

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

Mai
5/2018

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

„URBANE RESILIENZ“
**Herausforderungen
an die digitale
Zukunft der Stadt**

PRIVATSTRASSEN
**Wer haftet in
welchem Fall?**

ABWASSER
**Die Hälfte der
Einnahmen für
die Kanalflege**

AUS DEM INNENLEBEN EINER WOHNMASCHINE

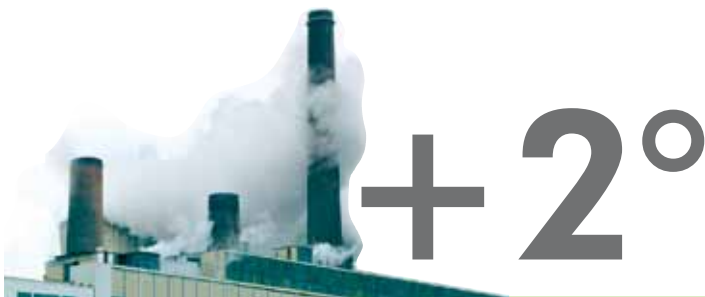
Das Corbusierhaus wird 60 –
und von seinen Bewohnern geschätzt

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 2018/2019



- 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

25 000 setzen ein deutliches Signal gegen den Mietenwahnsinn	6
Datenschutzgrundverordnung:	
Schutz erweitert, Sanktionen verschärft	7
Veranstaltungstipp:	
Anbaden in Spandau, Gärtnern in Kreuzberg	7
Siedlung Westend:	
Den Bewohnern wurde zu viel versprochen	8
Buchtipps: Strategien für die Lücke	8
Vorkauf: Zeichen gesetzt	9
Kappungsgrenzenverordnung:	
Mieterhöhungen weiterhin auf 15 Prozent begrenzt	9
„Kooperative Baulandentwicklung“:	
Spandau rebelliert gegen Berliner Modell	10
Webtipp: Bürgerbeteiligung geht online	10
Perleberger Straße 50: Unbewohnbar ist nicht zweckfremd	11
„Zwischen Himmel und Erde“:	
Wohnumfeldgestaltung zur Integration	11
Mehringdamm 67:	
Wird das Vorkaufsrecht erneut zum Rettungsanker?	12
Buchtipps: Architektur als Gedächtnisstütze	12
Wohnungsausstattung: Teures Balkonesien	13
BBU-Neubaukonferenz:	
Bessere Kooperation – bessere Baubilanz?	13

TITEL

Aus dem Innenleben einer Wohnmaschine:	
Das Corbusierhaus wird 60 – und von seinen Bewohnern geschätzt	14

HINTERGRUND

„Urbane Resilienz“:	
Herausforderungen an die digitale Zukunft der Stadt	20
Städtische Seniorenwohnhäuser:	
Eine soziale Errungenschaft kommt unter die Räder	22
Abwasser: Die Hälfte der Einnahmen für die Kanalfpflege	24
Privatstraßen: Wer haftet in welchem Fall?	26

MIETRECHT

Instanzen-Rechtsprechung	27
---------------------------------------	----

SERVICE

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



Das **Corbusierhaus** **14** wurde bei seiner Entstehung vor 60 Jahren von einigen als Aufbruch bejubelt und von anderen als Wohnmaschine geschmäht. Das MieterMagazin berichtet aus seinem Innenleben.



Die einst von der öffentlichen Hand gebauten **Seniorenwohnhäuser** werden zwischen den Rädern der privaten Verwertung zerrieben.

22



Was sind **Privatstraßen** und wer ist dort wofür verantwortlich?

26

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter

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 4/2018, Seite 14 ff., Jens Sethmann: „Der Neubau preiswerter Wohnungen geht zu langsam – Wo klemmt's?“

Neukölln – nicht Lichtenberg

Die Bildunterschrift in oben genannter Ausgabe auf Seite 18 ist nicht korrekt. Gezeigt wird der Lebensmittel-discounter Silbersteinstraße, Ecke Eschersheimer Straße in Neukölln.
T. Weiske per E-Mail

*MieterMagazin-Leser Weiske hat Recht.
Die Redaktion*

Betr.: MieterMagazin 1+2/2018, Seite 32, Rainer Bratfisch: „Spezial Wärmedämmung – Es gibt Alternativen zur Kunststoff-Dämmplatte“

Vermieter würden gerne verzichten

Soweit ich mich erinnern kann, gab es einen Fassadenbrand im April 2005 in Pankow, bei dem zwei Menschen ums Leben kamen. Davon gibt es immer noch im Internet ein Video (45 Minuten: Wahnsinn Wärmedämmung, Sendedatum/Erstausstrahlung 28. November 2011).

Sie suggerieren dem Leser auch, es wäre der erste Wunsch eines Vermieters, die Hausfassaden zu dämmen, um damit mehr Einnahmen zu generieren. Ich kann Ihnen aus meiner Erfahrung sagen, dass ein großer Teil von Vermietern gerne darauf verzichten würde, leider aber die Vorgaben der Bundesregierung sich in den letzten Jahren immer erhöht haben. Ich möchte hier jetzt auch nicht auf die entsprechenden Lobbyverbände eingehen, die tatsächlich von den Maßnahmen profitieren, indem immer mehr und dickeres Dämmmaterial verbaut wird und die unsere Bundesregierung seit Jahren beraten. Meine private Meinung ist, dass es bestimmt Sinn macht, Nachkriegsbauten mit dünnen Außenwänden zu dämmen, dass aber eine Wirtschaftlichkeit, auch eine ökologische, bei Häusern aus der Jahrhundertwende mit Wandstärken von 62 Zentimetern nicht gegeben ist.
Der Name der Leserbriefschreiberin ist der Redaktion bekannt.

Betr.: MieterMagazin 4/2018, Seite 4, Leserbrief: „Enttäuschung und Ärger“

Menschliche Katastrophe

Dem oben genannten Leserbrief kann ich nur ausdrücklich zustimmen. In unserer Genossenschaft wurde den Mietern sogar ein Sanierungspilotprojekt aufgezwungen. Die Mieter wurden im Vorfeld leider überhaupt nicht einbezogen. Viele ältere Mieter sind im Zuge dieser „energetischen Sanierung“ im Heim gelandet oder sogar verstorben. Das ist eine menschliche Katastrophe. Und das alles bei einer Genossenschaft!
Der Name der Leserbriefschreiberin ist der Redaktion bekannt.

Betr.: MieterMagazin 1+2/2018, Seite 26 ff.: „Spezial Wärmedämmung“

140 Euro mehr für nix?

Ich wohne in der Flughafenstraße 44. Das Haus steht in einem Gebiet mit Milieuschutz. Jetzt wurde eine Modernisierung genehmigt: die Wärmedämmung der Fassade, Fenster mit Wärmeschutzverglasung

sowie Anbau von Balkonen. Ich habe im vorigen Jahr 500 Euro von meinen Vorschusszahlungen für die Heizkosten zurückbekommen – es besteht hier also kein Handlungsbedarf. Meine Miete für 38 Quadratmeter Wohnfläche beträgt jetzt 400 Euro warm und soll auf 540 Euro steigen nach der Modernisierung – die meiner Meinung nach völlig unnötig ist. Diese Modernisierungsmaßnahme wurde vor der Genehmigung offenbar von niemanden kontrolliert.

H. Meier per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 3/2018, Seite 13: „Filmtipp – Verdrängung hat ein Gesicht“

Ständige Drangsalierungen

Der im Beitrag beschriebene Dokumentarfilm „Halbes Hähnchen vom Himmel – Zwangsräumungen in Berlin“ enthielt einen Hinweis auf den Hausbesitzer Zeynel Balki, mit dem auch ich als Mieterin unangenehme Bekanntschaft machen musste. In Treptow-Köpenick hat Herr Balki 2009/2010 ebenfalls Immobilien von öffentlichen Wohnungsunternehmen (Stadt und Land) erworben und in meinem Fall in eine jahrelange Dauerbaustelle verwandelt. Die Bauarbeiten erfolgten täglich (außer sonntags) unter seiner persönlichen Mitwirkung ohne Ankündigung, dilettantisch und teilweise zum Schaden der Mieter (Beschädigung von Versorgungsleitungen, Abzapfen des Baustroms vom Hausstrom, dauerhafte Lärm- und Schmutzbelastung und so weiter).

Ohne die anwaltliche Unterstützung des Berliner Mietervereins wäre den ständigen Drangsalierungen kaum etwas entgegenzusetzen gewesen. Mit einstweiligen Verfügungen und Mietkürzungen konnte man sich wenigstens so lange wehren, bis eine neue Wohnung gefunden war. Fazit: Obwohl dieser Herr bei offiziellen Stellen offenbar einschlägig bekannt ist, kann er (oder wer auch immer hinter ihm steht) einfach so weitermachen. Und das ist leider kein Einzelfall.

N. Lienig 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) · 66. Jahrgang 2018
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **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



Lichtzeichnungen

Fotografie von Claudia Haarmann

10. Juni bis 31. August 2018

im Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63,

☐ Südstern, zu den üblichen Öffnungszeiten

Vernissage: Samstag, 9. Juni 2018, 17 Uhr

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet eine Sprechstunde für Mitglieder an.

Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: Montag, 28. Mai und 4. Juni 2018.

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

Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),

Dr. Jutta Hartmann (Schatzmeisterin),

Gundel Riebe (Schriftführerin)



Berliner Mieterverein bei Facebook

<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Name 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 MieterMagazins 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

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030 - 34 71 08 21

E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Erweiterte Öffnungszeiten in der Mietervereins-Geschäftsstelle

In der Spichernstraße 1 gibt es ab Mai 2018 erweiterte Öffnungszeiten: Geöffnet ist jetzt **montags, dienstags und mittwochs von 9 bis 18.30 Uhr**.

Bestehen bleiben folgende Öffnungszeiten: donnerstags 9 bis 19 Uhr, freitags 9 bis 17 Uhr und samstags 9 bis 13 Uhr

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Wenn das Sozialrecht und Fragen zur Wohnung ineinandergreifen, stehen Mieterinnen und Mieter häufig vor undurchdringlichen Vorschriften und Anträgen. Der Berliner Mieterverein bietet daher seinen Mitgliedern eine Beratung zu Sozialrecht und Miete an.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:

Servicetelefon ☎ 030-226260

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundversicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfangende.



Einsenderin dieses Fotos ist Regina Fischer

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.

25 000 setzen ein deutliches Signal gegen den Mietenwahnsinn



alle Fotos: Sabine Mittermeier



Wohnungen, Häuser und der innerstädtische Boden sind vielfach der Spekulation auf hohe Renditen anheimgefallen. Das weltweit vagabundierende Finanzkapital hat insbesondere Berlin als Tummelplatz gefunden. Beim Immobilienpreisanstieg steht Berlin mittlerweile an erster Stelle, so der „Global Residential Cities Index“. Mehr als 220 Initiativen und Organisationen hatten für den 14. April zu einer Demonstration in Berlin gegen spekulative Aufwertung und Vernichtung preiswerten Wohnraums sowie die damit verbundene Verdrängung von Mietern aufgerufen. Auch der Berliner Mieterverein hat die Demonstration unterstützt. Nach Angaben der Veranstalter sind rund 25 000 Menschen diesem Aufruf gefolgt – ein überwältigendes Signal an die Politik, sich endlich um eine sichere Wohnraumversorgung für alle zu kümmern. mm



Schutz erweitert, Sanktionen verschärft

Mieterdaten sammeln sich auf den Computern von Vermietern, Hausverwaltungen und Ablesefirmen an. Ein neues europäisches Datenschutzrecht erhöht nun die Verantwortung für die sensiblen Informationen. Es legt fest, was dort wie lange gespeichert werden darf und wann die Lösch Taste zu bedienen ist.

Ob zur Unterzeichnung eines Mietvertrages, für Nebenkostenabrechnungen oder auch zur Abwicklung von Zahlungen – Vermieter erheben, verarbeiten und speichern jede Menge sehr persönliche Daten ihrer Mieter. Deshalb gilt auch für sie ab dem 25. Mai dieses Jahres die neue Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), die europäische Regeln vereinheitlicht, den Datenschutz erweitert und Sanktionen empfindlich verschärft. Eigentümer müssen künftig genau dokumentieren, wo etwa die Daten ihrer Mieter abgelegt sind und wie sie verarbeitet werden. Das betrifft zum Beispiel Namen, Geburtsdaten, Telefonnummern, E-Mailadressen, Kontoverbindungen sowie Angaben zum Verbrauch von Wasser und Heizung. Außerdem sind Vermieter sowohl ihren Mietern als auch Datenschutzbeauftragten gegenüber nachweis- und auskunftspflichtig. Gehen Mieterdaten an Dritte, wie an Ablesefirmen oder Hausverwaltungen, sind Eigentümer in der Pflicht, darauf zu achten, dass die von ihnen in Anspruch genommenen Dienstleister die Regeln ebenfalls einhalten. Für deren Verstöße gegen den Datenschutz können sie in Haftung genommen werden. Ein grundsätzliches Auskunftsrecht über die eigenen Daten sowie auch ein Recht auf deren Widerruf oder Berichtigung steht Mietern in Deutschland bereits jetzt schon zu. Festgelegt wurde dabei auch, dass personenbezogene Daten nur im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietverhältnisses nachgefragt und gespeichert werden dürfen. Das heißt: Kommt mit einem Interessen-

ten kein Vertrag zustande, dürfen dessen Angaben zur Person oder zu seinen finanziellen Verhältnissen und ähnliches nirgends festgehalten werden, es sei denn, Wohnungssuchende sind damit einverstanden. Endet ein Mietverhältnis, sind alle personenbezogenen Daten zu löschen. Eine Ausnahme bildet nur der Fall, dass ein juristischer Streit es erfordert, Angaben länger verfügbar zu haben. Ansonsten müssen Makler, Verwalter und andere Dienstleister die Daten von ihren PCs entfernen. Eine konkrete Frist ist dafür allerdings nicht angegeben. Die Wohnungsunternehmen, so teilt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) mit, seien dabei, sich auf die neuen Regeln vorzubereiten und würden ihre Mieter noch einmal genau über deren Rechte informieren. Dazu



Foto: Christian Muhrbeck

zählten auch Angaben über die Datenschutzbeauftragten, die für die Mieter in speziellen Fragen Ansprechpartner sein werden.

Rosemarie Mieder

Das neue Gesetz verlangt einen restriktiveren Umgang mit Personendaten

VERANSTALTUNGSTIPP

Anbaden in Spandau, Gärtnern in Kreuzberg

Jährlich fließen in Berlin rund 130 Millionen Euro Städtebaufördermittel in die Quartiere, um dort die Lebensqualität zu erhöhen. Etwa 1,1 Millionen Berliner leben in Stadtteilen, in denen mit Hilfe dieses Bund-Länder-Programms Grünflächen erneuert, öffentliche Plätze verschönert oder Nachbarschaftsaktivitäten unterstützt werden. Der Tag der Städtebauförderung, der in diesem Jahr zum vierten Mal stattfindet, will die geschaffenen Veränderungen sichtbar machen und das Interesse der Bürger wecken, die Entwicklung mitzugestalten. Angeboten werden Rundgänge durch sanierte Wohnviertel, Baustellenbesichtigungen, Mitmachaktionen für Kinder und vieles mehr. So werden in der Karower Chaussee in Pankow zwei neue Freiflächen für Kids und Teens feierlich eröffnet. In Spandau steht eine Beachparty mit öffentlichem Anbaden im Spektesee auf dem Programm. Der umliegende Spektespark wurde zu einem Aktivpark mit Beachvolleyball, Kletterfelsen und Mehrgenerationen-Fitness-Platz umgestaltet. In Kreuzberg heißt es für die Besucher dagegen: Ärmel hochkrempeln und mitanpacken. Im Dragonerareal, dem neuen Sanierungsgebiet hinter dem Rathaus Kreuzberg, soll ein Treffpunkt für die Nachbarschaft hergerichtet werden. Wer Lust hat, kann mithelfen, den Außenbereich zu bepflanzen und mit Sitzmöbeln auszustatten.



