne	11
Veranstaltungstipp:	
Vom Bunker zur Neuköllner Streuobstwiese	11
Gebäudeenergiegesetz: Fatale Verzögerung	12
Neubauprojekt der Genossenschaft Marzahner Tor:	
Back to the Roots	12
Kooperationsvereinbarung:	
Mietpreisdämpfer mit Geburtsfehlern	13
Buchtipps: Bezahlbares Wohnen ist möglich	13

TITEL

Lockruf – Brandenburger Kommunen werben um Wohnungssuchende aus der Hauptstadt	14
---	----

HINTERGRUND

Wohnungstausch: Großer Urlaub für kleines Geld	19
Milieuschutz: Kein Schönwetter-Instrument	20
Miniatur-Häuser: Raum ist in der kleinsten Hütte	22
Berliner Pensionen: Frau Wirtin und die möblierten Herren ...	24
Imkern auf dem Balkon: Berliner Fleißbienchen	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



Die **Brandenburger Gemeinden** haben durch wirtschaftliche Umwälzungen in den letzten Jahrzehnten viele Bewohner verloren. Jetzt **werben** sie um Neubürger – mit Erfolg auch in Berlin, wo kaum noch bezahlbarer Wohnraum zu finden ist. **14**

Ihr Ruf ist legendär, aber keineswegs schmeichelhaft: Die **Berliner Pensionswirtin** der Kaiserzeit gilt als alles reglementierende Herrscherin über ihre Zimmergäste, ausgestattet mit Neugier und Geschäftssinn.



24



26

Pflanzliche Artenvielfalt ermöglicht die **Imkerei** auch **in der Großstadt**. Auf Berliner Balkonen werden alljährlich viele Kilogramm Honig geerntet.

Abbildungen: ullstein bild, Sabine Mittermeier

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

Betr.: MieterMagazin 4/2017, Seite 12, Birgit Leiß: „Urteil des Berliner Landgerichts – Abgezogene Dielen erhöhen Wohnwert“

Zweifelhafter Wert

Es stellt sich mir die Frage, für wen sich der Wohnwert erhöht. Sicherlich nicht für die Mieter unter der entsprechenden Wohnung oder für die Mieter in der angrenzenden Wohnung. Wer schon einmal unter oder neben einer solchen Wohnung gewohnt hat weiß, wovon ich spreche – insbesondere wenn auf diesem Bodenbelag mit lautem Schuhwerk gelaufen wird. Eigentlich sollte den Nachbarn „das Plus für den hochwertigen Bodenbelag“ als Entschädigung von ihrer Miete abgezogen werden.

S. Orth per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2017, Seite 3 unten rechts

Aprilscherz?

Bei der Lektüre Ihrer Zeitschrift stolperte ich über ein Bild, das bestimmt einige zum Nachdenken veranlasste.

Vielleicht war es auch ein vorgezogener Aprilscherz? Mich hat es zumindest inspiriert, Sie auf den kleinen Lapsus (Karolinenhof-/Wilhelminenhofstraße) hinzuweisen.

B. Niesel, 12437 Berlin

MieterMagazin Niesel hat Recht: Die MieterMagazin-Redaktion hat in ihrem Hinweis auf den Artikel versehentlich Karoline anstatt Wilhelmine den Hof gemacht. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 4/2017, Seite 11, Rainer Bratfisch: „Strom – Der Staat dreht mit an der Preisschraube“

Anbieter bestraft Stromsparen

Mein Anbieter Yello Strom kündigte im Oktober vergangenen Jahres eine Preiserhöhung zum 1. Februar 2017 an, ein Sonderkündigungsrecht wurde eingeräumt. Einer Erhöhung der monatlichen Grundgebühr in meinem Tarif von circa 7 auf 11 Euro stand eine Minderung des Kilowattstundenpreises um circa 5 Cent gegenüber. Um abschätzen zu können, ob mein bestehender Vertrag noch Sinn macht, habe ich die Jahresabrechnung abgewartet. Sie ging Anfang März bei mir ein. Mein monatlicher Verbrauch liegt mit 500 Kilowattstunden sehr niedrig, weshalb ich unverzüglich kündigen beziehungsweise den Tarif wechseln wollte. Leider war jedoch bis zum Erhalt der Jahresabrechnung die Sonderkündigungsfrist abgelaufen. Erst zum März 2018 kann ich, ganz regulär, kündigen. Eigentlich hatte ich mich über meinen geringen Monatsverbrauch gefreut. Diese Freude ist größtenteils dem Ärger darüber gewichen, dass durch die von Yello, meiner Meinung nach absichtlich, so gestaltete Preiserhöhung meine Monatskosten gestiegen sind.

L. Hekeno per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2017, Seite 19, Jens Sethmann: „Fluglärm – Düsenlärm und kein Ende?“

Totgeschwiegen?

Ich wohne seit fast 60 Jahren im Siedelmeisterweg, einer Nebenstraße der Waldstraße in Reinickendorf, parallel zur Ein-/Ausflugschneise des

Flughafens Tegel. Ein paar hundert Meter außerhalb der Lärmschutzzone habe ich mit „hören“ müssen, dass der Fluglärm enorm zugenommen hat. Das ist schon schlimm, aber genau so furchtbar ist, dass wir auch die Immissionen nicht nur von den Balkonblechen wischen müssen, wir müssen sie auch einatmen. Darüber wird aber überhaupt nicht gesprochen und geschrieben. Ich weiß auch nicht, ob überhaupt dazu schon einmal Untersuchungen gemacht worden sind und wenn ja, dann werden sie unter Verschluss gehalten und totgeschwiegen. Je nach Windverhältnissen sind sicher mehr Menschen durch die Abgase betroffen als durch den Lärm.

R. Hiepler per E-Mail

Teppich von Abgasen

Ihr Artikel beleuchtet nur einen Teilaspekt der vom innerstädtischen Flughafen Tegel ausgehenden Belastungen für hunderttausende Berliner. Ich vermisse zum Beispiel Fakten und Zahlen zu den ausgestoßenen Abgasen, die gerade in der Startphase doch ganz sicher enorm sind. Seit Jahrzehnten werden wir Berliner mit einem Teppich von Abgasen überzogen. In der Argumentation zum Flughafenproblem findet man dazu nichts Konkretes. Während Autos immer wieder wegen ihres CO₂- und Feinstaubausstoßes im Fokus stehen und eine behördliche Maßnahme die andere verschärft (Plakette, abgasbezogene Kfz-Steuer, angedachte Fahrverbote und so weiter) spielen die von oben auf uns herabrieselnden Verbrennungsrückstände des Flugzeugkerosins in der öffentlichen Wahrnehmung keine Rolle.

Sie könnten sich um die Sache verdient machen, wenn Sie im Vorfeld des nun bald anstehenden Referendums dazu aufklärende Fakten liefern würden. Ich bin strikt gegen einen Weiterbetrieb Tegels und hoffe sehr, dass die Befürworter eine deutliche Abfuhr erleben. Dazu bedarf es natürlich einer engagierten Aufklärungsarbeit – sonst haben die interessierten Lobbyisten womöglich noch Erfolg.

R. Röder per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland)

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:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/Bildagenturen:** Eon, Julia Gandras, Genossenschaft Marzahn Tor, Birgit Leiß, IBB, Max Missmann, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Bernd Oertwig/pa, Nils Richter, Lisa Smith, ullstein bild, Kersten Urbanke, Heinrich Zille, Harf Zimmermann, Paul Zinken/dpa · **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 Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 ·

Satz: ComPress Media Services GmbH, Berlin ·

Druck: Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

ISSN 0723-3418

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

Beratung

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.

Veranstaltung

„Bezahlbare Mieten und sozial abgesichertes Wohnen?“

Die Bezirksgruppe Mitte des Berliner Mietervereins lädt herzlich ein zum Dialog mit zwei Direktkandidaten aus Berlin-Mitte für die Wahl zum Bundestag 2017, Frau Dr. Eva Högel (SPD), MdB und Herrn Steve Rauhut (Die Linke).

Donnerstag, den 18. Mai 2017 um 19 Uhr
im Seniorentreff Mitte,
Torstraße 204/205, 10115 Berlin

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.

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)*



Einsenderin dieses Fotos ist Melanie Piorecki

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.

STADTENTWICKLUNGSPLAN WOHNEN 2030

Mehr als ein Flächenverzeichnis

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stellt einen neuen Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen auf. Mehr als sein Vorgänger soll der Plan auch Strategien zur Sicherung der bestehenden Wohnungen enthalten.

Der StEP Wohnen 2025 ist gerade einmal drei Jahre alt. Jetzt soll bis Ende 2018 der StEP Wohnen 2030 erarbeitet werden. Er soll „eine langfristige Orientierung zur Wohnraumentwicklung Berlins“ bieten, so Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. „Sein Ziel ist es, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzli-

chen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen.“

Der 2014 beschlossene StEP Wohnen 2025 hatte vor allem die Aufgabe, Flächen für den Neubaubedarf von 10000 Wohnungen pro Jahr zu finden. Diese Wohnungen sollten auf möglichst großen, zusammenhängenden Baugebieten errichtet werden. Weil Berlin noch schneller wächst als damals angenommen, wird der Plan nun aktualisiert. Der StEP Wohnen 2030 soll auch Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand durch Dachausbau, Aufstockung oder Ergänzungs-

Foto: Nils Richter

bauten aufzeigen und Bereiche benennen, die zu Sanierungs-, Quartiersmanagement- oder Milieuschutzgebieten erklärt werden könnten. Am StEP Wohnen arbeitet ein Begleitkreis mit, in dem auch der Berliner Mieterverein vertreten ist.

Jens Sethmann

Der neue Stadtentwicklungsplan Wohnen soll Verdichtungspotenziale aufzeigen

IBB-WOHNUNGSMARKTBERICHT

Reich baut für reich

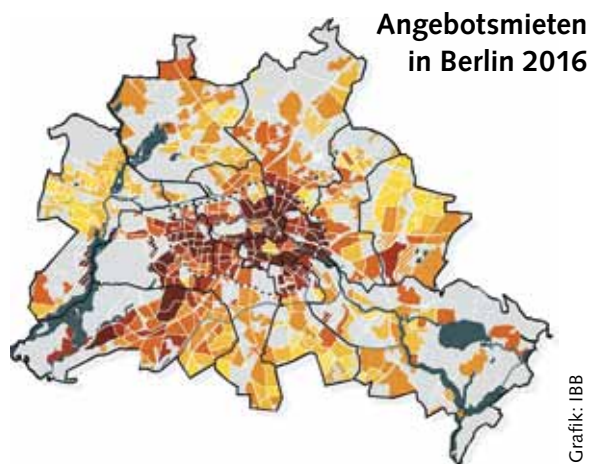
■ Der Bericht mit Tabellen und zusätzlichen interaktiven Darstellungen unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

Der IBB-Wohnungsmarktbericht verzeichnet erneut einen Anstieg der Durchschnittsmiete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen. Die gemeldeten Neubauzahlen haben für den größten Teil der Berliner Wohnungssuchenden allerdings keinerlei positive Auswirkung.

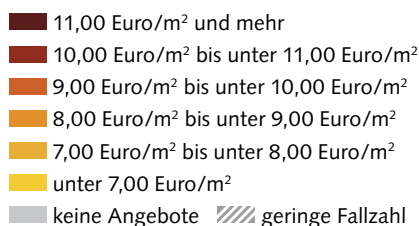
10722 im vorvergangenen Jahr fertiggestellte Wohnungen – ein Plus von 23 Prozent gegenüber dem Vorjahr – lassen die Investitionsbank Berlin (IBB) in ihrem Wohnungsmarktbericht einen „enormen Wachstumschub“ erkennen. Dem gegenüber steht allerdings, dass die Berliner Einwohnerschaft im selben Jahr um rund 45000 Menschen zugenommen hat. Und dass die neugebauten Wohnungen auf die Versorgung des größeren Teils der Bevölkerung keinen wesentlichen Einfluss ausüben: Weder erweitern diese nennenswert das Marktangebot für Mieter, denn sie werden zu rund 50 Prozent als Eigentumswohnungen errichtet, noch wirken sie dämpfend auf die Mietpreisentwicklung, denn die verbleibenden und zur Miete offerierten Neubauten liegen im teuren Preissegment. „Reich baut für reich“, kommentiert Reiner Wild, der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, diese Marktsituation. Berücksichtige man, so Wild weiter, dass im Jahr 2016 zusätzlich über 17000 Bestandswohnungen von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, dann müsse man davon ausgehen, dass

die „Zahl der Mietwohnungen nicht oder nur marginal steigt“. Insofern sei auch ein Ende der Preisspirale nicht absehbar. Der im IBB-Bericht dokumentierte Anstieg der Neuvertragsmieten um 3 Prozent auf durchschnittlich 9,07 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2016 verdeutlicht die anhaltende Entwicklung. Keine wesentliche Entlastung bringt in diesem Umfeld die Fertigstellung von gerade mal 230 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau.

Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke), die den Wohnungsmarktbericht gemeinsam mit der IBB vorgestellt hat, ist sich „der Angebotslücke gerade im unteren Preissegment“ bewusst. Abhilfe sollen die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften schaffen – durch Neubau und Zukauf von 55000 Wohnungen in den nächsten vier Jahren. Dass die gültigen Förderkonditionen auch für private Investoren „einen attraktiven Rahmen für den Bau preiswerter und bezahlbarer Wohnungen“ darstellen, wie die Senatorin behauptet, lässt sich aus den Zahlen der IBB nicht ablesen – schon eher das Gegenteil. Udo Hildenstab



Grafik: IBB



Acht Monate ohne Bad

Die Deutsche Wohnen, Berlins größter und wohl umstrittenster privater Vermieter, vermeldete für das Geschäftsjahr 2016 ein Rekordergebnis. Dass die Gewinnmaximierungsstrategie auf dem Rücken der Mieter ausgetragen wird, zeigt ein besonders skandalöser Fall aus Kreuzberg.

Seit acht Monaten lebt Fatma E. ohne funktionierende Toilette und ohne Wasser im Bad. „Es ist eine Katastrophe“, sagt die 65-Jährige immer wieder. Bei einer Nachbarin kann sie schlafen und sich waschen, dafür gibt sie ihr 150 Euro im Monat. Tagsüber geht sie in den umliegenden Cafés auf die Toilette. Das Bad der winzigen Wohnung direkt am Kottbusser Tor ist eine Baustelle. Das WC ist nicht mehr angeschlossen, die Badewanne wurde entfernt und die Fliesen an der Wand abgeschlagen. Aus den Rohren kommt ein übler Geruch. „Dieser Gestank ist wirklich schlimm, ich muss ständig das Fenster geöffnet lassen“, sagt die Mieterin.

Was war geschehen? Im August 2016 hatte es in den obersten Etagen des Hochhauses einen Rohrbruch gegeben. Anschließend wurde das gesamte Bad entkernt. Seitdem ist nichts passiert. Immer wieder wurde die Rentnerin verdrängt. „Mir wurde gesagt, dass die Handwerker erst den achten und neunten Stock machen und dann zu mir kommen.“ Anfang Februar hat die völlig verzweifelte Mieterin schließlich einen Anwalt eingeschaltet. Auch die Wohnungsaufsicht war da und hat dem Vermieter eine Frist von vier Wochen eingeräumt, sich zu äußern. Rechtsanwalt Benjamin Hersch hat für seine Mandantin nun eine Instandsetzungsklage eingereicht. „Eine einstweilige Verfügung wäre in diesem Fall riskant gewesen, weil die Mieterin zu lange gewartet hat“, erklärt er. Das Gericht könnte daher argumentieren, dass keine Eilbedürftigkeit vorliegt. Die Deutsche Wohnen gab gegenüber dem Gericht an,

der eingeschaltete Versicherer verzögere die Regulierung des Schadens. Ihr seien daher „bedauerlicherweise“ die Hände gebunden.

Vom MieterMagazin um eine Stellungnahme gebeten, kam die Sache dann plötzlich doch in die Gänge. Man werde umgehend eine Firma beauftragen, so Deutsche-Wohnen-Mitarbeiter Marko Rostek. Der Unternehmenssprecher zeigt sich zerknirscht: „Hier ist so ziemlich alles schiefgelaufen, was schief laufen kann, da gibt es nichts zu beschönigen.“ Ganz so dringlich scheint man die Sache aber doch nicht zu sehen. Erst drei Wochen nach dieser Ankündigung sollte die Instandsetzung erfolgen. Fatma E. hofft, dass ihr wenigstens der finanzielle Schaden ersetzt wird. Sie zahlt die Miete unter Vorbehalt. Man werde nach Abschluss der Arbeiten eine Regelung



Foto: Christian Muhrbeck

zur Mietminderung finden, so die Deutsche Wohnen.

Birgit Leiß

Mieterin Fatma E. muss bei einer Nachbarin übernachten

■ Gutachten über die Geschäftspraktiken der Deutsche Wohnen des Wirtschaftswissenschaftlers Prof. Dr. Heinz-J. Bontrup unter: www.linksfraktion.berlin/politik/themen/mieten_und_wohnen/die_wirtschaftlichen_verhaeltnisse_der_deutschen_wohnen_ag/

VERANSTALTUNGSTIPP

Fotos aus dem alten Osten

Wann ist ein Mensch alt? Wann ist eine Straße alt? Wann sind Fotos alt? Der Fotograf Harf Zimmermann wurde zwar nicht in der Hufelandstraße geboren, 1904 so benannt nach dem Berliner Arzt und preußischen Staatsrat Christoph Wilhelm Hufeland, sondern in Dresden. Mitte der 1980er Jahre aber lebte er in Berlin und zog ein Jahr lang von Haus zu Haus, von Laden zu Laden, von Mieter zu Mieter, um die Besonderheiten des Kiezes mit der Postleitzahl NO 55, später 1055 und heute 10407, mit der Kamera zu dokumentieren. Mitte in der Hauptstadt der DDR entdeckte er kleinbürgerliche Idyllen, Häuser mit Fluren im Jugendstil, Wohnungen mit Stuck, Parkett und Flügeltüren, viele kleine Geschäfte und Werkstätten, aber auch bröckelnde Fassaden, Tristesse und Verfall. Die Außenaufnahmen sind Schwarz-Weiß, die Fotos der Mieter auch in Farbe. Die 95 in der Ausstellung gezeigten Fotos berühren als stimmungsvolle Momentaufnahmen aus einem Land am Vorabend des Zusammenbruchs, als ein Stück Kultur- und Kiezgeschichte und als ein soziokulturelles Dokument einer Straße, die sich inzwischen radikal geändert hat. „Die Straße ist schöner als erwartet, aber auch fremder. Sie liegt im alten Osten – doch der ist aus ihr gewichen“, schreibt Joachim Gauck in seinem Essay zur Ausstellung.

rb



Foto: Harf Zimmermann

Ausstellung „Harf Zimmermann . Hufelandstraße . 1055 Berlin“

C/O Berlin Foundation,
Amerika Haus
Hardenbergstraße 22–24,
10623 Berlin

www.co-berlin.org

29. April bis 2. Juli 2017

Öffnungszeiten:

täglich 11 bis 20 Uhr

MIETRECHTSREFORM TEIL 2

Union verhindert Verbesserungen

Die lange erwartete zweite Tranche der Mietrechtsreform wird es nicht geben. Im Koalitionsausschuss konnte sich die SPD nicht gegen den Widerstand der CDU/CSU durchsetzen. Auch die Mietpreisbremse bleibt ein stumpfes Schwert.