Foto: Nils Richter

Einer der präsentierten Standorte: Kreuzberger Dragonerareal

■ Samstag, 5. Mai, alle Veranstaltungen sind kostenlos, für einige ist eine Anmeldung erforderlich. Programm und Infos unter www.tag-der-staedtebaufoerderung.de

bl

Den Bewohnern wurde zu viel versprochen

Die ehemalige Alliiertensiedlung in Westend wird nun doch abgerissen. 212 bezahlbare Wohnungen verschwinden zugunsten eines Neubaus, der für die bisherigen Mieter vor allem eines bedeuten wird: höhere Mieten. Kein Wunder, dass nicht jeder mit dem Deal zwischen Bezirk und Deutsche Wohnen zufrieden ist.

Kernpunkt des Mitte März unterzeichneten städtebaulichen Vertrags: Die Miete für die verbliebenen Bewohner wird in dem Neubau bei maximal 9 Euro nettokalt pro Quadratmeter gedeckelt. Gleichzeitig gilt eine Härtefallklausel, wonach die Bruttowarmmiete 30 Prozent des Haushaltseinkommens nicht überschreiten darf. Nach Angaben der Deutsche Wohnen liegt die durchschnittliche Nettomiete derzeit bei 7 Euro nettokalt. Viele bezahlen jedoch auch wesentlich weniger. Vor gerade einmal neun Monaten hatte die Deutsche Wohnen gegenüber dem MieterMagazin beteuert, dass die Bestandsmieter zu einer „ungefähr vergleichbaren Gesamtmietbelastung“ umziehen könnten. Genau das hatte auch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Charlottenburg-Wilmersdorf eingefordert.

„Das Bezirksamt hat diese Forderung dann aber doch nicht erhoben“, kritisiert Steffen Unger von der Bürgerinitiative, die sich lange gegen den Abriss gewehrt hat. Und während der BVV-Beschluss ursprünglich vorsah, dass sämtliche Umzugskosten – inklusive Entschädigungen für Einbauten – übernommen werden, heißt es nun in einem Schreiben an die Mieter, dass pro Haushalt höchstens 2500 Euro gezahlt werden. „Viele Bewohner haben große Angst, dass die Miete schon nach einem Jahr erhöht wird“, erklärt Steffen Unger. „Hier wurde versäumt, eine Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten zu vereinbaren“, heißt es dazu beim Berliner Mieterverein (BMV). „Viele werden sich wohl verkleinern müssen“, meint Wibke Werner, stell-

vertretende BMV-Geschäftsführerin. Beim Bezirk ist man dagegen zufrieden mit dem ausgehandelten Kompromiss. „Mehr kann man einem privaten Investor nicht aus dem Kreuz leiern“, findet Baustadtrat Oliver Schruoffeneger (Bündnis 90/Die Grünen). Wären die Alliiertenhäuser saniert worden, wäre das Ergebnis für die Mieter vermutlich

auch nicht günstiger ausgefallen. Ein Argument, das weder die Bürgerinitiative noch den BMV überzeugt. Es sei höchst ärgerlich, dass die Option Sanierung bei gleichzeitiger Nachverdichtung nicht ausreichend geprüft wurde, sagt Wibke Werner. Die Deutsche Wohnen hatte stets behauptet, die Häuser seien unsanierbar. *Birgit Leiß*



Foto: Nils Richter

„Viele haben Angst, dass die Miete nach einem Jahr wieder erhöht wird“: Steffen Unger (Mitte), Mitsreiter

BUCHTIPP

Strategien für die Lücke

Das „Hiatus“ im Buchtitel bezeichnet im Lateinischen eine Lücke, eine Öffnung, einen Spalt. Der Terminus „Lückenbauten“ hat angesichts immer knapper werdenden Baulandes längst Eingang ins Vokabular der Stadtplaner und Architekten gefunden. Städtische Verdichtungsszenarien im Bestand als Weg zur Lösung des Wohnungsproblems in den Metropolen müssen jedoch mehr als bisher qualitative Aspekte berücksichtigen. Das Buch präsentiert, analysiert und diskutiert verschiedene Strategien der urbanen Nachverdichtung – immer anhand konkreter Beispiele. Senatsbaudirektorin Regula Lüscher und Ingo Malter, Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens Stadt und Land, erläutern im Interview das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Das Timmerhuis in Rotterdam ist ein gelungenes Beispiel für ein hybrides Gebäude mit Büros, Gewerbeflächen und Wohnungen. Die Architektin Carolin Stapenhorst plädiert für Robustheit bei der Stadtplanung – als Fähigkeit, Veränderungen standzuhalten. Die „Verstädterung nach Innen“ als Gegenentwurf zum unkontrollierten Wachsen der Städte ins Umland – dieses Buch zeigt interessante, gangbare Wege. *rb*



Frank, Ute; Lindenmayer, Verena; Loewenberg, Patrick; Rocneanu, Carla (Hg.): *Hiatus – Architekturen für die gebrauchte Stadt*. 39,95 Euro

VORKAUF

Zeichen gesetzt

Die größte Verdrängungsgefahr ist für die Mieter des Hauses Eisenbahnstraße 2/3, Ecke Muskauer Straße 10 gebannt. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat das Vorkaufsrecht ausgeübt – ungewöhnlicherweise zugunsten eines privaten Dritten.

Das Haus mit 38 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten wurde im Dezember versteigert. Ein anonymen Bieter erhielt den Zuschlag für 7,16 Millionen Euro (das MieterMagazin berichtete in der Ausgabe 1+2/2018, Seite 21: „3-2-10 – Wir halten zusammen“). Wer einen so hohen Kaufpreis refinanzieren will, muss die Mieten kräftig anheben. Die Mieter schlossen sich deshalb zusammen und forderten den Käufer mit öffentlichkeitswirksamen Aktionen auf, aus der Anonymität herauszutreten.

Weil sich der Erwerber des Hauses geweigert hat, die Regeln des hier geltenden Milieuschutzes einzuhalten, hat das Bezirksamt nach zweimo-

natiger Prüfungsfrist sein Vorkaufsrecht genutzt. Zum Zuge kam aber nicht wie üblich eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, denn für eine solche war der Preis von 7,16 Millionen Euro zu hoch. Den Kaufpreis nachträglich gerichtlich anzufechten, war dem Bezirk zu riskant. Gefunden wurde stattdessen ein privater Investor, der bereit ist, diesen Preis zu zahlen und die Beschränkungen des Milieuschutzes zu akzeptieren. Darüber hinaus hat der Käufer zivilrechtliche Vereinbarungen mit den

Mietern abgeschlossen, die ihren Schutz zusätzlich verbessern. „Damit setzen wir ein klares Zeichen gegen die Gentrifizierung“, sagt Baustadtrat Florian Schmidt. Zur gleichen Zeit hat er das Vorkaufsrecht für das Haus Proskauer Straße 36 ausgeübt und mit den Käufern der Häuser Waldemarstraße 109 und Blücherstraße 40 sogenannte Abwendungsvereinbarungen unterzeichnet, mit denen sie sich zur Einhaltung des Milieuschutzes verpflichten.

Jens Sethmann

Offensiv gegen Spekulation: die Mieter aus der Eisenbahnstraße

Foto: Jens Sethmann



KAPPUNGSGRENZENVERORDNUNG

Mieterhöhungen weiterhin auf 15 Prozent begrenzt

Der Berliner Senat hat die sogenannte Kappungsgrenzenverordnung um weitere fünf Jahre verlängert. Die Mieten dürfen demnach innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen.

Wann kommt die Initiative beim Bundesrat an?

Berlin nutzt damit die Möglichkeit, auf einem angespannten Wohnungsmarkt die bundeseinheitliche Kappungsgrenze von 20 Prozent in drei Jahren auf 15 Prozent abzusenken. Eine solche Verordnung gilt für fünf Jahre. Sie wäre am 10. Mai 2018 ausgelaufen, gilt nun aber bis 2023 in ganz Berlin für alle rund 1,6 Millionen Mieterhaushalte weiter. Allgemeine Mieterhöhungen sind darüber hinaus auf die ortsübliche Vergleichsmiete beschränkt sowie bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf jährlich zwei Prozent begrenzt. „Die Verlängerung der Verordnung ist wichtig, reicht aber nicht“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Das weiß

auch Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher: „Berlin und Deutschland brauchen weiterhin ein sozialeres Mietrecht. Hier ist der Bund gefordert.“ Deshalb kündigte die Stadtentwicklungssenatorin auch an, dem Bundesrat den Entwurf eines Mietrechtsmodernisierungsgesetzes für einen umfassenden Mieterschutz vorzulegen. „Wir fordern den Berliner Senat auf, endlich die Bundesratsinitiative zu starten“, drängt Reiner Wild. Nach Auffassung des Mietervereins sollte die Mieterhöhung auf 2 Prozent pro Jahr beschränkt werden. „Für mehr als den allgemeinen Lebenshaltungskostenanstieg gibt es keine Berechtigung“, so Wild.

Jens Sethmann

Foto: Bundesrat



„KOOPERATIVE BAULANDENTWICKLUNG“

Spandau rebelliert gegen Berliner Modell

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat dem Bezirk Spandau das Planungsverfahren für ein Wohngebiet in der Wasserstadt Oberhavel entzogen. Der Spandauer Baustadtrat sträubt sich dagegen, die Quote für Sozialwohnungen vertraglich festzuschreiben. Der Senat fürchtet, dass dadurch das Modell der kooperativen Baulandentwicklung in ganz Berlin gefährdet wird.

Kooperative Baulandentwicklung bedeutet: Wenn für ein größeres Wohnbauvorhaben ein Bebauungsplanverfahren nötig ist, wird der Bauherr dazu verpflichtet, die Kosten für die Erschließung und für Kita- und Schulplätze zu tragen sowie einen Anteil von 30 Prozent der Wohnfläche als Sozialwohnungen zu errichten. Diese Wohnungen werden zu einer Anfangsmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) vermietet. Über diese Regelungen schließt der Bauherr mit der Verwaltung einen städtebaulichen Vertrag.

Im Fall des Bebauungsplans 5-73 „Haveleck“ hält der Spandauer Baustadtrat Frank Bewig (CDU) eine solche Festlegung für überflüssig, denn hier soll die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag 315 Wohnungen bauen. Sie hat sich in einer Kooperationsvereinbarung mit dem Senat ohnehin dazu verpflichtet, sogar die Hälfte der zu errichtenden Wohnfläche als Sozialwohnungen zu bauen.

Die Senatsverwaltung besteht dennoch darauf, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird. Staatssekretär Sebastian Scheel (Linke) erklärt: „Gerade in Hinblick auf die vielen Bauprojekte, die in den kommenden Jahren realisiert werden, muss klar sein: Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung gilt in der gesamten Stadt und zwar ohne Ausnahme.“ Würde man dieses Modell bei den städtischen Wohnungsunternehmen nicht anwenden, könnten private

Foto: Nils Richter



Am „Haveleck“ ist der Bau von 315 Wohnungen geplant – einen städtebaulichen Vertrag hält der Baustadtrat für überflüssig

Bauherren sich ungleich behandelt fühlen und gegen die Auflagen klagen.

Bei der Rechtfertigung seines Vorgehens redet sich Stadtrat Bewig um Kopf und Kragen: Spandau könne nicht alle Wohnungsprobleme Berlins lösen, sagte er dem Tagespiegel. Er wolle „nicht die sozialen Brennpunkte von morgen bauen“.

Zur Erinnerung: Die WBS-Einkommensgrenzen sind so hoch, dass die Hälfte aller Berliner eine Sozialwohnung beziehen darf. Und 50 beziehungsweise 70 Prozent der fraglichen Neubauwohnungen werden freifinanziert zu Nettokaltmieten um 10 Euro pro Quadratmeter vermietet. Sehen so soziale Brennpunkte aus?

Jens Sethmann

WEBTIPP

Bürgerbeteiligung geht online

Wie soll eine Beteiligung an Projekten der Stadtgestaltung und -entwicklung künftig ablaufen? Politik, Verwaltung und die sechs kommunalen Wohnungsunternehmen haben sich darauf geeinigt, dass Berlinerinnen und Berliner in Abstimmungsprozesse über geplante Neubauvorhaben einbezogen werden. Nur: Nach welchen Leitlinien wird das geschehen? Das soll bis Ende 2018 festgelegt werden. Ein neues Internetportal will dafür nun so viele Vorschläge und Ideen wie möglich zusammentragen und schon jetzt die Bewohner der Stadt in diesen Entscheidungsprozess einbeziehen. Dazu gibt es auf der Internetseite, die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingerichtet hat, erst einmal viele Informationen, Beispiele werden erläutert, und es besteht die Möglichkeit, sich mit eigenen Beiträgen einzubringen. Außerdem sollen aktuelle Termine ins Netz gestellt werden, etwa öffentliche Werkstattgespräche. Ein Arbeitsgremium, das aus 12 Bürgern und 12 Politik- und Verwaltungsvertretern besteht, wird die Leitlinien letztendlich zusammentragen und formulieren.

rb



■ leitlinien-beteiligung.berlin.de



Unbewohnbar ist nicht zweckfremd

Der Fall Perleberger Straße 50 in Moabit macht fassungslos. Da steht ein Mietshaus seit mindestens zehn Jahren leer. Doch auch mit dem verschärften Zweckentfremdungsgesetz sieht sich der Bezirk außerstande, für die Wiedervermietung der Wohnungen zu sorgen.

Wann genau der letzte Mieter ausgezogen ist, weiß niemand. Fest steht: Der Verfall begann bereits vor 20 Jahren, als der berüchtigte Immobilienspekulant Gustav Sommer für einen Teil seiner Firmen Konkurs anmelden musste. Betroffen davon war auch das Haus Perleberger Straße 50. Heute ist der Altbau ein Geisterhaus, lediglich das Souterrain ist an einen Motorradhändler vermietet. Seit Jahren sind die in Einzeleigentum umgewandelten Wohnungen baupolizeilich gesperrt. Immer wieder kommt es zu absurd anmutenden Zwangsversteigerungen, bei denen die Wohnungen für wenige Tausend Euro Käufer finden. Diese können ihre Immobilie wegen der Einsturz-

gefahr nicht einmal besichtigen, geschweige denn bewohnen. Die Initiative „Wem gehört Moabit?“ prangert den skandalösen Fall seit Jahren an, ohne dass etwas passiert. Vor einigen Monaten schien dann endlich Bewegung in die Sache zu kommen. Auf Antrag der Linken hatte die Bezirksverordnetenversammlung Mitte den zuständigen Stadtrat aufgefordert, eine treuhänderische Verwaltung zu prüfen, um das Gebäude wieder bewohnbar zu machen. Das zum 1. Mai 2018 in Kraft tretende novellierte Zweckentfremdungsgesetz gibt den Bezirken ausdrücklich die Möglichkeit dazu. Doch im Bezirksamt Mitte sieht man solche „Schrottimmobilien“, die schon seit Jahren leerstehen, nicht als dem Zweckentfremdungsrecht unterliegend, wie Stadträtin Sandra Obermeyer (Linke) erklärt. Es handle sich nicht um schützenswerten Wohnraum im Sinne des Gesetzes. Das Gebäude sei nicht bewohnbar. „Es gibt offenbar keine Idee, wie das Haus bewohnbar gemacht werden

Foto: Nils Richter

kann“, empört sich Susanne Torka von der Stadtteilinitiative „Wem gehört Moabit?“. Die Perleberger Straße 50 ist nicht das einzige Beispiel im Bezirk. Das seit 18 Jahren leerstehende und akut einsturzgefährdete Gebäude Burgsdorfstraße 1 in Wedding will der Bezirk nun sogar abreißen lassen.
Birgit Leiß

Der Bezirk Mitte hat keine Idee, wie man dieses Haus wieder bewohnbar machen könnte



„ZWISCHEN HIMMEL UND ERDE“

Wohnumfeldgestaltung zur Integration

Den Kletterseilgarten im Märkischen Viertel haben Geflüchtete gebaut

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gesobau wurde für ihr Integrationsprojekt „Zwischen Himmel und Erde“ als eines von fünfzehn Unternehmen im bundesweiten Wettbewerb „Mein gutes Beispiel“ nominiert. Mit einem Preis hat es zwar nicht geklappt, dennoch darf die Einbindung von Geflüchteten in die Wohnumfeldgestaltung als beispielhaft gelten.

20 Geflüchtete, die im Märkischen Viertel untergebracht sind, haben im letzten Jahr unter professioneller Anleitung einen Kletterseilgarten auf einem bislang ungenutzten Rasenareal am Wilhelmsruher Damm gebaut. Die jungen Männer konnten bei dieser Gelegenheit nicht nur

Kontakte zur Nachbarschaft und zur Kirchengemeinde, der das Grundstück gehört, knüpfen, sondern auch ihre beruflichen Perspektiven



Foto: Katrin Starke/Gesobau

verbessern. Zehn Teilnehmern wurde von den beteiligten Firmen eine Praktikumsstelle angeboten. Beim ZukunftsAward 2017 des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) wurde die Gesobau für ihr Projekt mit dem 3. Preis ausgezeichnet. „Die Geflüchteten haben damit ein großes Erfolgserlebnis für sich selbst und einen nachhaltigen gesellschaftlichen Mehrwert erzielt“, erklärte der Gesobau-Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen. Ohne die Kooperationspartner und Sponsoren, darunter der Integrationsbeauftragte des Bezirks, lokale Baufirmen und der Evangelischen Kirchenkreis Reinickendorf, wäre das nicht möglich gewesen.
Birgit Leiß

MEHRINGDAMM 67

Wird das Vorkaufsrecht erneut zum Rettungsanker?

Wieder einmal setzen Kreuzberger Mieter all ihre Hoffnungen auf das bezirkliche Vorkaufsrecht. Im Falle des Gebäudes Mehringdamm 67 will der Bezirk bis in die höchste Instanz durchfechten, dass er dafür nicht tiefer als nötig in die Tasche greifen muss.

Für 7,1 Millionen Euro wurde der Altbau mit 30 Wohn- und Gewerbeeinheiten kürzlich versteigert. Der Verkehrswert liegt bei 5 Millionen Euro. Vorher gehörte das Haus einer Erbgemeinschaft. Da sich diese nicht über den Verkauf einig wurde, kam es unter den Hammer. Das Haus Mehringdamm 67 liegt in einem Milieuschutzgebiet, somit hat der Bezirk ein Vorkaufsrecht, das dann greift, wenn sich der Käufer nicht in einer sogenannten Abwendungsvereinbarung auf die Ziele des Milieuschutzes verpflichtet. Darüber wird derzeit noch verhandelt.

Nach Angaben der Mieter handelt es sich beim Käufer um eine GbR, bestehend aus Samuel Czarny und Ariel Schiff, die in Kreuzberg bereits mit rüden Modernisierungen aufgefallen sind. Außerdem gibt es einen dritten, noch anonymen Gesellschafter. Wie Bezirksstadtrat Florian Schmidt (Grüne) erklärt, ist es rechtlich strittig, ob bei Versteigerungen die preislimitierende Ausübung zum Verkehrswert bei spekulativen Kaufpreisen möglich ist. Ein anlässlich des Falls Eisenbahnstraße 2/3 in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten gebe Land und Bezirken aber nun die Möglichkeit, ein Musterklagungsverfahren auf den Weg zu bringen. Sollte sich zudem der Verdacht auf Preisabsprachen zwischen den Bietern erhärten, werde man auf Basis des Rechtsgutachtens das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausüben, so der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg. Der läge rund 40 Prozent unter dem Versteigerungspreis.

Für die Mieter steht fest: Ein solcher hoher Kaufpreis lässt sich nur über teure Modernisierungen oder die



Foto: Birgit Leiß

Am Mehringdamm 67 protestieren die Mieter gegen den Verkauf ihres Hauses

Umwandlung in Eigentumswohnungen refinanzieren. Viele wohnen seit Jahrzehnten in dem teilsanierten Haus. Noch sind ihre Wohnungen mit Mieten von 4 bis 6 Euro nettokalt pro Quadratmeter bezahlbar.

„Hier wird günstiger Wohnraum für viele den spekulativen Renditeerwartungen einiger weniger geopfert“, heißt es in einer Erklärung der Hausgemeinschaft.

Birgit Leiß

■ Website der Mieter: www.mehringdamm67.de

BUCHTIPP

Architektur als Gedächtnisstütze



Metzger, Christoph:
Bauen für Demenz.
Berlin 2016. 29,80 Euro

Der zunehmende Anteil älterer Menschen stellt Architekten, Stadtplaner und Vermieter vor neue Herausforderungen. Vor allem für Menschen mit Demenz müssen Bedingungen geschaffen werden, die ihnen ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Der Autor fordert eine „multisensorische Architektur“ mit spezieller Farb- und Lichtgestaltung, Klangdesign, sinnlich erfahrbaren Materialien und Oberflächen und haptisch attraktiven Formen. Wohnungen für Demenzerkrankte müssen Sicherheit und Orientierung bieten und die eingeschränkten motorischen und kognitiven Fähigkeiten der Mieter weitestgehend kompensieren. Auch wenn das menschliche Gedächtnis vor allem für bildhafte Informationen programmiert ist – das Sehen verändert sich im Alter. Hörbare, riechbare und tastbare Charakteristika der Umwelt gewinnen an Bedeutung. Einfache Wegsysteme und Sichtachsen sind wichtig; Richtungswechsel, Abzweigungen und Rundwege sollten vermieden werden. Den Ausweg aus dem „Demenzdilemma“ sieht der Autor „eher in der Konstruktion einer gastfreundlichen Lebenswelt als in der Perfektionierung spezialisierter Versorgung“. Die Architektur der Zukunft muss sich deshalb von den Zwängen einer rein funktionalistischen Gestaltung befreien. Erste positive Beispiele finden sich in diesem Buch.

rb

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Teures Balkonesien

Kräuter ziehen, Sonnenbaden und am Wochenende grillen – der Balkon ist für viele Großstädter die eigene, grüne Oase. Dabei können die paar Quadratmeter Wohnfläche unter freiem Himmel ganz schön teuer zu Buche schlagen: Bis zu rund einem Drittel mehr zahlen Mieter für Immobilien mit Balkon oder Loggia im Mittel – in Berlin immerhin noch plus 9 Prozent.

Besonders die Frankfurter und Stuttgarter müssen für einen eigenen Balkon oder eine Loggia tief in die Tasche greifen. 13 Euro kostet der Quadratmeter in Frankfurt im Durchschnitt, in Stuttgart sind es 11,90 Euro. Das sind jeweils 31 Prozent mehr als Immobilien ohne Loggia oder Balkon kosten, der höchste Wert in allen 14 untersuchten Städten. Aber auch in Nürnberg (plus 30 Prozent) und Köln (plus 28 Prozent)



Foto: Nils Richter

verteuert ein Balkon die Miete stark. Etwas anders ist die Situation in Berlin: Um 9 Prozent verteuert hier ein Balkon oder eine Loggia die Immobilie, der Mietpreis liegt dann bei 10,50 Euro pro Quadratmeter. In der deutschen Hauptstadt bestimmt besonders stark die Lage den Preis und weniger die Ausstattung. In begehrten Wohnlagen können Wohnungen auch ohne Balkon teuer vermietet werden.

Am extremsten ist die Situation in München. In Deutschlands teuerster Großstadt ist der Immobilienmarkt derartig leergefegt, dass die Preise generell sehr hoch sind. Der Quadratmeter kostet hier schon bei balkonlosen Immobilien 13,60 Euro. Verfügt eine Wohnung über einen Balkon, führt das zu einer Preissteigerung von 15 Prozent auf 15,70 Euro.

Immowelt/mm

Auch in Berlin verteuert der Balkon die Miete deutlich

BBU-NEUBAUKONFERENZ

Bessere Kooperation – bessere Baubilanz?

Berlin braucht preiswerte Wohnungen – aber die Baugenehmigungen gehen sogar zurück. Was verbessert werden muss, diskutierten Wohnungswirtschaftler mit Vertretern der Baubranche und der Politik.

Koordination soll den Neubau beschleunigen

Erstmals seit 2010 verzeichnete das Amt für Statistik einen Rückgang der Baugenehmigungen um insgesamt

1,2 Prozent (bei Dachgeschossausbauten: fast 20 Prozent). Ein beunruhigendes Signal nannte das Maren Kern, Vorstandsfrau des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) auf der Neubautagung ihrer Organisation. Dazu waren am 19. März Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Baubranche und der Berliner Politik zusammengekommen, um gemeinsam zu beraten, wie mit den Herausforderungen des noch immer zu zögerlichen und zu teuren Wohnungsneubaus umgegangen werden muss. In einer besseren Kooperation von Wohnungswirtschaft, Baubranche und Verwaltungen sieht Kern eines der wichtigsten Instrumente, um das selbst gesteckte Ziel der Mitgliedsunternehmen von 30000 neuen Wohnungen bis 2020 auch zu erreichen. Diese Kooperation müsse von der Finanzierung über die

Grundstückssuche, der Zusammenarbeit mit Planungsbehörden, der Abstimmung mit Nachbarschaften bis hin zum „Alltags-Betrieb“ des Gebäudes nach seiner Fertigstellung reichen.

Sich um mehr Akzeptanz für Neubauvorhaben zu kümmern, mahnte Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, an. Wem die Aussicht auf eine Grünfläche verbaut würde, der sehe in diesem Neubau nicht unbedingt eine Verbesserung seiner Wohnsituation. Dabei gebe es auch Vorzüge, etwa neue Nachbarschaftstreffs, die frühzeitig und aktiv kommuniziert werden müssten. Um das zu gewährleisten, setze der Senat auf ein dreistufiges Verfahren, das die Verkehrsanbindung, den Umweltschutz und das Gespräch mit den Anwohnern umfasse.

Rosemarie Mieder



Foto: Christian Muhrbeck

AUS DEM INNENLEBEN EINER WOHNMASCHINE

Das Corbusierhaus wird 60 –
und von seinen Bewohnern geschätzt

alle Fotos: Sabine Mittermeier

Als das Corbusierhaus gebaut wurde, war es ein Versprechen auf die Zukunft des Wohnens. Nach den Plänen des Architekten Le Corbusier sollte das Gebäude nicht nur Wohnraum für 1200 Menschen bieten, sondern eine eigenständige kleine Stadt sein. Auch wenn der ursprüngliche Entwurf kräftig zurechtgestutzt wurde, beeindruckt das Haus in der Flatowallee 16 mit seinen 530 Wohnungen auf 17 Etagen auch heute noch durch seine massive Größe.



60 Jahre liegen zwischen diesen Bildern



Foto: Willy Prager/Wikimedia Commons

Das Corbusierhaus war ein Teil der Internationalen Bauausstellung von 1957. Mit ihr wollte der West-Berliner Senat als Antwort auf die Ost-Berliner Stalinallee die Überlegenheit des modernen westlichen Wohnungsbaus demonstrieren. Dazu wurden renommierte Architekten aus aller Welt eingeladen, darunter Walter Gropius, Alvar Aalto, Oscar Niemeyer und Pierre Vago. Der Star-Architekt Le Corbusier sollte nicht fehlen. Er sagte unter der Bedingung zu, eine Neuauflage seiner 1952 in Marseille gebauten „Cité Radieuse“ (strahlende Stadt) bauen zu dürfen. Doch ein solches Gebäude war für das Ausstellungsgelände im Hansaviertel schlicht zu groß. Der Senat stellte Corbusier deshalb das landeseigene „Heilsberger Dreieck“, ein Forstgrundstück ganz in der Nähe des Olympiastadions, als Bauplatz zur Verfügung.

In der Villengegend regte sich sofort Widerstand. Die Nachbarn wehrten sich dagegen, dass „das Sonnenlicht

vermauert“ wird. „Das Hochhaus muss woanders hin! Hier stört es unsern Schönheitssinn“, hieß es auf einem Transparent. In Zeitungskommentaren wurde Le Corbusier als „Architektenkönig und Menschenfeind“ oder als „Teufel mit der dicken Brille“ bezeichnet.

Die Villennachbarn protestierten

Die Proteste der Nachbarn beirrten weder den Senat noch den Baumeister. Der schweizerisch-französische Architekt Le Corbusier (eigentlich Charles Jeanneret, 1887-1965) war einer der einflussreichsten Vertreter der modernen Architektur und Stadtplanung. Mit seinen ungebauten radikal-utopischen Stadtentwürfen hätte er ganze Altstädte ausradiiert – Rücksichtnahme auf Nachbarn war ihm völlig fremd. Doch mit der Hartnäckigkeit der Berliner Baubürokratie hatte Le Corbusier nicht gerechnet. Eigentlich sollten die

Wohnräume nach seinem ausgefeilten Maßsystem „Modulor“ nur 2,26 Meter hoch sein. Die Bauverwaltung bestand aber darauf, dass die Mindesthöhe von 2,50 Meter gemäß Berliner Bauordnung eingehalten wird. Le Corbusier musste sich zähneknirschend beugen. Um die Proportionen zu wahren, verbreiterte er auch die Wohnungen von 3,66 Meter auf 4,06 Meter. So wurde das Gebäude 57 Meter hoch und 135 Meter lang. Außerdem musste er auf Verlangen des Senats mehr kleine Wohnungen im Haus unterbringen. Ihre Zahl stieg von 330 auf 530 – alles geförderte Sozialwohnungen. Aus Kostengründen wurde auch darauf verzichtet, auf dem Dach einen Kindergarten und Sporteinrichtungen zu bauen. Zudem wurde das im siebten Stockwerk geplante Gemeinschaftsgeschoss mit einer Ladenstraße gestrichen. Verwirklicht wurden nur eine Waschküche, ein Selbstbedienungsladen und ein Postamt im Erdgeschoss.



Architekt Le Corbusier: „Architektenkönig und Menschenfeind“

„Hier kann ich alt werden“



Evamarie K. ist schon als junge Frau in das Haus gezogen – und will auch nie mehr weg

Am 8.8.1958 ist Evamarie K. mit ihrem Ehemann in die Flatowallee 16 gezogen, die damals übrigens noch Reichsportalallee hieß. „Wir hatten uns die Hacken wundgelaufen nach einer Wohnung, bis uns ein Bekannter den Tipp gab, es doch mal im Corbusierhaus zu probieren“, erinnert sich die alte Dame. Obwohl ihr das aussichtslos erschien – in den Zeitungen stand überall, dass es bereits lange Wartelisten gab –, rief sie im Vermietungsbüro an. „Ich wurde dann alles Mögliche gefragt, und offenbar passten wir ins Profil.“ Es seien noch zwei

Wohnungen frei, hieß es, aber sie müssten schnell sein. Um die Wohnung zu besichtigen, die damals noch nicht fertiggestellt war, musste man auf ein Podest klettern. Auch drumherum war damals alles noch Wüste. Evamarie K.s erster Eindruck von der Wohnung: Das ist doch keine Die-



le, das ist ein Windfang! Noch heute findet sie die Eingangsdiele viel zu klein. Aber das war's dann auch schon mit den Nachteilen. Die steile Treppe ihrer Dreizimmer-Maisonettewohnung läuft die 91-Jährige zwar nicht mehr so flink wie früher, aber noch braucht sie keinerlei Gehhilfe. „Wenn es gar nicht mehr geht, würde ich mir halt einen Treppenlift einbauen, das haben ande-

re im Haus auch gemacht. „Hier könnte ich alt werden“, hat sie damals zu ihrem Mann gesagt. Mittlerweile ist sie nicht nur eine der letzten aus dem Erstbezug, sondern als eine von wenigen auch Mieterin geblieben. Zwar hat sie manchmal Angst, dass ihre Eigentümerin sie wegen Eigenbedarfs kündigen könnte. Auch die ständig steigende Miete bereitet ihr Sorgen. Rund 1000 Euro zahlt sie. Die letzte Mieterhöhung konnte sie mit Hilfe des Berliner Mietervereins zumindest halbieren. Als sie vor einiger Zeit eine Betriebskostennachforderung in Höhe von 1300 Euro bekam, half ihr eine Nachbarin. Am Ende bekam sie sogar 125 Euro zurück. Zwar sei der nachbarschaftliche Zusammenhalt bei Weitem nicht mehr so groß wie in der Anfangszeit, erzählt Evamarie K. Viele, mit denen sie engen Kontakt hatte, sind inzwischen verstorben oder weggezogen. Aber immer noch hilft man sich gegenseitig. So ruft eine Nachbarin einmal am Tag bei der alleinstehenden 91-Jährigen an, um zu fragen, ob alles in Ordnung ist. „Ich möchte nicht weg von hier“, sagt sie mit Nachdruck. ■

Nach der Fertigstellung im Jahr 1958 – ein Jahr nach der Interbau – kommentierte Le Corbusier mit kaum verhohlener Verbitterung: „Die Plä-

Der Architekt haderte mit der Bauausführung

ne für die Wohneinheit am Heil-berger Dreieck habe ich mit Leidenschaft und Ernst äußerst sorgfältig und harmonisch erarbeitet, und ich kann behaupten, dass heute ein architektonisches Kunstwerk auf dem olympischen Hügel Berlins stünde, wenn meine Pläne in ihrem ganzen Umfang hätten realisiert werden können.“ Nach den Änderungen gleiche das Haus einem „Gestell für Flaschen“, so der Architekt.