Das Landgericht Berlin hat Ende März entschieden, dass die Mietpreisbremse rechtmäßig ist. Es wies die Berufung eines Vermieters zurück und bestätigte, dass der Mieter 1105 Euro an zu viel gezahlter Miete zurückfordern kann. „Wir begrüßen das Urteil“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), „aber für den Erfolg der Mietpreisbremse bedarf es nach wie vor gesetzlicher Korrekturen, denn weiterhin missachtet die Mehrheit der Vermieter diese auferlegte Mietenkappung.“

Diese Korrekturen wird es aber zunächst nicht geben. Am selben Tag, an dem das Landgericht Berlin sein Urteil verkündete, beschloss die Bun-

desregierung, das geplante „Mietrechtspaket II“ nicht mehr vor der Bundestagswahl umzusetzen. Von einer Korrektur der Mietpreisbremse war keine Rede mehr.

„CDU/CSU haben kein Interesse, das Mietrecht sozial gerecht zu gestalten“, beschwert sich Michael Groß, wohnungspolitischer Sprecher der SPD. „Die Union lässt die Mieterinnen und Mieter endgültig im Regen stehen.“ Seit einem Jahr blockieren die Unionsparteien einen Gesetzentwurf von Justizminister Heiko Maas (SPD). Darin war eine Senkung der Modernisierungumlage von elf auf acht Prozent, realitätsnahe Regeln für die Aufstellung von Mietspiegeln, die Abschaffung der Zehn-Prozent-Toleranz für falsch angegebene Wohnflächen und die Möglichkeit, auch fristgemäße Kündigungen wegen Zahlungsverzugs durch Mietnachzahlungen abzuwenden, vorgesehen. Zumindest letzteren Punkt versucht nun das Land Berlin mit einer Bundesratsinitiative durchzusetzen. Bei

Foto: Paul Zinken/dpa



fristlosen Kündigungen können Mieter den Verlust der Wohnung vermeiden, indem sie den ausstehenden Betrag nachzahlen, bei fristgemäßen Kündigungen hingegen nicht. Deshalb sind die meisten Vermieter inzwischen dazu übergegangen, bei Zahlungsrückständen sowohl fristlos als auch fristgemäß zu kündigen. Schon kleine Zahlungsirrtümer können so zur Wohnungslosigkeit führen. Der BMV hält deshalb die Berliner Bundesratsinitiative für dringend erforderlich. Für die Verschärfung der Mietpreisbremse aber gab es nie ein gesetzgeberisches Verfahren, auch nicht von Justizminister Maas.

Jens Sethmann

Die Mietenreformpläne von SPD-Justizminister Heiko Maas werden vom Koalitionspartner blockiert

■ Landgericht Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16

„URBANE GEBIETE“

In der Innenstadt wird es dichter und lauter

Der Bundestag hat im März beschlossen, in Innenstädten eine dichtere Wohnbebauung zuzulassen. In den neuen „Urbanen Gebieten“ wird auch der Lärmschutz gelockert.

In „Urbanen Gebieten“ darf der Lärmpegel höher sein – tags wie nachts



Foto: Christian Muhrbeck

„Gesetz zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ lautet der Name der Baurechtsänderung. Um in den Innenstädten mehr Wohnungen zu ermöglichen, können die Städte in ihren Bebauungsplänen nun die neue Kategorie „Urbanes Gebiet“ festlegen.

Das Urbane Gebiet schließt die Lücke zwischen den Typen „Mischgebiet“ und „Kerngebiet“: Während im Mischgebiet Gewerbebetriebe nur zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören, muss sich im Kerngebiet das Wohnen den city-typischen Nutzungen unterordnen. Im Urbanen Gebiet ist nun das Wohnen mit den gewerblichen, kulturellen und sonstigen Nutzungen gleichberechtigt. Die Bebauung darf hier ebenso dicht sein wie im Kern-

gebiet. Im Urbanen Gebiet gelten erhöhte Lärmgrenzwerte: 63 Dezibel tagsüber und 48 Dezibel nachts. Das sind je drei Dezibel mehr als im Mischgebiet. Eine solche Erhöhung wird fast als Verdoppelung der Lautstärke empfunden. Der Bundesrat will mit einer Korrektur der Verwaltungsvorschrift („FA-Lärm“) sicherstellen, dass nachts 45 Dezibel nicht überschritten werden.

Die Gesetzesänderung dient dazu, die Innenstadtentwicklung der Großstädte zu stärken. Im Widerspruch dazu wird gleichzeitig aber auch das Bauen im Außenbereich erleichtert: Am Rande bestehender Baugebiete kann neues Bauland im beschleunigten Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung ausgewiesen werden.

Jens Sethmann

Ohne jedes Augenmaß

„Glücklich wohnen“ lautet der Slogan des Investors „Buwog Group“. Für die Bewohner in der Gontermannstraße klingt das wie Hohn. Durch eine energetische Modernisierung sollen sich ihre Mieten im Schnitt um 2,81 Euro pro Quadratmeter verteuern. „Wir sind kleine Leute, wir können uns diese massiven Mieterhöhungen nicht leisten“, sagen die Mieter. Sie wollen kämpfen.

Es geht um 232 Wohnungen in der Fritz-Bräuning-Siedlung. Die 20er-Jahre-Bauten in der Gartenstadt Neu-Tempelhof waren bis 1998 im Besitz der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft Stadt und Land. Der jetzige Eigentümer, die Tempelhofer Feld GmbH, gehört zur börsennotierten deutsch-österreichischen Buwog Group. Im Jahresgeschäftsbericht 2015/2016 heißt es ganz unverblümt, man könne durch „gezielte Modernisierungen“ die Auswirkungen der Mietpreissbremse dämpfen.

Im Falle der Gontermannstraße sieht das so aus: Nach Einbau neuer Kunststofffenster und einer Wärmedämmung soll die Miete in den überwiegend 65 Quadratmeter großen Wohnungen um rund 185 Euro steigen. Die Maßnahmen seien für sie größtenteils unwirtschaftlich, kritisieren die Mieter. Über vier Millionen Euro sollen allein die Fassadendämmung und der Austausch der alten Doppelkassenfenster kosten. Dem steht eine Energieeinsparung von maximal 15 Euro pro Wohnung im Monat gegenüber. So haben es jedenfalls zwei von der Mieterinitiative beauftragte Architekten errechnet.

Die Buwog Group nennt diese Zahlen „nicht nachvollziehbar“. Die konkreten Kostenersparnisse könne man jedoch nicht nennen, das hänge von verschiedenen Faktoren ab. Für Härtefälle gebe es Sonderlösungen, heißt es in der Stellungnahme an das MieterMagazin. Etwa 70 Prozent der Mieter könnten sich auf dieses ge-

setzliche Recht der Härtefallregelung berufen – mit ungewissem Ausgang. Der Berliner Mieterverein hat bereits im Februar eine Mieterversammlung durchgeführt. Die Modernisierungsankündigung sei formal unwirksam, allerdings ist die energetische Modernisierung mit juristischen Mitteln langfristig nicht zu verhindern. Dass die Siedlung in einem Erhaltungsgebiet liegt, nutzt den Mietern wenig. Die Erhaltungssatzung bezieht sich nur auf das historisch einheitliche Erscheinungsbild. Soziale Aspekte spielen keine Rolle. Allerdings müssen bauliche Veränderungen beantragt und genehmigt werden.

Der neue Baustadtrat von Tempelhof-Schöneberg sieht dennoch kaum Chancen, die Baugenehmigung zu

Foto: Birgit Leiß



verweigern: „Wir werden aber genau hinschauen, ob das Erscheinungsbild beeinträchtigt wird“, sagt Jörn Oltmann (Grüne). Die Mieterinitiative befürchtet, dass das stilprägende Element der Loggien durch die Fassadendämmung vernichtet würde. Der Baustadtrat unterstützt die Mieterinitiative und hatte für den 20. April zu einem Runden Tisch geladen. Die Buwog Group hatte ihre Teilnahme zugesagt. „Eins ist klar“, so Stadtrat Oltmann: „diese Modernisierung ist ohne jedes Augenmaß.“ Birgit Leiß

Die Mieter in der Gontermannstraße haben sich zum gemeinsamen Protest zusammengefunden

Wo Hotel Mama besonders gut gebucht ist



Illustration: Julia Gandras

Sechs von zehn jungen Menschen zwischen 18 und 24 lebten in Deutschland 2015 noch bei ihren Eltern, vor allem in ländlichen Gebieten. In Gemeinden mit weniger als 10000 Einwohnern hatten 78 Prozent noch ein Zimmer im elterlichen Haushalt. In Großstädten mit mehr als 500000 Einwohnern waren es lediglich 45 Prozent. In Italien wohnen sogar 81 Prozent der jungen Menschen noch bei ihren Eltern, in Griechenland sind es 76 Prozent und in Spanien 74 Prozent. dmb

UMZUGSPANNEN

Da hört der Spaß auf

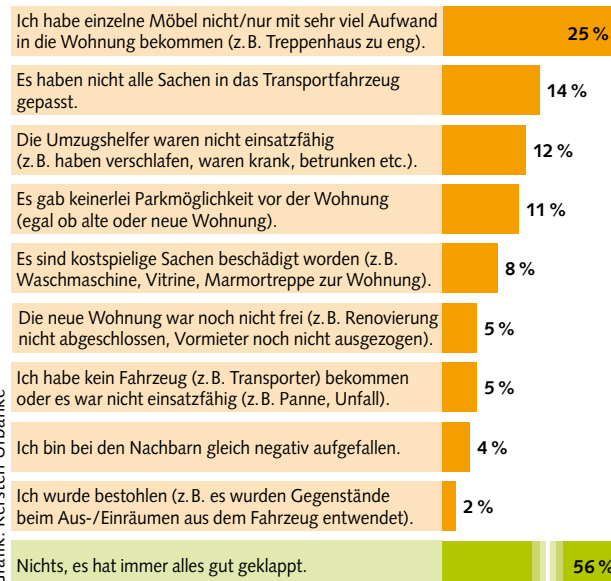
Der Schrank steckt im Treppenhaus fest, das Bett passt nicht durch die Tür und das Klavier nicht in den Aufzug: Falsch eingeschätzte Maße von Möbeln, Treppenhäusern oder Aufzügen sind der häufigste Auslöser von Umzugspannen. Jeder vierte Deutsche hat diesen Umzugsfrust schon erlebt.

Ein Ranking der häufigsten Umzugspannen hat das Internetportal „Umzugsauktion.de“ erstellt. Ein häufiges Ärgernis ist demnach der zu kleine Transporter. Das ist besonders fatal, wenn der Umzug in eine neue Stadt führt und einige Möbel einfach nicht mehr in den Wagen passen. 14 Prozent der Deutschen standen bereits vor diesem Problem. Weitere 12 Prozent warteten vergeb-

lich auf ihre Umzugshelfer, die hatten entweder verschlafen oder waren erkrankt. Mit fehlenden Parkmöglichkeiten vor der neuen oder der alten Wohnung mussten sich 11 Prozent herumschlagen. Die meisten Pannen könnten mit professionellen Helfern vermieden werden. Jeder dritte Wohnungswechsler (32 Prozent) ist schon einmal mit einem Umzugsunternehmen umgezogen – davon haben 78 Prozent nur positive Erfahrungen gemacht. Dennoch verzichtete ein Großteil der Befragten beim letzten Umzug auf professionelle Hilfe. Hauptgrund dafür waren nicht etwa die Kosten, sondern zu 56 Prozent die Ansicht, dass ein privat organisierter Umzug mit Freunden mehr Spaß macht.

mm

Die häufigsten Pannen beim Umzug



Grafik: Kersten Urbanke

Quelle: immowelt; Ergebnisse aus der Studie „Umzug 2017“

HEIZUNGSANLAGEN

Viele Oldtimer im Keller

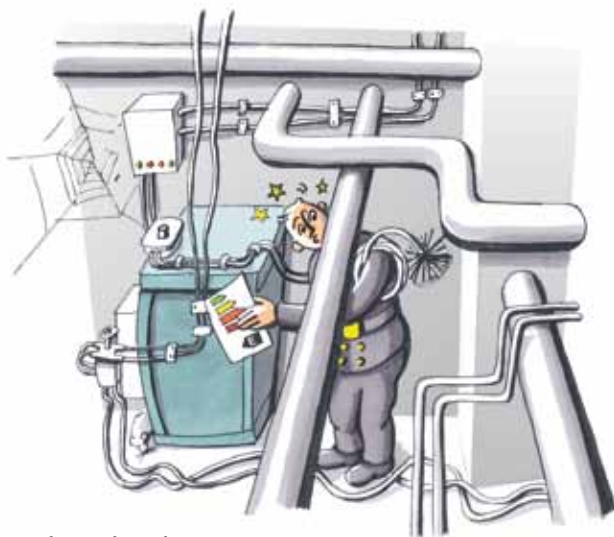


Illustration: Julia Gandras

Viele Heizkessel in Deutschland müssen dringend erneuert werden

Alte Heizungsanlagen von gewerblichen Vermietern haben einen hohen Energieverbrauch und belasten das Klima. Für einige gilt bereits eine Austauschpflicht. Das Hamburger Beratungsunternehmen „Analyse & Konzepte“ hat in einer Studie für den Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft untersucht, wie Deutschlands Vermieter heizen.

46 Prozent aller Heizungsanlagen von gewerblichen Vermietern sind älter als 20 Jahre, 18 Prozent stammen sogar noch aus der Zeit vor 1980. Bei den privaten Vermietern stammen nur 8 Prozent der Heizungsanlagen aus der Zeit vor 1980. Drei Viertel der gewerblichen Vermieter und jeder zweite private Kleinvermieter haben in den letzten fünf Jahren energetisch modernisiert, vor allem durch eine Verbesserung der Wärmedämmung. Für die kommenden zwei Jahre planen 62 Prozent der befragten gewerblichen und 24 Prozent der privaten Vermieter, ihre Wohnungen energetisch zu sanieren – die Erneuerung der Heizungsanlage hat dabei mittlerweile fast die gleiche Priorität wie die Wärmedämmung. Fast ein Drittel der gewerblichen Vermieter gab bei der Befragung an, dass entsprechende Modernisierungsmaßnahmen von den Mietern problemlos akzeptiert würden. Hier verwechselten wohl manche Vermieter Zustimmung mit angstgeschulde-

ter Duldung. „Solange es unter dem Strich keine Mehrkosten verursacht, werden energetische Sanierungen mitgetragen. Nur ein kleiner Teil der Mieter ist allerdings bereit, mehr zu bezahlen“, zitiert die Studie die Einstellung der Mieter. „Insgesamt sind Lage, Ausstattung und die Nachbarschaft die entscheidenden Kriterien bei der Wohnungssuche. Darüber hinaus ist die Gesamtmiete entscheidend und nicht der Energieverbrauch.“

Zahlreiche alte Heizkessel erhalten jetzt vom Schornsteinfeger ein Energielabel, das angibt, wie sparsam oder verschwenderisch die Heizung ist. Moderne Brennwertkessel verbrauchen deutlich weniger Öl oder Gas als die alten Heizwertkessel, weil sie auch den Abgasen noch nutzbare Wärme abgewinnen. Die Investition amortisiert sich schnell – für den Vermieter. Auch das Klima profitiert. Nur für die Mieter geht die Rechnung oft nicht auf.

Rainer Bratfisch

Kampagne für die Hoftonne

In seltener Einmütigkeit unterstützen Mieter- und Vermieterverbände eine Kampagne des BUND für Umwelt- und Naturschutz zum Erhalt der Hoftonnen für Altglas. Auch das Abgeordnetenhaus spricht sich fraktionsübergreifend für die haushaltsnahe Glassammlung aus. Ungeachtet dessen will der zuständige Betreiber die Umstellung auf Straßencontainer vorantreiben.

Die Erfahrungen in den drei Testgebieten sind eindeutig: Seit die meisten Bewohner von Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf ihr Altglas zu Containern im öffentlichen Straßenland schleppen müssen, ist die gesammelte Menge um 19 Prozent zurückgegangen. Das belegt ein begleitendes Gutachten. Gerade für ältere Menschen ist der Weg zu den Glas-Iglus zu weit. Das Gürkenglas oder die Weinflasche wird dann eben wieder in die Restmülltonne geworfen – mit Mehrkosten für den Geldbeutel und die Umwelt.

Dasselbe Szenario drohe nun auch in anderen Teilen der Stadt, heißt es beim BUND: „Aktuell laufen die Verhandlungen zur Ausschreibung für die Sammelgebiete Mitte, Pankow und Reinickendorf“, sagt Tobias Quast vom Berliner Landesverband. Zuständig für das Altglasrecycling ist das Duale System Deutschland (DSD). Dort verweist man auf die miserable Qualität des in der Hauptstadt gesammelten Glases. Die „Berliner Extrawurst“ (DSD) – fast überall im Bundesgebiet muss das Glas zu Iglus gebracht werden – führe zu einer schlechteren Farbreinheit. In den Hoftonnen wird nämlich nur nach zwei Farben sortiert statt nach drei (grün, braun und weiß). Dazu kommen Fehleinwürfe. Die Glasindustrie habe bereits Alarm geschlagen und will das Hauptstadt-Glas nicht mehr annehmen, so das DSD. Ziel sei es daher, in Berlin wieder mehr Glas in den Containern auf öffentlichem Straßenland zu sammeln. „Es war aber nie geplant, alle Hoftonnen

in Berlin abzuziehen“, erklärt ein Sprecher.