Etwas Besonderes ist die Erschließung der Wohnungen. In neun Etagen gibt es sogenannte Innenstraßen: Korridore, die sich über 130 Meter mittig durch die ganze Länge des Hauses ziehen. Auf beiden Seiten erstreckt sich eine gleichmäßige,



endlos wirkende Reihe von nummerierten Wohnungstüren. Die meisten Wohnungen sind zweigeschossige Maisonette-Typen. Mal führt eine Innentreppe von der Eingangsebene nach oben, mal nach unten. Größere Wohnungen sind „durchgesteckt“, das heißt, sie haben zu beiden Seiten Fenster. Das ist möglich, weil sich nicht auf jeder Ebene ein Korridor befindet. Die Wohnungen schieben sich über oder unter dem Erschlie-



ßungsflur hindurch und sind ineinander verschachtelt. „Die Wohnzellen stecken in dem Skelett wie Schubladen in einer Kommode“, beschrieb ein Kritiker das Erschließungsprinzip. Die Maisonette-Wohnungen haben zweigeschossige Loggien. Die Rück- und Seitenwände der Loggien sind in kräftigen Farben gestrichen. Das lockert die wuchtige Fassade entscheidend auf. Der volkstümlich gewordene Name „Wohnmaschine“

■ Website der Eigentümergemeinschaft mit vielen Informationen zum Haus: www.corbusierhaus.org

„Die klaren Linien haben uns angesprochen“

Vom Münchner Einfamilienhaus mit Garten in die „Wohnmaschine“ am Olympiastadion – Erika und Wolfgang Matthies haben diese Entscheidung nie bereut. Nach 27 Jahren in München war ihnen die Stadt „zu per-

kleine Wohnung für seine Studienzeit gekauft. Trotzdem schauten sie sich zuerst woanders nach einem neuen Zuhause um. Doch schon bald stellte Erika Matthies fest, dass sie auf Altbau mit hohen Decken und Stuck gut verzichten kann. Sie wollte keine Wohnung, die von Bäumen verschattet wird, und sie hasst schmale Bäder. „Im Alter braucht man Licht“, findet auch ihr 81-jähriger Mann. Und so kauften sie im Jahre 2005 die 108 Quadratmeter große Maisonettewohnung in der begehrten 8. Straße. „Das Moderne und die klaren Linien haben uns von Anfang an angesprochen.“ Wie die meisten Eigentümer entkernten sie die Wohnung völlig, entfernten Türen und Wände, so dass die Woh-

nung jetzt großzügig und offen ist. „Das ist doch das Moderne, dass der Grundriss so frei ist und jeder seine Wohnung individuell gestalten kann“, finden sie. Obwohl beide früher nie groß an Architektur interessiert waren, haben sie mittlerweile fast alle Häuser von Corbusier besichtigt: „Wir haben eine neue Welt für uns entdeckt.“ Beide schätzen die gute Hausgemeinschaft. Man grüßt sich freundlich im Fahrstuhl, und einmal im Jahr wird in der Straße zusammen Nikolaus gefeiert. Seit ihre Waschmaschine vor ein paar Jahren kaputt gegangen ist, wäscht sie im Waschhaus, wo man eigentlich immer nette Leute zum Plaudern trifft. Es sei im Grunde ein großes Dorf, nur eben in die Höhe gebaut, sagt Erika Matthies. „Das Haus ist sehr sozial – wenn man's will. Man kann aber auch seine Ruhe haben.“ Ein junger Mann, an den sie die ehemalige Wohnung ihres Sohnes vermietet haben, hat dagegen bereits nach vier Wochen wieder gekündigt. Es war ihm zu ruhig. Kein Zweifel: Wer Trubel und Partyleben sucht, ist am Olympiastadion an der falschen Adresse. ■

◀ Das Ehepaar Matthies hat durch Corbusier eine neue Welt für sich entdeckt



fekt und glatt“. Das Corbusierhaus war ihnen von vielen Besuchen bestens bekannt. Für ihren Sohn hatten sie dort eine



geht auf einen Ausspruch Le Corbusiers zurück: „Ein Haus ist eine Maschine zum Wohnen.“

Die Kritiker empörten sich

Nach der Fertigstellung hagelte es scharfe Kritik. „Mit seinem Gebäude verrät Le Corbusier die menschlichen Belange um eines monumentalen, ästhetischen Effektes willen“, schrieb

der US-amerikanische Architekturkritiker Lewis Mumford. „Das Ergebnis ist egozentrische Extravaganz, imposant wie eine ägyptische Pyramide, die einer Leiche Unsterblichkeit verleihen sollte, und – menschlich gesprochen – genauso trostlos.“ Auf der Tagung „Die Interbau wird diskutiert“ im September 1958 bezeichnete Ilse Balg, Vorsitzende des Ausschusses für Bau- und Wohnungswesen der Arbeitsgemein-

schaft Berliner Frauenverbände, die ungewöhnlichen Wohnungsgrundrisse als „Rückkehr zu den alten Hinterhausbauten“. Die „strahlende Stadt“ war für sie „Berlins dunkler Punkt“.

Die hohen Baukosten wurden hingegen kaum als Problem gesehen. Rund 16 Millionen DM wurden auf dem Heilsberger Dreieck verbaut. Die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche lagen zwar um 55 Prozent über dem damals gültigen Normal-

satz für Sozialwohnungen, die meisten anderen Interbau-Hochhäuser waren aber noch teurer. Aller Kritik zum Trotz war die Nachfrage nach den Wohnungen so groß, dass man sieben solcher Wohnmaschinen hätte bauen können. Die Miete war anfangs auf 1,65 DM pro Quadratmeter begrenzt. Wer einziehen wollte, brauchte einen Wohnberechtigungsschein. Es zogen verhältnismäßig viele Familien ein. Obwohl nur 90 Wohnungen mehr als zwei Zimmer hatten, waren un-

◀ **Straßen und ein Kaufladen: eine vertikale kleine Stadt**

„In 60 Jahren habe ich nicht zwei Mal den gleichen Sonnenuntergang gesehen“



Sabine Schulte-Schäfer genießt den Blick nach Osten und nach Westen

Wenn Architekturstudenten oder andere Besuchergruppen durchs Haus geführt werden, klingeln sie fast immer auch bei Sabine Schulte-Schäfer. Die 88-Jährige Künstlerin ist nicht nur eine der wenigen Urgesteine aus dem Erstbezug, ihre Wohnung ist auch weitgehend im Originalzustand. Die kleine Küche mit Durchreiche fand sie von Anfang an praktisch, weil sie dann beim Kochen die Kinder im Blick hatte. Selbst dem fehlenden Stauraum – es gibt weder Keller noch Abstellkammer – kann sie etwas Positives abgewinnen: „Man muss

sich eben von Dingen trennen können.“ Auch nach 60 Jahren genießt sie es, im oberen Bereich ihrer Maisonettewohnung zu stehen und gleichzeitig nach Osten und nach Westen zu blicken. Und die beiden Balkone, wo alles wie verrückt wächst und sich Schwalben eingestiet haben, seien



ein Traum. Sie schwärmt vom Sonnenuntergang und den Wolkenformationen, die jeden Tag anders sind. In einem dunklen Hinterhaus mit Blick auf Mauern könnte sie nie leben: „Es macht was mit dem Menschen, wenn er eine freie Sicht hat, es befreit den Geist.“

In der 8. und 9. Straße hätten sehr interessante Leute gelebt: Schauspieler, Musiker

und Künstler: „Es war ein toller kultureller Austausch und viel lebendiger als heute.“ Mit vielen Nachbarn waren sie und ihr Mann eng befreundet, man hat zusammen musiziert und Feste gefeiert. Der Umschwung kam mit der Umwandlung in Eigentumswohnungen. „Es kamen gut situierte Leute mit Geld, jeder Haushalt hatte ein oder zwei Autos und ist zum Einkaufen in die Stadt gefahren“, erzählt die 88-Jährige. Daher habe sich der Supermarkt im Erdgeschoss nicht mehr halten können. Viele der neuen Bewohner seien beruflich so eingespannt, dass sie kaum nachbarschaftliche Kontakte pflegen.

Dass sie Mieterin geblieben ist, hat die Malerin nie bereut. „Ich komme aus Ostpreußen und habe auf der Flucht alles verloren.“ Sich nicht an Besitz zu binden, ist ihr in Fleisch und Blut übergegangen. Lieber haben sie und ihr Mann das Geld für Reisen ausgegeben. Südamerika, Nepal und immer wieder China. Heute lebt sie allein und selbstständig in der Dreizimmerwohnung und weiß nur eins. „Ich möchte nie von hier wegziehen.“ ■

Das Credo Corbusiers: „Ein Haus ist eine Maschine zum Wohnen.“



ter den Erstbewohnern 151 Kinder und Jugendliche. Dass später auch ein amtierendes Senatsmitglied – die langjährige Familiensenatorin Ilse Reichel – im Corbusierhaus zur Miete gewohnt hat, spricht für die

Der Makler witterte das große Geschäft

soziale Mischung im Haus, zeigt aber auch, dass man es hier mit der Belegungsbindung des Sozialen Wohnungsbaus nicht so genau nahm. Einen entscheidenden Einschnitt gab es im März 1979: Die Gebäudeeigentümerin Heilsberger Dreieck AG verkaufte das Haus für knapp 26 Millionen DM an den Immobilienhändler Willi Bendzko, der es in Eigentumswohnungen aufteilte und verkaufte. „Es war das erste Mal, dass in Berlin Sozialwohnungen im großen Stil in Eigentum umgewandelt wurden“, erinnert sich Volker Hegemann, damals Rechtsberater des Berliner Mietervereins.

Zunächst bot Bendzko die Wohnungen nur den Mietern zu Preisen zwischen 1600 und 1800 DM pro Quadratmeter an. Später verkaufte er leerstehende Wohnungen auch an Kapitalanleger für bis zu 2600 DM pro Quadratmeter. „Mit wenig Eigenkapital Vermögen bilden“, lautete das Versprechen des schillernden Maklers. Das Angebot hatte aber Tücken, denn es waren allerhand Mängel aufgelaufen: Die Entlüftungsanlagen und die Fenster waren reparaturbedürftig, und die Fassade zeigte Korrosionsschäden. „Es drängt sich der Eindruck auf, als ob hier mögliche Erwerber die Katze im Sack kaufen sollten“, sagte der damalige Bausenator Harry Ristock im Jahr 1980. Bendzko konnte die Wohnungen denn auch nicht so schnell vermarkten wie erhofft. Nach vier Jahren waren rund 180 Wohnungen verkauft. Weil er viele Wohnungen für den Verkauf leerstehen ließ, musste Bendzko 1984 ein Bußgeld in Höhe von 89000 DM zahlen. Um die



„Das Haus strahlt“

Wenn Uwe Valentin vom Corbusierhaus spricht, gerät er ins Schwärmen. „Wenn man von der S-Bahn kommt und das Haus in der Abendsonne liegt, strahlt es durch die Bäume hindurch.“ Sein Vater dagegen schimpft bei jedem Besuch über die langen, knastähnlichen Flure, die hier Straßen heißen. Er wohnt mit einer Unterbrechung seit gut 20 Jahren im Haus. Das Licht und die Ruhe sind für Valentin die größten Pluspunkte seiner Wohnung. Oft sitzt er abends auf seinem Balkon und sieht die Flugzeuge und Vögel vorbeifliegen. Die Bewohnerschaft sei gut-bürgerlich, überwiegend deutsch und Familien gebe es nur noch wenige. Etwa 20 bis 25 Kinder leben im Haus, schätzt Uwe Valentin. Meist wohnen Singles oder Pärchen in den großen Wohnungen. Die kleinen Wohnungen dagegen sind oft an Studenten vermietet.

Aber ist es nicht bedrückend, in so einem Riesenkoloss zu wohnen? „Überhaupt nicht“, findet Mieterin Elvira Münster, die sich ebenso wie Uwe Valentin im Förderverein Corbusierhaus e.V. engagiert: „Wenn ich mei-

nen Sohn im Friedrichshainer Altbau besuche, ist dort ein ständiges Kommen und Gehen, hier trifft man dagegen nur wenige Leute im Treppenhaus.“ Das liegt allerdings auch daran, dass fast ein Drittel der Wohnungen leer stehen beziehungsweise von den Eigentümern nur für gelegentliche Berlin-Besuche genutzt werden. Während der Fußball-WM 2006 uferte die tageweise Vermietung an Touristen aus. Mittlerweile hat die Wohnungseigentümergeinschaft



die Vermietung an Feriengäste untersagt. 450000 Euro muss man inzwischen für eine Maisonettewohnung hinblättern. „Die Leute ziehen in der Regel ganz bewusst hierher, die meisten haben ein architekto-



Das Licht und die Ruhe sind für Uwe Valentin die großen Pluspunkte seiner Wohnung

nisches Interesse“, sagt Uwe Valentin. Der Förderverein will nicht nur das bauliche Erbe würdigen, indem er beispielsweise Besuchergruppen durchs Haus führt. Regelmäßig werden Filmabende angeboten, Ausstellungen organisiert oder zusammen Feste gefeiert. „Wir wollen gemeinsam unseren Horizont erweitern, das war Corbusiers Vision“, erklärt Elvira Münster. ■

hinderlichen Sozialbindungen loszuwerden, hatte Bendzko mit seiner Hausverwaltung Präzisa 1987 sogar einige Wohnungen an seine Kinder und andere Strohänner verkauft, die dort pro forma kurz einzogen, dann aber die Wohnungen zur doppelten Miete weitervermieteten. 15 bis 20 Wohnungen wollte Bendzko so aus der Preisbindung herausmogeln. „Der hat mit allen Tricks gearbeitet“, sagt Volker Hegemann, der damals zusammen mit Otto Eigen, dem Mietersprecher des Corbusierhauses, Bendzko „gejagt“ hat. Mit Erfolg: „Wir haben erreicht, dass die Mieten wieder auf die Sozialmiete



Das Maßsystem „Modulor“ des Architekten kollidierte mit der Berliner Bauordnung

Der Mieteranwalt meldete Erfolg

gesenkt werden mussten und dass Bendzko die überzahlten Mieten zurückerzahlen musste“, so Hegemann. Eine aussichtsreiche Strafanzeige gegen Bendzko wegen Betrugs wurde nach dem Auswechseln der damit

befassten Staatsanwältin jedoch eingestellt. Seit 1996 steht das Corbusierhaus unter Denkmalschutz. In den folgenden Jahren bekamen das Foyer und die Flure ihre ursprüngliche Farbigkeit zurück. Die Wohnungseigentümergeinschaft stellte zusammen mit dem Landesdenkmalamt im Jahr

2007 einen Denkmalpflegeplan auf, der festlegt, welcher Zustand bei künftigen Sanierungen zu erhalten ist. Darin ist auch die heiß umstrittene Frage der Markisen geregelt: Markisen sind erlaubt – um aber das Farbenspiel der Fassade nicht zu stören, nur in der Farbe grau.