Beim BUND hält man die Argumente für vorgeschoben. In Wirklichkeit gehe es um Kosteneinsparungen, so Tobias Quast: „Absurderweise sollen gleichzeitig auch die Mittel für die Instandhaltung und Säuberung der Straßen-Iglus gekürzt werden, was zu einer weiteren Vermüllung führt.“ Es gebe andere Möglichkeiten, die Qualität zu verbessern, etwa verstärkte Bürgerinformation oder abschließbare Glastonnen mit kleinerer Einwurfoffnung. Das Berliner Modell sei historisch gewachsen, zudem gebe es Platzprobleme: „Die Bezirke können gar nicht so viel Stellplätze für Iglus genehmigen.“

Foto: Nils Richter



Der BUND will nun Druck machen und hat zur Aktion „Ich will meine Altglastonne behalten!“ aufgerufen. Mit einem Klick gelangt man zu einem Briefentwurf, der direkt über die Website an die verantwortlichen dualen Systeme verschickt werden kann.

Birgit Leiß

Der Weg zum Glas-Iglu ist besonders für Ältere zu weit

■ www.meine-altglastonne.de

☎ 78 79 00 38

(Daniel Affelt, BUND)

VERANSTALTUNGSTIPP

Vom Bunker zur Neuköllner Streuobstwiese

Was hat das Neuköllner Roma-Kulturfestival „Herdelezi“ mit der Umgestaltung der Spandauer Altstadt zu tun? Und was verbindet den Gemeinschaftsgarten der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag mit dem geplanten Flussbad an der Museumsinsel? All dies sind Projekte der Städtebauförderung. Über Programme wie Soziale Stadt, Stadtumbau Ost/West und Städtebaulicher Denkmalschutz wurden seit 1971 in ganz Deutschland Maßnahmen zur Aufwertung von Stadtquartieren finanziert. Um das Gemeinschaftsprojekt von Bund, Ländern und Gemeinden in der Öffentlichkeit bekannter zu machen, findet nun zum dritten Mal ein Tag der Städtebauförderung statt. Angeboten werden geführte Erkundungstouren, etwa zum Hansaviertel, Gartenbau-Workshops und Mitmach-Baustellen. In der Weißen Siedlung wird ein neuer Bolzplatz mit einem Fußballturnier eingeweiht, und zusammen mit Senatorin Katrin Lompscher kann man einen Spaziergang durch das Fördergebiet Karl-Marx-Allee unternehmen. Auch ungewöhnliche Orte sind dabei. So kann man mitten in Neukölln eine Streuobstwiese besuchen oder sich durch den Hochbunker in der Pallasstraße führen lassen. Dieser wurde allerdings nicht im Rahmen der Städtebauförderung, sondern von Zwangsarbeitern gebaut. Alle Veranstaltungen sind kostenlos, bei einigen ist die Teilnehmerzahl begrenzt.

bl



Foto: Bernd Oertwig/pa

*Tag der Städtebauförderung:
Samstag, 13. Mai 2017
Programm und Infos unter
www.tag-der-staedtebaufoerderung.de*

GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Fatale Verzögerung

Das Gebäudeenergiegesetz wird in den wenigen vor der Wahl noch verbleibenden Sitzungswochen nicht wieder auf der Tagesordnung des Bundestages stehen. Das bedeutet einen erheblichen Rückschlag für die dringend erforderliche Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor und stellt die Verwirklichung der Klimaschutzziele in Frage.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sollte das Energieeinspargesetz samt der Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in einem einheitlichen Regelwerk zusammenführen und den Niedrigstenergiegebäudestandard zumindest für öffentliche Gebäude festschreiben (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 1+2/17, Seite 13: „Gebündelter Klimaschutz“). Zumindest die öffentliche Hand hät-

te hier mit gutem Beispiel vorangehen können. Andreas Kuhlmann, Vorsitzender der Geschäftsführung der Deutschen Energie-Agentur und Sprecher der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz, beklagt das als einen „erheblichen Rückschlag für die Energiewende im Gebäudesektor“. Auch Barbara Metz, stellvertretende Bundesgeschäftsführerin der Deutschen Umwelthilfe, betont, dass das GEG „wichtige Signale für Kommunen, Verbraucher und Investoren“ gesendet hätte.

Als „nicht nachvollziehbar und einfach nur ärgerlich“ kommentiert Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, das Scheitern des Gesetzes. Er verweist darauf, dass die öffentliche Hand die Chance vertan hat, mit dem GEG den Niedrigstenergiegebäudestandard zumindest für den Neubau von Nichtwohngebäuden zu definieren.

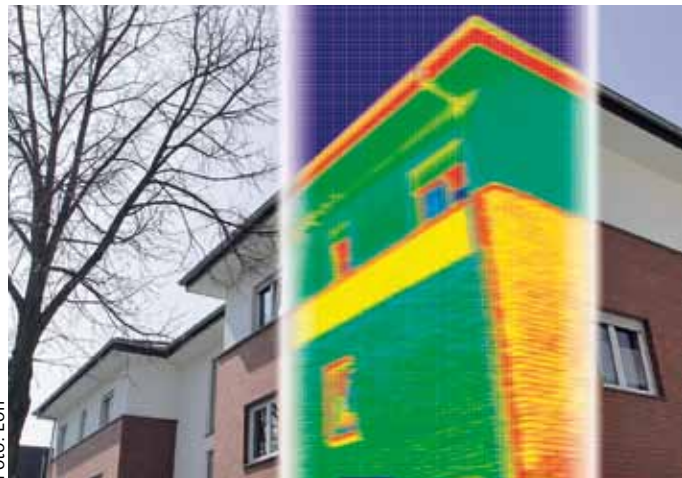


Foto: Eon

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, hält die Verschiebung des Gesetzes für eine „fatale Verzögerung“, unterstreicht aber auch: „Eine Wärme- und Energiewende ist ohne die Berücksichtigung sozialer Belange nicht möglich.“

Rainer Bratfisch

Die Chance, mit dem Gebäudeenergiegesetz ein Zeichen zu setzen, wurde vertan

NEUBAUPROJEKT DER GENOSSENSCHAFT MARZAHNER TOR

Back to the Roots

■ Website für das Neubauprojekt: www.aufgute.nachbarschaft.de

Vermieter suchen sich ihre neuen Mieter in aller Regel nach der Solvenz aus. Oder es gilt die Devise „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“. Für die 62 Wohnungen, die die Genossenschaft Marzahner Tor derzeit errichtet, gilt das nicht. Hier müssen Interessenten kreative Ideen für ein nachbarschaftliches Miteinander einreichen.



Foto: Genossenschaft Marzahner Tor

Von der Resonanz ist man – gelinde gesagt – überrascht. 600 Bewerbungen habe man bis zur Halbzeit der Kampagne erhalten, aus ganz Berlin und auch aus dem europäischen Ausland. „Das zeigt doch ganz deutlich, dass die Vorbehalte gegenüber Marzahn am Schwinden sind“, freut sich

Robert Wardell, der bei der Genossenschaft für Marketing und Kommunikation zuständig ist. Dabei sind die Mieten mit 9 bis 11,50 Euro nettokalt nicht gerade günstig. Eine 96 Quadratmeter große Vierzimmerwohnung kostet warm 1281 Euro. Der Standard sei sehr hochwertig, heißt es zur Begründung.

Die 1979 gegründete Genossenschaft hat knapp 4500 Wohnungen. „Viele unserer Mitglieder haben damals beim Neubau selber mit den Gummistiefeln im Matsch gestanden, da entsteht die genossenschaftliche Identität von selber“, sagt Wardell. Beim Neubauprojekt wolle man den Genossenschaftsgedanken bewusst in den Fokus stellen, sozusagen: back to the roots: „Unser Leitbild ist es, Deutschlands erste Wohnfühlgenossenschaft zu werden.“

Birgit Leiß

**Wohnungs-
bewerber müssen
mit guten Ideen
punkten**

„Was macht Dich zu einem guten Nachbarn?“ werden potenzielle Interessenten auf der eigens eingerichteten Homepage gefragt. Wer sich für eine Wohnung bewerben will, muss zuerst sagen, wie er oder sie sich in der Nachbarschaft einbringen will. Je pfiffiger die Idee, desto größer die Chance auf eine Wohnung. Die begleitende Plakatkampagne zeigt an rund 14.000 Standorten überall in der Stadt kantige Typen fernab von Marzahn-Klischees.

Mietpreisdämpfer mit Geburtsfehlern

Die Vereinbarung des Senats mit den sechs städtischen Wohnungsunternehmen zur Mietendämpfung ist unter Dach und Fach. Beim Berliner Mieterverein (BMV) sieht man allerdings noch deutlichen Handlungsbedarf.

Mit der Anfang April unterzeichneten Kooperationsvereinbarung sollen Degewo, Gewobag, Gesobau & Co. stärker sozial ausgerichtet werden. Das betrifft sowohl den Wohnungsbestand als auch den Neubau. Von einem wichtigen Baustein für eine sozialere Wohnungspolitik in Berlin spricht der Geschäftsführer des BMV, Reiner Wild. Allerdings sieht er auch Mängel: „Wir hätten uns stärkere Schutzmaßnahmen gewünscht.“ Wild kritisiert, dass die Kappung der Mieterhöhungen auf jährlich zwei Prozent nur für die nach dem 1. Januar ausgesprochenen Mieterhöhungen gilt. Bei Mieterhöhungen, die bereits zum 1. Januar 2017 wirksam wurden, sind dagegen acht Prozent in den vergangenen vier Jahren beziehungsweise maximal 30 Euro zulässig. Das gilt nach Angaben des Senats auch für die rund 1200 Wohnungen der Degewo rund um den Mariannenplatz, obwohl diese Mieterhöhungen erst Anfang Januar verschickt wurden. Zudem müssen die betroffenen Mieter selber einen Antrag auf Rückzahlung beim Vermieter stellen. „Die Erfahrung mit dem Härteausgleich im Sozialen Wohnungsbau hat gezeigt, dass viele Mieter sich scheuen, als Bittsteller aufzutreten“, erklärt der BMV-Geschäftsführer.

Zu begrüßen seien dagegen die Härtefallregelungen. Künftig können Mieter beim Vermieter beantragen, dass ihre Miete auf 30 Prozent des Haushalts-Nettoeinkommens gesenkt wird. Zudem dürfen künftig nur noch sechs Prozent der Modernisierungskosten umgelegt werden – bisher waren es neun Prozent. Dabei darf die Nettokaltmiete nach Modernisierung maximal zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete über-

steigen. Das gilt auch bei Neuvermietung einer frisch modernisierten Wohnung. Beim BMV vermisst man jedoch eine Regelung analog der Koalitionsvereinbarung, wonach energetische Modernisierungen annähernd warmmietenneutral sein müssen.

Mindestens 30000 neue Wohnungen sollen die städtischen Wohnungsunternehmen bis 2021 errichten. Jede zweite Wohnung soll eine mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnung sein. Einziehen darf nur, wer einen Wohnberechtigungsschein (WBS) hat. Die andere Hälfte soll zu Mietpreisen von durchschnittlich unter 10 Euro nettokalt pro Quadratmeter vermietet werden. Das reicht angesichts des Bedarfs nicht aus, kritisiert Wild. Auch beim geplanten Zukauf von 10000 Wohnungen soll nur jede zweite an WBS-Berechtigte gehen. Im Bestand gilt jedoch ab sofort: 60 Prozent der jährlich frei werdenden

Foto: Christian Mührbeck



Wohnungen sind an WBS-Berechtigte zu vermieten. 25 Prozent davon sind für Menschen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten reserviert, etwa Obdachlose, Geflüchtete oder Haftentlassene.

Insgesamt profitieren rund 300000 Haushalte von den neuen Regelungen. Die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ löst das 2012 mit den Wohnungsbaugesellschaften geschlossene Mietenbündnis ab. Das 2016 in Kraft getretene Wohnraumversorgungsgesetz hat dagegen weiterhin Bestand – auch wenn die nun vereinbarten Maßnahmen über das Gesetz hinausgehen. *Birgit Leiß*

Auch die protestierenden Degewo-Mieter vom Mariannenplatz profitieren von der Kooperationsvereinbarung

■ Kooperationsvereinbarung unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml#regelungen

BUCHTIPP

Bezahlbares Wohnen ist möglich



Kleefisch-Jobst, Ursula; Köddermann, Peter; Jung, Karen (Hg.): Alle wollen wohnen – Gerecht. Sozial. Bezahlbar. Berlin 2017, 32 Euro

Die Lösung der Wohnungsfrage ist für den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft entscheidend. Das Wohnen in den Zentren darf nicht zum Privileg Wohlhabender werden. Veränderungen in der Gesellschaft und neue Lebensmodelle und -stile, die sowohl Privatheit als auch Gemeinschaft ermöglichen, beeinflussen die Anforderungen und Erwartungen an das Wohnen. Das sind nur einige Themen dieses hervorragend gestalteten Buches, das auf einer Ausstellung des M:AI – Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW in Köln und Düsseldorf basiert. Im Mittelpunkt des Buches steht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – vor allem durch eine Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus. Zwei Kapitel „Wohnen im Wandel“ behandeln die Geschichte des Wohnens von 1900 bis 1930 und von 1945 bis heute. Detailliert werden auch die Entwicklung der Wohnraumförderung, die Rolle der Internationalen Bauausstellungen und Wohngrundrisse im Spiegel des gesellschaftlichen Wandels dargestellt. Zehn gebaute Beispiele zeigen neue Perspektiven des Wohnungsbaus auf. Das Fazit der Autoren: „Nur mit der Ausweitung des Sozialen Wohnungsbaus kann es in wachsenden Städten gelingen, eine gemischte Stadtbevölkerung zu erhalten.“ *rb*



Corinna und Robert Sch.* haben lange nachgedacht: Können wir uns Berlin noch leisten? Die vierköpfige Familie brauchte dringend eine größere Wohnung: „Als unser zweiter Sohn geboren wurde, ging das in anderthalb Zimmern wirklich gar nicht mehr“, so Corinna Sch. Nahezu zwei Jahre hatten die Pflegehelferin und ihr Mann, ein Lkw-Fahrer, in Neukölln nach einer passenden und auch bezahlbaren Wohnung gesucht. Sie wären gerne im vertrauten Kiez geblieben, wo der fünfjährige Sohn seine Kita hatte, viele Freunde und Bekannte wohnten und

Lockruf

Brandenburger Kommunen werben um Wohnungssuchende aus der Hauptstadt

Von Berlin nach Lübbenau, Eberswalde oder Frankfurt (Oder) braucht es mit der Bahn noch nicht mal eine Stunde. Das lässt manchen mit dem Gedanken spielen, seinen Wohnsitz von der hektischen Metropole in eine beschauliche Umlandgemeinde zu verlegen. Gute Gründe gibt es dafür viele: die Zuteilung eines Studienplatzes in einer der aufstrebenden Brandenburger Universitätsstädte, der Rückzug auf einen ruhigen Alterssitz in einem schön restaurierten Altstadtkern oder ein unwiderstehliches Jobangebot im Nachbarbundesland. Zunehmend veranlasst aber auch der teure und leergefegte Berliner Wohnungsmarkt viele Hauptstädter, sich ein neues Zuhause außerhalb der Stadt zu suchen. Die Zahl der Pendler wächst rasant. Brandenburger Gemeinden machen aus der Not eine Tugend und werben um die Berliner.



alle Fotos: Sabine Mittermeier

schließlich auch der Arbeitsweg für den Familienvater kurz war. „Wir wollten vier Zimmer, vielleicht 60 bis 70 Quadratmeter und einen Balkon“, erzählt die junge Frau, die gerade noch in der Elternzeit ist und danach erst einmal nur reduziert arbeiten will. Aber mit einem Familieneinkommen von dann höchstens 2200 Euro würde sich kaum etwas für sie Bezahlbares finden: „Wir haben ja gesehen, wie die Mieten in den letzten Jahren geklettert sind“, erklärt sie. Wie die Mieten geklettert sind, verdeutlicht der gerade erschienene Wohnungsmarktbericht 2016 der Investitionsbank Berlin (IBB): Von 2009 bis 2016 stiegen die Angebotsmieten in der Hauptstadt im Durchschnitt von unter 6 Euro auf 9,07 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) – und damit um 68 Prozent. In den Innenstadtbezirken liegen 81 Prozent aller Wohnungsangebote über einem Preis von 9 Euro pro Quadratmeter. Corinna Sch.: „Da können wir doch nur aussteigen und aus Berlin wegziehen.“ Aber wohin? Zurück ins Ruhrgebiet, wo Corinna Sch. herkommt, wollten sie nicht.

Dann kam der Familie eine Idee. Sie hat für die Sommerwochenenden einen Wohnwagen am Briesensee in der Nähe des Spreewalds. Und da stattete man kurzerhand einem Wohnungsanbieter in der Spreewald-Gemeinde Lübbenau einen Besuch ab. Von der Wohnungsbau-gesellschaft im Spreewald (WIS), dem größten Vermieter am Ort, kam dann auch sofort ein Angebot. Es war genau das, was die Familie in Berlin vergeblich gesucht hatte – eine Wohnung für rund 500 Euro warm. Corinna Sch.: „Das sind nur etwa 100 Euro mehr im Monat als wir für unsere 45 Quadratmeter in Neukölln zahlen. Dafür haben wir aber jetzt zwei Kinderzimmer, einen Balkon nach Süden und eine gepflegte Wohnumgebung.“

Der fünfgeschossige sanierte Plattenbau, in den die Familie nun einzieht, steht in der Lübbenauer Neustadt. Hier sind die Flächen zwischen den Häusern weit und grün. In den Anlagen blühen gerade noch die Tulpen und schon erste Sommerblumen. Die Großsiedlung war einmal dichter

bebaut. Als jedoch in den 1990er Jahren der größte Arbeitgeber, das Braunkohlekraftwerk, schloss, verließ ein Viertel der Bevölkerung die Stadt. „25 Prozent unseres Bestandes musste abgerissen werden“, so WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs. Die übrigen Häuser wurden gründlich saniert: „Wir haben Grundrisse verändert, so dass sie heute unterschiedlichen Wohnbedürfnissen entsprechen, Aufzüge und Balkone angebaut und das städtische Umfeld neu gestaltet.“ Heute vermietet die WIS noch 4300 Wohnungen, der Leerstand liegt bei 2 Prozent.

Brandenburger Städte befinden sich im Wandel

Einen solchen Wandel haben viele Brandenburger Städte in den letzten fünf bis sechs Jahren durchlebt, bestätigt Heike Liebmann, Leiterin der Geschäftsstelle des Städteforums Brandenburg. Das kommunale Netzwerk mit Sitz in Potsdam verfolgt seit über 20 Jahren die Entwicklung gerade auch jener Gemeinden mit über 15000 Einwohnern, die zwar nicht zum Berliner „Speckgürtel“



gehören, aber im weiteren Metropolenraum der Hauptstadt liegen: Städte wie Lübbenau, Frankfurt (Oder), Rathenow, Brandenburg an der Havel, Eberswalde. Ihre Innenstädte sind attraktiver geworden, viele sind günstig ans Berliner Nahverkehrsnetz angebunden – und sie

Wer kommt denn da?

Es ist von verschiedenen Faktoren abhängig, wer als Zuzügler ins weitere Umland einer großen Metropole wie Berlin kommt: Von der Lage und Größe einer Gemeinde, von ihrer Erreichbarkeit – aber eben auch vom Alter derjenigen, die sich auf Wanderschaft begeben. Junge Leute gehen eher weiter fort, Ältere bleiben lieber in einem näheren Umfeld. In der Studie „Im Osten auf Wanderschaft“ des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung unterscheiden die Autoren zwischen Bildungswanderern (18- bis 24-Jährige) und Berufswanderern (25- bis 29-Jährige), die es in die großen Städte zieht. Ausnahmen mag es geben, aber in der Regel können kleinere Städte und Gemeinden oder gar ländliche Regionen die jungen Leute nicht halten. Dafür aber zieht es immer wieder Familien (mit Kindern bis zu 18 Jahren) aus den Ballungsräumen hinaus ins Grüne. Ruhestandswanderer (ab 65 Jahre) wiederum haben eine Vorliebe für Kleinstädte, die ihnen eine gute Versorgungsstruktur bieten können.

rm



haben massiv begonnen, um Zuzug zu werben.

Das hat zunehmenden Erfolg, wie große kommunale und genossenschaftliche Vermieter vor Ort berichten. Die Neumieter kommen zuallererst aus dem ländlicheren Umland und aus abgelegeneren Dörfern. Viele Ältere suchen die Nähe zu guten Versorgungseinrichtungen und vor

◀ **Umlandkommunen werben mit einem dichten Verkehrsnetz und sanierten Wohnungsbeständen (Bild Mitte: Lübbenau Neustadt)**



allem auch Gesundheitszentren. Aber nach einer Umfrage des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) vom Juni vergangenen Jahres registrieren bereits 30 Prozent seiner Mitglieder auch eine stärker werdende Nachfrage aus Berlin.

Die einstige Hauptstädterin Corinna Sch. hat keine Angst vor dem Kleinstadtleben. Im Gegenteil, sie freut sich darauf: Alles sei so überschaubar, Einkaufsmöglichkeiten und Kita direkt vor der Tür oder gut mit dem



Jannik Janßen und Marty Tschammer richten sich in einem modernisierten Fachwerkhaus in der Lübbenauer Altstadt ein



Rad zu erreichen. Außerdem ist nun der Weg ins Wochenende deutlich kürzer geworden. „Was mir an Lübbenau am besten gefällt: Die Stadt ist freundlich, sauber und hat so ein Flair – es ist ein bisschen wie im Urlaub“, schwärmt sie.

Um eine Arbeitsstelle vor Ort macht sich die junge Frau in ihrer Branche keinerlei Sorgen. Ihr Mann wird erst einmal pendeln. Von Lübbenau aus

braucht der Regionalexpress bis zum Berliner Alexanderplatz etwas über eine Stunde. Das scheint ihnen machbar – so wie rund 200 000 anderen Brandenburgern, die regelmäßig

Massiver Anstieg der Berliner Berufspendler

nach Berlin hinein zur Arbeit fahren. In umgekehrter Richtung pendeln knapp 80 000 Erwerbstätige. Es ist ein Strom, der ständig größer wird: Mit einem Plus von 53 Prozent verzeichnet die Hauptstadt derzeit den stärksten Anstieg der Berufspendler in ganz Deutschland.

Rappelvolle Züge, dichter Verkehr und Staus auf Autobahnen und Bundesstraßen – für Jannik Janßen und



Marty Tschammer war genau dies der Grund, aus Berlin und seinem Großraum wegzuziehen. Die beiden Betriebswirte arbeiten für eine Einzelhandelskette in Lübbenau. „Ich war schon mal ein Stück in die Richtung meines Arbeitsortes gezogen“, sagt der gebürtige Berliner Marty Tschammer. Drei Jahre pendelte er von Königs Wusterhausen in den Spreewald: „Immer mit dem Auto – das ging ganz schön ins Geld.“ 500 bis 600 Euro jährlich kostete ihn das ständige Fahren. Außerdem hatte er doch hier seinen sicheren Arbeitsplatz und inzwischen immer mehr Freunde in Lübbenau und Umgebung. Schließlich sprach auch sein Kollege Jannik Janßen vom Umzie-

hen. Der war gerade mit dem Studium in Berlin fertig und wollte auf keinen Fall tagtäglich zwischen Berlin-Wedding und Lübbenau pendeln. Die beiden Männer beschlossen, sich eine WG-geeignete Wohnung zu suchen. Die fanden sie in einem schön sanierten Fachwerkhaus: Vier Zimmer, 90 Quadratmeter, knapp 1000 Euro Warmmiete. Jannik Janßen; „Wir hätten das hier vor Ort auch billiger haben können. Aber wir wollten nicht in einen Plattenbau, sondern in die Altstadt.“ Nun blicken sie auf eine kleinstädtische Silhouette: spitze Dächer, verwinkelte Häuser und der Kirchturm von Lübbenau.

Das Angebot da draußen vor den Toren Berlins kann sich tatsächlich sehen lassen: Nach Schätzungen des BBU stehen allein bei seinen Mitgliedsunternehmen, die etwa die Hälfte des gesamten brandenburgischen Mietwohnungsbestandes ausmachen, im weiteren Metropolenraum um Berlin kurzfristig etwa 15 000 Wohnungen für den Zuzug zur Verfügung. Die Unterschiede zu Berliner Neuvertragsmieten sind dabei so beträchtlich, dass sich jährlich zwischen 2500 Euro in Ludwigsfelde und 3300 Euro in Wittenberge einsparen lassen. „Den Druck auf dem Markt bekommen längst die näher an Berlin liegenden Orte wie Bernau, Oranienburg, Falkensee und Erkner zu spüren“, sagt Heike Liebmann vom Städteforum. „Aber im weiteren Metropolenraum ist die Hitze des Berliner Marktes bisher noch nicht angekommen.“

Was wissen Hauptstädter eigentlich über die Städte in Brandenburg?

„Die wissen nix, die Berliner“, erklärt Jan Eckardt. Der Geschäftsführer der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) kann das mit einer Umfrage belegen, die das Unternehmen vor einiger Zeit durchführte: Da wird beispielsweise die Entfernung zur Metropole auf durchschnittlich 200 Kilometer geschätzt (tatsächlich: 87 Kilometer). Für Berliner ist das „jwd“ – ganz weit draußen. Dabei lohne es durchaus, so der Wohnungswirtschaftler, mal die Regionalbahn zu nehmen – die braucht keine Stunde bis Frankfurt (Oder).



Euro nettokalt). „Aber die sind sehr nachgefragt“, wendet Eckardt ein. Mitten in der Altstadt und ganz nahe der Oder steht der Preis-Ausreißer nach unten: Ein vierstöckiger Plattenbau mit DDR-Charme und buntem studentischem Outfit, der sich deutlich von den inzwischen sanierten Innenstadthäusern ringsum ab-

zum Abrechnen der Miete und der Betriebskosten. Mit Berliner Preisen sind die Unterkunftskosten nicht vergleichbar: Die Zimmer zwischen 10 und 24 Quadratmetern in 2er und 3er Wohngemeinschaften kosten zwischen 80 und 200 Euro – inklusive aller Nebenkosten und Internetzugang.



Selbstverwaltetes Studentenhaus in Frankfurt (Oder), Jan Eckardt vom städtischen Wohnungsunternehmen

„Bei uns verbinden sich die Vorzüge einer Kleinstadt mit der Infrastruktur einer Großstadt“, wirbt Jan Eckardt. Er hat selbst lange in Berlin gelebt, wollte dann mit Frau und zwei Kindern mehr ins Grüne und zog in ein Dorf nach Mecklenburg. Gerade ist er dabei, die Rückkehr der ganzen Familie in die Stadt vorzubereiten – den Umzug nach Frankfurt (Oder). Er zählt auf, was ihn bewogen hat, das tägliche Pendeln zum Arbeitsort endlich aufzugeben: In der Oderstadt gibt es ausreichend Kitas und vielseitige Schulangebote, von guten

Günstige Mietpreise – gemessen an Berlin

Grundschulen über bestens ausgestattete Gymnasien bis hin zu Privatschulen. Die Wege sind kurz, selbst Kinder können sie bald allein mit Rad oder Straßenbahn bewältigen und müssen nicht immer von den Eltern chauffiert werden. Dazu kommt ein vielseitiges kulturelles Angebot, mit Słubice eine lebendige polnische Stadt auf der anderen Seite der Grenze und da ist natürlich die Viadrina, die Europa-Universität mit 5000 Studenten.

Die circa 400 freien Wohnungen, die der kommunale Vermieter derzeit im Angebot hat (Leerstandsquote: 6 Prozent), liegen fast durchweg im niedrigen Preissegment (bis 5 Euro pro Quadratmeter nettokalt). Nur einige besonders gut ausgestattete Wohnungen sind teurer (etwa 6,50

setzt. „Eigentlich sollte die Forststraße 3-4 schon vor über zehn Jahren abgerissen werden“, erzählt Milena Manns, in der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) für das Sozialmanagement zuständig. Schließlich standen 2006 in der Stadt 6000 Wohnungen leer.

„Aber dann entstand die Idee vom selbstverwalteten Studentenhaus – und wir arrangierten einen Deal.“ Das Haus blieb im Bestand der Wohnungswirtschaft – um alles Weitere würden sich die Studenten selbst kümmern, die hier einziehen: vom Putzen über Reparaturen bis hin

„Die Entfernung nach Frankfurt (Oder) wird regelmäßig überschätzt.“



Dichtere Netze, höhere Taktzahl

Mit einer „Mobilitätsstrategie 2030“ will das Brandenburger Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung auf die anwachsenden Pendler- und Besucherströme nach und von Berlin reagieren. Ein Kernpunkt: Der Ausbau von Schienenverbindungen in die Hauptstadt. Derzeit führen circa 2700 Kilometer Schienennetz und fast 330 Kilometer S-Bahn-Strecken durch das Umland zum Stadtrand. An 337 Haltestellen kann in den Regionalzug oder die S-Bahn eingestiegen werden.

Gemeinsam mit der neuen Berliner Koalition sollen auch alte Strecken ausgebaut beziehungsweise wieder in Betrieb genommen werden. Dazu gehören der Wiederaufbau der Potsdamer Stammbahn (von Potsdam über Kleinmachnow nach Berlin), die Anbindung der Kremmener Bahn (Prignitz Express) an die Hauptstadt, so dass man von Neuruppin bis ins Berliner Zentrum fahren könnte, und nicht zuletzt die Wiederinbetriebnahme der Stammstrecke der Heidekrautbahn, die die Schorfheide mit Berlin verbindet. Dazu soll ein Netz aus schnellen Zugverbindungen ins weitere Umland Lücken zwischen klassischer S-Bahn und Regionalbahn schließen.

Viele Pendler, aber auch Vermieter im Umland fordern darüber hinaus eine verbesserte Taktung. Die Nahverkehrsangebote am Wochenende und abends seien nicht ausreichend. Dazu kommt die Forderung nach einer deutlichen Senkung der Fahrpreise. Immerhin kostet ein VBB-Netzticket derzeit zwischen 1299,80 Euro (Berlin ABC + 1 Landkreis) und 1954,60 Euro (VBB-Gesamtnetz).

Judith R., die in Frankfurt (Oder) Osteuropawissenschaften studiert, wohnt seit Semesterbeginn im „Fforst-Verbündungshaus“. „Ich hab wirklich lange überlegt, ob ich von meiner Berliner WG hierher wechsle“, erzählt sie. Aber das ständige Pendeln sei anstrengend und zeitraubend gewesen. Das Wohnpro-

Sie ziehen die Großstadt der Idylle vor. Und entsprechen damit auch den Untersuchungsergebnissen einer Studie des Berlin-Institutes für Bevölkerung und Entwicklung über Wanderungsbewegungen und deren Einfluss auf die demografische Landkarte Ostdeutschlands. Die Autoren stellten fest, dass es junge Bildungswanderer eher aus den ländlichen Regionen fort und in die großen Städte zieht.

In Eberswalde tut man viel dafür, einen Teil der circa 2000 Studenten auch nach Seminarende in der Stadt zu behalten: mit einem großen Begrüßungsfest zum Beginn des Herbstsemesters, mit Begrüßungs-

Genossenschaftsvorstand Volker Klich, kämen zur Hälfte von Älteren, die kurze Wege zum Einkaufen wollten – und vor allem auch die Nähe zum Eberswalder Krankenhaus suchten. Er schaltet den Computer ein, schaut ins Portal mit den Mietanfragen: Unter den 89 Interessenten, die da gerade nach einer Wohnung suchen, kommen aber immerhin schon 10 Anfragen aus Berlin.

Rosemarie Panier ist schon vor über zwei Jahren aus Berlin-Reinickendorf in eine Wohnung der Eberswalder Genossenschaft gezogen. „Dass wir hierher wollten, hatte ich noch mit meinem Mann besprochen.“ Im Alter raus aus der Großstadt, in ein grünes, ruhigeres Umfeld, von dem aus Berlin gut zu erreichen ist. Beide sind in West-Berlin aufgewachsen und haben ihr gesamtes Berufsleben dort verbracht, ihre Familienwurzeln liegen jedoch in Brandenburg. „Dann wurde mein Mann von einem Tag auf den anderen ein Pflegefall“, erzählt die Seniorin. Die ehemalige Verwaltungsangestellte hielt an ihrer beider Plan fest: Sie suchte für ihren Mann ein Pflegeheim in Eberswalde und für sich eine Wohnung.

„Als ich diese Wohnung hier gesehen habe, war ich sofort überzeugt: Die nehme ich.“ Zweieinhalb Zimmer, 61 Quadratmeter, für 450 Euro warm in einem fünfgeschossigen Plattenbau mit Aufzug. Mit ihren Nachbarn hat sie sich sofort angefreundet, sie lädt ihre Berliner Freunde ein, geht am Finow-Kanal wandern, besucht Vorträge, Ausstellungen und fährt regelmäßig am Samstag zu „Guten Morgen Eberswalde“ ins Zentrum. Da treffen sich seit Jahren viele Eberswalder Familien zu einem kleinen Vormittagskonzert, einem Puppenspiel oder irgendeiner anderen Vorstellung.

„Das ist es, was wir uns wünschen“, sagt Friedhelm Boginski, der Eberswalder Bürgermeister, „dass jene, die zu uns ziehen, sich auch mit unserer Stadt identifizieren.“ Die soll nämlich nicht einfach Schlafstadt für Berlin-Pendler werden. Für Rosemarie Panier ist Eberswalde das nicht, sie fühlt sich hier zu Hause. Und Berlin liegt ja direkt vor der Tür.

Rosemarie Mieder



Fabian Kipsch ist von Berlin an seinen Studienort Eberswalde gegangen

Ihr Arbeitsleben ► hat Rosemarie Panier in Berlin verbracht, das Alter verbringt sie mit ihren Mann in Eberswalde

jekt, in dem Studenten aus vielen verschiedenen Ländern zusammenwohnen, habe sie gereizt. Und nicht zuletzt: Sie hat hier auch die Möglichkeiten der sehr viel kleineren Stadt entdeckt und die sind – zumindest für eine Zeitlang – verlockend. Erst einmal will die Studentin aber die nächsten Monate abwarten und dann entscheiden, ob sie bleibt oder nicht doch lieber in die quirliche Hauptstadt zurückzieht.

Das Berlin-Brandenburg-Ticket hat sie ohnehin in der Tasche, genau wie die Studenten, die von Berlin nach Eberswalde fahren, einem weiteren wichtigen Bildungsstandort in Brandenburg, der Hochschule für nachhaltige Entwicklung. Lisa Bansamir und auch Fabian Kipsch haben sich entschieden, für ihre Studienzeit nicht in Berlin, sondern in Eberswalde zu wohnen. Zum einen nerven sie die Baustellen und Verspätungen auf der Strecke. Wer pünktlich beim Seminar vor Ort sein wolle, müsse in der Regel einen Zug eher nehmen. „Und außerdem ist es im Sommer hier wirklich schön“, ergänzt Fabian Kipsch. Eberswalde liegt am Rand der Schorfheide und am Barnim, die Gegend zählt zu den landschaftlich schönsten in Brandenburg. Die meisten ihrer Mitstudenten allerdings setzen andere Prioritäten.



geld sowie einer kleinen Aufbesserung des Studienbudgets für all jene, die in Eberswalde wohnen. Dass man hier bei der Unterkunft im Gegensatz zu Berlin bis zu 100 Euro sparen kann, kommt hinzu.

Wo Studenten und Senioren sich einig sind

Auf jeden Fall tun die Studenten, die mit dem Campus das Zentrum Eberswaldes bevölkern, der Kleinstadt gut. Die ist nach der Wende von 52 000 Einwohnern auf 40 000 geschrumpft und – im Durchschnitt gesehen – stehen die Eberswalder mit 61 Jahren kurz vor der Rente. Auch die Mietanfragen, die beispielsweise die Wohnungsbaugenossenschaft Eberswalde-Finow erreichen, so erklärt



Tausche
Eiffel- gegen
Fernsehturm



Illustration: Lisa Smith

WOHNUNGSTAUSCH

Großer Urlaub für kleines Geld

■ Die Zeitschrift „test“ stellt in ihrer April-Ausgabe vier Haustauschanbieter vor und gibt Tipps, worauf man beim Tausch achten sollte. Der Testbericht ist kostenlos abzurufen unter www.test.de/wohnungstausch

Letztes Jahr verbrachte Familie Dietrich ihren Urlaub in einem 800 Jahre alten Bauernhaus mit Swimmingpool in den Pyrenäen. Vor ein paar Jahren residierten sie in einer Dachgeschosswohnung mit riesiger Terrasse direkt an der Kathedrale in Florenz. Bezahlen mussten sie für diese Traumdomizile keinen Cent. Sie haben sie gegen ihre Mietwohnung in Schöneberg getauscht.