Jens Sethmann

„Ich schaue über die Stadt“

Mechthild Feder hat 1979 eine Wohnung im Corbusierhaus gekauft – nicht aus Interesse am Haus, sondern als reine Kapitalanlage. „Ich hätte nie gedacht, dass ich hier einmal einziehen werde.“ Doch nach dem frühen Tod ihres Mannes verkaufte sie ihr Einfamilienhaus und entschloss sich im Jahre 1998, hierher zu ziehen. Die Mieterin der Wohnung war kurz zuvor verstorben. Mittlerweile hat



sie die Vorzüge des Hauses schätzen gelernt. Sie mag den weiten Blick, die großen Fenster, die mit ihrer besonderen Rahmung fast wie ein Bild wirken, und natürlich schwärmt auch sie von den beiden Balkonen – einen nach Osten zum Frühstück und einen mit Abendsonne: „Auch nach 20

Jahren stehe ich noch ganz oft mit dem Fernglas auf dem Balkon und schaue über die Stadt.“

„Es gibt hier eine große Anzahl von Menschen, mit denen man befreundet sein kann, und es vergeht kaum ein Tag, wo ich nicht ein nettes Gespräch mit jemandem habe.“ Mittlerweile gehört Mechthild Feder zu den überzeugten „Corbusianern“, und vor zwei Jahren ist sie nach Marseille gefahren, um endlich mal das Original zu sehen. „Ich finde unser Haus gar nicht klotzig, es sieht eher aus wie ein Ozeandampfer“, sagt sie. ■



Mechthild Feder wurde von der Kapitalanlegerin zur überzeugten „Corbusieranerin“



■ **Buchtip:** Bärbel Högner: *Typ Berlin. Das Corbusierhaus in Charlottenburg*, JOVIS Verlag 2008, nur noch antiquarisch erhältlich. Bärbel Högner zog 2007 zu Recherche-Zwecken ins Corbusierhaus und hat zahlreiche Bewohner in ihrem Alltag fotografiert. Die Fotografin und Ethnologin war so begeistert von dem Haus, dass sie jetzt dort wohnt.

„URBANE RESILIENZ“

Herausforderungen an die digitale Zukunft der Stadt

Resilienz-
Forscher Professor
Dr. Jochen Rabe

Eine Stadt ist nie fertig. Sie wächst und wandelt sich – das war immer so. Nur dass die Digitalisierung heute alles viel schneller geschehen lässt: Automatisierung der Arbeit, Veränderung der Mobilität, immer größere Informationsströme. Das stellt Anforderungen an die Quartiere – bietet aber auch ungeahnte Möglichkeiten. Ein Gespräch mit dem Stadtentwickler und Resilienzforscher Jochen Rabe.

Foto: Sabine Mittermeier



MieterMagazin: Was versteht man unter „Urbaner Resilienz“?

Rabe: Es ist die Fähigkeit einer Stadt, auf Schocks und Krisen zu reagieren, Wandlungsprozesse zu bewältigen, ohne dabei das zu verlieren, was sie für uns reizvoll und lebenswert macht. Um ein Beispiel zu nennen: Wir wissen, dass die künstliche Intelligenz unsere Gesellschaft verändern wird, und zwar in signifikantem Ausmaß und in einer bislang nicht

und Wandlungsprozessen. Wo genau setzt ihre Forschung da an?

Rabe: Meine Professur ist Teil des „Einstein Center Digital Future“, eine gemeinschaftliche Initiative der Berliner Universitäten auf Anregung der Stadt Berlin. Seit April vergangenen Jahres arbeiten hier verschiedene Wissenschaftler interdisziplinär zusammen: IT-Spezialisten, Wirtschaftsfachleute, Ingenieure, Mediziner, Sozialwissenschaftler und Stadtplaner. Im Zentrum steht eine Herausforderung, der wir alle gegenüberstehen und die auch der Ansatz für meine Forschung in Berlin ist: die Digitalisierung.

MieterMagazin: Welche Rolle spielt die Digitalisierung im Hinblick auf urbane Resilienz?

Rabe: Sie wird die Struktur und den Weiterbau unserer Städte, das Zusammenleben in den Quartieren, die Art unserer Mobilität, Kommunikation und auch demokratische Strukturen entscheidend verändern. Ganz ähnlich wie die Industrialisierung des 19. und 20. Jahrhunderts – bloß dass diesmal die Transformationsprozesse viel schneller und überall gleichzeitig ablaufen werden.

Die Unternehmens- und Strategieberatung McKinsey hat beispielsweise in einer Studie prognostiziert, dass über einen Zeitraum von 20 Jahren die Automatisierung von 50 Prozent aller jetzigen Arbeitsplätze denkbar ist. Nach den derzeitigen Vorhersagen wird damit gerechnet, dass nicht alle diese Arbeitsplätze ersetzt werden. Gleichzeitig entstehen mit neuen Produktionsformen dezentrale Arbeitsstrukturen.

Die spannende Frage für uns ist: Was bedeutet es für Quartiere, wenn viele der Bewohner, die bis-

her jeden Morgen ins Auto, die Bahn, aufs Rad steigen, nun vom PC von zu Hause oder einem lokalen Coworking Space aus arbeiten? Wenn Angestellte nicht mehr acht Stunden weg sind, sondern die Arbeitszeit verkürzt ist und ihnen viel mehr freie Zeit zur Verfügung steht? Wenn sich Verkehrsströme ändern, sich E-Mobilität, autonomes Fahren, Carsharing mehr und mehr durchsetzen? Und sich das alles unter globalen Herausforderungen vollzieht wie dem Klimawandel, Ressourcenknappheit und zunehmenden Wandlungsbewegungen.

MieterMagazin: Gibt es Partner außerhalb der Universität, mit denen sie zusammenarbeiten?

Rabe: Das ist eine ganz wesentliche Basis meiner Professur. Die wird nämlich drei Jahre von zwei großen Berliner Vermietern gestiftet, von den kommunalen Wohnungsunternehmen Gesobau und Howoge. Mit ihnen zusammen führen wir Forschungsprojekte in zwei großen Wohnsiedlungen durch – im Märkischen Viertel und in Neu-Hohenschönhausen. Dort beispielsweise haben Studenten die Aufgabe bekommen, eine „Zeitmaschine Neu-Hohenschönhausen“ zu konzipieren:

Die Verwaltungen hinken hinterher

Auf welche Veränderungen muss sich das Quartier einstellen? Wie wandlungsfähig ist der Kiez? Welche Veränderungen wünscht man sich, etwa um eine „Schlafstadt“ aufzuwecken?

MieterMagazin: Demnach ist Ihre Forschungsarbeit nicht nur für die großen Vermieter, sondern auch für

Resilienz – in der Stadtentwicklung ein neuer Ansatz

Der Begriff Resilienz (lateinisch *resilire* – zurückspringen, abprallen) kommt ursprünglich aus der Psychologie und bezeichnet psychische Widerstandsfähigkeit – die Fähigkeit, Krisen zu bewältigen und sie durch Rückgriff auf persönliche und auch sozial vermittelte Ressourcen als Anlass für Entwicklungen zu nutzen. Resilienzforschung in der Stadtentwicklung und -planung wird international seit etwa zehn Jahren betrieben. So fördert die Rockefeller Foundation die Entwicklung von Resilienzstrategien in 100 Städten weltweit, beispielsweise im georgischen Tiflis und im niederländischen Rotterdam. Eine deutsche Stadt ist bisher noch nicht dabei. Hierzulande wird Resilienz in der Stadtentwicklung oftmals noch auf den Kontext des Katastrophenschutzes begrenzt.

rm

gekannten Geschwindigkeit. In der Urbanen Resilienzforschung fragen wir uns: Welche Auswirkungen wird dieser Wandel auf unsere Quartiere und Infrastrukturen haben? Wie ist eine Kommune selbst in der Lage, solchen Herausforderungen zu begegnen? Welche Strategien müssen wir entwickeln, damit Veränderungsprozesse bewältigt und als Chance angenommen werden?

MieterMagazin: Städte befinden sich in permanenten Wachstums-

die kommunalen Verwaltungen interessant.

Rabe: Die Digitalisierung verändert nicht nur das Leben der einzelnen Bewohner, sie verändert die Bedingungen für die Stadtplanung. Aber Ämter und Verwaltungen hinken – wie viele andere auch – eindeutig hinterher, wenn es um die Einbeziehung digitaler Vorausschau geht. Wer hat denn derzeit die besten aktuellen Daten dazu in der Hand? Beispielsweise über sich ändernde Verkehrsströme in einer Stadt wie Berlin? Das sind Technologieunternehmen wie Google, deren Aufgabe aber nicht die Daseinsfürsorge ist. Übermittelt bekommen sie einen großen Teil der Informationen direkt von der Bevölkerung, über deren Smartphones, die tagtäglich benutzt werden. Es vollziehen sich Machtverschiebungen in der Stadtentwicklung, auf die meiner Meinung nach noch oft die gesellschaftlichen Antworten fehlen.

MieterMagazin: Wie sähen solche Wandlungsprozesse aus?

Rabe: Wenn zentrale Produktionsstätten an Bedeutung verlieren, verändert das die Anforderungen an Quartiere. Bisher sind viele Bewohner am Abend heimgekommen und am Morgen wieder aufgebrochen. Jetzt wird es auch unter der Woche

tagüber lebendiger, da muss ein lebenswertes Umfeld geboten werden. Ich halte in dem Zusammenhang Umwidmungen für unverzichtbar: In den Erdgeschossbereichen der Wohnhäuser gibt es Platz für Gewerbe und vielfältige neue soziale Nutzungen.

Mehr Bürgerbeteiligung durch Digitalisierung

Es sollten auch unbedingt Platzreserven vorgehalten werden – beim derzeitigen Druck auf dem Wohnungsmarkt und den Verdichtungsstrate-

gien ist das nicht ganz einfach. Aber eine Stadt wird nie „fertig“ sein, sie muss beispielsweise auf solche Anforderungen wie die Integration von Geflüchteten reagieren können. Ebenso wird die Digitalisierung ganz neue Möglichkeiten für eine breite Teilhabe an Planungsprozessen eröffnet. Sie gestattet es, sowohl Daten verfügbar als auch Wünsche von Mietern transparent zu machen, etwa auf einem „interaktiven digitalen schwarzen Brett“. Dabei müssen wir so viele Menschen wie möglich mit auf die digitale Reise nehmen, Weiterbildungsformate entwickeln – und auch an jene denken, die es nicht mehr schaffen, da mitzuhalten.

MieterMagazin: Wir bedanken uns für das Gespräch.

Das Gespräch führte MieterMagazin-Mitarbeiterin Rosemarie Mieder.



Fotos: Sabine Mittermeier



Foto: Christian Muhrbeck

In den Städten ändern sich Mobilität, Kommunikation und Arbeitsplatzstrukturen – schneller als jemals zuvor

STÄDTISCHE SENIORENWOHNHÄUSER

Eine soziale Errungenschaft kommt unter die Räder

Eine neue Gründerzeit nennt Hans Kohlberger den Beginn der 1970er Jahre: „Die Entscheidung, auf städtischem Grund Wohnhäuser für Senioren zu bauen, war eine wirklich große soziale Leistung.“ Es hatte gleich mehrere Vorteile: Die Älteren blieben meist im Kiez, hatten bezahlbaren Wohnraum und Hilfen im Haus. Auch wenn oder gerade weil durch die zwischenzeitliche Privatisierung vieles verloren ging, lassen sich die jetzigen Bewohner von schlampigen Vermietern und gierigen Investoren nicht alles gefallen.

„Kaputte Häuser, zugige und schwer zu beheizende Wohnungen, keine Bäder, oft nicht mal warmes Wasser und Außentoiletten“, so beschreibt Hans Kohlberger die West-Berliner Wohnverhältnisse der 1960er und

verfügten nur über einfachste Standards. Es waren winzige Einzimmerwohnungen, deren Waschgelegenheiten und Toiletten auf dem Flur sich noch immer mehrere Mieter teilen mussten. „Eine Kochstube, wenn sie so wollen“, erinnert sich Hans Kohlberger.

Aber die Anlage war bereits nach einem Muster errichtet, das sich in den folgenden Jahren zunehmend bewähren sollte: Städtische Baugrundstücke wurden kostenlos an eine Wohnungsbaugesellschaft übergeben mit der Auflage, Sozialwohnungen für Senioren zu bauen. „Der Senat ließ uns dabei ganz unbürokratisch freie Hand“, erinnert sich der einstige Stadtrat. Der Bezirk entschied, verhandelte mit dem Bauträger, übernahm dann die fertigen Häuser als Generalmieter und vergab alle Wohnungen in Eigenregie. „Um sich zu bewerben, war kein WBS notwendig“, ergänzt Hans Kohlberger. Die Wohnungssuchen-



alle Fotos: Christian Muhrbeck

den mussten mindestens 60 Jahre alt sein, durften nur über ein geringes Einkommen verfügen und sollten sich ärztlich bescheinigen lassen, dass sie noch in der Lage waren, ihren Haushalt selbst zu führen.

Nachfragen ohne Ende

Für sehr viele Alte im eingemauerten West-Berlin mit seinem ebenso begrenzten wie teuren Wohnungsangebot waren die bezahlbaren Mini-Apartments zwischen 40 und knapp über 50 Quadratmetern ein Segen. Dort gab es auch Waschküchen, Gemeinschaftsräume, einen Hausmeister und ab 100 Bewohnern auch eine Sozialarbeiterin.



Seniorenwohnhaus in der Gitschiner Straße, Eingangsbereich

frühen 1970er Jahre. Als der Diplom-Politologe 1970 zum Stadtrat für Soziales in Kreuzberg ernannt wurde, gab es bereits Überlegungen, das zu ändern: Zwischen Wiener Straße und Reichenberger Straße war eine Seniorenwohnanlage gebaut worden. Die einstöckigen Gebäude





gibt es zwar noch immer, aber sie ist seit Wochen wegen eines Wasserschadens geschlossen.

Die mittlerweile fast 95-jährige Charlotte Oberberg ärgert das besonders. „Seit der Bezirk das Haus nicht mehr verwaltet, ist es immer ein bisschen schlechter geworden“,



bedauert sie. Mit Auslaufen der Generalmietverträge nach 25 Jahren waren die Häuser in der Regel in die Verwaltung städtischer Wohnungsbaugesellschaften zurückgegeben worden.

Das Haus, in dem Charlotte Oberberg seit 26 Jahren wohnt, übernahm die GSW – und wurde zusammen mit dieser städtischen Wohnungsbaugesellschaft verkauft. Nun heißt die Vermieterin Deutsche Wohnen – und die bekommt es regelmäßig mit der kämpferischen Seniorin zu tun. „Als wir erfuhren, dass unser Haus an die GSW übergeht, haben wir hier schnell einen Mieterbeirat gegründet und eine Mieterschutzklausel durchgesetzt.“

Eine kluge Entscheidung, denn die Seniorenwohnhäuser sind längst dem Spiel der Kräfte auf dem freien Wohnungsmarkt ausgesetzt. Das bekamen beispielsweise die Mieterinnen und Mieter am Hansafer 5 zu spüren, als sie 2007 zusammen mit zwei anderen Einrichtungen in Tiergarten lukrativ an den schwedischen Investor Akelius verkauft wurden. Der stand schnell mit ganz konkreten Bauplänen auf der Matte, die wohl

nahezu alle alten Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen vertrieben hätten.