Die Idee stammt aus den 1950er Jahren. Es waren junge Lehrer, die in privater Initiative dicke Wälzer mit Tauschadressen aus aller Welt zusammenstellten nach dem Motto: Warum ein teures Ferienapartment anmieten, wenn man sein Zuhause

tauschen kann? Längst hat sich daraus ein professionelles Geschäftsmodell entwickelt. Es gibt Dutzende von Internetportalen, wo man sich anhand von Fotos, Profilen und – ganz wichtig – Bewertungen die passende Unterkunft aussuchen kann. Ganz kostenlos ist diese Leistung in der Regel nicht. Die Stiftung Warentest hat in ihrer April-Ausgabe von „test“ vier große Anbieter unter die Lupe genommen. Drei davon verlangen Jahresgebühren von 110 bis 140 Euro. Dafür kann man beliebig oft tauschen, außerdem gibt es diverse Zusatzleistungen. So bietet „HomeLink“, eine der ältesten und größten Tauschorganisationen, eine Rücktrittsabsicherung. Platzt der Tausch wegen Krankheit und ist kein Ersatz zu finden, werden Hotelkosten übernommen. Eher an junge Globetrotter richtet sich dagegen „GuestToGuest“. Die Mitgliedschaft ist gratis, eine Service-Hotline gibt es hier nicht. Versicherungen können kostenpflichtig dazugebucht werden. Bei fast allen Anbietern kann man auch zeitversetzt tauschen oder auf die Suche nach einem Haustier-Sitter gehen.

Die Branche boomt. Doch trotz beachtlicher Zuwachsraten ist Woh-

nungs- und Haustausch nach wie vor in den USA oder Spanien viel populärer als hierzulande. Grund ist wohl das ausgeprägte Sicherheitsbedürfnis der Deutschen, vermutet Susanne Dahn, Sprecherin von „Haustauschferien“: „Viele denken sofort an Vandalismus oder Diebstahl, dabei haben wir in den 15 Jahren unseres Bestehens noch nie einen solchen Vorfall erlebt.“ Schon 34 Mal hat Ingeborg Dietrich* in den letzten elf Jahren ihre Wohnung getauscht. Ursprünglich war der Kostenaspekt ausschlaggebend. Doch mittlerweile weiß sie noch ganz andere Dinge zu schätzen. Die „ganz besonderen Unterkünfte“, die in keinem Reisekatalog stehen, etwa das Haus in den Pyrenäen. Oder die Insider-Tipps. Statt in einer anonymen Bettenburg zu wohnen, taucht man ein in das Alltagsleben der Einheimischen. Negative Erfahrungen hat sie noch nie gemacht. Nicht unterschätzen sollte man allerdings das Aufräumen und Saubermachen vorher. Es sei Ehrensache, dass man die Wohnung in einem tadellosen Zustand übergibt. Bei den ersten Malen hat Ingeborg Dietrich noch darauf geachtet, private Unterlagen in den Keller zu bringen. „Das mache ich jetzt nicht mehr, man mailt und telefoniert ja vorher, erfährt, was der andere beruflich macht – da entsteht schon ein Vertrauensverhältnis.“

Besonders beliebt bei Familien

Besonders beliebt ist das Ferienmodell bei Familien. Bei HomeLink sind 76 Prozent der Tauschpartner Paare mit Kindern. Für sie ist es besonders praktisch, eine komplett ausgestattete Wohnung mit Kinderstühlen, Spielsachen und so weiter vorzufinden. Manche tauschen auch die Autos. Aber hat man überhaupt Chancen, seine Zweizimmerwohnung im Wedding gegen ein Strandhaus in Miami zu tauschen? Durchaus, heißt es bei HomeLink: „Schätzungsweise 70 Prozent tauschen zwar auf gleichem Niveau, aber manchen kommt es auch mehr auf die Lage oder die Zahl der Schlafmöglichkeiten an“, so Manfred Lypold.

Birgit Leiß

Vertrauen ist gut, Vorsicht ist besser

Die Frage, ob man für einen Wohnungstausch eine Genehmigung vom Vermieter braucht, ist gar nicht so einfach zu beantworten. Streng genommen handelt es sich um eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung. Als Besuch können die Tauschpartner nicht gelten, weil man sie häufig nicht zu Gesicht bekommt. Falls der Vermieter überhaupt etwas mitbekommt, ist die Sache aber meist schon Vergangenheit. Außerdem kann er schlecht beweisen, dass man seine Gäste nie gesehen hat. Vielleicht hat man ja nach der Schlüsselübergabe noch zusammen zu Abend gegessen? Der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski, rät dennoch zur Vorsicht, vor allem, wenn man es mit einem „kündigungswilligen“ Vermieter zu tun hat. Wichtig ist auf jeden Fall der Abschluss einer Tauschvereinbarung. Formulare zum Downloaden finden sich auf den Websites der Tauschorganisationen. Beide Tauschpartner sollten zudem eine Hausrat- und Haftpflichtversicherung haben und ihren Versicherungsanbieter informieren. Nicht vergessen: den Nachbarn Bescheid sagen, damit die nicht wegen der vermeintlichen Einbrecher die Polizei rufen.

bl

Mit Ober- (rechts) und Niederschöne- weide (Bild unten: Fennstraße) sind erstmals auch City- ferne Quartiere unter Milieuschutz gestellt worden



alle Fotos: Christian Muhnbeck

MILIEUSCHUTZ

Kein Schönwetter-Instrument

■ Dokumentation einer Fachtagung zur Ausübung des Vorkaufsrechts: www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/bezirksamt/florian-schmidt/artikel.574275.php

Der Milieuschutz greift weiter um sich. Mittlerweile gibt es in sechs Berliner Bezirken 35 Milieuschutzgebiete mit zusammen rund 535 000 Einwohnern. Mit diesem Instrument können die Bezirksämter die Bewohner vor Luxusmodernisierungen und vor der Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen schützen. Allerdings müssen die Beamten im Ernstfall den Eigentümern auch die Zähne zeigen.

Der Milieuschutz hat erstmals auch innenstadtferne Wohngebiete erreicht: Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat im März für Ober- und Niederschöne- weide entsprechende Verordnungen aufgestellt. Und auch Charlottenburg-Wilmersdorf – unter den Innenstadtbezirken der letzte Milieuschutzverweigerer – kommt in Bewegung: In der Bezirksversammlungsversammlung haben SPD, Grüne und Linke gemeinsam das Bezirksamt aufgefordert, den Milieuschutz für die Gebiete Kaiserin-Augusta-Allee und Richard-Wagner-Straße zu erlassen.

Auflagen, die die Verdrängung verhindern

In Friedrichshain-Kreuzberg, wo schon 45 Prozent der Bewohner in Gebieten mit Milieuschutz leben, hat das Bezirksamt das ganze Bezirksgebiet durchleuchten lassen. Ergebnis: Besonders in Kreuzberg ist die Verdrängungsgefahr für die Bevölkerung hoch. Daher sollten hier drei weitere Gebiete genauer untersucht werden. Im Falle einer Fest-

legung stünde dann beinahe ganz Kreuzberg unter Milieuschutz. Im Gebiet Ritterstraße läuft bereits eine Untersuchung. Auch in Pankow und Lichtenberg sind für mehrere Stadtviertel solche Sozialstudien in Arbeit. Der Milieuschutz (offizielle Bezeichnung: „Soziale Erhaltungsverordnung“) ist ein Instrument aus dem Baugesetzbuch, mit dem die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geschützt werden kann. Damit Mieter nicht aus ihrem angestammten Wohngebiet verdrängt werden, können die Bezirksämter in Milieuschutzgebieten teure Modernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbieten.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen, die nicht genehmigt werden, zählen unter anderem der Anbau von besonders teuren Aufzügen, der Einbau eines zweiten Bades, der Anbau von Zweitbalkonen und Wärmedämmungen, die über den gesetzlich geforderten Standard hinausgehen. Auch das Zusammenlegen von Wohnungen und der Abriss von Wohnraum wird unterbunden. Die allgemein üb-

liche Wohnungsausstattung, zum Beispiel der Ersteinbau eines Bades oder einer Zentralheizung, müssen die Ämter aber immer genehmigen – auch wenn dies allein oft schon hohe Mietsteigerungen verursacht. Ein Hauptgrund für die neue Wertschätzung des Milieuschutzes ist das Umwandlungsverbot. Seit März 2015 kann die Aufteilung von Miethäusern in Einzeleigentum in Milieuschutzgebieten untersagt werden. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist ein starker Verdrängungsmotor. Für Immobilienhändler ist das ein sehr einträgliches



Geschäft, das in Berlin seit Jahren wächst. Die Umwandlungszahlen stiegen von 4500 Wohnungen im Jahr 2011 auf 17 200 im Jahr 2015. In den Milieuschutzgebieten wurde

dieser Trend hingegen umgekehrt (siehe MieterMagazin 4/2017, Seite 7: „Belegte Wirkung“). „Die Umwandlungsverordnung gibt uns die Möglichkeiten, auf Entmietungen und kostentreibende Modernisierungen Einfluss zu nehmen und so den dringend benötigten Wohnraum für die Berliner Mieterinnen und Mieter zu erhalten“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher.

Ein weiteres Argument für den Milieuschutz ist das Vorkaufsrecht: Der Bezirk selbst kann in einem Milieuschutzgebiet Wohnungen zum Verkehrswert kaufen, indem er bei einer Veräußerung anstelle des Käufers in den Kaufvertrag eintritt. Für Eigentümer ist das ein Schreckgespenst, denn der Verkehrswert ist oft deut-



lich niedriger als der spekulative Marktwert. Dabei geht es der öffentlichen Hand nicht in erster Linie darum, in den Besitz der Häuser zu kommen. Das Vorkaufsrecht macht aber Eigentümer sehr viel kompromissbereiter für sogenannte Abwendungsvereinbarungen: Um den Vorkauf der Kommune abzuwenden, können Eigentümer zum Beispiel dazu verpflichtet werden, auf kostspielige Modernisierungen zu verzichten und bestimmte Miethöhen nicht zu überschreiten.

Für die Bezirke ist das noch Neuland. Dem Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat Florian Schmidt ist es im Januar erstmals gelungen, dem Käufer eines Wohnhauses in der Wrangel-

straße 64 auf diese Weise weitgehende soziale Zugeständnisse abzurufen. „Der Fall zeigt, dass trotz eines Verkaufs auf Basis von Marktpreisen Eigentümer, wenn sie wollen, soziale Ziele umsetzen können“, erklärt Schmidt. Tatsächlich vollzogen



wurde der Vorkauf bei den Gebäuden Wrangelstraße 66, Glogauer Straße 3 und Zossener Straße 48. Der Milieuschutz ist aber immer nur so gut wie der Durchsetzungswille der Verwaltung. So machte das Stadtplanungsamt Pankow im Fall der Immanuelkirchstraße 35 eine sehr schlechte Figur. Es setzte sich über die eigenen Genehmigungskriterien hinweg und erlaubte dem Eigentümer, kleine Wohnungen zu größeren Einheiten zusammenzulegen. Ein Mieter, der für seine 50-Quadratmeter-Wohnung 220 Euro zahlt, soll nach der Modernisierung für seine dann doppelt so große Wohnung nach der Modernisierung 2500 Euro aufbringen. Das Amt rechtfertigt die Genehmigung

Pankow auf Abwegen

mit dem schlechten Zustand des Hauses: Bei den kleinen Wohnungen sei der zu genehmigende Ersteinbau von Bädern und Innentoiletten nur mit der Zusammenlegung der Wohnungen möglich, und auch bei den größeren Wohnungen müssten zur Beseitigung der schmalen „Schlauchbäder“ die Grundrisse erheblich ver-

ändert werden. Das führe dazu, dass der Bestandsschutz des Hauses entfällt und deshalb ein Neubaustandard geschaffen werden müsse. Das Ergebnis ist eine Totalsanierung des Hauses mit innenliegendem Aufzug als zweitem Rettungsweg, dessen Einbau weitere Grundrissänderungen erzwingt. Dass der Eigentümer wegen des Milieuschutzes auf den Einbau von Fußboden- und Wandheizungen verzichten muss, nützt den 14 noch verbliebenen Mietern nichts mehr.

Es ist erstaunlich, wie sehr das Stadtentwicklungsamt Pankow hier im Sinne des Eigentümers argumentiert. Gerade in Prenzlauer Berg wurde schon tausendfach vorgemacht, dass man auch marode Altbauten ohne große Grundrissänderungen sanieren und selbst in kleinsten Seitenflügelwohnungen Bäder einbauen kann. Wenn die Verwaltung den Milieuschutz als Schönwetter-Instrument begreift und nicht bereit ist, ihn durchzusetzen, sobald ein Konflikt mit dem Eigentümer droht, dann wird das Ziel des Milieuschutzes sicher verfehlt.

Jens Sethmann

◀ Der Weitlingkiez erfüllt die Ansprüche an den Milieuschutz nicht, in der Pankower Immanuelkirchstraße 35 (Bild links unten) ist das Bezirksamt den Eigentümern ungewöhnlich weit entgegengekommen

Wann ist Milieuschutz möglich?

Um eine Milieuschutzverordnung zu erlassen, müssen im betreffenden Wohngebiet drei Voraussetzungen vorliegen:

- Die Bausubstanz muss noch nennenswerte Modernisierungen zulassen.
- Der Wohnungsmarkt lässt einen erhöhten Druck auf die Gebietsbewohner erwarten.
- Ein größerer Teil der Bewohnerschaft ist verdrängungsgefährdet, etwa wegen geringen Einkommens. Ob diese Anforderungen vorliegen, wird mit Sozialstudien erforscht. Im Lichtenberger Weitlingkiez ergab die Untersuchung, dass der Aufwertungsdruck für eine Milieuschutzverordnung noch nicht ausreichend ist – anders im Kaskelkiez, der jetzt unter Erhaltungsverordnung gestellt wurde. Auch bei bestehenden Gebieten wird regelmäßig geprüft, ob der Milieuschutz noch notwendig ist. So wurden die Milieuschutzgebiete Schillerpromenade, Klausenerplatz, Stephankiez und Huttenstraße aufgehoben, weil dort kein nennenswerter Aufwertungsdruck mehr festzustellen war. Mitte hat 2008 in der Friedrich-Wilhelm-Stadt und 2016 in der Oranienburger Vorstadt den Milieuschutz abgeschafft, weil dort kaum noch eine schutzbedürftige Bewohnerschaft anzutreffen war – ein Eingeständnis des Scheiterns. js

MINIATUR-HÄUSER

Raum ist in der kleinsten Hütte

Wohnen auf 6,4 Quadratmetern? Oder ein sicherer und warmer Schlafplatz in einer Box oder das winzige eigene Häuschen über den Dächern Berlins: Entwürfe für Kleinstwohnungen gibt es mittlerweile viele. Fast alle sind unkonventionell und nicht immer sind sie gern gesehen von den Behörden. Aber die Wohnungsprobleme dieser Stadt sollten Grund genug sein, über eine Verwirklichung solcher Ideen nachzudenken.

Raumwunder ►
„Tiny House“

Immer wieder bleiben Passanten stehen, lesen den Aushang, der im Fenster klebt und kommen dann näher, um durch die Scheiben nach drinnen zu schauen: Eine komplette Wohnung auf 6,4 Quadratmetern – geht denn so was? Wo man doch hierzulande flächenmäßig eher großzügig lebt? Wohnten die Deutschen im Durchschnitt 1972 noch auf weniger als 30 Quadratmetern, so sind es heute rund 45.

Der Berliner Architekt Van Bo Le-Mentzel hat dem Wohnflächenfraß sein „Tiny House“ entgegengesetzt: ein Mini-Haus aus hellem, duftendem Holz, hohen Fenstern und einer imposanten Eingangstür. Wer eintritt, erlebt ein Raumwunder, denn auf einer Grundfläche von 2 Metern Breite und 3,20 Metern Länge sind Küche, Bad, Toilette, Schlaf- und Arbeitszimmer, sogar eine Abstellkammer und eine Schlafmöglichkeit für Gäste untergebracht. Alles durchdacht und effizient geplant, inein-

„Wir hatten es einige Monate am Kreuzberger Carl-Herz-Ufer zwischen Autos geparkt und dort auch zum Probewohnen vermietet“, so der Architekt. Bis zu 300 Interessierte standen auf der Warteliste. Le-Mentzels Wohnprojekt, erst einmal nur ein Experiment, ist nun seit März auf dem Außengelände des Bauhaus-Archivs in der Klingelhöferstraße 14 zu

Bei wieviel Quadratmetern beginnt die Menschenwürde?

sehen. „Die Idee dazu ist mir 2015 gekommen, als ich die große Not der angekommenen Flüchtlinge gesehen habe“, erklärt der Sohn laotischer Migranten. „Da habe ich mich gefragt: Was braucht man eigentlich, um menschenwürdig zu wohnen?“ Er besorgte sich Holz und griff zum Akkuschauber.

Genauso pragmatisch ist auch Sven Lücke an die Verwirklichung seiner Idee vom „Little Home“ gegang-



„Dann sah ich im Fernsehen einen Beitrag über ein Kunstprojekt in New York: Aus Resten wurden da kleine Wohnboxen gebaut“, erzählt Sven Lücke. „Ich habe mir überlegt, wie groß so eine Wohnhütte für einen Obdachlosen sein müsste und wie ich sie ausstatten könnte, damit das Nötigste hineinpasst.“ Sein „Little Home“ ist jetzt 2,80 Meter lang, 1,20 Meter breit und 1,60 Meter hoch. Auf etwa drei Quadratmetern ist in der Hütte Platz für eine Matratze, ein Regal, Feuerlöscher, Rauchmelder, Erste-Hilfe-Kasten, Chemietoilette und ein Waschbecken (ohne Wasseranschluss). Das Haus hat Tür und Fenster, ist gegen Kälte mit Schaumstoff und Styropor isoliert, und es kostet in seiner Herstellung nicht mehr als 650 Euro.

„Tiny House“-►
Architekt Van
Bo Le-Mentzel;
Innenansicht
des Prototyps



ander geschachtelt, ausklappbar, mit Holz aber auch Gas zu beheizen. Die Deckenhöhe von 3,60 Meter gibt der Mini-Wohnung etwas von der Großzügigkeit der Berliner Gründerzeit und schafft zusätzlich Raum nach oben.

gen. Der Fotograf verfügt zwar nicht über die Kenntnisse des Architekten, aber er hat durchaus handwerkliches Geschick, ein Gefühl für Proportionen, und dazu den besonderen Blick auf die Ärmsten in seiner Heimatstadt Köln, auf die Obdachlosen:

Die erste Wohnbox baute Sven Lücke im November vorigen Jahres, auf eigene Kosten. Inzwischen aber ist ein Verein gegründet worden, und es werden Spendengelder für das kleine Holzhaus gesammelt, denn nunmehr werden diese Unter-



alle Fotos: Nils Richter

mer ins Regelwerk einzuordnen sind – aber auch, weil sie damit einem kapitalgelenkten Immobilienmarkt etwas entgegensetzen wollen.

„Wer heute noch mitten in der City wohnen will, weil er da arbeitet, studiert und sein soziales Umfeld hat“, so der Architekt Simon Becker, „der muss sich inzwischen sowieso auf deutlich weniger Platz einrichten.“ Zusammen mit seinem Kollegen Andreas Rauch entwickelte er die Idee zu „Cabin Spacey“, einem kleinen Wohncontainer, der genau dort hinpasst, wo es noch viele freie Flächen gibt: auf die Dächer Berlins. Mit einer Grundfläche von gerade einmal 20 Quadratmetern passt das Mini-Apartment auch in solche Lücken, Ecken und auf Restflächen, die bebaubar wären, aber nicht aufgestockt werden können und deshalb ungenutzt bleiben. In einem Cabin Spacey steckt alles, was ein oder zwei Bewohner zum Leben brauchen: Küche, Bad, Wohnraum und Schlafempore. Das Häuschen auf dem Dach hat große Fenster, die viel Licht hereinlassen, entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung und ist mit einem Solarpanel ausgestattet, das in der Regel den Strombedarf decken kann. Es braucht auf einem geeigneten Flachdach einen Lastenträger, der zwischen sechs und 15 Tonnen trägt, und eine Verbindung mit dem

mit einer Dachsanierung verbinden“, erklärt Simon Becker und verweist auf die Ressource, die Berliner Dächer darstellen. Etwa 50000 Wohnungen könnten dort entstehen. Für Cabin Spacey gibt es längst die ersten Interessenten: eine Berliner Wohnungsbaugesellschaft, aber auch private Bauherren aus Deutschland, Österreich und sogar aus den

künfte mit dem Schlüssel und einer Schenkungsurkunde an ihre künftigen Bewohner übergeben.

Ämter zeigen sich skeptisch

„Wir helfen gerne bei Reparaturen, aber die Besitzer sollen selber für ihr ‚Little Home‘ verantwortlich sein“, so Häuslebauer Lüdecke. Und auch wenn die Stadt Köln sich seinem Projekt noch immer verweigert – sie hat die Boxen auf kommunalem Grund verboten –, zwölf Häuser hat Lüdecke trotzdem inzwischen mit seinem Team gebaut, zu dem mittlerweile auch Obdachlose gehören.

800 Anfragen nach der Unterkunft liegen schon auf seinem Tisch – aus München und Frankfurt, Hamburg und Berlin – eine wichtige Ermuti-

Mut zur Lücke

„20 M² BERLIN“ lautete im vergangenen Jahr die Herausforderung für Architekturstudenten der Hochschule Darmstadt. Ihr Thema: Kleinstwohnungen in Stadträumen, die man eigentlich kaum sieht. Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) hatte sie gebeten, sich doch einmal über jene Baulücken Gedanken zu machen, die in den 1980er Jahren beispielsweise in der August- und der Joachimstraße in Mitte entstanden waren, weil rechtwinklige Plattenbauten auf gründerzeitliche, gekrümmte Straßenzüge trafen. Oft waren die kleinen Flächen von der Straße aus mit Waschbetonmauern verkleidet und damit unsichtbar.

Ihr Professor Carsten Gerhards: „Das Spannende für die Studenten: die 20 Quadratmeter mussten Platz für alle Notwendigkeiten bieten, die eben zum Wohnen dazugehören“ – waschen und Toilette, kochen und essen, schlafen und auch arbeiten oder studieren. Ihre kreativen Lösungen zeigten, welche Baulandreserven in den Mikroräumen einer Großstadt wie Berlin liegen können. Carsten Gerhards: „Und die Studierenden haben eins ganz sicher gelernt: Man kann auf sehr kleinen Flächen gut leben – Wohnqualität resultiert nicht aus Größe!“

rm



gung für Ideen und Projekte wie die von Van Bo Le-Mentzel und Sven Lüdecke. Denn die sind von Ämtern und Behörden nicht unbedingt gern gesehen: Weil sie unkonventionelle Antworten auf die Wohnungsprobleme der Städte geben, nicht im-

Versorgungsnetz des Gebäudes darunter. Dann kann das vorgefertigte Häuschen, das je nach Ausstattung zwischen 50000 und 100000 Euro kostet, mit einem Kran aufs Dach gehoben und angeschlossen werden. „Das alles lässt sich übrigens gleich



◀ Das kleine Holzhaus „Cabin Spacey“ der Architekten Andreas Rauch und Simon Becker

◀◀ Sein „Little Home“ baut der Kölner Sven Lüdecke auch mit und für Obdachlose

USA. Denn das kleine Heim braucht nicht nur wenig Platz, es ist auch flexibel und könnte mit seinem Besitzer sogar umziehen – von einem Dach in Berlin auf ein anderes in München oder Hamburg.

Rosemarie Mieder

BERLINER PENSIONEN

Frau Wirtin und die möblierten Herren

„Berlin ist nicht nur die Stadt der Kasernen, sondern auch der Pensionen“, heißt es in dem Buch „Berlin und die Berliner“ von 1905. Zur Zeit des Kaiserreichs gab es zeitweise über 1000 Pensionen, die ein nicht zu unterschätzender Faktor auf dem Berliner Wohnungsmarkt waren. Betrieben wurden sie fast ausschließlich von Frauen.

Unterbringung ► „... ohne den Gefahren des Studentenlebens ausgesetzt zu sein“: Berliner Pensionswirtin und Gast in der Kaiserzeit

■ Zum Weiterlesen: Luise Gunga: „Zimmer frei“ – Berliner Pensionswirtinnen im Kaiserreich, Campus Verlag, Frankfurt am Main 1995

Berliner Pensionen waren eine Mischung aus Hotel und Untervermietung. Die Pensionszimmer – auch vornehm „chambres garnis“ genannt – waren möbliert, voll ausgestattet und lagen in der Wohnung, die auch von der Pensionswirtin selbst bewohnt wurde. Die Wirtin und die „Zimmerherren“ oder „Chambregarnisten“ lebten also in einem Haushalt. Die Verpflegung war im Preis inbegriffen. Die Gäste bekamen ihren Morgenkaffee oft aufs Zimmer gebracht, für das Abendessen hatten sie sich zu festen Zeiten im Esszimmer einzufinden. Auch für die Reinigung der Zimmer und für die Wäsche der Zimmermieter war die Wirtin zuständig. Die Zimmer wurden tage-, wochen- oder monatsweise vermietet.

Das Untervermieten von Zimmern war für Frauen eine der ganz wenigen Möglichkeiten, eigenständig für ihren Lebensunterhalt zu sorgen. Die meisten Pensionswirtinnen waren verwitwet, zum großen Teil waren sie Beamten- und Offizierswitwen.



Foto: ullstein bild

Staatsbedienstete waren in Preußen zwar gesellschaftlich hoch angesehen, starben sie aber vor ihrem Ruhestand, hatte der Staat nur wenig für deren Hinterbliebene übrig. Die Witwengelder reichten zum Leben nicht aus, erst recht nicht, wenn noch Kinder zu versorgen waren. Auch die gesellschaftliche Stellung war dahin: Nach dem Tod des Mannes wurde die Frau nicht mehr in die Kreise eingeladen, in denen sie vorher verkehrt hatte.

Erwerbsarbeit außerhalb des Hauses war für Frauen im 19. Jahrhundert nicht üblich. Als Dienstpersonal in einem anderen Haushalt zu arbeiten, hätte wiederum dem Standesbewusstsein der Beamtenwitwen widersprochen. So blieb nur die Vermietung als Erwerbsquelle. In ihrer standesgemäß großen Wohnung beschränkte sich die Witwe auf ein Zimmer und nahm in den anderen Räumen zahlende Gäste auf. Die Nachfrage nach Wohnraum war im schnell wachsenden Berlin anhaltend hoch. Auch aus den Provinzen ka-

men verwitwete Frauen nach Berlin, um hier eine Pension zu eröffnen. Sie mieteten große Wohnungen extra zu diesem Zweck an.

Das Selbstverständnis der Pensionswirtinnen und die öffentliche Meinung über sie lagen weit auseinander. Als Beamtenwitwen betrachteten sie sich weiterhin als „salonfä-

hig“, in der Realität waren sie aber aus den „besseren Kreisen“ ausgeschlossen. Etwas verbittert bezeichneten die Pensionswirtinnen in ihrer Verbandszeitung sich selbst als „Damengewesene“. Im Verhältnis zu ihren Untermietern betrachteten sie sich als „Pensionsmütter“, die in ihrem Haushalt die Gäste wie Familienmitglieder aufnahmen und umsorgten. Diese Mutterrolle entsprach dem damaligen Frauenbild. Kaufmännisches Denken war vielen Frauen fremd. Dennoch bestimmte

Pensionen in W., Schlafgänger in O.

Die Pensionen waren vor allem ein Phänomen des bürgerlichen Berliner Westens. Während der Kaiserzeit befand sich mehr als die Hälfte der Pensionen im Postzustellbezirk W., also von der Friedrichstadt über den Potsdamer Platz und das Tiergartenviertel bis zum Zoo. Eine nennenswerte Anzahl gab es noch in den Bezirken S.W. – heute das westliche Kreuzberg – und N.W. – hier vor allem die Dorotheen- und die Friedrich-Wilhelm-Stadt, die als Studentenviertel galten. In den proletarischen östlichen Stadtteilen gab es hingegen nur sehr wenige Pensionen. Hier mussten sich Arbeiterfamilien etwas hinzuverdienen, indem sie Teile ihrer meist schon engen Wohnungen „abvermieteten“, also an Untermieter vergaben. Nicht immer hatten die „Aftermieter“ ein ganzes Zimmer. „Schlafgänger“ mieteten nur eine Übernachtungsmöglichkeit in einem Bett, das manchmal sogar schichtweise genutzt wurde. js

Ruf und Selbsteinschätzung

das Zerrbild der geizigen, herrischen und neugierigen Wirtin das Image. Im Buch „Berliner Compaß“ wurde 1870 regelrecht gewarnt: „Man vergesse nicht, daß jede Wirtin mit ihrem Mieter auf ewigem Kriegsfuß steht. (...) Hinter den meisten jener so lockend erscheinenden Tafeln hausen Feinde, besonders Feindinnen, die nicht mehr und nicht weniger als Dein Bestes wollen, Dein

Bestes, d.h. Dein Geld, gegen möglichst geringe Gegenleistung.“ Der Schriftsteller Stefan Zweig, der das Sommersemester 1902 in Berlin verbrachte, erinnert sich an seine Wirtin: „Die Berlinerin war korrekt und hielt alles tadellos im Stand; aber bei ihrer ersten Monatsrechnung fand ich in sauberer steiler Schrift jeden kleinen Dienst berechnet, den sie erwiesen: drei Pfennige für das Annähen eines Hosenknotens, zwanzig Pfennige für das Beseitigen eines Tintenfleckes auf dem Tischbrett, bis schließlich nach einem kräftigen Ad-dierstrich für ihre sämtlichen Bemühungen sich das Sümchen von 67 Pfennigen ergab.“

Oft stand auch der Verdacht im Raum, dass in den Pensionen Kuppelei und Prostitution betrieben wurde. Die Wirtinnen waren deshalb peinlich auf ihren tadellosen Ruf bedacht. Viele nahmen aus diesem Grund generell keine Frauen als Gäste auf und den Zimmerherren war „Damenbesuch“ meist streng verboten. Die längerfristigen Pensionsmieter waren ganz überwiegend junge Männer, häufig Offiziere und Studenten. Frauen wurden in Preußen erst 1908 zum regulären Studium zugelassen. Junge Frauen, die nach Berlin kamen, heuerten meist als Dienstmädchen in Privathaushalten an, wo sie auch wohnten. Deshalb haben Frauen selten in Pensionen Unterkunft gesucht.

Die Einrichtung der Pensionen stieß bei den Studenten oft auf Ablehnung. „Kein Gegenstand im Zimmer ist ein erfreulicher Anblick“, klagte ein Student im Jahr 1911. „Man stellt allen nur erdenklichen Nippes, Schweine mit einem grünen Kleeblatt in der Schnauze, Automobile, Zepeline auf den kaminartigen Kachelofen, hängt die schönsten Familienbilder, Herrn und Frau Schulz im Hochzeitsstaate, mit dem jüngsten Kind und so weiter an die Wände und breitet eine möglichst farbig gestickte rote Samtdecke auf den Tisch. Fremd und aufdringlich starrt einen die bunt zusammengewürfelte Zimmereinrichtung wie einen Eindringling an.“

Gerhart Hauptmann, der 1884 zum Studieren nach Berlin kam, berichtete

über sein möbliertes Zimmer: „Es ist frostig, wie diese Räumlichkeiten zu sein pflegen. Ich gelange zu meinem Tuskulum durch einen engen, nach Mänteln und Schuhen riechenden Korridor, den meist fettige Dünste schwängern. Auf diese Weise fängt ein besonderes Martyrium für mich an.“

Die Pensionsbesitzerinnen waren jedoch anderer Ansicht. In ihrer Verbandszeitung hieß es 1916, es dächten „unzählige junge Männer mit Dankbarkeit daran zurück, wie sie im behaglichen Heim, in guter Gesellschaft, ohne den Gefahren des Studentenlebens ausgesetzt zu sein, ihre freie Zeit in Pensionen verleben konnten.“

Der Krieg beendete den Boom

Die Zahl der Pensionen wuchs über die Jahre kontinuierlich an. Im Jahr 1871 waren im Berliner Adressbuch 34 Pensionen verzeichnet, sieben Jahre später schon über 100. Die Marke von 1000 Pensionen wurde 1910 überschritten. Die höchste Zahl war 1914 mit 1305 erreicht. Im Ersten Weltkrieg mussten über 300 Wirtinnen aufgeben, denn viele Zimmermieter wurden eingezogen, und ausländische Gäste blieben aus.



Fotos: Max Missmann

Der Widerstand gegen Frauen als Pensionsgäste sank deshalb rapide. Die kriegsbedingt schlechte Lebensmittelversorgung stellte die Wirtinnen vor zusätzliche Schwierigkeiten. 1919 blieben nur noch 975 Pensions-



Illustration: Heinrich Zille

nen übrig. In der Notlage nach dem Ersten Weltkrieg sahen sich auch wohlhabende Familien zur Untervermietung gezwungen, wie Gabriele Tergit in ihrem Roman „Käsebier erobert den Kurfürstendamm“ von 1931 beschreibt: „Im schwarzen Musikzimmer schlief eine Serbin, im Renaissance-Herrenzimmer ein Student, ins romanische Eßzimmer war ein Ungar gekommen, und in den Hinterzimmern wohnte eine russische Familie. Die Besitzerin hatte sich auf ein Stübchen neben der Toilette zurückgezogen oder hatte die ganze Wohnung vermietet, um sich ernähren zu können.“

Die Pensionen haben sich langsam professionalisiert und wurden den Hotels immer ähnlicher. Die Wirtinnen wohnten häufig nicht mehr selbst in der Pension, und Dauermieter wurden seltener. Pensionen des alten Typs sind in West-Berlin erst in den 70er Jahren weitgehend verschwunden.

Jens Sethmann

„Wat is' denn det nu wieder for ne neie Afferei mit Lotten, Herr Doktor!“ „Es ist gleich fertig, Mutter Hurkauf, Lottchen will mal ein anständiges Bild von sich hab'n und nicht den Kitsch aus dem Warenhaus.“

(Zille)

Hinweise auf Pensionszimmer, Pension „Daheim“, Unter den Linden, Ecke Friedrichstraße, in den 1920er Jahren



Das Imkern in der Stadt hat als Hobby großen Zulauf



Foto: Sabine Mittermeier

IMKERN AUF DEM BALKON

Berliner Fleißbienenchen

■ Der Berliner Imkerverband bietet eine stadtweite Kursübersicht:

<http://imkerverband-berlin.de>

Unter www.bienenbox.de kann die BienenBox für den Balkon (oder mit Standvorrichtung) bestellt werden.

Auf www.bienenkiste.de finden Interessierte Bauanleitungen.

Die Deutschen sind Weltmeister im Honigessen: Ein Kilogramm verzehrt jeder pro Jahr. Dafür müssen Bienen 250 000 Kilometer weit fliegen – sechs Erdumrundungen. Wer glaubt, dass die fleißigen Tiere ihr wichtiges Werk nur in ländlichen Regionen verrichten, der irrt: Bienenhaltung in der Stadt boomt.

Nicht nur für die Honigproduktion sind Bienen unverzichtbar. Eine noch viel wichtigere Rolle kommt ihnen beim Bestäuben von Kulturpflanzen zu. Ob Apfel oder Tomate: In den Genuss der meisten Obst- und Gemüsesorten auf unserem Teller kommen wir nur, weil die umtriebigen Insekten Pollen von Blüte zu Blüte tragen. Als primärer Bestäuber für

über 80 Prozent aller Nutz- und Wildpflanzen schafft die Biene es auf Platz drei der wichtigsten Nutztiere – nach Rind und Schwein. Seit Jahren sterben weltweit große Teile der Bienenpopulationen. Geht das Bienensterben weiter, droht eine ökologische Katastrophe.