Aber die sind längst keine geduligen Bittsteller mehr. Sie widersetzen sich gierigen Investoren wie auch nachlässigen Vermietern. Da ist zum Beispiel Helmut Richter. Er lebt seit sechs Jahren mit seiner Frau im Kreuzberger Seniorenwohnhaus Gitschiner Straße und ist frustriert: „Was nützt es, wenn du deine Wohnung schön machst – und der Vermieter lässt das Haus verkommen?“ Die Vorzüge, die das Seniorenwohnhaus gerade Älteren bot, gibt es hier längst nicht mehr. Dafür kommt es unter der Deutschen Wohnen zu Heizungsausfällen und Reparaturstau. Die Hausordnung wird nicht durchgesetzt, vor allem aber: Obdachlose

◀ **Seniorenwohnhäuser in der Charlottenstraße, Bewohnerin Oberberg: „Seit der Privatisierung wurde alles ein bisschen schlechter.“**

„Wir hatten bis zu dreieinhalbtausend Nachfragen auf dem Tisch“, erinnert sich der einstige Stadtrat. Acht Seniorenhäuser wurden unter seiner Leitung in Kreuzberg gebaut. „Bei unserem letzten Bau in der Charlottenstraße gab es allerdings Widerstand“, erinnert sich Hans Kohlberger. Der damalige Senatsbaudirektor wollte die Freifläche nahe dem Checkpoint Charly nicht aus der Hand geben. Sein Motiv: Wenn die Mauer doch einmal fallen sollte, wäre das ein Filetgrundstück. Das Haus wurde dennoch gebaut. Charlotte Oberberg ist 1992 dort mit ihrem Mann eingezogen: „Drei Jahre haben wir darauf gewartet“, erklärt sie. In den Seniorenwohnhäusern gab es nur wenige Wohnungen für Ehepaare. Die Oberbergs bezogen ein 56 Quadratmeter großes Zweizimmer-Apartment. Im

Viele Zusatzleistungen im Mietvertrag

Mietvertrag inbegriffen waren die Freizeitstätte im Erdgeschoss, eine Waschküche und die Sozialarbeiterin. Deren Stelle und Büro wurden vom Senat finanziert – als Ansprechpartnerin für die Senioren, aber auch als Organisatorin für Veranstaltungen, Busfahrten und Nachmittage mit Kaffee und Kuchen. Die Begegnungsstätte in der Charlottenstraße

Lange Wartezeit

Wohnen im Alter ist heute deutlich vielfältiger geworden. Der Berliner Senat setzt deshalb auch nicht mehr auf den Neubau von Seniorenwohnhäusern. Aber es gibt sie noch immer in vielen Berliner Bezirken: Auf der Homepage des Bezirksamts Charlottenburg werden 16 Einrichtungen aufgelistet. Spandau kann auf acht bezirkseigene Häuser und sechs Angebote von Wohnungsbaugesellschaften verweisen. Tempelhof-Schöneberg benennt sieben Seniorenwohnhäuser und Trepptow-Köpenick macht fünf Angebote. Alle Einrichtungen wurden zwar inzwischen meist aufwendig saniert, aber es gibt noch immer vor allem Einzimmer-Apartments und nur wenige Wohnungen, die über anderthalb oder zwei Zimmer verfügen. Die Voraussetzungen für eine Bewerbung um die preisgünstigen kleinen Wohnungen sind überall ähnlich: ein Mindestalter von 55 oder 60 Jahren, ein niedriges Einkommen, teilweise ein Wohnberechtigungsschein – und viel Geduld. Die Wartezeit kann bis zu fünf Jahre ausmachen. *rm*

machen zunehmend Hausflur, Treppen und Laubengänge unsicher, und alles verkommt zu einem Müllablageplatz. Fast wöchentlich setzt sich Richter mit seiner Vermieterin auseinander. Er und seine Frau möchten im vertrauten Kiez bleiben – und wo sollten sie sonst auch hin? Selbst wenn sich die Wohnsituation nicht mehr mit der vor fast einem halben Jahrhundert vergleichen lässt, für viele Alte mit kleiner Rente ist bezahlbarer Wohnraum wieder einmal kaum zu finden. *Rosemarie Mieder*

ABWASSER

Die Hälfte der Einnahmen für die Kanalflege

Moderne ►
Hochdrucktechnik
spült das Rohr-
und Kanalnetz

Als die Stadtverordnetenversammlung James Friedrich Ludolph Hobrecht auf Vorschlag des Magistrats von Berlin im Jahr 1869 zum leitenden Techniker für den Bau eines Entwässerungssystems berief, hatte die preußische Hauptstadt noch weniger als eine Million Einwohner. Heute sind es 3,7 Millionen. Aus dieser Zahl, aber auch aus neuen Normen und dem Klimawandel, resultieren neue Anforderungen an die Abwasserentsorgung und -reinigung. Mit durchschnittlich 117,90 Euro im Jahr ist die Abwasserentsorgung auch eine entscheidende Position in den Betriebskostenabrechnungen der Berliner Haushalte.

James Hobrecht entwarf ein Radialsystem von Kanälen, das die Stadt in zwölf Unterflächen aufteilte. Die Abwässer flossen zu Stationen an den tiefsten Stellen und wurden von dort auf die vor den Toren der Stadt angelegten Rieselfelder gepumpt. Und die Abwassermenge wuchs. Waren es 1887 noch 42 Millionen Kubikmeter, flossen 1935 bereits 237 Millionen Kubikmeter Abwasser durch die Kanalisation. Die Rieselfelder sind heute Geschichte. 2017 reinigten die sechs Berliner Klärwerke 262 Millionen Kubikmeter Abwasser – umweltfreundlich, schnell und zuverlässig.

eine mechanische Reinigungsstufe mit Rechen, Sandfang und Absetzbecken. In der biologischen Reinigungsstufe werden Phosphor- und Stickstoffverbindungen entfernt. Ungelöste und biologisch abbaubare

Ein Netz von 9700 Kilometern

gelöste Schmutzstoffe werden zu 97 Prozent zurückgehalten. Das gereinigte Abwasser, das sogenannte Klarwasser, wird über Flüsse und Kanäle wieder dem Wasserkreislauf zugeführt.

Mit der Überprüfung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie im Jahr 2019 werden auch die Anforderungen an die Klärwerke steigen. Mit dem Klarwasser dürfen keine Rückstände von Medikamenten, Süßstoffen und Reinigungsmitteln ins Trinkwasser gelangen. Das Klarwasser aus dem Klärwerk Schöner-

linde fließt zum Beispiel über den Nordgraben in den Tegeler See. Die Trinkwasserbrunnen um den See versorgen eine Million Berliner mit Trinkwasser. Künftig zerstört eine zusätzliche Reinigungsstufe im Klärwerk mithilfe von Ozon die Spurenstoffe, die dann mit Aktivkohle herausgefiltert werden.

Für die Abwasserentsorgung berechnen die Berliner Wasserbetriebe einen Grundpreis, abhängig von der Zählergröße, und einen Mengenpreis von 2,30 Euro pro Kubikmeter. Das durchschnittliche Entgelt für die Abwasserentsorgung lag für die Mieter in Berlin laut Betriebskostenübersicht 2017 bei 0,23 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat plus 0,05 Euro für das Niederschlagswasser. Durchschnittlich zahlt jeder Berliner im Jahr 117,90 Euro für die Abwasserentsorgung – 92 Euro als Mengenpreis für 40 Kubikmeter Schmutzwasser, 18 Eu-

Wofür kommt der Vermieter auf?

Die Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen in den Abwasserrohren auf dem Gebäudegrundstück sind nicht umlagefähig, sondern vom Vermieter zu tragende Reparaturkosten. Auch Kanalanschlussgebühren oder Abwasserbeiträge für die Sanierung des Kanalnetzes sind keine umlagefähigen Nebenkosten, weil diese Arbeiten lediglich die vertragsgemäße Nutzung des Mietobjekts gewährleisten. Die Kosten einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Entwässerung sind ebenfalls nicht umlagefähig. Die Kosten für die Dachrinnenreinigung gehören dagegen, soweit sie mietvertraglich vereinbart sind, zu den sonstigen Betriebskosten.

rb

Ein entsiegelter ►
Boden verringert
die Niederschlags-
Wassermenge, die
ins Abwasser-
system gelangt

Das Abwasser der Haushalte besteht aus Toilettenwasser, Küchenwasser mit Gemüse- und Speiseresten sowie Putz-, Wasch- und Badewasser. Niederschlagswasser enthält den Schmutz von Dächern, Höfen, Gärten und Straßen. In den Klärwerken durchläuft das Abwasser zunächst



Foto: Christian Muhrbeck

Foto: Berliner Wasserbetriebe/Malte Jäger



ro Niederschlagswasserentgelt für zehn Quadratmeter und 7,90 Euro als Grundpreis für den Hausanschluss. Davon verwenden die Berliner Wasserbetriebe 29,94 Euro für die Abwasserbehandlung, 12,43 Euro für Verwaltung, Kundenservice und Abrechnung und 11,41 Euro für den Betrieb der Pumpwerke und des Druckrohrnetzes. Der Hauptteil – 64,12 Euro – wird jedoch in die Unterhaltung und Sanierung der Abwasserkanäle investiert. 9700 Kilometer lang sind die Berliner Abwasserkanäle – das entspricht der Entfernung zwischen Berlin und Peking. Sie bestehen aus Schmutzwasser-, Regenwasser-, Mischwasser- und Sonderkanälen. Jährlich werden mehr als 60 Kilometer Berliner Abwasserkanäle erneuert. Das Abwasser muss schließlich zur Behandlung ins Klärwerk transportiert werden und darf nicht ins Grundwasser

Manche Siedlung ist noch „offline“

gelangen. Wer sich über aufgerissene Straßen oder Gehwege und über laute Baufahrzeuge aufregt, sollte bedenken, dass sich das angesichts des in manchen Teilen über hundert Jahre alten Rohr- und Kanalnetzes nicht immer vermeiden lässt – auch wenn fachkundiges Personal, innovative Robotertechnik und Spezialfahrzeuge mit Hochdruckspülung im Einsatz sind. Moderne grabenlose Sanierungsverfahren, die inzwischen bei drei Vierteln der Sanierungsarbeiten angewandt werden, reduzieren die Kos-

ten und die Dauer der Bauarbeiten erheblich. Noch immer sind nicht alle Siedlungsgebiete an das Berliner Abwassernetz angeschlossen. Für Biesendorfer, Karow Süd und Ost, Buchholz Nord I und Schönholz wird sich das in den nächsten Jahren ändern. Auch die geplanten großen Neubaugebiete stellen die Berliner Wasserbetriebe (BWB) vor neue Herausforderungen. Für fünf schnell wachsende Einfamilienhaus-Siedlungen in Pankow und Marzahn bauen die BWB ab diesem Jahr die Kanäle. 2,3 Milliarden Euro wollen sie bis 2023 investieren.

Im langjährigen Durchschnitt fallen pro Quadratmeter und Jahr in Berlin 590 Liter Niederschlag in Form von Regen, Schnee oder Hagel. Mit zunehmender Versiegelung, aber auch durch Starkregen infolge des Klimawandels steigt jedoch der Oberflächenabfluss. Das Risiko von Überflutungen im städtischen Raum nimmt zu, die Kapazität der Kanalisation reicht oft nicht aus, und es kommt zum unkontrollierten Überlauf in die Gewässer. Damit solche Überläufe seltener werden, planen und bauen die Berliner Wasserbetriebe bis 2024

Niederschlagswasser soll künftig möglichst komplett auf dem Grundstück zurückgehalten und durch Wasserflächen oder Dachbegrünungen verdunstet, als Betriebswasser genutzt oder über Versickerungsmulden und teilversiegelte Oberflächen



Foto: Joachim Donath/dpa

▲ Rieselfelder waren gestern, heute wird das Wasser in modernen Anlagen gereinigt



Foto: Christian Muhrbeck

Künstliche Stauräume in der Stadt verhindern ein „Überlaufen“ der Kanäle

rund 303 000 Kubikmeter Stauraumkanäle und andere Speicher, von denen 236 000 Kubikmeter bereits fertig sind. Bis Ende 2019 entsteht zum Beispiel unter dem Mauerpark in Pankow ein unterirdischer Stauraumkanal für 7,4 Millionen Liter Abwasser.

versickert werden. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ermöglicht eine anteilige oder sogar vollständige Befreiung des Vermieters vom Niederschlagswasserentgelt. Für den Mieter sinken damit die umlagefähigen Betriebskosten.
Rainer Bratfisch

Wie viele Privatstraßen es in Berlin gibt, weiß keiner



Foto: Nils Richter

PRIVATSTRASSEN

Wer haftet in welchem Fall?

Einer Straßenumbenennung geht in aller Regel eine jahrelange Diskussion voraus. Manchmal dürfen sogar die Bürger mitreden. Anders sieht es aus, wenn es sich um eine Privatstraße handelt, wie unlängst Anwohner aus Kladow erfahren mussten.

„Das hat wirklich keinen Spaß gemacht“, meint eine Gewerbetreibende, deren Adresse sich von Kladower Damm zu Parkviertelallee änderte. Nicht nur, dass neue Visitenkarten gedruckt und Adressverzeichnisse aktualisiert werden mussten, auch

siedlung wird derzeit umgebaut und um Reihenhäuser erweitert. Das neue Wohnquartier wird unter dem Namen „Parkviertel Kladow“ vermarktet – und das soll sich eben in den Straßennamen wiederfinden. Allerdings gab es offenbar auch sachliche Gründe. Die vom Kladower Damm zurückgesetzten Häuser waren von der Feuerwehr nur schwer zu finden.

Weil es sich um Privatstraßen handelt, musste dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt die Umbenennung lediglich angezeigt werden. Der Eigentümer musste aber auch hier die Vorgaben des Straßengesetzes beachten, heißt es bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Eine „Hitlerstraße“ wäre beispielsweise ebenso wenig zulässig wie die Verewigung des eigenen Namens auf dem Straßenschild, erklärt Sprecher Matthias Tang: „Straßen nach Personen zu benennen, ist nur unter Voraussetzungen möglich, zum Beispiel nach Ablauf von fünf Jahren seit dem Tod der Person.“

Wie viele Privatstraßen es in Berlin gibt, kann man beim Senat nicht sagen. Auch die Bezirke führen keine Aufstellung. Privatstraßen und Privatwege sind Verkehrswege, die sich nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, sondern Hausbesitz-

zern, Investoren oder Bauherren gehören. Häufig sind es Zufahrtswege zu Tiefgaragen oder Fußwege innerhalb einer Wohnanlage. Auch bei Neubaugebieten werden oft Privatstraßen angelegt, die dann lediglich der inneren Erschließung der Baugrundstücke dienen.

Weil sie somit keinen Nutzen für die Allgemeinheit bringen, beteiligt sich die öffentliche Hand auch nicht an den Kosten für die Erschließung. Der Eigentümer ist für Instandhaltung, Reinigung und Schneeräumung zuständig. Auf reinen Privatstraßen, die ausschließlich Anwohnern vorbehalten sind, gilt die Straßenverkehrsordnung nicht. Hier kommt daher auch keine Polizei vorbei, um Falschparker aufzuschreiben.

Der Eigentümer kann jederzeit beschließen, die Straße für die öffentliche Nutzung freizugeben. Dann gilt automatisch die Straßenverkehrsordnung. Er kann das aber nicht in jedem Fall nach Gutdünken entscheiden, heißt es bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Sobald sie eine Durchgangs- oder Verbindungsfunktion im Straßennetz hat, muss eine öffentliche Nutzung zugelassen werden. Die Entscheidung trifft das jeweilige Bezirksamt entweder nach Bauplanungsrecht oder im Rahmen eines Verkehrskonzeptes.

Die Verkehrssicherungspflicht

Finanziell hat das Wohnen in einer Privatstraße für Mieter weder Vor- noch Nachteile. Der Eigentümer wird in aller Regel die Reinigung und Schneeräumung an eine Firma übertragen – das kann die Berliner Stadtreinigung sein, muss aber nicht – und darf dies im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Für Probleme wie Sperrmüll auf der Straße, Falschparker oder eisglatte Wege ist einzig und allein der Eigentümer zuständig. Er hat in diesem Fall eine Verkehrssicherungspflicht, das heißt er muss die Straße frei von Gefahren halten. Besuchern von Mietern darf der Zutritt nicht verwehrt werden. Sie dürfen auch dort parken. *bl*

bei der Postzustellung brach das Chaos aus. „Wir haben wochenlang keine Post bekommen, einiges ging für immer verloren“, sagt die Geschäftsfrau. Doch während sie von ihrem Vermieter informiert wurde, sagen andere Mieter, dass sie von der Umbenennung erst durch die Postrückläufe erfahren haben. Hintergrund: Die ehemalige Alliierten-

Privatstraßen schon zur Gründerzeit

Viele Privatstraßen erhalten später eine Widmung, wie es im Amtsddeutsch heißt, und werden somit zu „ganz normalen“ öffentlichen Straßen. So gab es im neu angelegten Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof ursprünglich viele Privatstraßen. Später wurden sie dem Bezirk übertragen. Aus Kostengründen reißt sich ohnehin kaum ein Grundstückseigentümer darum, Privatstraßen zu unterhalten.

Privatstraßen sind übrigens kein Phänomen der zunehmenden Privatisierung der Stadt. Es gab sie schon zur Gründerzeit, etwa in der Wohnanlage Helenenhof in Friedrichshain oder im Blockinnenbereich von „Riemers Hofgarten“ in Kreuzberg.

Birgit Leiß

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.