Kurios mutet zunächst die Tatsache an, dass Bienen in den Städten inzwischen bessere Bedingungen vorfinden als auf dem Land. Parks und Kleingärten, begrünte Dachterrassen, Friedhöfe oder Brachflächen bieten eine abwechslungsreiche, reichhaltige Vegetation – und damit ausreichend Nahrung von Frühjahr bis Spätherbst. Der Einsatz von Pestiziden, die Monokulturen und die starke Düngung von Nutztierweiden auf dem Land hingegen dezimieren die Pflanzenvielfalt. Manche Bienenvölker in ländlichen Regionen leiden regelrecht Hunger. Einer aktuellen Studie zufolge sammelt ein Bienenvolk in Berlin 47 Kilogramm Honig pro Jahr, im deutschen Durchschnitt aber nur 30 Kilogramm.

Lecker ist der Stadthonig dank des vielfältigen Bienen-Speiseplans allemal. Aber ist Honig aus der Stadt auch gesund? Denkt man an den Stadtverkehr, mag man das eher bezweifeln. Eine unabhängige Analyse ergab 2015 jedoch, dass Autoabgase nur geringste Spuren im Berliner Honig hinterlassen – weniger, als die

Grenzwerte für Trinkwasser zulassen. Hier hat sich seit der letzten Untersuchung in den 80er Jahren, als die Autos noch mit bleihaltigem Benzin fuhren, viel verändert.

Einiges getan hat sich auch, was das Image des Imkerns angeht. Lange Zeit galt die Bienenzucht als antiquiertes Altmännerhobby. Das weltweite Bienensterben, dessen Gründe seit Jahren Forscher und Medien bewegen, wurde auch auf den nicht vorhandenen Imkernachwuchs zurückgeführt. Tatsächlich geben immer mehr Berufsimker auf, weil sie gegenüber Billigimporten aus dem Ausland nicht konkurrenzfähig sind. Dafür gewinnt die Imkerei als Hobby an Bedeutung. Mit dem „Urban Beekeeping“ kehrt die Bienenhaltung als weltweiter Trend in die Metropolen zurück. Vielen Neu-Imkern geht es dabei mehr um Naturschutz als um die Honiggewinnung.

In Berlin betreuen heute 500 Imker 3000 Bienenstöcke. 150 Tonnen Honig werden pro Jahr geerntet. In der Hauptstadt finden sich Bienenstöcke in Gärten und Kleingartenanlagen, aber auch an Orten, an denen man sie auf den ersten Blick nicht vermuten würde: beispielsweise auf Dächern von Verwaltungsgebäuden wie dem Hellersdorfer Rathaus, auf Friedhöfen – oder auch auf Balkonen. Für 370 Euro kann man sich beispielsweise die „BienenBox“ nach

Bienenhaltung: Tipps für Einsteiger

Wer selbst in die Imkerei einsteigen will, sollte einiges beachten:

■ **Ausbildung:** Traditionell erfolgt der Einstieg in die Imkerei über die mindestens einjährige Begleitung durch einen erfahrenen Imkerpaten. Zuvor bietet sich ein (Schnupper-)Kurs an. „Imkern auf Probe“ – die begleitete Betreuung eines Volkes – ist eine weitere Einstiegsmöglichkeit.

■ **Anmelden:** Bienenstöcke müssen beim Veterinäramt angemeldet werden. Zusätzlich empfiehlt sich, abzuklären, ob die eigene private Haftpflichtversicherung Bienenhaltung einschließt.

■ **Rechtliches:** Als Wildtiere tauchen Bienen nicht im Mietvertrag auf. Das Amtsgericht Hamburg-Harburg hat 2014 entschieden, dass Bienenhaltung auf dem Balkon einer Mietwohnung den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitet – selbst im Falle einer unwirksamen Tierhaltungsklausel. Vorab also die Bienenhaltung mit dem Vermieter absprechen.

■ **Anwohner:** Um Auseinandersetzungen oder gar Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, sollten direkte Nachbarn ebenfalls über die geplante Bienenhaltung informiert werden.

kb

Süße Aussichten

Hause bestellen, einen Bausatz für eine Bienenbeute (so heißt die Bienen-Behausung im Fachjargon) inklusive Balkonhalterung. Wer lieber selbst bastelt, findet online auch Bauanleitungen für die sogenannte „Bienenkiste“.

Bis zu 15 Kilo leckeren Honig vom eigenen Balkon und ein verhältnismäßig geringer zeitlicher Aufwand – die BienenBox-Macher veranschlagen 20 Stunden im Jahr –, das klingt erst einmal verlockend. Allerdings sollte man die Verantwortung, die man für eigene und umliegende Bienenstöcke trägt, nicht unterschätzen, etwa hinsichtlich einer möglichen Krankheitsübertragung.

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

Vorkaufsrecht

Zum Vorkaufsrecht beim „En-bloc-Verkauf“.

BGH vom 27.4.2016 – VIII ZR 61/15 –

 Langfassung im Internet

Die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts liegen auch beim sogenannten „En-bloc-Verkauf“ vor, wenn die vom vorkaufsberechtigten Mieter bewohnte Wohnung als Teilobjekt des Veräußerungsvertrages so hinreichend bestimmt ist, dass sie in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück der rechtlich selbstständige Gegenstand eines rechtsgültigen Kaufvertrages sein könnte (Kammergericht vom 31.3.1993 – 11 U 3255/92 –).

Die Vereinbarung eines Gesamtpreises für die Wohnungseigentumsanlage schließt daher nicht das Vorkaufsrecht des Mieters an der von ihm bewohnten Wohnung aus (vgl. § 467 BGB). Enthält der ursprüngliche Kaufvertrag Preisvergünstigungen, weil mehrere Wohnungen verkauft werden sollten, profitiert davon auch der Mieter, der das Vorkaufsrecht nur für seine Wohnung ausübt (OLG Düsseldorf vom 29.6.1998 – 9 U 267/97 –). Bei einem derartigen Fall ist die Ausübung des Teilvorkaufsrechts auch dann wirksam erklärt, wenn es in der Erklärung heißt, sie erfolge unter der „Bedingung“, dass die Ermittlung des anteiligen Preises sich nach § 467 BGB richte und der Vorkaufsberechtigte nicht an die im Kaufvertrag enthaltene Bewertung der Teilfläche gebunden sei (OLG Karlsruhe vom 17.5.1995 – 13 U 125/93 –).

Wie der BGH in der Entscheidung vom 27.4.2016 feststellt, gibt § 467 Satz 1 BGB dem Mieter einen gesetzlichen Anspruch, nur einen entsprechenden Preis (anteiliger Verkehrswert) für die seinem Vorkaufsrecht unterliegenden Räume zahlen zu müssen. § 467 Satz 1 BGB sichere das Interesse des Vorkaufsberechtigten an der Ausübung seines Rechts beim Verkauf mehrerer Gegenstände, die nur zum Teil dem Vorkaufsrecht unterlägen, und schränke damit den in § 464 Abs. 2 BGB enthaltenen Grundsatz der Vertragsidentität ein. Damit bestimme das Vorkaufsrecht und nicht der den Vorkaufsfall auslösende Kaufvertrag, welche Gegenstände der Vorkaufsberechtigte in Ausübung seines Rechts erwerben könne.

Eine Einigung über den Einzelpreis geht allerdings der gesetzlichen Regelung des § 467 BGB vor (OLG Celle vom 1.11.2007 – 2 U 139/07 –, WuM 08, 292).

Beim Verkauf mehrerer Wohnungen im Paket ist die Vereinbarung eines besonders hohen Einzelpreises für eine bestimmte Wohnung dem Mieter gegenüber unwirksam (§§ 138, 139 BGB). Dieser kann die Wohnung nach dem nach § 467 BGB zu bemessenden (am Verkehrswert orientierten) anteiligen Kaufpreis erwerben (BGH vom 15.6.2005 – VIII ZR 271/04 –).

Der Vorkaufsverpflichtete, also der Vermieter, könne jedoch – darauf weist der BGH abschließend hin – gemäß § 467 Satz 2 BGB verlangen, dass der Vorkauf auf alle Gegenstände beziehungsweise auf das gesamte Grundstück erstreckt werde, wenn nach Abtrennung der vorkaufsbelasteten Gegenstände lediglich ein isoliert nicht sinnvoll nutzbarer Gegenstand verbliebe, für den sich kein adäquater Preis erzielen ließe (so auch schon BGH vom 23.6.2006 – V ZR 17/06 –). Dass der Verkauf im „Paket“ für den Verkäufer vorteilhaft ist, reicht für dieses Verlangen allerdings nicht aus (BGH vom 27.1.2012 – V ZR 272/10 –).

Eigenbedarfskündigung – Anbietpflicht

1. Der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter hat im Rahmen seiner vertraglichen Rücksichtnahmepflicht dem Mieter eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern sich diese im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet (Bestätigung von Senat, Urteile vom 9.7.2003 – VIII ZR 276/02, NJW 2003, 2604 unter II 2, sowie VIII ZR 311/02, WuM 2003, 463 unter II 1; vom 9.11.2005 – VIII ZR 339/04, BGHZ 165, 75, 79; vom 4.6.2008 – VIII ZR 292/07, NJW 2009, 1141 Rn. 12; vom 13.10.2010 – VIII ZR 78/10, NJW 2010, 3775 Rn. 14; vom 21.12.2011 – VIII ZR 166/11, NJW-RR 2012, 341 Rn. 24).

2. Die Verletzung dieser Anbietpflicht hat jedoch nicht zur Folge, dass die berechtigt ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nachträglich rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam wird. Sie zieht lediglich einen Anspruch auf Schadensersatz in Geld nach sich (inso-

weit Aufgabe der bisherigen Senatsrechtsprechung; zuletzt Urteil vom 21.12.2011 – VIII ZR 166/11, aaO mwN).

BGH vom 16.11.2016 – VIII ZR 232/15 –

 Langfassung im Internet

Das Amtsgericht hatte die auf Räumung und Herausgabe der Fünfstückwohnung gerichtete Klage mit der Begründung abgewiesen, die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung sei im Hinblick darauf rechtsmissbräuchlich, dass es die Vermieterin unterlassen habe, den Mietern die Anmietung einer im Erdgeschoss desselben Anwesens gelegenen, leerstehenden Zweizimmerwohnung mit einer Fläche von 76 Quadratmetern anzubieten. Dem folgte der BGH nicht.

Zwar sei ein Vermieter verpflichtet, die Folgen einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung für den Mieter so gering wie möglich zu halten, da der Wohnung als Mittelpunkt der persönlichen Existenz eines Menschen besondere Bedeutung von Verfassungsrang zukomme. Der Vermieter habe dem betroffenen Mieter deshalb eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern diese sich im selben Haus oder derselben Wohnanlage befinde.

Verletze der Vermieter diese sogenannte Anbietspflicht, hatte dies nach bisheriger Auffassung des BGH (vom 9.7.2003 – VIII ZR 311/02 –) zur Folge, dass die – an sich berechnigte – Kündigung unwirksam werde. An dieser Rechtsprechung halte der BGH aber nicht mehr fest. Denn hierdurch stelle sich eine – rechtswirksam – ausgesprochene Kündigung nicht nachträglich als unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) dar.

Das Entstehen der Anbietspflicht sei stets vom Ausspruch einer an sich berechtigten Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs abhängig. Denn nur eine berechnigte Eigenbedarfskündigung löse die Nebenpflicht aus, dem Mieter unter bestimmten Umständen zur Abmilderung der hierdurch eintretenden Auswirkungen eine verfügbare Alternativwohnung anzubieten. In Anbetracht dessen sei es bei zutreffender Betrachtung aber ausgeschlossen, eine rechtmäßig ausgesprochene Eigenbedarfskündigung deswegen (rückwirkend) als unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) zu bewerten, weil der Vermieter seine Anbietspflicht bezüglich einer anderen Wohnung verletzt habe. Denn der Vermieter verstoße nicht durch den Ausspruch der Eigenbedarfskündigung gegen die Rechtsordnung, sondern erst dadurch, dass er eine ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende geeignete Alternativwohnung nicht dem Mieter anbiete. Folglich hätten auch die sich hieraus abzuleitenden Rechtsfolgen nicht an der – insoweit nicht zu beanstandenden – Kündigung, sondern an der pflichtwidrig unterlassenen Zurverfügungstellung einer Alternativwohnung anzusetzen.

Daher ziehe eine Verletzung der mietvertraglichen Anbietspflicht des Vermieters – wie auch bei sonstigen Verstößen gegen Nebenpflichten – lediglich Schadensersatzansprüche nach sich. Dem Mieter können daher

allenfalls Ersatzansprüche in Geld für hierdurch entstandene Schäden (etwa Umzugs- und Maklerkosten) zustehen.

Diese Ansprüche seien allerdings nur auf Geldersatz gerichtet. Ein Anspruch des Mieters auf „Fortsetzung“ des bisherigen Mietverhältnisses komme als Naturalrestitution nach § 249 Abs. 1 BGB nicht in Betracht. Denn die Anbietspflicht, deren Verletzung Schadensersatzansprüche auslösen kann, beziehe sich nicht auf das gekündigte Vertragsverhältnis, sondern auf die Zurverfügungstellung einer anderen Wohnung. Dementsprechend stelle ein Anspruch auf „Fortsetzung“ des alten Mietverhältnisses oder gar auf Abschluss eines neuen Mietvertrags über die gekündigte Wohnung keine zum Ausgleich dieser Pflichtverletzung geschuldete Naturalrestitution im Sinne von § 249 Abs. 1 BGB dar. Es würde gerade nicht der Zustand hergestellt, der bestünde, wenn der Vermieter pflichtgemäß die Alternativwohnung angeboten hätte.

Rauschgift in der Wohnung

a) Ein Mieter überschreitet die Grenze vertragsgemäßen Gebrauchs und verstößt gegen seine mietvertragliche Obhutspflicht (§§ 535, 538, 241 Abs. 2 BGB), wenn er in der angemieteten Wohnung illegale Betäubungsmittel aufbewahrt.

b) Zur Frage der Schadensursächlichkeit mietvertraglicher Obhutspflichtverletzungen.

BGH vom 14.12.2016 – VIII ZR 49/16 –

 Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob ein Mieter, der in seiner Wohnung illegale Betäubungsmittel aufbewahrt, gegen seine mietvertraglichen Pflichten verstößt und inwieweit er dem Vermieter zum Ersatz von Schäden verpflichtet ist, die im Rahmen eines gegen den Mieter geführten Ermittlungsverfahrens bei der polizeilichen Durchsuchung der Wohnung entstehen.

Im konkreten Fall wurde bei einer Wohnungsdurchsuchung durch die Polizei die Eingangstür der Mietwohnung beschädigt. Für die entstandenen Reparaturkosten in Höhe von 1570,92 Euro forderte der Vermieter von seinem Mieter Schadensersatz.

Gegen den Mieter lagen ein Haftbefehl und ein Durchsuchungsbeschluss wegen des Verdachts des Rauschgifthandels vor. Aufgrund dessen fand im Juni 2013 in der Wohnung ein Polizeieinsatz statt, bei dem die Wohnungstür beschädigt wurde. Bei der Durchsuchung der Wohnung fand die Polizei 26 Gramm Marihuana. Der Mieter wurde aufgrund dieses Fundes wegen Erwerbs von Betäubungsmitteln verurteilt, vom Vorwurf des Rauschgifthandels im Jahr 2012 aber freigesprochen. Der BGH erkannte keinen Schadensersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter.

Zwar habe der Mieter mit der Aufbewahrung von 26 Gramm Marihuana in der Wohnung die Grenzen vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten und seine gegenüber dem Vermieter bestehende mietvertragliche

Obhutspflicht verletzt. Denn ein Mieter habe die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln und bei ihrer Benutzung alles zu unterlassen, was zu einer – von dem ihm zustehenden vertragsgemäßen Verbrauch nicht umfassten – Verschlechterung oder einem Schaden an dieser führen könne. Bereits nach allgemeiner Lebenserfahrung müsse derjenige, der seine Wohnung als Aufbewahrungsort für illegale Betäubungsmittel nutze oder zur Verfügung stelle, damit rechnen, dass es im Zuge aufgrund dessen durchgeführter strafprozessualer Maßnahmen – wie Durchsuchungen – zu Schäden an der Wohnung kommen könne.

Im vorliegenden Fall fehle es aber an dem erforderlichen Ursachenzusammenhang zwischen der allein feststellbaren Pflichtverletzung – Aufbewahrung von 26 Gramm Marihuana in der Wohnung – und den bei der Durchsuchung entstandenen Schäden. Denn der dem Durchsuchungsbeschluss zugrunde liegende Tatverdacht (unerlaubtes Handeltreiben in nicht geringer Menge) habe sich weder im Strafverfahren bestätigt noch wurden im vorliegenden Zivilprozess gegenteilige Feststellungen getroffen.

Die danach allein verbleibende, in der Aufbewahrung der 26 Gramm Marihuana in der Wohnung liegende Pflichtverletzung des Mieters könne hinweggedacht

werden, ohne dass der bei der Durchsuchung eingetretene Schaden an der Wohnungstür entfielen. Die Ermittlungsmaßnahmen wären in gleicher Weise durchgeführt worden, wenn der Mieter diese Betäubungsmittel nicht erworben und in der Wohnung aufbewahrt hätte. Ohne entsprechenden Kausalzusammenhang – die sogenannte *conditio sine qua non* – fehle es aber bereits am Grundvoraussetzungsmerkmal einer jeden Schadenszurechnung und sei eine Ersatzpflicht des Mieters deshalb – auch nach den Vorschriften über unerlaubte Handlungen (§ 823 BGB) – ausgeschlossen.

Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen dem Vermieter ein Entschädigungsanspruch gegen das Bundesland als Träger der Polizei zustehen könne (vgl. dazu BGH vom 14.3.2013 – III ZR 253/12 –), stellte sich im vorliegenden Verfahren nicht.

Der Vermieter muss sich also an seine Gebäudeversicherung halten oder versuchen, seinen Schadensersatzanspruch gegenüber der Polizei durchzusetzen, das heißt gegenüber dem Land als Träger der Polizei.

Unabhängig davon kann aber das Verhalten des Mieters unter Abwägung aller Umstände eine fristlose oder ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter rechtfertigen. Über diese Frage hatte der BGH aber nicht zu entscheiden gehabt.

Instanzen-Rechtsprechung

Wohngemeinschaft

Ergibt sich aus den Umständen des Vertragsschlusses, dass der Vermieter bei Vertragsschluss wusste, dass er nicht einen Vertrag mit mehreren Einzelmietern, sondern einer Wohngemeinschaft geschlossen hat, besteht bei Mietergemeinschaft aller Mitglieder ein Anspruch der Wohngemeinschaft gegen den Vermieter, einer Auswechslung von Mietern zuzustimmen, dass heißt der Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds und der Aufnahme eines neuen Mitglieds.

LG Berlin vom 11.1.2017

– 65 S 375/16 –,

mitgeteilt von RAin Andrea Klette

➔ Langfassung im Internet

Das Landgericht begründet seine – aus dem Leitsatz ersichtliche – Entscheidung damit, dass einem Vermieter bei Vermietung an eine Wohngemeinschaft von Anfang an

klar sein müsse, dass die Gemeinschaft aufgrund möglicher Wohnsitzwechsel oder aus anderen Gründen nicht auf Dauer angelegt sei. So sei es auch im vorliegenden Fall. Aus den Umständen des Vertragsschlusses und zwar spätestens mit dem sechsten Nachtrag zum Mietvertrag ergebe sich, dass der Vermieter gewusst habe, dass er nicht einen Vertrag mit mehreren Einzelmietern, sondern einer Wohngemeinschaft – einer Gemeinschaft aus mehreren Menschen, die sich zu einer Haushalts- und Wirtschafts-, nicht aber eheähnlichen Lebensgemeinschaft innerhalb einer Wohnung zusammen getan haben – geschlossen habe.

Die Richtigkeit dieses Verständnisses der vertraglichen Vereinbarung zeige bereits der letztlich gelebte Vertrag: Unstreitig sei es in der Vergangenheit wiederholt mit Zustimmung des Vermieters zu einem Auswechseln der Mieter gekommen. Der Vermie-

ter werde durch diese Vertragsauslegung auch nicht rechtlos gestellt, da er geltend machen könne, dass ihm die Aufnahme bestimmter Personen unzumutbar sei. Derartige konkrete in der jeweiligen Person liegende Gründe habe der Vermieter hier jedoch nicht vorgebracht.

Umwandlung

Für die Anwendbarkeit der 10-jährigen Kündigungssperrfrist gemäß der am 1.10.2013 in Kraft getretenen Kündigungsschutzklauselverordnung kommt es nicht darauf an, dass die Verordnung schon zum Zeitpunkt des Erwerbs des Wohnungseigentums in Kraft gewesen ist, vielmehr reicht es aus, wenn die Verordnung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung beim Mieter in Kraft war.

LG Berlin vom 10.2.2017

– 63 S 71/16 –, mitgeteilt

von RA Johann Heinrich Lüth

Der Mietvertrag datierte vom 1.10.1999. Danach wurde das in Steglitz gelegene Haus in Wohnungseigentum umgewandelt. Am 15.8.2011 erfolgte die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch. Mit Schreiben vom 26.8.2014 kündigte dieser wegen Eigenbedarfs zum 31.5.2015. Zum Zeitpunkt der Grundbucheintragung des Erwerbers galt eine Kündungssperrfrist von drei Jahren. Durch Verordnung vom 16.8.2011 hatte der Gesetzgeber von seinem Recht aus § 577 a Abs. 2 S. 2 BGB Gebrauch gemacht und die Sperrfrist auf sieben Jahre angehoben, wobei der Bezirk Steglitz-Zehlendorf nicht von der Anhebung der Sperrfrist betroffen war.

Durch Verordnung vom 13.8.2013 hat der Gesetzgeber dann die Sperrfrist für das gesamte Berliner Stadtgebiet auf zehn Jahre angehoben. Der Vermieter war der Auffassung, für die Anwendung der Kündigungssperrfrist käme es auf den Zeitpunkt des Erwerbs, nicht auf den der Kündigungserklärung an. Ferner genösse der Vertrauensschutz, der den Mieterschutz überwiege, da der Vermieter nicht damit hätte rechnen müssen, dass der Gesetzgeber die Kündigungssperrfrist auch auf Steglitz-Zehlendorf ausweite, einen Bezirk, der bislang nie erfasst gewesen sei und in welchem auch nicht mit einer Wohnungsknappheit zu rechnen gewesen sei, Vorrang. Das Landgericht wies die Räumungsklage wegen Nichteinhaltung der zehnjährigen Kündigungssperrfrist nach Umwandlung ab. Ob der behauptete Eigenbedarf vorliege, könne dahinstehen. Jedenfalls sei die Kündigung gemäß § 577 a Abs. 2 BGB in Verbindung mit der KündigungsschutzklauselVO des Senats von Berlin vom 13.8.2013 (GVBl. 2013, 488) ausgeschlossen. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs könnte frühestens am 15.8.2021 ausgesprochen werden.

Sofern der Vermieter der Auffassung sei, es komme für die Anwendbarkeit der KündigungsschutzklauselVO auf den Zeitpunkt des Erwerbs, nicht auf den der Kündigung an, widerspreche dies der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Die Verordnung

erfasse ausweislich ihres Wortlauts und nach ihrem Sinn und Zweck jeweils nach Inkrafttreten auch alle bereits bestehenden Mietverhältnisse (BGH vom 15.11.2000 – VIII ARZ 2/00 –).

Auch für Gesetze, die auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Rechtsbeziehungen für die Zukunft einwirkten, könnten sich zwar, obgleich sie grundsätzlich zulässig seien, aus dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes je nach Lage der Verhältnisse verfassungsrechtliche Grenzen ergeben. Hierbei sei zwischen dem Vertrauen auf den Fortbestand des Rechtszustands nach der bisherigen gesetzlichen Regelung und der Bedeutung des gesetzgeberischen Anliegens für das Wohl der Allgemeinheit abzuwägen. Der Vertrauensschutz gehe allerdings nicht so weit, den Betroffenen vor jeder Enttäuschung zu bewahren (BGH vom 24.7.2013 – XII ZB 340/11 –). Die Erwartung des Erwerbers, die zum Zeitpunkt des Erwerbs bestehenden Einschränkungen der Verfügungsbefugnis über Wohneigentum an vermieteten Wohnräumen würden jedenfalls im Großen und Ganzen unverändert bleiben, sei abzuwägen gegen das durch die Beschränkung seiner Kündigungsmöglichkeiten verfolgte sozialpolitische Ziel, die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten. Bei dieser Güterabwägung sei dem Anliegen des Mieterschutzes wegen seiner überragenden Bedeutung für das allgemeine Wohl grundsätzlich der Vorzug zu geben (BGH vom 15.11.2000 – VIII ARZ 2/00 –).

Zum Zeitpunkt des Erwerbs war durch § 577 a BGB bereits die Ermächtigungsgrundlage für den Verordnungsgeber geschaffen worden. Gerade in städtischen Ballungsgebieten wie in Berlin war auch mit dem Gebrauch von der Ermächtigungsgrundlage durch den Verordnungsgeber zu rechnen. Insofern könne der Vermieter den durch ihn angeführten Vertrauensschutz nicht isoliert auf den Bezirk Steglitz-Zehlendorf stützen, sondern es sei vielmehr das gesamte Stadtgebiet nach

Sinn und Zweck der Ermächtigungsgrundlage des § 577 a BGB zu betrachten. Dass der Wohnungsmarkt in den verschiedenen Bezirken Berlins immer wieder Schwankungen unterworfen sei und durch eine ständige Fluktuation geprägt sei, sei einer Großstadt immanent und gerade der Grund für den Verordnungsgeber, auf derartige Veränderungen durch Erlass einer neuen Rechtsverordnung zu reagieren.

Schönheitsreparaturen

Vom Vermieter gestellte Formular Klauseln, in denen die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen uneingeschränkt auf den Wohnraummieter abgewälzt wird, sind – gemäß §§ 536 Abs. 4 BGB, 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB – auch dann unwirksam, wenn die Mietsache dem Mieter zu Vertragsbeginn renoviert überlassen wurde.

LG Berlin vom 9.3.2017

– 67 S 7/17 –

 Langfassung im Internet

Nach dieser Entscheidung dürfte so gut wie jede formularvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam sein.

Anders als der Bundesgerichtshof bislang entschieden hat, komme es nicht darauf an, ob die Wohnung bei Übergabe renoviert war oder nicht. Die Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ sei jedenfalls immer dann unwirksam, wenn sich aus dem Mietvertrag kein Anhalt dafür ergebe, dass dem Mieter dafür ein entsprechender (finanzieller) Ausgleich gewährt wurde. Ein solcher Ausgleich müsse klar und deutlich vereinbart sein.

Da in den gängigen Mietverträgen ein Geldausgleich für die Schönheitsreparaturenabwälzung nicht enthalten ist, bedeutet diese Rechtsprechung für fast alle Mieter, dass sie nicht renovieren müssen.

Es bleibt abzuwarten, ob die vier anderen Mietrechtskammern des Berliner Landgerichts und der Bundesgerichtshof dieser Rechtsansicht folgen werden.

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 er-
folgt begleitet über den Hof)
U Frankfurter Allee
U Samariterstraße

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

Prozesskostenversicherung: Falls eine gerichtliche Ausein-
setzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechts-
schutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich
ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein
und die Einhaltung der 3-monatigen 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 Bera-
tungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungs-
zentrum
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,
Wandlitzstraße 13

S Karlshorst

■ 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

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
 - Schönheitsreparaturen
 - Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
 - 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 Borovitz (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.

Am 11. Mai 2017 trifft sich die Gruppe im

Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstr. 5.

Das Treffen im Juni entfällt.

■ 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

Mai 2017

Weitere Details unter www.urania.de

Dienstag, 2.5. bis Freitag, 30.6. Ausstellung: Frank W. Weber: Polnische Trilogie

Dienstag, 2.5.

16.30 Uhr Spielfilm: Der junge Karl Marx

17.30 Uhr Jörg Hertel: Kapverden – Afrika im Atlantik*

19.00 Uhr Spielfilm: Der junge Karl Marx

20.00 Uhr Jörg Hertel: Nordkorea – Das Paradies ist ein Teil der Hölle*

Mittwoch, 3.5.

15.30 Uhr Prof. Dr. med. Hans-Peter Thomas: Laufend Gutes tun – Bewegung im Alter*

Donnerstag, 4.5.

18.00 Uhr Live-Audiovisions-Vortrag: Udo Konrad: Orkney und Shetland – Schottlands raue Wikinger Inseln

19.30 Uhr Prof. Dr. Wilfried Hinsch: Die Moral des Krieges – Für einen aufgeklärten Pazifismus*

Samstag, 6.5.

18.00 Uhr Filmpremiere: Entfaltung – Über das Wirken der Ute Strub mit anschließendem Filmgespräch mit Ute Strub und der Regisseurin Laura Lazzarin

Sonntag, 7.5.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Lebenskunst in der kapitalistischen Weltkrise – Peter Sloterdijk

12.30 Uhr Ausstellungseröffnung mit Künstler Rainer Ehrh: Bruder Luther – Zeichnungen zum Reformationsjubiläum.
Die Ausstellung geht bis Mittwoch, den 31.5.

Montag, 8.5.

16.30 Uhr Dokumentarfilm: Gottes zerstreute Funken – Jüdische Mystik bei Paul Celan

17.00 Uhr Gesundheitstag mit der Evangelischen Elisabeth Klinik:

Lasemedizin bei Kindern. Eintritt frei

19.00 Uhr Dokumentarfilm: Gottes zerstreute Funken – Jüdische Mystik bei Paul Celan

19.30 Uhr Anna Trökes: Die Kraft des Herzens wahrnehmen und entfalten – Yoga der Verbundenheit*

Dienstag, 9.5.

17.30 Uhr Dr. Sabine Wolfram: Schätze der Archäologie Vietnams*

19.30 Uhr PD. Dr. Volker Müller: Eine kurze Geschichte der kosmischen Zeit*

Donnerstag, 11.5.

17.30 Uhr Prof. Dr. Konstanze Marx: Wellen des Hasses oder doch nur Schaumkronen? Eine linguistische Perspektive auf Shitstorms im Social Web, Eintritt frei

19.00 Uhr Spielfilm: Lion – Der lange Weg nach Hause

19.30 Uhr Ingrid Meyer-Legrand, Dr. Joachim Süß, Raymond Unger: Kriegsenkel verändern Deutschland*

Freitag, 12.5.

16.30 Uhr Dokumentarfilm: Ü 100

17.30 Uhr Dr. Gunnar Strunz: Maria Theresia – eine der populärsten Persönlichkeiten der Habsburger-Dynastie*

19.00 Uhr Spielfilm: Lion – Der lange Weg nach Hause

19.30 Uhr Prof. Dr. Gyburg Uhlmann: Rhetorik – die Kunst der Rede in Zeiten des Postfaktischen*

Samstag, 13.5.

11.00- Gesundheitstag mit Ulrike Thurm: Diabetes Typ 1 –

13.00 Uhr Wunder geschehen, Eintritt frei

Sonntag, 14.5.

11.00 Uhr Workshop mit Ingrid Meyer-Legrand: Kriegsenkel und ihre Mütter – (k)eine Liebesbeziehung

Montag, 15.5.

17.30 Uhr Dr. Almut Mey: Namibia – Auf den Spuren der deutschen Kolonialgeschichte*

19.30 Uhr Dr. Reinhold Schlotz: Dürfen wir Martin Luther heute überhaupt noch feiern?*

Dienstag, 16.5.

16.30 Uhr Spielfilm: Lion – Der lange Weg nach Hause

17.30 Uhr Johannes Prittwitz: Der Hausvogteiplatz und das traditionelle Modeviertel*

18.00 Uhr Ausstellung im Rahmen der Asien-Pazifik-Wochen:

Changeexchange 17 I – Begegnungen in der Digitalwelt

19.00 Uhr Dokumentarfilm: Ü 100

19.30 Uhr Shahid Alam, Dr. Andreas Goetze: Torah – Bibel – Koran –

die Kalligraphie als ästhetische Brücke im interreligiösen Dialog (mit Kalligraphie-Performance)

Mittwoch, 17.5.

15.30 Uhr Parkinson-Tag mit Vorträgen von Mitgliedern

des Arbeitskreises Parkinson-Syndrome Berlin e.V.

19.30 Uhr Buchpremiere von Sigrig Engelbrecht: Die Macht der Wertschätzung

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

Donnerstag, 18.5.

17.30 Uhr Urania KulTouren: Reisevortrag von Vladislav Martynek: Böhmen und Mähren

19.30 Uhr Buchpremiere: Thomas R. Hoffmann: Luther im Bild –

eine Ikone wird erschaffen

Freitag, 19.5.

16.30 Uhr Spielfilm: Es war einmal in Deutschland

17.30 Uhr Kyu-Soo Cho: Korea – das Land, seine Geschichte

und seine Sehenswürdigkeiten*

19.00 Uhr Spielfilm: Es war einmal in Deutschland

19.30 Uhr Prof. Dr. Ernst Peter Fischer: Gott und der Urknall*

Montag, 22.5.

16.30 Uhr Spielfilm: Es war einmal in Deutschland

17.00 Uhr Gesundheitstag moderne plastische Chirurgie

mit dem Martin-Luther-Krankenhaus, Eintritt frei

17.30 Uhr Prof. Dr. Hubert Faustmann: Zypren vor der Wiedervereinigung –

oder der endgültigen Trennung?*

19.00 Uhr Spielfilm: Es war einmal in Deutschland

19.30 Uhr Christian Felber: Ethischer Welthandel – Alternativen zu TTIP, WTO & Co.*

Dienstag, 23.5.

16.30 Uhr Spielfilm: Es war einmal in Deutschland

17.30 Uhr ESA-Astronaut Prof. Dr. Reinhold Ewald: 25 Jahre MIR 92 –

20 Jahre MIR 97 – Erfahrungen, Ergebnisse, aktuelle Anwendungen*

19.00 Uhr Spielfilm: Es war einmal in Deutschland

19.30 Uhr Dr. Andreas Meier: Die Reformation wurde politisch

und in Gestalt einiger Präsidenten der USA messianisch*

Mittwoch, 24.5.

15.30 Uhr Carl-Peter Steinmann: Die Bäke – ein vergessener Fluss*

17.30 Uhr Dr. Michael Gordian: Lebensklugheit*

19.30 Uhr Prof. Dr. Hans-Werner Wahl: Wir altern heute anders*

19.30 Uhr Marc Friedrich, Matthias Weik, Prof. Götz Werner: Sonst knallt's!

Warum wir Wirtschaft und Politik radikal neu denken müssen*

Donnerstag 25.5.

11.00 Uhr Führung mit Johannes Prittwitz: Der Hausvogteiplatz und der Friedrichswerder

Samstag, 27.5.

18.00- Ausstellung des Verbandes Bildender Künstler (VBK)

und des Internationalen Künstlervereins e.V., Korea:

„Changeexchange 17-II – Begegnung in der Digitalwelt

Sonntag, 28.5.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:

Lebenskunst ohne Gott – Michel Onfray

11-14 Uhr Workshop mit Michael Betzner Brandt: Der „Ich kann nicht singen Chor“

Montag, 29.5.

16.00 + 19.00 Uhr Dokumentarfilm: Die Waldeck

17.30 Uhr Tamay Jentjens: Erhalte deinen Körper –

Werde schmerzfrei und geschmeidig*

19.30 Uhr Dr. Klaus Lederer im Gespräch mit Alfred Eichhorn:

Kunst, Kultur und die europäischen Krisen*

Dienstag, 30.5.

17.30 Uhr Anlässlich des Bilds des Monats „Polnische Trilogie“:

Matthias Koeppel, Frank W. Weber: Vom Realismus zum Neokubismus

19.30 Uhr Prof. Dr. Büning: Die Faszination von Zahlen*

Mittwoch, 31.5.

16.00 Uhr CERN-Ausstellung bis zum 5.6.: Kleine Teilchen, große Maschinen, Eintritt frei

15.30 Uhr Dr. phil. Udo Baer: Die emotionale Sprachlosigkeit

zwischen den Generationen – wie sich Großeltern

von ihren Kindern und Enkeln helfen lassen (müssen)*

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Wirbelsäulen- und Gelenkerkrankungen –

Hilfe durch Integrative Medizin*

18.00 Uhr Podiumsdiskussion

mit Vertretern aus Forschung, Wissenschaft, Industrie und Medien:

Darf's ein bisschen größer sein? Für und Wider von Großforschungsanlagen

– und was haben wir eigentlich davon? Eintritt frei

19.30 Uhr Gesundheitscomedy: Peter Vollmer:

Wer den inneren Schweinehund besiegen will, muss die Sau rauslassen

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 €