Instanzen-Rechtsprechung

Untermietzuschlag (1)

Dem Vermieter steht im Falle der Untervermietung nicht per se ein Anspruch auf eine Erhöhung der Miete aus § 553 Abs. 2 BGB zu. § 553 Abs. 1 BGB geht grundsätzlich davon aus, dass bei einem berechtigten Interesse des Mieters dieser die Erteilung der Erlaubnis verlangen kann, ohne dass dies generell mit einem Untermietzuschlag belastet ist. Eine Ausnahme ist nur bei Unzumutbarkeit für den Vermieter anzunehmen, § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB. Anhand der Umstände des konkreten Einzelfalls ist die Unzumutbarkeit zu prüfen. Die stärkere Belegung der Wohnung als solche reicht hierfür nicht aus.

LG Berlin vom 21.11.2017 – 67 S 212/17 –, mitgeteilt von RAin Petra M. Goebel

 Langfassung im Internet

Modernisierungsankündigung

Eine Modernisierungsankündigung zum geplanten Einbau von Isolierglasfenstern ist unwirksam, wenn sie nicht auch Angaben zur vorgesehenen Zwangsentlüftung (Fensterfalzlüfter oder ähnliches) enthält.

LG Berlin vom 10.1.2018 – 18 S 278/14 –, mitgeteilt von RA Falko Kalisch

Hinsichtlich der Modernisierung der Fenster vertritt der Einzelrichter die Ansicht, dass die Fensterfalzlüfter sich als wesentliches Element der

beabsichtigten Modernisierung darstellen, da sie zum Schimmel- und Feuchteschutz erforderlich sind. Sie müssen daher auch in der Modernisierungsankündigung angesprochen werden. Das Lüftungskonzept muss zwar im Zeitpunkt der Ankündigung der Maßnahme noch nicht notwendig vorliegen, sodass etwa die Anzahl der einzubauenden Fensterfalzlüfter offen bleiben kann. Die Ankündigung muss aber zumindest zu erkennen geben, dass der Vermieter die Problematik erkannt hat und die neuen Fenster im erforderlichen Umfang mit Zwangsbelüftungen versehen werden; denn eine zu einem Mietmangel führende Baumaßnahme muss ein Mieter nicht dulden. Die gegenteilige Ansicht vertritt die 63. Zivilkammer des LG Berlin (vom 19.12.2014 – 63 S 103/14).

Untermietzuschlag (2)

Unzumutbar ohne Zuschlag ist die Erteilung der Zustimmung zur Untervermietung [nur] dann, wenn der Vermieter durch die Gebrauchsüberlassung eines Teils der Mieträume an eine dritte Person vermehrt belastet wird.

LG Berlin vom 12.1.2018 – 65 S 427/16 –, mitgeteilt von RA Dirk Beckmann

 Langfassung im Internet

Kürzungsrecht

Fehlen bei verbundenen Anlagen Wärmezähler zur Vorwegfassung der Wärmemenge für das Warm-

wasser und legt der Vermieter nicht ausreichend dar, dass die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden kann, hat der Mieter ein Kürzungsrecht nach § 12 HeizkostenVO.

LG Berlin vom 16.1.2018

– 63 S 91/17 –

Wir hatten in MieterMagazin 4/2018, Seite 29, die Entscheidung der 67. Zivilkammer des LG Berlin vom 15.6.2017 (– 67 S 101/17 –) veröffentlicht, die zum – für Mieter ungünstigen – gegenteiligen Rechtsstandpunkt (kein Kürzungsrecht) kommt. Im Ergebnis ebenso wie die 63. Zivilkammer des LG Berlin hatte auch schon das LG Potsdam entschieden (Urteil vom 14.9.2017 – 4 S 33/17). Es bleibt abzuwarten, welche Meinung sich durchsetzen wird.

Modernisierungsmieterhöhung (1)

1. Werden die Kosten für mehrere Wohnungen betreffende Modernisierungen auf die einzelnen Mieter umgelegt, ist es erforderlich, dass der Mieter durch hinreichende Erläuterung des Verteilerschlüssels in die Lage versetzt wird, dessen Angemessenheit zu überprüfen, was insbesondere gilt, wenn mehrere Maßstäbe denkbar sind und der gewählte sich nicht aufdrängt. Die Erläuterung umfasst auch die in § 559 Abs. 3 BGB vorgeschriebene Angemessenheit der Aufteilung der Kosten.

2. Der Vermieter hat nach billigem Ermessen einen Umlageschlüssel zu bestimmen, der zur angemessenen Kostenverteilung führt. Unbillig sind solche Umlageschlüssel, die bestimmte Mieter ohne sachlichen Grund bevorzugen oder benachteiligen, etwa wenn der gewählte Verteilungsschlüssel die zur Zeit der Abrechnung nicht belegten Wohnungen aus dem Umlageschlüssel ausnimmt. Ebenso sind Kosten, die der Vermieter nicht von Mietern verlangen kann, weil Räume leer stehen, vom Vermieter zu tragen.

3. Beim Einbau einer Fernwärmeheizung und dem Anschluss der Wohnung an diese handelt es sich

um das Versetzen der Mietsache in den allgemein üblichen Zustand i.S.d. § 559 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 BGB. 4. Heißt es in der Erhöhungserklärung wegen Einbaus eines Aufzugs lediglich, der konkrete Umlagewert für die Mieter ergebe sich auf Grundlage einer „Gesamt-Umlagefläche der beteiligten Wohnungen von 1921,40 Quadratmetern“, wobei die Berechnungsgrundlage der Flächenangabe ebenso unklar bleibt wie die Einordnung der „beteiligten“ Wohnungen, ist die Mieterhöhungserklärung formal unwirksam, da sie den Anforderungen an die Erläuterungspflicht aus § 559 b Abs. 1 S. 1, 2 BGB nicht genügt. 5. Fallen die in der Erhöhungserklärung in Abzug gebrachten – nicht umlagefähigen – Instandhaltungskosten erheblich geringer aus, als noch in der Modernisierungsankündigung mitgeteilt, muss dies erläutert werden. Anderenfalls ist die Mieterhöhungserklärung formal unwirksam.

6. Formelle Mängel der Mieterhöhungserklärung nach § 559 BGB können nicht nachträglich dadurch geheilt werden, dass im Prozess weitere Angaben zur Erläuterung gemacht werden. Denn genügt die Erklärung nicht den Anforderungen des § 559 b Abs. 1 BGB, ist sie nichtig und eine „Nachbesserung“ der Erklärung im Prozess nicht möglich. Für eine „Nachbesserung“ besteht auch kein Bedürfnis, denn der Vermieter kann jederzeit eine neue – auf die Zukunft wirkende – Mieterhöhung erklären, die den Anforderungen des § 559 b Abs. 1 BGB entspricht.

LG Berlin vom 18.1.2018 – 67 S 268/17 –, mitgeteilt von RAin Carola Handweg
 Langfassung im Internet

Die unter Leitsatz Nr. 3 geäußerte Auffassung erscheint fraglich. Das Gericht stützt seine Ansicht auf zwei Urteile zum Einbau von Zentralheizungen und überträgt diese Rechtsprechung – ohne weitere Begründung – auch auf die Fernheizung. Es dürfte aber unrichtig sein, zwischen Zentralheizungen und Fernheizungen nicht zu differenzieren, wie schon ein Blick auf die vom Gesetzgeber unterschiedlich definierten umlegbaren Kosten für Zentralheizungen (§ 7 Abs. 2 HeizkostenVO) und Fernheizungen (§ 7 Abs. 4 HeizkostenVO) zeigt.

Die Frage ist insoweit von praktischer Bedeutung, als zwar mehr als zwei Drittel der Berliner Wohnungen zwischenzeitlich mit Sammelheizungen (Zentralheizungen und Fernheizungen) ausgestattet sind, viel weniger hingegen über einen Fernwärmeanschluss verfügen. Fernwärmeanschlüsse sind in Berlin (noch) nicht allgemein üblich.

Modernisierungsmieterhöhung (2)

1. Es fehlt an einer Erläuterung i.S.v. § 559 b Abs. 1 S. 2 a.E. BGB, wenn von Seiten des Vermieters nicht schlüssig begründet wird, dass es sich um eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 559 Abs. 1 BGB handelt. Die bloße Angabe, es liege eine Energieeinsparungsmaßnahme vor, genügt dafür nicht.

2. Dem Erläuterungsgebot wird nicht genügt, wenn der Vermieter jegliche Darlegungen zum vorherigen Zustand unterlässt, die einen Vergleich beziehungsweise die Beurteilung, ob durch die Maßnahme eine nachhaltige Energieeinsparung bewirkt wird, zulassen würden. So muss angegeben werden, welches Material für die Dämmung verwendet wurde und in welchen konkreten Bereichen die Dämmung erfolgte. Diese Angaben sind erforderlich, weil allein die Aufbringung einer Dämmschicht nicht zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen muss, wenn zum Beispiel die Dämmung nur Teilbereiche erfasst, so dass der eigentliche Dämmeffekt durch anderweitige Kälteeinbrüchsstellen aufgehoben werden würde, oder wenn durch anderweitige räumliche Gegebenheiten oder Veränderungen Wärme verloren geht.

3. Die gemäß § 559 b Abs. 1 BGB erforderliche Begründung kann nicht dadurch geheilt werden, dass die fehlenden Angaben im Prozess nachgeholt werden. Eine dem § 558 b Abs. 3 BGB entsprechende Regelung fehlt für die Modernisierungserhöhung, ist aber auch nicht erforderlich, weil ein Bedürfnis dafür nicht besteht.

4. Der Vermieter ist zur Substanziierung der von ihm zu erbringenden Angaben bezüglich der gemäß § 559 Abs. 2 BGB in Abzug zu bringenden Instandsetzungskosten verpflichtet. Soweit diese gemäß § 559 Abs. 2, 2. Hs. BGB durch Schätzung ermittelt werden können, entbindet das den Vermieter nicht von jeglicher Substanziierung, da er zumindest eine Grundlage für die Schätzung liefern muss.

5. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, im Rahmen eines Prozesses die gemäß § 559 Abs. 2, 2. Hs. BGB dem Vermieter zugestandene Schätzung vorzunehmen. Das Gericht ist nicht berechtigt, durch eine eigene Schätzung erst die materielle Rechtmäßigkeit der Erhöhungserklärung herbeizuführen.

AG Charlottenburg vom 6.12.2017 – 215 C 274/17 –, mitgeteilt von RA Hans-Joachim Gellwitzki

 Langfassung im Internet

Einbauküche

Die Formalklausel im Mietvertrag, dass die Einbauküche dem Mieter lediglich zur Nutzung überlassen wird und eine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters nicht besteht, ist wirksam.

Bei Mängeln an der Einbauküche hat der Mieter deshalb keinen Instandsetzungsanspruch gegen den Vermieter, wohl aber einen Anspruch auf Beseitigung, um die Geräte und Möbel durch eigene ersetzen zu können.

AG Neukölln vom 14.11.2017 – 18 C 182/17 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette

Berliner Mietspiegel; Mietpreisbremse

1. Die Vorschrift des § 556 d Abs. 2 BGB ist verfassungsgemäß. Sie verstößt insbesondere nicht gegen die Eigentumsgarantie des Artikel 14 GG. Die Regelung greift zwar in das Eigentumsrecht ein, bestimmt aber in verfassungsrechtlich zulässiger

Weise dessen Inhalt und Schranken.
2. Die Mietenbegrenzungsverordnung Berlin vom 28. April 2015 ist rechtmäßig und von der gesetzlichen Ermächtigung in § 556 d Abs. 2 BGB gedeckt.

3. Der Berliner Mietspiegel 2015 entspricht den Anforderungen des § 558 c BGB.

4. Eine Bepflanzung stellt nur dann eine (wohnererhöhende) sichtbegrenzende Gestaltung dar, wenn diese das ganze Jahr hindurch und nicht lediglich saisonal den Blick auf die Müllstandsfläche verdeckt. Dies ist naturgemäß nur bei immergrünen Pflanzen der Fall.

5. Beim Stichtagszuschlag ist nicht von der Differenz der Oberwerte der Mietspiegel 2015 und 2017, sondern von der Differenz der Mittelwerte auszugehen. Ausgangspunkt für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist stets der Mittelwert.

AG Schöneberg vom 20.9.2017 – 7 C 118/17 –

➡ Langfassung im Internet

Berliner Mietspiegel

Es fehlt am Mietspiegel-Merkmal „Fahrradstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück“, wenn der Fahrradständer das Anschließen des Rades am Rahmen nicht ohne Weiteres ermöglicht.

AG Schöneberg vom 10.1.2018 – 14 C 139/17 –, mitgeteilt von RA Martin Kirsch

Vorliegend gab es auf dem Hof an die Wand geschraubte Einschubständer. Diese – so das Gericht – mögen eine Stellmöglichkeit bieten – wenn das Risiko eines verzogenen Reifens in Kauf genommen wird –, nicht jedoch eine ausreichende Anschlussmöglichkeit. Von einer solchen sei nur dann auszugehen, wenn ein Anschließen am Fahrradrahmen möglich sei. Anderenfalls sei ein ausreichender Diebstahlschutz nicht gegeben. Räder könnten leicht gelöst werden, ein Diebstahl des „Restfahrrades“ sei häufig zu beobachten. Bei den Fahrradständern zum Einschub

könne aber nur unter Verwendung von Mühen und Spiralschlössern oder ähnlichem ein Anschließen am Fahrradrahmen ermöglicht werden, was nicht zumutbar sei.

Outsourcing

Steigen durch Vergabe der Hausmeisterleistungen an einen Dienstleister und Freisetzen der bisherigen Hausmeister die Betriebskosten der entsprechenden Positionen auf das Doppelte, muss der Vermieter die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nachweisen, um eine Kostenumlage vornehmen zu können.

AG Spandau vom 13.9.2017 – 4 C 342/16 –, mitgeteilt von RA Armin Fuest

➡ Langfassung im Internet

Normalerweise muss der Mieter die Unwirtschaftlichkeit von Betriebskostenpositionen beweisen. Von diesem Grundsatz gibt es aber Ausnahmen. Über einen solchen Fall hatte das Amtsgericht zu entscheiden. Die Mieter beanstandeten, dass der Vermieter nach Übernahme des Mietobjekts die bisher vorhandenen Strukturen komplett geändert, die vorhandenen, fest angestellten Hausmeister entlassen und neue externe Firmen mit den entsprechenden Arbeiten beauftragt habe, was zu einer Erhöhung der Gesamtkosten geführt habe. Der Vermieter klagte gleichwohl auf Zahlung der Hauswarskosten. Im Prozess konnte der Vermieter nicht erklären, warum es nach der Fremdvergabe der bisher von den angestellten Hausmeistern erledigten Arbeiten in den Bereichen Gartenpflege, Schnee-/Eisbeseitigung und Gebäudereinigung daneben noch der Tätigkeit einer Hauswarsfirma bedurfte, mit daraus resultierenden Kosten von knapp 75500 Euro im Jahr 2013 und sogar über 78600 Euro in 2014. Das Gericht wies darauf hin, dass kaum noch ein Aufgabengebiet, das zur Beschäftigung eines Hausmeisters berechtige, bleibt, wenn der Vermieter die Gartenpflege, die Treppenhauseinigung und die Schneebeseitigung anderweitig verberge. In einem solchen Fall dürfte die Beschäftigung eines Haus-

warts grundsätzlich unwirtschaftlich sein. Hier komme hinzu, dass durch Vergabe der Hausmeisterleistungen an einen Dienstleister und Freisetzen der bisherigen Hausmeister die Betriebskosten der entsprechenden Positionen auf das Doppelte gestiegen seien. In einem solchen Falle müsse der Vermieter die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nachweisen, um eine Kostenumlage vornehmen zu können.

Da der Vermieter aber die sachlichen und wirtschaftlichen Erwägungen, die die von ihm vorgenommene Umstellung erklären und möglicherweise rechtfertigen könnten, trotz Nachfrage des Gerichts nicht näher dargelegt habe, seien die hier noch in Rede stehenden Kosten dementsprechend nicht umlagefähig.

Sozialer Wohnungsbau

Aus dem Umstand, dass der Vermieter einer preisgebundenen Wohnung bei der Vereinbarung des Mietzinses unter der Kostenmiete geblieben ist, kann gemäß § 10 Abs. 4 WoBindG auf den mutmaßlichen Parteiwillen geschlossen werden, dass eine Mieterhöhung ganz oder teilweise ausgeschlossen sein soll.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 22.6.2017 – 18 C 116/14 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette

➡ Langfassung im Internet

Kinderwagenbox

Ein Mieter kann in der Regel nicht die Zustimmung des Vermieters zur Errichtung einer Box auf dem Hof mit den Maßen 110 cm x 133 cm x 148 cm verlangen, um hier seinen Kinderwagen und zugleich Fahrradanhänger unterbringen zu können.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 11.12.2017 – 13 C 61/17 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette

Die praktischen Fahrradanhänger, die man abgekoppelt auch als Kinderwagen benutzen kann, sind begehrte Objekte von Langfingern. Unser Mieter wollte daher seinen Anhänger gesichert wissen und ein

als Fahrradbox bezeichnete „Garage“ auf dem Innenhof des Hauses aufstellen. Der Vermieter lehnte dieses Ansinnen ab und bot stattdessen eine Abstellmöglichkeit in einem Gemeinschaftskeller des Hauses an, welcher allerdings nur über einige Stufen zu erreichen war. Die auf Genehmigung der Fahrradbox vom Mieter erhobene Klage wies das Amtsgericht ab.

Es begründete wie folgt: Es komme bei einer Entscheidung über die begehrte Nutzung der Gemeinschaftsflächen durch einen Mieter auf eine Abwägung der Interessen des Mieters, des Eigentümers und der Belange der übrigen Mieter an. Gemäß § 535 Abs. 1 BGB habe der Vermieter dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch an der Mietsache zu überlassen. Dies umfasse über die Nutzung der Mietsache selbst auch die übliche Nutzung von Gemeinschaftsflächen, sofern dadurch nicht die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers beziehungsweise des Vermieters und die Belange anderer Mieter, die ebenfalls ein Interesse an der Nutzung der Gemeinschaftsflächen hätten, unangemessen beeinträchtigt würden. Einen generellen Anspruch auf die beliebige Nutzung von Gemeinschaftsflächen habe der Mieter allerdings nicht. Ein solcher Anspruch müsse den konkreten Umständen des Einzelfalls nach begründet sein. Vermiete ein Eigentümer Wohnungen oder Geschäftsräume in seinem Haus, erstrecke sich das Recht des Mieters zur Benutzung der gemieteten Räume auf das Recht zur Mitbenutzung der Gemeinschaftsflächen des Gebäudes. Seien keine besonderen Vereinbarungen getroffen, umfasse es die übliche Benutzung und decke alle mit dem Wohnen und der Benutzung von Geschäftsräumen typischerweise verbundenen Umstände.

Ein Mieter sei daher berechtigt, einen Kinderwagen, Rollstuhl oder einen Fahrradanhänger im Innenhof abzustellen, wenn er hierauf angewiesen sei und die Größe des Innenhofs und die übrige Nutzung des Innenhofs das Abstellen dort zulasse. Das Recht des Mieters zur Benutzung seiner

Wohnung hindere den Vermieter daran, dem Mieter die Nutzung der Gemeinschaftsflächen unter Berufung auf sein Eigentum zu untersagen, solange von dem Abstellen beziehungsweise der Nutzung keine Belästigungen oder Gefährdungen ausgehen.

Aufseiten des Mieters seien die Möglichkeiten einer alternativen Unterbringung, zum Beispiel in der Mietwohnung, und der damit verbundene Aufwand zu berücksichtigen. Ein in seiner Mobilität eingeschränkter Mieter könne etwa ein größeres Interesse an der Unterbringung eines Rollstuhls oder Rollators im Hausflur geltend machen als ein Mieter, der sein Fahrrad gerne sicher, trocken und ebenerdig im Hausflur parken möchte.

Aufseiten des Vermieters und Eigentümers seien das Interesse an der praktischen Nutzbarkeit der Gemeinschaftsflächen, Sicherheitsinteressen sowie das Interesse an einer optisch ansprechenden Gestaltung der Gemeinschaftsfläche zu berücksichtigen. Würde zum Beispiel der Hausflur oder der Hof durch die begehrte Nutzung eines Mieters unzumutbar verstellt werden, so dass andere Mieter beziehungsweise der Eigentümer von der Nutzung der Gemeinschaftsflächen ausgeschlossen beziehungsweise in der Nutzung nicht nur unerheblich beeinträchtigt würden, so wiege dies zu Lasten des einzelnen Mieters in der Interessenabwägung. Für eine interessengerechte Entscheidung ist auch zu berücksichtigen, ob der Vermieter alternative Möglichkeiten zur Unterbringung (zum Beispiel in einem Fahrradkeller) bereithalte oder ob nicht eine Unterbringung in der Mietsache selbst zumutbar sei und ob diese etwa leicht zugänglich sei (zum Beispiel über einen Fahrstuhl).

Überwögen die Interessen des Vermieters und die Belange der anderen Mieter, so könne der Vermieter die begehrte Nutzung der Gemeinschaftsflächen zu Recht verweigern. Im Ergebnis könne es Fälle geben, in denen es aufgrund der Beschaffenheit der Gemeinschaftsflächen und der allseitigen Interessen nicht möglich sei, dass dem Mieter über-

haupt ein Anspruch darauf zustehe, die Sache – zum Beispiel aufgrund ihrer Größe – überhaupt irgendwo auf den Gemeinschaftsflächen (außerhalb der eigenen Wohnung) unterzubringen.

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe für die Nutzung der Gemeinschaftsflächen sei mietvertraglich die Gebrauchsgewährung des Innenhofs mit dem Inhalt, eine Fahrradanhängerbox aufstellen zu dürfen, nicht geschuldet. Das Begehren des Mieters gehe weit über die zu duldende übliche Nutzung von Gemeinschaftsflächen hinaus. Der Mieter begehre hier nicht bloß das Abstellen seines Fahrradanhängers, sondern er verlange hier die Zustimmung des Vermieters zur Errichtung einer Box auf dem Hof mit den Maßen 110 cm x 133 cm x 148 cm, um hier seinen Kinderwagen und zugleich Fahrradanhänger unterbringen zu können.

Zwar sei aufseiten des Mieters zu berücksichtigen, dass er sein Kind mit dem Kinderwagen und zugleich Fahrradanhänger nicht nur zu Fuß, sondern auch mit dem Fahrrad gut transportieren könne und dass er seinen Fahrradanhänger vor Witterung (Feuchtigkeit) und Diebstahl geschützt unterbringen wolle. Auch sei nachvollziehbar, dass das Unterbringen eines 14 Kilogramm schweren Anhängers in der Wohnung eine besondere praktische Hürde darstelle.

Aufseiten des Vermieters überwögen aber die Interessen, dass der Mieter durch das Aufstellen der Box einen nicht unerheblichen Teil der Gemeinschaftsflächen exklusiv für sich in Beschlag nehmen würde. Für andere Mieter und den Eigentümer wäre die entsprechende Fläche nicht mehr nutzbar. Hier falle zudem besonders ins Gewicht, dass der Innenhof dem Publikumsverkehr zugänglich sei und dass es deshalb ein gesteigertes Interesse an der attraktiven Gestaltung des Innenhofes gebe. Schließlich habe der Vermieter dem Mieter alternative Möglichkeiten der Unterbringung angeboten, die vielleicht nicht genauso angenehm wie eine eigene Box seien, die aber allemal zumutbar seien.

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 Terminvereinbarung (es kann zu Wartezeiten kommen!)
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 (samstags jedoch nicht in den Beratungszentren Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Beratung mit Terminvereinbarung**
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Termin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 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
über mobile Rampe
U Altstadt Spandau
U Rathaus Spandau

Beratungszentrum Müllerstraße

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

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)
U Seestraße

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

♿ Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)
U Frankfurter Allee
U Samariterstraße

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)
S Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

Mo, Di, Mi, Fr 9-18.30 Uhr, Do 9-19 Uhr, Fr 9-17 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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13

🟡 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38

🟡 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 Straße 44/
Ecke Lübecker Straße
U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

Pankow

■ 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

Nachbarschaftshaus Mittelhof,
Königsstraße 43
(nahe Rathaus und Meldestelle)
🟡 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
🟡 Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. 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.

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsgesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfängende.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

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:

☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

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

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

U 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, U 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,
☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 10 bis 40 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.

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 59,95 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 59,95 Euro; Gutscheincode: mieterverein; Bestellung: www.joycard.de, ☎ 30369957

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion 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

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir 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 Huser (Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorff-

platz, 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 Monats um 17 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, Karin Jansen (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat um 18 Uhr in der Senioren-

freizeitstätte Torstraße 190

(Achtung: neue Adresse!)

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm

Laumann

Kontaktmöglichkeiten: [bmv-neukoelln@](mailto:bmv-neukoelln@freenet.de)

freenet.de und über Thomas Koch, Ge-

schäftsstelle des BMV ☎ 030-226 26-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Wolfgang Marquardt, Karin Kemner,

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 im

Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstr. 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
	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 Wissen für wenig Geld

Die Broschüren

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



Die Broschüren kosten 6 Euro und sind 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



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

Programm im Mai 2018

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 2.5.

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: An ihren Werken sollt ihr sie erkennen – Die Kunst des Metallgusses*

17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M.A.: Kleine Geschichte der europäischen Landschaftsmalerei*

19.30 Uhr Dr. Dr. Eugen Drewermann: Von Angst und ihrer Bewältigung – Grimms Märchen tiefenpsychologisch gedeutet*

Donnerstag, 3.5.

17.30 Uhr Dr. Eckhard Hammel: Berlin Memopolis*

19.30 Uhr Marc Engelhardt: Weltgemeinschaft am Abgrund – Warum wir eine starke UNO brauchen*

Freitag, 4.5.

10.00 Uhr Führung mit Isabella Mannozi, Johannes Prittwitz: Die Kunst des Metallgusses – die Bildgießerei Hermann Noack

17.30 Uhr Christel Petitcollin: Psychospiele – Mentale Manipulation im Alltag*

19.30 Uhr Bernd Kolb: Die ganze Wahrheit. Eine Er-Innerung an die verlorene menschliche Weisheit*

Montag, 7.5.

17.30 Uhr Michael Tilgner: Der Edison von Schöneberg*

19.30 Uhr Dr. Michael Heinrich: Karl Marx*

20.00 Uhr Berlin-Premiere: System Error

Dienstag, 8.5.

16.30 Uhr Dokumentarfilm: Die grüne Lüge

17.30 Uhr Dr. Klaus von Krosigk: Gartengeschichte am und um das Berliner Schloss*

19.00 Uhr Dokumentarfilm: Die grüne Lüge

19.30 Uhr Lene Handberg: Mit Verletzlichkeiten heilsam umgehen*

Mittwoch, 9.5.

15.30 Uhr Frauengesundheit: Gesundheit der reiferen Frau*

15.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Ernst-Ludwig Kirchner*

16.30 Uhr Dokumentarfilm: Die grüne Lüge

19.00 Uhr Dokumentarfilm: Die grüne Lüge

19.30 Uhr Stephan Graf von Bothmer: Musik für die Bilder – 20 Jahre Stummfilmkonzerte*

Sonntag, 13.5.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Der unbewusste Mensch – Sigmund Freud

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

Montag, 14.5.

16.30 Uhr Dokumentarfilm: System Error

17.00- Gesundheitstag: Diabetisches Fußsyndrom –

19.00 Uhr Vorbeugung, Diagnostik, Behandlung, Dokumentarfilm:

19.00 Uhr Dokumentarfilm: System Error

19.30 Uhr Podiumsdiskussion: Zukunftsfähige Mobilität für Berlin – Neue Strategien und Konzepte für die wachsende Stadt, Eintritt frei

Dienstag, 15.5.

16.30 Uhr Dokumentarfilm: System Error

17.30 Uhr Jörg Hertel: Friedhöfe der Welt*

19.00 Uhr Dokumentarfilm: System Error

19.30 Uhr Jörg Hertel: Norwegen – Nord.Land.Meer*

19.30 Uhr Prof. Jule Specht: Charakterbildung – wer wir sind und wie wir uns verändern*

19.30 Uhr Podiumsgespräch:

Seyran Ates, Hildegard Greif-Gross, Naila Chikhi:
Wie religiös/weltanschaulich neutral muss die Schule sein?

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

Mittwoch, 16.5.

17.30 Uhr Reihe Eins und Eins: Knie-, Rücken- oder Schulterschmerz – In die Röhre oder nicht?*

19.30 Uhr Prof. Dr. Riem Spielhaus, Moderation Dr. Andreas Goetze: Islam und Muslime in Deutschland – Eine Religion zwischen Debatte, religiöser Praxis und Identitätsfindung*

19.30 Uhr Olaf Georg Klein: Zeit als Lebenskunst*, Eintritt frei

Donnerstag, 17.5.

16.30 Uhr Spielfilm: Arthur und Claire

17.30 Uhr Gabriele Teutloff, Jürgen Alex: Die Villencolonie Neubabelsberg*

17.30 Uhr Der Kurden-Konflikt – vom Mittleren Osten bis nach Deutschland*

19.00 Uhr Spiel-/Animationsfilm: Teheran Tabu

19.30 Uhr Beate Schulz-Montag: Deutschland neu denken – Acht Szenarien für unsere Zukunft*

Freitag, 18.5.

16.30 Uhr Spielfilm: Arthur und Claire

17.30 Uhr Fabian Ritter: Intelligenz und Kultur bei Delfinen und Walen*

19.00 Uhr Spiel-/Animationsfilm: Teheran Tabu

19.30 Uhr Infotainment-Show: „Darm meets Hirn“

Donnerstag, 24.5.

17.30 Uhr Peter Korneffel: Die Humboldts in Berlin – Zwei Brüder erfinden die Gelehrtenrepublik*

19.00 Uhr Spielfilm: Zwei Herren im Anzug

19.30 Uhr Dr. Hans-Joachim Maaz: Das falsche Leben – Ursachen und Folgen unserer Mainstream-Gesellschaft*

Freitag, 25.5.

15.30- Parkinsonstag: Parkinson kann jeden treffen, und dann?

19.00 Uhr Hilfe zum Umgang mit der Krankheit*

16.30 Uhr Spielfilm: Wunder

19.00 Uhr Spielfilm: Zwei Herren im Anzug

19.30 Uhr Prof. Dr. Gerd Gigerenzer, Dr. Manfred Osten: Social Scoring – der digital gläserne Mensch*

Montag, 28.5.

16.30 Uhr Spielfilm: Wunder

17.30 Uhr Live-Audiovision mit Udo Conrad: Cornwall – Szenen einer Reise ins West Country

19.00 Uhr Spielfilm: Zwei Herren im Anzug

19.30 Uhr Podiumsdiskussion: Andres Veiel, Prof. Dr. Klaus Brake, Prof. Dr. Patrizia Nanz, Moderation Manfred Ronzheimer: Sind wir bereit für die Zukunft?

Dienstag, 29.5.

16.30 Uhr Spielfilm: Wunder

17.30 Uhr Robert Schiller: 316 Tage Weltreise – One Way ins Glück*

19.00 Uhr Spielfilm: Zwei Herren im Anzug

19.30 Uhr Prof. Dr. Christoph Ploner, Juniorprof. Dr. Carsten Finke: Die Konstruktion des Selbst – Gehirn, Gedächtnis und Netzwerke*

Mittwoch, 30.5.

16.30 Uhr Spielfilm: Wunder

17.00 Uhr Gesundheitstag: Chronische Schmerzen, Dokumentarfilm:

19.00 Uhr Spielfilm: Zwei Herren im Anzug

19.30 Uhr Prof. Dr. Brigitte Dorst: Lebenskrisen bewältigen und daran wachsen – Tiefenpsychologische Zugänge zu Resilienzkraften*

Donnerstag, 31.5.

16.30 Uhr Spielfilm: Lucky

17.30 Uhr Martin Forberg, M.A.: Wilfrid Israel – Kaufhausdirektor und Sozialist, Lebensretter und Pazifist*

19.00 Uhr Spielfilm: Lucky

19.30 Uhr Dr. Marc Wittmann: Das Ich und seine Zeit –

Wie die Zeit in das Gehirn kommt*, Dokumentarfilm:

19.30 Uhr Prof. Dr. Katja Werheid: Wenn die Eltern alt werden*

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,50/9,50 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2018 und Personalausweises: 7,00/8,00 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €