



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

Juni  
6/2012

MieterMagazin  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## IMMOWATCH

**Mieter beobachten  
den Wohnungsmarkt –  
eine Aktion des  
Berliner Mietervereins**

## HARTZ-IV- WOHNKOSTEN

**Hunderttausend Mal  
teurer als erlaubt**

## SCHIMMEL IM SOMMER

**Besser nachts  
lüften**



**WOHNUNGSPOLITIK IM STÄDTEVERGLEICH:  
WARUM KANN BERLIN NICHT,  
WAS ANDERE KÖNNEN?**

**Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin**  
*...ideal bei Ihrer Umzug*

[www.lagerbox.com](http://www.lagerbox.com)

**LAGER sicher  
BOX sauber  
trocken**

- ✓ privat / gewerblich
- ✓ ab 1 Woche
- ✓ ab 1m<sup>3</sup>
- ✓ ab 9,95 € / 4 Wochen

**Lagerbox Berlin 1**  
Hansastraße 216  
13051 Berlin  
T: 030 / 981 961 60  
berlin1@lagerbox.com

**Lagerbox Berlin 2**  
Karl-Marx-Straße 92-98  
12043 Berlin (ehemalig Hertie)  
T: 030 / 577 093 511  
berlin2@lagerbox.com

**Bestattungsinstitut Hubert Hunold**



Vertrauensvolle Beratung  
und Hilfe im Trauerfall  
Auf Wunsch auch  
Hausbesuch in allen Stadtteilen

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

 Tag und Nacht **(030) 991 10 87** 

[www.proReno.de](http://www.proReno.de)

**Tischlerei Meißner**  
(ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke  
Türen • Rahmen • Möbel**

Renovierung • Modernisierung  
Neubau (300m<sup>2</sup> Ausstellung)

Vulkanstraße 13 · 10367 Berlin  
Tel./Fax: 55 25 55 25

**Polsterei Böker**  
Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**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>

## Guter Rat... ... und gar nicht teuer! Der Klassiker

Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2011/2012



**DMB DEUTSCHER MIETERBUND**

- 13 Euro
- rund 700 Seiten
- Aktuell und informativ
- Mit neuen Gesetzen und Verordnungen
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 2000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

Das Mieterlexikon ist erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)

## PANORAMA

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Prenzlauer Berg: <b>Geld für grüne Höfe</b> .....                                        | 6  |
| Taekker: <b>Massive Umwandlung gegen drohende Firmenpleite</b> .....                     | 6  |
| Müllentsorgung: <b>Gemeinsame Tonne minus</b> .....                                      | 7  |
| Der Mietrechtstipp: <b>Betriebskostenvorschuss – Änderung muss angemessen sein</b> ..... | 7  |
| Der Mietrechtstipp: <b>Kündigungswiderspruch – Gründe konkret benennen</b> .....         | 7  |
| TLG-Privatisierung:                                                                      |    |
| <b>Bund macht Wohnungsbestände zu Geld</b> .....                                         | 8  |
| BBU-Jahresstatistik 2011: <b>Kritische Grenze erreicht</b> .....                         | 8  |
| Kopenhagener Straße 67: <b>Fünf in Angst</b> .....                                       | 9  |
| Urteilen Sie Selbst!                                                                     |    |
| <b>Biedermann und die Menschenwürde</b> .....                                            | 9  |
| GSW-Wohnungen: <b>Der Senat weiß nichts</b> .....                                        | 10 |
| Degewo: <b>Mehr Wohnungen, mehr Miete</b> .....                                          | 10 |
| Insolvenz von „Palu Suisse“: <b>Selber schuld?</b> .....                                 | 11 |
| Berliner Kriminalstatistik: <b>Stadt der Diebe</b> .....                                 | 11 |
| WBS mit Dringlichkeit:                                                                   |    |
| <b>Erster Schritt in die richtige Richtung</b> .....                                     | 12 |
| Initiative: <b>Neue Politik der Grundstücksvergabe gefordert</b> ....                    | 12 |
| Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften:                                                  |    |
| <b>Senat plant dauerhafte Mietendämpfung</b> .....                                       | 13 |

## TITEL

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Wohnungspolitik im Städtevergleich:                      |    |
| <b>Warum kann Berlin nicht, was andere können?</b> ..... | 14 |

## HINTERGRUND

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Stromabrechnungen: <b>Ungleiche Vergleichswerte</b> .....    | 19 |
| Abstellboxen: <b>Privatgarage für den Kinderwagen</b> .....  | 20 |
| Stadtentwicklungssenator zu Gast beim Mieterverein:          |    |
| <b>Überraschend neuer Ton</b> .....                          | 21 |
| Hartz-IV-Wohnkosten:                                         |    |
| <b>Hunderttausend Mal teurer als erlaubt</b> .....           | 22 |
| Wissenschaft und Politik diskutieren Stadtentwicklung:       |    |
| <b>Ganz gemächlich in die Zukunft</b> .....                  | 24 |
| Alleinerziehende: <b>Familienstatus mit Hochrisiko</b> ..... | 25 |
| Schimmelbefall im Sommer: <b>Besser nachts lüften</b> .....  | 26 |

## MIETRECHT

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| <b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> ..... | 27 |
| <b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....               | 29 |

## SERVICE

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



14

Hohe Neuvertragsmieten, Zweckentfremdung, teure Modernisierung und Umwandlung sind Probleme, die vielen Großstädten in Deutschland zu schaffen machen. Doch die Probleme sind zu bewältigen, wie ein Blick in die wohnungspolitische Praxis der drei großen Kommunen Hamburg, Frankfurt am Main und München zeigt. Das MieterMagazin fragt: **Warum kann Berlin nicht, was andere können?**

Ob der neue Stadtentwicklungssenator auch gut ist für eine neue Stadtentwicklungspolitik, muss sich noch zeigen. Die Delegierten des Berliner Mietervereins vernahmen immerhin schon einen

**Überraschend neuen Ton**



21

Alleinerziehende sind nicht nur höheren organisatorischen Belastungen als Paarfamilien ausgesetzt, materiell ist ein Ein-Eltern-Haushalt ein **Familienstatus mit Hochrisiko**



25



**Die auf dieser Seite abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.**

*Betr.: MieterMagazin 4/2012, Seite 9, Udo Hildenstab: „Deutsche Realitäten – Salopp“*

## Veralteten Duden im Regal?

Ich weiß zwar nicht, welche – wahrscheinlich ältere – Duden-Ausgabe Ihr Autor Udo Hildenstab oder der in seinem Beitrag erwähnte Rechtsanwalt Müller verwenden. Jedenfalls möchte ich zur „Ehrenrettung“ des Dudens auf den Eintrag unter dem Stichwort „Neger“ in der aktuellen Duden-Ausgabe (25. Auflage, 2009) verweisen. Dort heißt es recht unmissverständlich: Neger, der; -s, - <lat.> (wird häufig als diskriminierend empfunden; s. Kasten). Und im erwähnten Kasten steht dann der folgende Text: „Viele Menschen empfinden die Bezeichnungen Neger, Negerin heute als diskriminierend. Alternative Bezeichnungen sind Schwarzafrikaner, Schwarzafrikanerin, Afroamerikaner, Afroamerikanerin, Afrodeutscher, Afrodeutsche; in bestimmten Kontexten auch Schwarzer, Schwarze. Vermieden werden sollten auch Zusammensetzungen mit Neger wie Negerkuss, stattdessen verwendet man besser Schokokuss.“

Hat denn Ihre Redaktion die Angaben in dem erwähnten Beitrag nicht überprüft? Oder haben Sie selber etwa noch einen Duden von „was weiß ich wann“ in Ihrem Redaktionsbücheregal zu stehen? In beiden Fällen besteht wohl Handlungsbedarf.  
W. Frey per E-Mail

*Der Autor hat sich – wie im Beitrag und in der Fußnote dargelegt – der Online-Ausgabe des Dudens bedient.*

*Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 4/2012, Seite 14 ff, Birgit Leiß: „Des Guten zu viel? Expertenstreit um die Wärmedämmung“*

## Heiße Luft

Seit geraumer Zeit verfolge ich aus Interesse an der Umwelt diese Diskussion. Bei allen Darstellungen fehlt mir die Aufstellung einer Gesamtenergiebilanz, angefangen bei Erkundung und Erschließung von Lagerstätten, der Förderung der Rohstoffe samt Umweltverschmutzung, Beseitigung der Schäden, Renaturierung, Transport, höchst energieaufwendige und umweltbelastende Verarbeitung und so weiter. Dann noch der Verputz – kleber- und elastomerhaltig, versetzt mit Bioziden. In der Schweiz haben Forschungen gezeigt, dass die Umweltbelastung durch Letztere derjenigen durch die Landwirtschaft entspricht, hier und da sogar übertrifft. Hinzu kommt die Entsorgung der nach 30 Jahren abgenutzten und unbrauchbar gewordenen Dämmmaterialien. Wenn man jetzt noch die Rechnung um biozidverursachte Krankheitskosten und verminderte Lebensqualität der Geschädigten erweitert, wird das Ganze vollends zum absurden Umwelttheater. Zudem haben Brandversuche mit Polystyrol-Platten ergeben, dass auch die perfekte Verlegung des Materials zur Katastrophe führen kann und selbst im Versuchsaufbau kaum beherrschbar war. Auch alternative Dämmmaterialien haben ihren energetischen und umweltlichen Preis. Insgesamt scheinen mir die Argumente eindeu-

tig zugunsten der Kritiker, auch wenn Lobbyisten und Politiker mal wieder ihr privates Süppchen kochen. Wäre es nicht vernünftiger, Baumaterialien beziehungsweise Bauweisen anzuwenden, die eingeschlossene Luftschichten sowie höhere Mauerstärken als Isoliermaterial nutzen? Stehende Luft, eines der effizientesten Dämm-Medien überhaupt – kostenlos und umweltfreundlich dazu. Nur, an der verdient niemand und Arbeitsplätze schafft sie auch nicht. Dafür lassen „fachkundige“ Politiker jede Menge heißer Luft ab, an der sich keiner wärmen kann.

*B. Ulbrich per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 4/2012, Seite 10, Jens Sethmann: „BGH zu Ferienwohnungen – Mietminderung berechtigt“*

## Touristen als Wohnlage-Verschlechterungs-Faktor?

Sie haben mehrfach über die Einschränkung der Wohnqualität durch Tourismus geschrieben: nächtlicher Lärm, laute Urlauber in Ferienwohnungen. Das möchte ich ergänzen. Anwohnerinnen und Anwohner der Torstraße, einer Verkehrsachse zwischen Ost und West, schwer befahren, schwer lärm- und feinstaubbelastet, sind seit ein paar Jahren zusätzlich und immer mehr geplagt. Zwischen Rosa-Luxemburg-Platz und Rosenthaler Platz haben sich etliche große Hostels angesiedelt. Kneipen, Restaurants und Diskotheken haben sich extrem vermehrt. Immer häufiger und vor allem am Wochenende ziehen nachts grölende und kreischende Trupps über die Straße und zerschlagen ihre Bier-, Wein-, Prosecco- oder Schnapsflaschen auf dem Pflaster. Männer erleichtern sich in Hauseingängen statt auf dem Disko-Klo, fast jeden Morgen stehen stinkende Urinpfüten vor und hinter der Haustür. Für Anwohner lässt sich schwer nachvollziehen, warum solche Gegenden als „mittlere Wohnlage“ laut Mietspiegel gelten. Es wird Zeit, dass solche Zustände als abwertendes Kriterium aufgenommen werden.

*R. Nünning 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](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmvm@berliner-mieterverein.de](mailto:bmvm@berliner-mieterverein.de) · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 60. Jahrgang 2012  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Armin Hentschel, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titel:** Susanne Nöllgen/Grafik-Büro · **Fotografen/Bildagenturen:** epr, Julia Gandras, Paul Glaser, Boris Goldammer Visionautik, Ulrike Kreutzer, Birgit Leiß, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Jens Roetzsch, Volker Stahl, Wikipedia (Eva K., Andreas Praefcke, Karsten Ratzke, Rufus46) · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · **scala media Verlagsservice GmbH**, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099 · 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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemietler

Der Berliner Mieterverein verstärkt sein Dienstleistungsangebot ab sofort auch für Gewerbemietler mit einer Jahresnettokaltmiete von bis zu 48 000 Euro. Diese Mitgliedschaft beinhaltet die persönliche Mietrechtsberatung und Übernahme des Schriftverkehrs. Das spezialisierte Beratungsangebot wird in zwei Beratungszentren angeboten. Eine Terminvereinbarung ist dazu erforderlich. Bitte rufen Sie unter unserer Servicenummer ☎ 226 260 an. Bei der Durchführung von Schriftverkehr werden im Gewerbemietrecht qualifizierte Mitarbeiter der Hauptgeschäftsstelle tätig. Diese Mitgliedschaft umfasst allerdings keine Prozesskostenversicherung.

Wegen der besonderen Qualitätsanforderungen und einem erhöhten Haftungsrisiko liegen die Mitgliedsbeiträge für Gewerbemietler über denen der Wohnungsmietler. Dafür bitten wir um Verständnis. Nähere Informationen zu Leistungen und Beitragshöhe unter ☎ 226 260, zu den Beratungszeiten in diesem Heft auf Seite 33.

## Gut zu wissen

### BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de) zum Abruf und Download bereit. Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Stadtvergleich**

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

### MieterMagazin online lesen

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

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Die nächsten Termine sind: Montag, 18. Juni und Montag, 20. August 2012. Im Juli findet keine Vorstandssprechstunde statt.

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

Edwin Massalsky (Vorsitzender),  
Eugen Koch (Schatzmeister),  
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)

## Mietrechtsberatung in Wilmsdorf

Nach dem Umzug der Hauptgeschäftsstelle in die Spichernstraße 1 konzentrieren wir unsere Beratung in Wilmsdorf.

Geschlossen werden die Beratungsstellen im Haus der Jugend „Anne Frank“, Mecklenburgische Straße 15 (letzte Beratung am Montag, dem 18. Juni) und beim Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband, Brandenburgische Straße 80 (letzte Beratung am Dienstag, dem 26. Juni).

Bitte besuchen Sie uns in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin

☐ Spichernstraße

Rechtsberatung: Montag bis Donnerstag von 17 bis 18 Uhr.

## Sommerzeit

### Beratung in den Sommerferien

Während der Sommerschulferien bleiben einige unserer bezirklichen Beratungsstellen von Mittwoch, dem 20. Juni bis einschließlich Freitag, dem 3. August 2012 geschlossen. Nähere Informationen dazu finden Sie auf Seite 32 in diesem Heft.

## IMMOWATCH

### Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins

Liebes BMV-Mitglied, liebe Mieterinnen und Mieter,

unter dem Namen IMMOWATCH betreibt der Berliner Mieterverein eine Beobachtung des Wohnungsmarktes, aus deren Erkenntnissen er Anforderungen an eine nachhaltige und soziale Wohnungspolitik stellen wird. Weiteres dazu finden Sie auf Seite 17 und den hinteren Umschlagseiten dieses MieterMagazin. Bitte unterstützen Sie unsere Aktion, indem Sie den Fragebogen ausfüllen und zurückschicken.

Ihr  
Reiner Wild,  
Geschäftsführer  
des Berliner Mietervereins

## PRENZLAUER BERG

## Geld für grüne Höfe

Hofbegrünungen: gut fürs Gemüt und fürs Stadtklima

Seit 1999 unterstützt das Bezirksamt Prenzlauer Berg (jetzt: Pankow) die Gestaltung und Begrünung von Innenhöfen, um die stadtökologische Situation zu verbessern. Bisher wurde die Umgestaltung von 55 Innenhöfen gefördert. In diesem Jahr stehen insgesamt 3600 Euro zur Verfügung – maximal 600 Euro je Hof. Erstmals können sich auch Kindertagesstätten beteiligen.

Hofbegrünungen tragen wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Stadtklimas sowie zur Stabilisierung des Artenreichtums bei und fördern nachbarschaftliche Begegnungen und Kontakte. Das bewog vor 13 Jahren das Bezirksamt Prenzlauer Berg, ein 100-Höfe-Programm aufzulegen, das die Fusion

der drei ehemaligen Bezirke überdauert hat und sich noch immer eines regen Zuspruchs erfreut. Bis zum 14. September 2012 können sich wieder alle bewerben, die ihren Hof oder Garten umgestalten wollen: Hauseigentümer, Mieter, Kiezvereine und Genossenschaften in Selbsthilfe. Das Grundstück muss in den Sanierungsgebieten Helmholtzplatz oder Teutoburger Platz, den ehemaligen Sanierungsgebieten Kollwitzplatz, Winsstraße, Böttowstraße, Wollankstraße und Kompostenviertel, im Geltungsbereich des Landschaftsplanes IV-L-3 „Gründerzeitgebiete Prenzlauer Berg“ oder im Untersuchungsbereich Langhansstraße liegen. Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören die Beseitigung von Beton-



Foto: Grüne Liga

und Asphaltflächen, das Zusammenlegen von Höfen, das Anlegen von Grünflächen, das Pflanzen von Bäumen, die Begrünung von Fassaden und das Anbringen von Nisthilfen für Vögel. Mieter und Mietergemeinschaften müssen eine Einverständniserklärung des Hauseigentümers vorlegen. In den Sanierungsgebieten können für Entsiegelungs- und Abbruchmaßnahmen in Höfen zusätzlich Ordnungsmaßnahmegelder beantragt werden.

Rainer Bratfisch

#### Ausschreibungsunterlagen:

Monika Schröder,  
S.T.E.R.N. GmbH,  
☎ 44 36 36-30/52,  
Fax 44 36 36-77

## TAEKKER

## Massive Umwandlung gegen drohende Firmenpleite

Immer mehr Mieter machen mobil gegen die Umwandlung ihrer Wohnungen durch „Taekker“. Der dänischen Unternehmensgruppe gehören in Berlin rund 100 Mietshäuser, davon über 60 in Kreuzberg. Doch die Bewohner wollen sich nicht verkaufen lassen.

Taekker ist schon seit einigen Jahren auf dem Berliner Wohnungsmarkt aktiv und hat vor allem im Kreuzberger Graefekiez und rund um die Bergmannstraße etliche Altbauten erworben. Seit etwa einem Jahr wird nun massiv die Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen vorangetrieben. Hintergrund ist die Fast-Pleite des dänischen Mutterunternehmens. Um schnell Geld locker zu machen, sollen die Wohnungen in attraktiver Kiezlage verkauft werden. Einer der ersten bekannt gewordenen Fälle betraf das Gebäude Graefestraße 11/Böckhstraße 13. Doch mittlerweile gibt es immer mehr Häuser, in denen bereits umgewandelt wird oder wo es erste Alarmsignale gibt.

Den Verkauf organisierte bis vor Kurzem die Firma „Ziegert“, doch die Partner scheinen sich überworfen zu haben, und Taekker betreibt jetzt den Verkauf selber. Einige Häuser hat das Unternehmen innerhalb eines halben Jahres frei bekommen. Dabei werden die Mieter mit Auszugsprämien geködert. Nach Informationen von Martin Breger von der „Mieten-AG Graefekiez“ wurden am Anfang für große Wohnungen im Vorderhaus bis zu 20000 Euro geboten, mittlerweile sind es noch 8000 Euro. Verkauft werden die zum Teil unsanierten Wohnungen dann zu Preisen von 2800 bis 3300 Euro pro Quadratmeter.

Martin Breger von der Mieten-AG befürchtet dramatische Folgen für die gewachsene Kiezmischung. „Die Eigentumswohnungen werden von den Käufern häufig nur für gelegentliche Berlin-Aufenthalte genutzt und ansonsten als Ferienwohnung vermietet.“ Vor allem kleine, bisher bezahlbare Wohnungen verschwinden vom Markt.

Foto: Christian Muhrbeck



Die betroffenen Taekker-Mieter haben sich nun zusammengeschlossen, um gemeinsame Strategien zu entwickeln. In der Eisenacher Straße 57 in Schöneberg überlegen die Bewohner, ob sie sich einer Genossenschaft anschließen und das Haus kaufen. In jedem Fall sollten Mieter über ihre Rechte Bescheid wissen: Nach einer Umwandlung ist in den sechs Innenstadtbezirken eine Kündigung wegen Eigenbedarfs sieben Jahre lang ausgeschlossen, dazu kommt dann noch die reguläre Kündigungsfrist. Zudem haben die Mieter ein Vorkaufsrecht.  
Birgit Leiß

Im Graefekiez werden im großen Stil Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt

■ Ein Infoblatt zum Thema Umwandlung gibt es unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de) sowie in der Hauptgeschäftsstelle und den Beratungsstellen des Berliner Mietervereins. Selbsthilfeportal für betroffene Taekker-Mieter: <http://taekker.watch.plutz.net/>



## Gemeinsame Tonne minus

**Auf Berliner Höfen wird ab Januar kommenden Jahres ein einheitlicher Wertstoffbehälter stehen, der die orange und die gelbe Tonne ersetzt wird. Der Kompromiss, der die Interessen von Privatwirtschaft und kommunalem Entsorger unter einen Hut bringen will, ist für den Kunden mit einem Nachteil verbunden.**

Über einen langen Zeitraum war die Sache klar: Verpackungsmüll gehört in die „Gelbe Tonne“. Für deren Abfuhr sorgte in Berlin der private Entsorger Alba – kostenlos, denn im Rahmen des „Dualen Systems“ hatte der Handel dafür aufzukommen. Doch mit fortschreitender Mülltrenntechnik und steigenden Rohstoffkosten wurde Müll immer wertvoller: Alba bot ab 2005 eine „Gelbe Tonne plus“ an, in die der Verbraucher neben Verpackungsmaterial auch Elektrokleingeräte sowie Gegenstände aus Holz, Metall und Plastik werfen konnte – Müll, den der Verbraucher auf den Recyclinghöfen der Berliner Stadtreinigung (BSR) abzuliefern hatte.

Die BSR rüstete 2010 nach und brachte eine „Orange Box“ auf die Höfe der Berliner, ebenfalls befüll-

bar mit Elektroschrott, Holz-, Plastik- und Metallgegenständen, zusätzlich auch noch mit Alttextilien – nicht jedoch mit Verpackungsmaterial, denn das war weiter der privaten Gelben Tonne vorbehalten.

Klar war: Dieses kunterbunte Trennkonzzept überforderte so manchen Verbraucher. Gleichzeitig eskalierte der Streit um die immer wertvollere Ressource Müll. Alba sollte nach Ansicht der Berliner Umweltverwaltung die „plus“-Leistung seiner Gelben Tonne wieder streichen, das Unternehmen konterte, sein Angebot im Gegenteil ausweiten zu wollen. Im April hat nun der auch für Umwelt zuständige Berliner Stadtentwicklungssenator Müller einen Kompromiss zwischen Stadtreinigung und der privaten Abfallentsorgungswirtschaft bekannt gegeben: Künftig werden alle Wertstoffe, die bisher in der gelben und der orangen Tonne erfasst wurden, in einem einheitlichen Behälter (Arbeitsname: „Klimatonne“) erfasst.

Gemäß ihrem bisherigen Mengenanteil werden 12 Prozent der Wertstoffmenge von der BSR entsorgt, der Rest wird von einem privaten Unternehmen abgefahren, das wie-



Foto: Christian Muhrbeck

derum im Rahmen eines Wettbewerbs für die nächsten drei Jahre gefunden werden muss.

Doch die Sache hat einen Haken – und den bekommt der Verbraucher zu spüren: Nicht alles, was bislang in die „Gelbe Tonne plus“ oder die „Orange Box“ geworfen werden konnte, kann ab 1. Januar 2013 auch in dem neuen gemeinsamen Behälter mit dem beruhigenden Namen entsorgt werden: Elektrokleinteile, Holz und Alttextilien bleiben ausgenommen. Für deren Entsorgung muss der Verbraucher künftig wieder zeitaufwendig die Sammelhöfe der Stadtreinigung ansteuern. *Udo Hildenstab*

*Müll wird zunehmend zur wertvollen Ressource, um die gerungen wird*

■ Über den Müllstreit zwischen BSR und Alba berichtete das MieterMagazin in seiner Ausgabe 9/2010, Seite 26: „Mülltrennung: Kampf um die Wertstoffe“.



### DER MIETRECHTSTIPP

## Betriebskostenvorschuss: Änderung muss angemessen sein

Nach Vorlage einer Betriebskostenabrechnung kann sowohl der Vermieter als auch der Mieter die künftigen Betriebskostenvorschüsse auf eine angemessene Höhe festlegen. Was als angemessen gilt, richtet sich nach dem Ergebnis der vorliegenden Betriebskostenabrechnung. Auch wenn bereits konkrete Preis- oder Tarifierhöhungen für die Zukunft bekannt sind, darf dies bei der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt werden.

*mr*



### DER MIETRECHTSTIPP

## Kündigungswiderspruch: Gründe konkret benennen

Der Mieter kann einer vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung der Wohnung dann widersprechen, wenn sie für ihn, seine Familie oder Haushaltsangehörige eine unzumutbare Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Der Widerspruch muss dem Vermieter schriftlich und spätestens zwei Monate vor dem ausgesprochenen Auszugstermin zugegangen sein. Es empfiehlt sich, die Härtegründe im Widerspruchsschreiben nachvollziehbar darzulegen. Nur wenn vom Vermieter in der Kündigung nicht auf das Widerspruchsrecht hingewiesen wurde, können die Härtegründe noch im ersten Termin eines Räumungsverfahrens eingewandt werden.

*mr*

## TLG-PRIVATISIERUNG

## Bund macht Wohnungsbestände zu Geld

Die Privatisierung öffentlichen Tafelsilbers geht munter weiter. Jetzt steht die Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) Wohnen mit rund 11 500 bundeseigenen Wohnungen an 40 Standorten zum Verkauf.

TLG-Immobilie ►  
in der Max-  
Beer-Straße in  
Berlin-Mitte

Nach der Bundeshaushaltsordnung ist kein „wichtiges Bundesinteresse“ am Halten der Wohnungsbestände mehr gegeben, eine Privatisierung sei deshalb zwingend vorgeschrieben. Ende des Jahres soll die Privatisierung des Bestandes abgeschlossen sein. Erhoffter Erlös: Um die 570 Millionen Euro. Der Bestand der rund 11 500 Wohneinheiten soll en bloc verkauft werden. Das Unternehmen in eine bundeseigene Wohnungsgesellschaft umzuwandeln, mache aufgrund des vergleichsweise geringen Bestandes und der Verteilung über alle ostdeutschen Bundesländer keinen Sinn – so die Bundesregierung.

Politiker der Linken haben im April 2012 die Genossenschaft „Fair Wohnen“ gegründet, um sich am Bieterverfahren um die TLG Wohnen beteiligen zu können. Die Mieter, aber auch andere Bürger, können Anteile zeichnen. Man hofft, auf diese Weise möglichst viel Eigenkapital zusammenzubekommen. Aber die Chancen dieser Genossenschaft sind angesichts des Kaufpreises gering.

Die SPD-Bundestagsfraktion fordert nach wie vor einen kleinteiligen Verkauf der Bestände, zum Beispiel an kommunale Wohnungsunternehmen, um „den Einfluss der öffentlichen Hand zu sichern“.

Daran scheint der Bund indes kein Interesse zu haben – er hält am Verkauf der TLG Wohnen als Ganzes fest. Offensichtlich gibt es auch genügend Interessenten für einen Komplettverkauf.

Der Deutsche Mieterbund, der sich gleichfalls gegen den Verkauf an ei-



Foto: Sabine Münch

nen privaten Investor ausgesprochen hatte, fordert nun, zumindest entsprechende Schutzrechte in den Mietverträgen zu vereinbaren, die auch bei einem Weiterverkauf der Wohnungen gültig bleiben. DMB-Direktor Lukas Siebenkotten: „Regelungen in Kaufverträgen mit Finanzinvestoren bieten keinen Schutz und sind nichts anderes als Beruhigungsspielen für die Betroffenen und die Öffentlichkeit.“

Rainer Bratfisch

## BBU-JAHRESSTATISTIK 2011

## Kritische Grenze erreicht

Auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt gibt es immer weniger Leerstand. Bei den Vermietern, die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisiert sind, geht die Leerstandsreserve zunehmend gegen Null.

Wo früher in Zeitungen seitenweise Mietwohnungsangebote aufgelistet waren, findet man heute nur noch ein paar Inserate pro Bezirk. Das liegt nicht nur daran, dass die Anzeigen ins Internet abgewandert sind, sondern auch daran, dass immer weniger Wohnungen auf dem Markt angeboten werden. „Freie Mietwohnungen gehen weg wie geschnittenes Brot – vielfach werden von den Wohnungsunternehmen deshalb gar keine Anzeigen mehr geschaltet“, berichtet BBU-Vorstand Maren Kern. Bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen – das sind vor allem die



Foto: Christian Muhrbeck

städtischen und ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften mit insgesamt 645 000 Wohnungen – liegt die Leerstandsquote bei 2,6 Prozent.

Die Fluktuationsreserve von drei Prozent, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist, wird also bereits unterschritten. In allen Innenstadt-Ortsteilen – mit Ausnahme von Schöneberg – liegt der Leerstand sogar unter zwei Prozent.

Eine weitere Auswirkung des engen Wohnungsmarktes: Die Berliner ziehen weniger um. Acht Prozent der Mieter haben 2011 gekündigt, zehn Jahre zuvor betrug die Fluktuation noch 9,5 Prozent. „Wer eine gute Wohnung hat, zieht so schnell nicht wieder aus“, sagt Maren Kern. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg bei den BBU-Mitgliedern im Jahr 2011 um 2 Prozent auf 5,04 Euro pro Quadratmeter. Die Steigerung liegt etwas unter der Inflationsrate. Maren Kern betont: „Unsere Mitgliedsunternehmen sind keine Miettreiber.“

Jens Sethmann

◀ Solche Hinweise sucht man mittlerweile in den Innenstadtbezirken Berlins vergeblich



## Fünf in Angst

**In welchen Zuständen die Bewohner der Kopenhagener Straße 67 leben müssen, wird auf den ersten Blick klar: Die meisten Wohnungen sind leer, die Türen stehen Tag und Nacht offen. Seit Wochen gibt es kein warmes Wasser, weil nach einem mysteriösen Gasunfall das Gas abgestellt werden musste. Doch die fünf verbliebenen Mieter sind fest entschlossen, sich nicht vertreiben zu lassen.**

Im Januar 2011 war der heruntergekommene Altbau in Prenzlauer Berg von der Firma „Peters Vermögensverwaltung GmbH“ gekauft worden. Schon bald wurde den Mietern in Einzelgesprächen klar gemacht, dass sie ausziehen sollen – ohne Abfindung und ohne das Angebot einer Ersatzwohnung. Das Haus solle saniert und die Wohnungen in Eigen-

Glühbirnen im Treppenhaus entfernt wurden“, berichtet die Mieterin. Schließlich wandten sich die Mieter an die Polizei, die die Wohnungen umgehend räumen ließ.

Ende April schließlich wäre das Haus mitsamt den Bewohnern um ein Haar in die Luft geflogen. Nur weil einer der Mieter zufällig den Gasgeruch aus einer der leer stehenden Wohnungen bemerkte und geistesgegenwärtig die Fenster öffnete, kam es nicht zur Katastrophe. Aus einem beschädigten Rohr war Gas geströmt, beim nächsten Betätigen eines Lichtschalters wäre es zu einer Explosion gekommen, fand die Feuerwehr heraus. Das Landeskriminalamt hat die Ermittlungen übernommen. Eine mutwillige Beschädigung kann nicht ausgeschlossen werden, heißt es in der Polizeimeldung. Nach diesem Schreckensereignis haben

*Ungemütliche Zeiten sind in dem Wohnhaus Kopenhagener Straße 67 ausgebrochen*

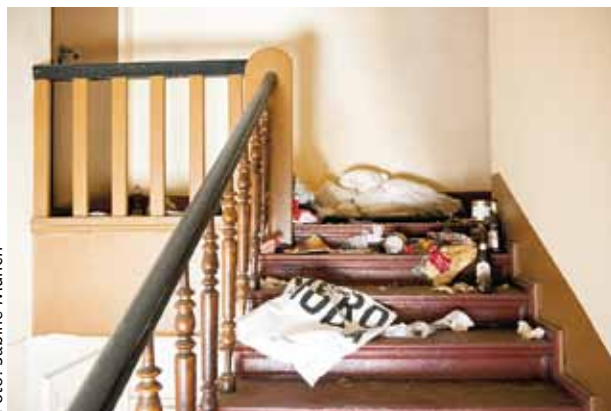


Foto: Sabine Münch

tum umgewandelt werden. Nach und nach verließen die meisten der 34 Mietparteien das Haus. Fünf blieben – und auf die kamen ungemütliche Zeiten zu. Es kam zu mehreren Wasserschäden, der Müll wurde nicht mehr abgeholt, und im Januar war man bei Eiskälte wochenlang ohne Heizung. Mehrere Monate lang waren in den Wohnungen osteuropäische Männer einquartiert, die nach Aussagen der Bewohner aus dem Fenster urinierten und anderweitige Belästigungen verursachten. „Es war höchst unangenehm, abends nach Hause zu kommen, zumal auch immer wieder die

die Bewohner, darunter auch eine 80-Jährige, große Angst. „Aber wir haben schon so viel durchgemacht, jetzt ziehen wir erst recht nicht aus“, sagen sie. Mit einstweiligen Verfügungen setzen sie sich zur Wehr, auch die Wohnungsaufsicht wurde eingeschaltet.

Der Mieterberatung Prenzlauer Berg sind die Zustände in dem Haus bestens bekannt. Der Eigentümer sei „schwierig“ und „nicht sehr kommunikativ“, meint die Geschäftsführerin Sylvia Hoehne-Killewald. Auch das MieterMagazin erhielt auf die Bitte um eine Stellungnahme keine Antwort.

*Birgit Leiß*



Illustration: Julia Gandras

### URTEILEN SIE SELBST!

## Biedermann und die Menschenwürde

Das Schreckgespenst für den kleinkarierten Spieß ist der (oder die) „Asoziale“ – ein beliebtes Schimpfwort der Nachkriegszeit, in der man auf Sauberkeit, Fleiß und normgerechtes Verhalten hielt. „Asoziale“ hingegen verkörpern all das, was Unruhe in diese sittsame Ordnung bringen könnte: Arbeitsscheu, Schmutz, Trunkenheit, Randalen. Der Begriff wird auch gerne auf Angehörige anderer Kulturkreise und Menschen anderer Hautfarben angewendet, denn ihre Andersartigkeit ist schon allein Normbruch, selbst wenn ihr Verhalten tadellos ist: „Asoziale Ausländer“ – die Alliteration perlt so schön auf der Zunge mancher Zeitgenossen. Vermieterin Erna Rieger\* aus Neukölln entrüstete sich darüber, dass ihr Mieter Cüneyt Cengiz\* seine Zigarettenkippen regelmäßig im Treppenhaus und Hinterhof mit dem Absatz ausmachte und liegen ließ. Und dann das ungestüme Türenwerfen seines pubertierenden Sohnes Ahmet – ein ständiges Ärgernis, da fällt ja der Putz von der Wand! Also mahnte sie Familie Cengiz schriftlich ab, sich „einer normalen westeuropäischen Verhaltensweise“ zu befleißigen, berief sich darauf, dass ihr Klagen mehrerer Nachbarn über sein „defektes asoziales“ Verhalten vorlägen und drohte mit Kündigung. Mieter Cengiz sah sich angesichts der Äußerungen im Vermieterschreiben beleidigt und klagte wegen Verletzung seines Persönlichkeitsrechts. Wie hätten Sie entschieden?

Der Mieter erhielt vor dem Berliner Landgericht Recht: Er hat Anspruch auf Zahlung eines Schmerzensgeldes wegen Verletzung seiner im Grundgesetz verankerten Menschenwürde. Die Vertragsverletzungen stünden in keinerlei Verhältnis zu den rassistischen und beleidigenden Äußerungen, die seine Herkunft in direkten Zusammenhang zu seinem vertragswidrigen Verhalten setzten.

*Elke Koepping*

LG Berlin vom 6.10.2009 – 65 S 121/09 –

\* Name von der Redaktion geändert

## GSW-WOHNUNGEN

## Der Senat weiß nichts

**Unterlassene Instandhaltung, spekulativer Leerstand, Verkauf an den Mietern vorbei – diese Vorwürfe richten Bewohner an die privatisierte Wohnungsbaugesellschaft GSW. Die Oppositionsfractionen fordern den Senat zum Eingreifen auf, doch der zeigt sich unwissend. Das Wohnungsunternehmen schweigt.**

In einer Anhörung im Bauausschuss des Abgeordnetenhauses wurde alles noch einmal konzentriert dargelegt: Ulrike Hamann von der Initiative „Kotti & Co“ berichtete von hohen Mieten und Nebenkosten in den rund 900 GSW-Sozialwohnungen am Kottbusser Tor. Viele Mieter müssen die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufwenden und werden vom Jobcenter zum Umzug aufgefordert. Besonders gravierend ist die Situation in den 23 Häusern, die der GSW in den 90er Jahren aus Bezirksbeständen kostenlos übergeben worden sind. Mieteraktivistin Stefanie Platen

Foto: Christian Muhrbeck



beklagte, dass Schäden wie Hauschwamm, undichte Dächer oder kaputte Schornsteine trotz Mängelanzeigen nicht behoben werden. Zudem stehen in mehreren Gebäuden seit Jahren Wohnungen leer. Beim Weiterverkauf von fünf Häusern sind die Mieter von der GSW nicht informiert worden, obwohl ihnen in einem solchen Fall ein Vorkaufsrecht zugesichert worden war. Die Mieterschutzklauseln, die bei der Privatisierung im Jahr 2004 vereinbart wurden, sind auch nicht an die neuen Eigentümer weitergegeben worden. Der GSW-Vorstand

hatte seine Teilnahme an der Anhörung abgesagt und damit die Abgeordneten brüskiert. Auch die Senatsvertreter im Implementierungsausschuss, der die Einhaltung des Privatisierungsvertrages kontrollieren soll, sind nicht erschienen.

Dem Senat seien die Vorwürfe bisher nicht offiziell gemeldet worden. Verstöße gegen die Auflagen würden mit Vertragsstrafen geahndet. Aber: „Dafür müssen wir Vertragsverletzungen feststellen – die haben wir bisher nicht festgestellt“, so Finanzstaatssekretärin Sudhof.

Die Linken-Wohnungspolitikern Katrin Lompscher fordert, dass sich der Implementierungsausschuss unverzüglich mit den Beschwerden befasst. Karin Schmidberger, mietenpolitische Sprecherin der Grünen, ergänzt: „Notfalls muss der Senat Vertragsstrafen geltend machen, um das unwürdige Verhalten der GSW gegenüber der Mieterschaft zu unterbinden.“

Jens Sethmann

◀ Besonders verheerend ist die Situation in 23 an die GSW übertragenen landeseigenen Häusern (hier: Schlesische Straße 25 in Kreuzberg)

## WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT DEGEWO

## Mehr Wohnungen, mehr Miete

**Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Degewo kündigte den Neubau von 720 Wohnungen an. Mehr als die Hälfte davon sollen ab 2014 in der Gropiusstadt entstehen. Zusätzlich hat der Degewo-Vorstand für steigende Mieten geworben.**

In der Gropiusstadt hat die Degewo noch Platz für Neubauten

Die Degewo hat auf eigenem Grund und Boden Platz für 565 Wohnungen ausgemacht, außerdem will sie zwei Flächen ankaufen, auf denen weitere

155 Wohnungen entstehen können. Ab 2013 soll in Köpenick und Marienfelde mit dem Bau der ersten neuen Wohnungen begonnen werden, der Löwenanteil mit 400 Wohnungen soll allerdings in der südlichen Gropiusstadt entstehen.

„Die Gropiusstadt ist bis auf den heutigen Tag ein hochattraktives Wohngebiet“, sagt Degewo-Vorstand Frank Bielka. In den letzten Jahren hat die Degewo in der Großsiedlung 1000 Wohnungen modernisiert, bis 2016 werden hier 92 Millionen Euro in die Sanierung investiert.

Die geplanten Neubauten sollen sich an den Strukturen der Gropiusstadt orientieren, an Hochhäuser ist jedoch nicht gedacht. Kleine Einheiten mit bis zu vier Geschossen sind vorgesehen. „Wir werden im Durchschnitt mit einer Miete von mindestens acht Euro pro Quadrat-

meter rechnen müssen“, schätzt Bielka. Mit intelligenten Grundrissen will man die Fläche der Wohnungen möglichst klein halten, damit die Gesamtmiete bezahlbar bleibt. Der Bau der 720 Wohnungen wird schätzungsweise 100 Millionen Euro kosten.

„Investitionen sind nur möglich, wenn Erträge erwirtschaftet werden“, erklärt Bielka. Sein Vorstandskollege Christoph Beck ergänzt: „Wenn wir unseren gesellschaftlichen Auftrag erfüllen sollen, sind wir auch auf dauerhafte Mietsteigerungen angewiesen.“ In diesem Jahr strebt sie an, die konzernweite Durchschnittsmiete von 5,19 Euro pro Quadratmeter auf 5,28 Euro anzuheben. „Die Degewo steht dafür, mit Mietsteigerungen verantwortungsvoll und moderat umzugehen“, versichert Frank Bielka.

Jens Sethmann



Foto: Jens Roetzsch



## INSOLVENZ VON „PALU SUISSE“ Selber schuld?

**Hunderte von Lichtenberger Mietern wurden Mitte April von ihrer Hausverwaltung aufgefordert, sich umgehend eine neue Wohnung zu suchen, weil ihr Vermieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt und daher Strom und Wasser abgestellt werden sollen. Ein absurdes Ansinnen, das aber einen ernsten Hintergrund hat.**

Mit dem Schreiben der „Gratus Immobilienservice GmbH“ wurden die Mieter der Hauptstraße 51-57 in Lichtenberg darüber informiert, dass der Eigentümer, die „Palu Suisse AG“ beziehungsweise deren Rechtsnachfolger „Reloni“ Insolvenz angemeldet habe. Aufgrund der Zahlungsrückstände wollen der Stromlieferant Vattenfall sowie die Wasserbetriebe demnächst die Versorgung einstellen. Ein gleichlautendes Schreiben ging an die Mieter der Ruschestraße 3/5. Schon seit Jahren leiden die Mieter des Unternehmens Palu Suisse

unter schlimmen Wohnbedingungen. Wochenlang lebten sie ohne warmes Wasser. „Die Nichtbegleichung fälliger Rechnungen scheint Geschäftsmodell bei Palu Suisse zu sein“, sagte der damalige Baustadtrat Andreas Geisel (SPD) der „Berliner Woche“ (Ausgabe vom 6. Januar 2010). „Es ist ein Horror, wie kann man so mit Menschen umgehen?“, meint eine 67-Jährige. Sie ist schwerstbehindert und findet keine andere Wohnung zu diesem Preis. Doch während das Bezirksamt in der Vergangenheit wiederholt in Ersatzvornahme getreten ist und die Rechnungen bezahlt hat, will der neue Stadtrat für Stadtentwicklung, Wilfried Nünthel (CDU), die Mieter offenbar hängen lassen. „Die Leute wissen seit Jahren Bescheid – wer immer noch da wohnt, weil er den Kiez nicht verlassen will, ist selber schuld“, argumentiert sein Referent Fabian Peter. Man werde nur vorübergehend einspringen – Schluss“.

Foto: Birgit Leiß



*Die Mieter sollen ausziehen, weil der Vermieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt: „Palu Suisse“-Haus in der Lichtenberger Hauptstraße*

Diese Haltung löste beim Berliner Mieterverein Empörung aus: „Die Mieter haben schließlich die Miete mitsamt der Nebenkosten bezahlt, eine Insolvenz ist kein Kündigungsgrund“, betont BMV-Rechtsberater Volker Hegemann. Der Bezirk sei in solchen Fällen im Rahmen der Daseinsfürsorge verpflichtet, in Vorleistung zu treten.

Doch das letzte Wort scheint noch nicht gesprochen zu sein. Nach Redaktionsschluss des MieterMagazin befasste sich der Sozialausschuss der Bezirksverordnetenversammlung mit dem Fall. Eine gute Lösung wäre, wenn die Wohnungsbaugesellschaft Howoge, die die Häuser damals an die Palu Suisse veräußert hat, sie einfach wieder zurückkaufen würde.

*Birgit Leiß*

## BERLINER KRIMINALSTATISTIK Stadt der Diebe

Bei den Wohnungseinbrüchen meldet die Statistik eine deutliche Zunahme

**Als Innensenator Frank Henkel und Polizeivizepräsidentin Margarete Koppers im Berliner Innenausschuss die Kriminalstatistik für das Jahr 2011 vorstellten, konnten sie wenig Positives vermelden: Die Kriminalität in der Stadt stieg erstmals seit Jahren – um 4,1 Prozent, das sind 19346 Delikte mehr als im Vorjahr. Nur 46,1 Prozent der Straftaten wurden aufgeklärt, das sind wiederum 2,3 Prozent weniger als im Vorjahr.**

■ Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle: Platz der Luftbrücke 5, 12101 Berlin, Öffnungszeiten: Montag von 10 bis 18.30 Uhr, Dienstag bis Donnerstag von 8 bis 15 Uhr [www.berlin.de/polizei/praevention/eigentum/einbruchschutz.html](http://www.berlin.de/polizei/praevention/eigentum/einbruchschutz.html)

Berlin entwickelt sich offenbar zur Hauptstadt der Diebe: Die Zahl der Wohnungseinbrüche stieg zum dritten Mal in Folge. 2011 gab es 26,3 Prozent mehr Wohnungseinbrüche als im Vorjahr, die Zahl der Einbrüche in Villen und Einfamilienhäuser stieg sogar um 31,5 Prozent. Alle zweieinhalb Minuten wird in Berlin etwas gestohlen. Natürlich: Da



Foto: Christian Muhrbeck

ist auch der Schokoriegel im Supermarkt dabei, wenn die Tat zur Anzeige kommt. Die angezeigten Fahrraddiebstähle haben um rund 30 Prozent zugenommen, die Dunkelziffer dürfte noch weit höher liegen. Berlins kriminellste Gegenden sind Wedding und Neukölln mit jeweils über 32000 Straftaten, gefolgt von Mitte, Reinickendorf und Kreuzberg.

Polizei-Chefin Margarete Koppers macht vor allem „reisende Täter aus Osteuropa“ für den Anstieg der Kriminalität verantwortlich.

Alarmierend ist die Zunahme der Tötungsdelikte. 207 Menschen kamen 2011 ums Leben – 18 mehr als im Vorjahr. Die politisch motivierte Kriminalität hat um 34 Prozent zugenommen. Trotzdem: Berlin ist im europäischen Vergleich noch immer eine der sichersten Hauptstädte. Innensenator Frank Henkel hält aber dennoch an seiner Forderung fest, 250 zusätzliche Stellen für den Polizeivollzugsdienst zu schaffen. Die Videoüberwachung an öffentlichen Orten will er ausweiten. Die Nutzung der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle am Platz der Luftbrücke soll demnächst wieder kostenlos sein. Eine Lösung des Problems ist das allerdings nicht. *Rainer Bratfisch*



## WBS MIT DRINGLICHKEIT

## Erster Schritt in die richtige Richtung

**Wer ausziehen muss, weil er seine Miete nicht mehr zahlen kann, von Zwangsräumung betroffen oder gar wohnungslos ist, hat einen „besonderen Wohnbedarf“: Seit 1. Mai gibt es neue Kriterien für den Wohnberechtigungsschein „mit Dringlichkeit“ und Wohnungen, die mit diesem angemietet werden können.**

Der Berliner Wohnungsmarkt hält immer weniger freie Wohnungen bereit. Da ist vor allem für jene eine Wohnungssuche fast aussichtslos, die einen „besonderen Wohnbedarf“ haben, wie es in der Amtssprache heißt: Menschen, die unter unzureichenden Wohnbedingungen leben müssen oder für die der Zugang zu einer Wohnung besonders schwierig ist. Für sie gibt es neue Kriterien für den WBS mit Dringlichkeitsstempel und auch Wohnungen. Für den „normalen“ WBS – also ohne Dringlichkeit –, der zur bevorzugten Anmietung einer Sozialwohnung berechtigt, sind die Voraus-

setzungen, dass man seinen Hauptwohnsitz seit mindestens einem Jahr in Berlin hat und die Einkünfte innerhalb bestimmter Grenzen liegen. So darf das anrechenbare Jahresgesamteinkommen eines Einpersonenhaushaltes 16800 Euro nicht überschreiten, bei zwei Personen sind es 25200 Euro. Für jedes zum Haushalt gehörende Kind werden in Berlin 7000 Euro aufgeschlagen. Für den WBS mit Dringlichkeitsvermerk („besonderer Wohnbedarf“)



Foto: Christian Muhrbeck

ist darüber hinaus die Zugehörigkeit zu einer von neun Berechtigungsgruppen erforderlich. Zu ihnen gehören beispielsweise Alleinerziehende sowie Familien und Lebensgemeinschaften mit Kindern, die in unzureichenden Wohnverhältnissen leben, ohne eigene Wohnung sind oder nach einer erheblichen Mietsteigerung ausziehen müssen. Ebenso dazu gehören Menschen ab dem 65. Lebensjahr, die ihre unterbelegte Wohnung aufgeben müssen.

Der Berliner Mieterverein, der den „Dringlichkeits-WBS“ grundsätzlich begrüßt, hat hinsichtlich der Berechtigungsgruppen eine übersichtlichere und einfachere Systematik vorgeschlagen. Gleichzeitig kritisiert der BMV das viel zu hohe Mietpreisniveau bei Sozialwohnungen: Ohne ein verändertes Konzept werde man keine nachhaltige Wohnungsversorgung derjenigen erreichen, die am meisten auf Unterstützung angewiesen sind.

Rosemarie Mieder

■ Weitere Informationen: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)  
Stichwortsuche: WBS oder Mieterfibel

◀ Antragsformulare für WBS und „WBS mit besonderem Wohnbedarf“ gibt es bei den Bürgerämtern

## INITIATIVE

## Neue Politik der Grundstücksvergabe gefordert

Nachdenken ► erlaubt: landeseigenes Grundstück in der Gottlieb-Dunkel-Straße

**Das Bürgerengagement der Berliner könnte bald auch die Liegenschaftspolitik des Landes aufmischen. Eine Initiative aus Architekten, Soziologen und Künstlern will einen Verkaufsstopp von landeseigenen Grundstücken durchsetzen und hat sich in die Diskussion eingeschaltet.**

In den Streit zwischen den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Stadtentwicklung um den Verkauf von landeseigenen Liegenschaften hat sich nun auch die private Initiative „Stadt Neudenken“ eingeschaltet. Das Bürgerbündnis fordert in einem Positionspapier, dass die Grundstücksverkäufe der Stadt so lange ausgesetzt werden, bis der Berliner Senat seine Liegenschaftspolitik neu ausgerichtet hat. „Man muss erst einmal analysieren, welche Grund-

stücke wie bewertet werden, welche zum Höchstpreis verkauft werden sollen und welche nicht“, sagt Florian Schmidt, Stadtsoziologe und Mit-Initiator von „Stadt Neudenken“. Finanzsenator Ulrich Nußbaum (parteilos) und sein Kollege von der Stadtentwicklung, Michael Müller (SPD), können sich momentan nicht einigen, wie die zum Verkauf stehenden Grundstücke genutzt werden sollen. Nußbaum, der Kämmerer, denkt in erster Linie ans Geld. Er will die Liegenschaften zu Höchstpreisen verkaufen, um die Landeskasse zu füllen. Müller hingegen beharrt auf der im Koalitionsvertrag getroffenen Aussage, dass der Senat zur Förderung des Wohnungsneubaus auch „das Instrument der kostenlosen oder ermäßigten Grundstücksvergabe nutzen kann“.



Foto: Christian Muhrbeck

Die Initiative „Stadt Neudenken“ schlägt für einige der Grundstücke einen dritten Weg vor, den der Vergabe in Erbpacht. Der Senat solle an diejenigen verpachten, die auf den Liegenschaften gemeinwesenorientierte Aufgaben wahrnehmen wollen. „Das hilft auch der kulturellen und sozialen Homogenität Berlins“, sagt Schmidt. Wiebke Schönherr

■ Gut 600 Menschen haben das Positionspapier bereits unterzeichnet. Weitere Informationen unter: [www.stadtneudenken.net](http://www.stadtneudenken.net)

## Senat plant dauerhafte Mietendämpfung

**Der Senat will die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dauerhaft zur Zurückhaltung bei Mieterhöhungen verpflichten. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt den Vorstoß, sieht aber Nachbesserungsbedarf.**

Die sechs städtischen Wohnungsunternehmen sollen für ihre insgesamt 275 000 Wohnungen künftig die Regelungen umsetzen, die der Berliner Senat mit seiner Bundesratsinitiative zur Änderung des Mietrechts anstrebt: Statt 20 Prozent Mieterhöhung in drei Jahren wären dann nur noch 15 Prozent in vier Jahren zulässig, und es würden nur noch neun statt elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt. Darüber hinaus soll jede zweite zu vermietende Wohnung

an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines vergeben. Außerdem sollen die Mieter in den landeseigenen Wohnungen höchstens 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete ausgeben müssen. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt die Kappung der Miete an einer Belastungsgrenze. Seine Einschränkung: „Die Kappung muss an der Bruttokaltmietenbelastung vorgenommen werden“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Nach einer Modellrechnung des Mietervereins würde bei einem Einpersonenhaushalt mit einer durchschnittlich teuren 45-Quadratmeter-Wohnung die vom Senat vorgesehene Kappung nur dann greifen, wenn das Einkommen unter 750 Euro im Monat liegt. Eine Nettokaltmietbelastung von 30 Prozent bedeutet für



Foto: Sabine Münch

den Beispielshaushalt eine Bruttokaltmietbelastung von 38,5 Prozent, und für die Warmmiete müsste er sogar 45 Prozent seiner Einkünfte aufbringen. Ihm blieben dann gerade noch 400 Euro zum Leben. „Wir halten eine differenzierte Mietbelastungsquote nach Einkommensgruppen für gerechter: Für Haushalte mit einem Nettoeinkommen von 1000 Euro im Monat und weniger sind 30 Prozent Belastung zu viel“, so Wild.

Jens Sethmann

*Bei Wohnungsmodernisierungen der landeseigenen Unternehmen soll die Umlage von 11 auf 9 Prozent gesenkt werden*

Anzeige

ZWEITE HAND VERLAG

# Zweite Hand

## Dick im Geschäft!

Neues Format. Alles drin.

Jeden Mittwoch als Beilage in „Der Tagesspiegel“ bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Ab Januar 2012 gibt es die Zweite Hand im neuen großen Zeitungsformat mit allen Rubriken einschließlich FAHRZEUGE und IMMOBILIEN jeden Freitag aktuell sowie immer mittwochs mit ausgewählten PREMIUM-ANGEBOTEN als Sonderbeilage in „Der Tagesspiegel“ bei Ihrem Zeitschriftenhändler.

**ZWEITE HAND.**  
Ihr Anzeigenmarkt.  
Einfach besser.

# WOHNUNGSPOLITIK IM STÄDTEVERGLEICH: WARUM KANN BERLIN NICHT, WAS ANDERE KÖNNEN?

Über ein Jahrzehnt hat Berlin die Wohnungspolitik vernachlässigt. Im Glauben an einen entspannten Wohnungsmarkt gab der Senat ab Ende der 90er Jahre die Zügel aus der Hand und vertraute auf den Markt. Das Ergebnis des selbstgewollten Machtverlusts der Politik sehen wir heute: Die Mieten steigen rasch auf breiter Front an, die Zweckentfremdung von Wohnungen ist außer Kontrolle geraten, immer mehr Mietwohnungen werden in Einzeleigentum umgewandelt und Sozialwohnungen werden für die eigentliche Zielgruppe zunehmend unbezahlbar.

Zukünftigen Mammutaufgaben wie der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes und dem altersgerechten Umbau steht die Berliner Politik ratlos gegenüber. Stattdessen sucht man die Lösung vor allem in einem vage formulierten Neubauprogramm. Dabei gibt es viel mehr wohnungspolitische Möglichkeiten, die andere Kommunen auch erfolgreich nutzen. Das MieterMagazin hat untersucht, wie die vier Großstädte München, Frankfurt am Main, Hamburg und Berlin mit vier wohnungspolitischen Problemen umgehen. Das Fazit: Berlin hinkt hinterher.



Mit vielen der in Berlin heraufziehenden Probleme haben die meisten westdeutschen Großstädte schon lange zu tun. Hamburg, München oder Frankfurt am Main haben aber nicht nur Programme für den Wohnungsneubau, sondern auch Erfahrungen im wohnungspolitisch sinnvollen Umgang mit dem Wohnungsbestand. Berlin könnte daraus eine Menge lernen. Es muss hier ja nicht erst soweit kommen, dass die Mieten auf Schwabinger oder Harvestehuder Niveau steigen oder dass ganze Wohngebiete wie das Frankfurter Westend zu Bürostandorten werden.

## Problem Nummer 1: Neuvertragsmieten

Verglichen mit anderen Metropolen hat Berlin noch günstige Mieten. Aber die Berliner haben auch wesentlich geringere Einkommen als die Einwohner von Hamburg, München oder Frankfurt am Main. Die Mietbelastung liegt auf dem gleichen Niveau: Die Haushalte in den Großstädten mussten im Jahr 2006 etwa ein Viertel ihres Haushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten ausgeben. Diese Belastung wird weiter anwachsen, denn die Mieten steigen überall schneller als die Ein-

kommen. In Berlin ist der Mietanstieg sogar am schnellsten: Die Durchschnittsmiete nach Mietspiegel erhöhte sich in den vergangenen Jahren jeweils um vier Prozent.

Gegen Mietpreisüberhöhungen wird in Berlin nicht vorgegangen. Nach Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes sind unangemessen hohe Mieten eine Ordnungswidrigkeit. Gegen einen Vermieter, der Wohnungen zu einem Preis vermietet, der mehr als 20 Prozent über dem ortsüblichen Maß liegt, kann ein Bußgeld bis zu 50000 Euro verhängt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass ein „geringes Wohnungsangebot“ herrscht. Für Berlin trifft das nach offizieller Lesart insgesamt nicht zu, auch wenn vor allem in der Innenstadt die Wohnungsnot offensichtlich ist. Der vormalige rot-rote Senat hat in der vergangenen Legislaturperiode eine Bundesratsinitiative gestartet, die es den Kommunen ermöglichen sollte, auch für bestimmte Teile der Stadt eine Anspannung des Wohnungsmarkts festzustellen, um folglich in diesen Stadtteilen mit dem Wirtschaftsstrafgesetz gegen

\* Mikrozensus 2006 (neuere Daten nicht vorhanden)

\*\* Berlin: 2011, Hamburg: 2011, München: 2011, Frankfurt: 2010

\*\*\* Rückgang durch veränderte Erhebungsmethode

## Mieten

| Stadt                                                                                     | Berlin | Hamburg | München  | Frankfurt/Main |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|----------|----------------|
| Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen* (in Euro)                         | 1795   | 1957    | 2285     | 2281           |
| Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete nach aktuellem Mietspiegel** (in Euro pro m²) | 5,21   | 7,15    | 9,79     | 7,78           |
| Mietbelastungsquote* (in Prozent)                                                         | 23,6   | 24,3    | 25,1     | 23,6           |
| Jährliche Veränderung gegenüber dem vorherigen Mietspiegel (in Prozent)                   | 4,0    | 2,9     | -0,6 *** | 2,2            |



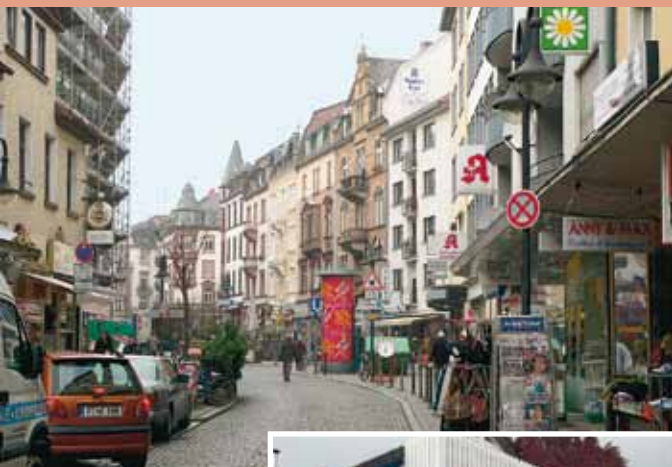


Foto: Eva K./Wikipedia



Foto: Volker Stahl



Foto: Rufus46/Wikipedia

Anzeigen wegen Mietpreisüberhöhungen eingegangen. Die meisten Verdachtsfälle wurden jedoch als unbegründet zu den Akten gelegt. In 25 Fällen wurden Bußgelder verhängt. Nur 17 Verfahren wurden einvernehmlich gelöst, indem der Eigentümer die zuviel gezahlte Miete an den Mieter zurückgab. Das Wirtschaftsstrafgesetz müsse deshalb dringend reformiert werden, meint der Hessische Mieterbund, der die Landesregierung auffordert, die Berliner Bundesratsinitiative zu unterstützen. „Die Landesregierung darf nicht länger tatenlos zusehen, wie skrupellose Geschäftemacher die angespannte Wohnungsmarktlage in Frankfurt ausnutzen“, so Wolfgang Hessenauer.

Der alle zwei Jahre erneuerte Mietspiegel macht es den Bürgern aller vier Städte leicht, auch selbst zu überprüfen, ob ihre Miete gerechtfertigt ist. Das ist nicht so selbstverständlich, wie es scheint. So ist zum Beispiel der Kölner Mietspiegel nicht im Internet einsehbar und muss gegen eine Gebühr von 3,50 Euro bestellt werden. In Bremen gibt es überhaupt keinen Mietspiegel.

Mietpreisüberhöhungen aktiv werden zu können. Ob der neue Senat diese Initiative weiterverfolgt, ist noch offen.

In Hamburg, München und Frankfurt am Main gilt der Wohnungsmarkt unbestritten als angespannt. So werden bei Neuvermietungen in Hamburg durchschnittlich rund elf Euro pro Quadratmeter nettokalt verlangt, in München sogar 12,64 Euro. Unter diesen Umständen nehmen die Städte die Mietpreiskontrolle selbstverständlich wahr. Die Zahl der zu Ende gebrachten Verfahren ist allerdings übersichtlich: So sind im Frankfurter Amt für Wohnungswesen im Jahr 2010 insgesamt 308

Hamburg, München und Frankfurt am Main nutzen ihre Sozialwohnungen viel intensiver als Berlin. Während Berlin dem Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes tatenlos zusieht, sind die anderen Städte bemüht, die Zahl ihrer Sozialwohnungen zu erweitern. Es wird nicht nur der Neubau von Sozialwohnungen gefördert, die Städte kaufen auch Belegungsrechte im Wohnungsbestand an. Am aktivsten ist München, das jährlich mit 25 Millionen Euro Sozialbindungen ankauft, um die „städtische Eingriffsreserve“ mit Belegungsrecht und Mietpreisbindung auf dem derzeitigen Niveau von 75 000 Wohnungen zu stabilisieren. Hamburg wendet dafür vergleichsweise wenig auf: Jährlich stehen drei Millionen Euro für den Ankauf von Belegungsbindungen bereit. Das reicht gerade mal für 200 Wohnungen. Frankfurt am Main hat im Jahr 2010 insgesamt 104 Belegungsbindungen erworben, die meisten von öffentlichen Wohnungsunternehmen. Von privaten Eigentümern konnten trotz einer Werbekampagne nur für 19 Wohnungen Belegungsrechte angekauft werden. Die Stadt hat aber auch mit den Wohnungsbau-Gesellschaften im „Frankfurter Vertrag“ beschlossen, dass die Wohnungen, für die die öffentliche Förderung ausgelaufen ist, weiterhin vorrangig an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

## Problem Nummer 2: Zweckentfremdung

Der Zweckentfremdung von Wohnraum ist in Berlin Tür und Tor geöffnet. Im Jahr 2002 hat das Obergericht Berlin die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung für ungültig erklärt, weil es in der Hauptstadt keine Wohnungsnot mehr gäbe. Das Gericht stützte sich damals vor allem auf Aussagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des seinerzeitigen Senators Peter Strieder (SPD), der zu jener Zeit keine Gelegenheit ausließ, von einem „entspannten Wohnungsmarkt“ und einem hohen Woh-



Foto: DWB Hessen

Frankfurt verfolgt Mietpreisüberhöhungen, aber – so Wolfgang Hessenauer vom Hessischen Mieterbund – das Wirtschaftsstrafgesetz ist nicht effizient genug

◀ In jeder Großstadt entwickeln sich hochpreisige Stadtteile – doch die Kommunen reagieren darauf unterschiedlich (im Uhrzeigersinn: Frankfurt/Bockenheim, Hamburg/Blankenese, München/Bogenhausen, Berlin/Prenzlauer Berg)



Foto: Paul Gläser

Dem Berliner Ex-Stadtentwicklungssenator Peter Strieder verdankt Berlin das OVG-Urteil, dass der Zweckentfremdung Tür und Tor öffnete

Foto: Ulrike Kreutzer



„Naheliegender“ findet die Münchner Mietervereins-Vorsitzende Beatrix Zurek die Idee, leerstehende Gewerberäume als Wohnungen zu nutzen

nungslieferstand zu sprechen. Dass sich dies längst geändert hat, erkennt mittlerweile auch die Senatsverwaltung an. Sie hat allerdings überhaupt keinen Überblick mehr, wieviele Wohnungen im vergangenen Jahrzehnt zu Büros, Praxen, Werkstätten oder Touristenherbergen umgewidmet wurden, denn die genehmigungsfreien Umnutzungen gehen komplett an den Ämtern vorbei. Der 2010 gestartete Versuch, dem Ferienapartment-Boom mit einer Neufassung der Betriebsverordnung beizukommen, ist bisher gescheitert. Mit ihr ist es in noch keinem einzigen Fall gelungen, eine Ferienwohnungsnutzung zu unterbinden, nicht einmal in der Wilhelmstraße, wo die Wohnungen ganz

dorf beziehen wird. Damit will man vor allem die Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen eindämmen, deren Zahl der Senat auf 12 000 schätzt.

In Hamburg erlaubt das Wohnraumschutzgesetz den Bezirken, gegen die Zweckentfremdung vorzugehen. Die Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken ist nur unter bestimmten Bedingungen zulässig und muss vom Bezirksamt genehmigt werden. Neben Büros, Werkstätten und Praxen gelten in Hamburg auch Kindertagesstätten, Räume zur Prostitutionsausübung und Ferienwohnungen ausdrücklich als Zweckentfremdung. Auch das Leerstellenlassen und der Abriss von Wohnungen muss nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz genehmigt werden. Die Frage ist in Hamburg besonders brisant, weil nach Expertenschätzungen 40 000 Wohnungen fehlen, gleichzeitig aber eine Million Quadratmeter Bürofläche leer steht –

den. „Bei der derzeitigen Wohnungsknappheit in München ist das doch eine sehr gute und naheliegende Idee“, meint Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins München.

„Lieber eine bewohnte Wohnung als ein leerstehendes Büro, sollte die Devise sein!“ Neben Hamburg ist München die einzige Stadt, die die Fehlnutzung von Wohnungen verbietet. Das Münchner Sozialreferat unterbindet jedes Jahr rund 200 Zweckentfremdungen.

Die schwarz-grün regierte Stadt Frankfurt am Main kann seit 2004 nicht mehr gegen die Umnutzung von Wohnungen in Gewerberäume und den ungerechtfertigten Leerstand vorgehen, weil das Land Hessen das Zweckentfremdungsverbot aufgehoben hat. „Politisch ignorant, ideologisch verblendet und von sachlicher Unkenntnis geprägt“, nennt Wolfgang Hessenauer, Vorsitzender des Hessischen Mieterbundes, die Entscheidung der Landesregierung. Die drei im Deutschen Mieterbund (DMB) organisierten Frankfurter Mietervereine fordern in einem gemeinsamen „Aufruf für eine aktive Wohnungspolitik“ den Frankfurter Magistrat und die Parteien der Stadtversammlung auf, sich gegenüber der Landesregierung für die „Aufhebung der Aufhebung des Zweckentfremdungsverbotes“ einzusetzen.

Zweckentfremdung kontrollieren: Hamburg agiert, Frankfurt/Main kann nicht, Berlin will nicht (von oben nach unten: Frankfurt/Westend, Berlin/Friedrichshain, Hamburg/St. Pauli)

Foto: Karsten Rätzke/Wikipedia



Foto: Volker Stahl

offensichtlich hotelartig an Touristen vermietet werden.

Nun hat Senator Michael Müller (SPD) im Mai nach über einjähriger Prüfung ein neues Zweckentfremdungsverbot angekündigt, das sich voraussichtlich aber nur auf die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmers-



Foto: Christian Muhrbeck

was Eigentümer jedoch nicht davon abhält, Wohnungen weiter umnutzen zu wollen.

München steht vor demselben Problem. Das Planungsreferat der Stadt hat deshalb im vergangenen Herbst beschlossen, die Umwandlung von Büros in Wohnraum rechtlich zu erleichtern. Dazu sollen auch Gewerbegebiete, in denen das Wohnen planungsrechtlich nicht zulässig ist, in Mischgebiete umgewidmet wer-

### Problem Nummer 3: Energetische Modernisierung

Steigende Energiepreise und Klimaschutz machen die energetische Sanierung eines großen Teils der Wohngebäude erforderlich. Dabei gibt es ein erhebliches Kostenproblem: Das Anbringen einer Wärmedämmung, der Austausch alter Fenster und die Installation einer effizienten Heizungsanlage sind teuer. Durch die Modernisierungsumlage steigt die Grundmiete in aller Regel viel stärker als die Heiz- und Betriebskosten sinken. Mieter mit geringen Einkommen laufen Gefahr, durch die energetische Sanierung verdrängt zu werden. Die bislang erfolglose Berliner





Fotos: Christian Muhrbeck

Bundesratsinitiative, nach der nur noch neun statt bisher elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden sollen, würde das Problem auch nicht grundsätzlich lösen. Förderprogramme könnten hingegen die umlegbaren Kosten so weit senken, dass günstigstenfalls warmmietenneutral modernisiert werden kann. Die Bundesregierung setzt aber gerade bei diesen Fördermitteln den Rotstift an. Die Städte können auf diesem Feld nicht allzu viel bewirken. Die Möglichkeit, eigene Förderprogramme aufzulegen, hängt stark von der kommunalen Finanzkraft ab. Berlin stellt jährlich rund drei Millionen Euro an Fördermitteln für die energetische Optimierung von Neubauten und Bestandsgebäuden zur Verfügung. Verglichen mit den 45 Millionen Euro, die Hamburg bereitstellt, ist das nichts. Gefördert wird damit in der Hansestadt nur noch der strenge Passivhausstandard. Auch München stellt mit knapp 14 Millionen Euro die Bundeshauptstadt in den Schatten. Die Stadt Frankfurt am Main plant ebenfalls, ein eigenes Programm aufzustellen. Die drei

Frankfurter DMB-Mietervereine fordern ein energetisches Modernisierungsprogramm für jährlich drei Prozent des Wohnungsbestandes. Die Möglichkeit, über den Mietspiegel Einfluss auf die energetische Sanierung zu nehmen, ergreifen die Städte noch zu wenig. Der Berliner Mietspiegel, in dem seit 2009 gute Energieverbrauchskennwerte als wohnwerterhöhend und schlechte Werte als wohnwertmindernd gezählt werden, ist in diesem Zusammenhang auch eher vorbildlich für die anderen Kommunen. Frankfurt am Main hat 2010 ebenfalls energetische Merkmale in den Mietspiegel aufgenommen, allerdings sehr einseitig: Für eine Wärmeschutzverglasung und einen modernen Heizkessel gibt es Mietzuschläge, für einen schlechten energetischen Zustand jedoch keine Abzüge. Die Mietspiegel von Hamburg und München lassen die Energieeffizienz der Wohngebäude noch völlig außer acht.

#### **Problem Nummer 4:**

### **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Einzeleigentum schreitet in Berlin Jahr für Jahr voran, besonders in den attraktiven Lagen. In den Jahren 2001 bis 2010 sind über 76000 Wohnungen umgewandelt worden – mehr als vier Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Diese Wohnungen werden aber in den meisten Fällen nicht vom Käufer selbst genutzt, sondern als Kapitalanlage weiter vermietet.

Den hohen Mietwohnungsanteil von 85,8 Prozent hat der Trend der letzten Jahre kaum gesenkt. Berlin bleibt also Mieterstadt. Problematisch ist der Umwandlungsboom dennoch, weil mit der Aufteilung eines Mietshauses in Einzeleigentum meist eine Modernisierung einhergeht, die über das übliche Maß hinausgeht. Von aufwendigen Ausstattungen versprechen sich die meisten Wohnungskäufer eine bessere Rendite infolge einer höheren Miete. Entsprechend teurer wird es für die Mieter.

Der Berliner Senat hat dem bisher nichts entgegengesetzt. In den 90er Jahren stand die große Koalition der Entwicklung sogar wohlwollend gegenüber, war doch die Erhöhung der

◀ *Große Unterschiede auch beim Einsatz kommunaler Mittel für die energetische Sanierung von Wohngebäuden – Hamburg: 45 Millionen Euro, München: 14 Millionen, Berlin: 3 Millionen*

## **IMMOWATCH**

### **Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins**

Zur Bewertung der wohnungspolitischen Situation in Berlin steht derzeit nur wenig verlässliches aktuelles Datenmaterial zur Verfügung. Deshalb hat sich der Berliner Mieterverein entschlossen, eine Marktbeobachtung durchzuführen. Ziel der Aktion „IMMOWATCH – Mieter beobachten den Wohnungsmarkt“ ist es, die Erkenntnisse aus dem ausgewerteten Datenmaterial in Forderungen umzusetzen, die an die Berliner Wohnungspolitik und den Berliner Senat zu stellen sind. Die vier in diesem Titelthema des MieterMagazin aufgezeigten Problemstellungen sind auch die vier Komplexe, zu denen der Berliner Mieterverein seine Mitglieder befragt. Bitte beteiligen Sie sich an dieser Aktion. Sie finden den Fragebogen auf den hinteren Umschlagseiten dieses MieterMagazin, ebenso im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de).

Eigentümerquote ein erklärtes Ziel des CDU-geführten Senats. Mittlerweile hat man die Problematik zumindest erkannt. In ihrer Koalitionsvereinbarung haben sich SPD und CDU darauf verständigt, die Möglichkeit eines Umwandlungsverbots zu prüfen.

Diese Möglichkeit besteht seit 1998, als das Baugesetzbuch in diesem Punkt auf Betreiben Hamburgs geändert wurde. Seither können die Länder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten unter einen Geneh-



Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist in allen Großstädten ein bedeutendes Problem: Hamburg hat es im Griff, München kämpft, Berlin „prüft“ noch

Umgebungsvorbehalt stellen. Der Stadtstaat Hamburg ist bisher das einzige Bundesland, das diese Möglichkeit ergriffen und eine Umwandlungsverordnung erlassen hat. In den Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung – so wird der Milieuschutz in Hamburg genannt – konnte die Umwandlungstätigkeit fast völlig zurückgedrängt werden. Erst im Fe-

Rahmen schafft. „Um die Gefahr der Gentrifizierung und deren Ausweitung auf weitere Münchner Stadtteile in den Griff zu bekommen, ist der Erlass einer Umwandlungsverordnung und die Änderung der bestehenden Gesetze notwendig“, erklärt Beatrix Zurek vom Mieterverein München. Dies hat das Landesparlament im Dezember 2011 jedoch abgelehnt. „Der Bayerische Landtag leistet der Entmietung, Gentrifizierung und dem Aufbrechen gewachsener Bevölkerungsstrukturen Vorschub“, kritisiert Alfred Poll, Vorsitzender des DMB-Landesverbandes Bayern. Die Staatsregierung lehnte

Ähnlich sieht es in Frankfurt am Main aus. Auch das Land Hessen ermöglicht seinen Städten nicht, gegen Umwandlungen vorzugehen. In Frankfurt gibt es nur acht teils sehr kleine Milieuschutzgebiete.

Als Stadtstaat hat Berlin es wie Hamburg in der eigenen Hand, eine Umwandlungsverordnung zu erlassen. Der Wille dazu ist aber nicht sehr ausgeprägt: „Für Gebiete mit einer hohen Fluktuation, hohem Mietniveau und einer durchschnittlichen bis guten Wohnungsausstattung würde eine pauschale Umwandlungsverordnung nicht die gewünschten Effekte erzielen“, antwortete

Stadtentwicklungs-Staatssekretär Ephraim Gothe im März auf eine Anfrage der Linken-Abgeordneten Katrin Lompscher. Das Thema Milieuschutz überlässt der Senat ganz den Bezirken, die sich in sehr unterschiedlichem Maße dafür engagieren. Von den 18 Berliner Milieuschutzgebieten liegen elf in Pankow

und sechs in Friedrichshain-Kreuzberg, ansonsten hat nur Mitte noch ein solches Gebiet ausgewiesen. Insgesamt leben 162 000 Berliner unter Milieuschutz.

Fazit: Der Blick über den Tellerrand zeigt, dass Berlin viel mehr tun könnte, um die Mietpreisspirale zu bremsen. Der klamme Landeshaushalt kann dabei nicht als Entschuldigung für das Nichtstun herhalten. Intelligente Lösungen sind auch ohne viel Geld möglich. Die Bemühungen des Senats, über den Bundesrat eine Änderung des Mietrechts zu erreichen, sind kein Ersatz für eigenes Handeln. Als Bundesland ist Berlin nicht von den Entscheidungen einer Landesregierung abhängig, sondern im Gegensatz zu fast allen anderen Städten in der komfortablen Lage, sich selbst Landesgesetze geben zu können. Im Interesse der Mieter sollte die Hauptstadt diese wie auch andere ungenutzte Möglichkeiten ergreifen.

Jens Sethmann

Fotos: Volker Stahl, Christian Muhrbeck, Andreas Praefcke/Wikipedia



den Vorstoß unter anderem ab, weil das Gesetz allein für die „Sondersituation“ in der Landeshauptstadt von Bedeutung wäre und man keine „Lex München“ schaffen wolle. Beatrix Zurek widerspricht: „Warum soll man die Anwendung nicht auf bestimmte Kommunen beschränken – den anderen schadet es ja nicht.“ Das seit 1996 rot-grün regierte München hat für 14 Gebiete mit 169 000 Einwohnern einen Milieuschutz erlassen. Zur Abwehr von Umwandlungen nutzt die Stadt in diesen Gebieten ersatzweise ihr Vorkaufsrecht bei Grundstücksverkäufen. Sie will damit nicht vorrangig in den Besitz der Häuser kommen, sondern die Käufer auf die Ziele des Milieuschutzes verpflichten. Käufer können den Vorkauf der Stadt vermeiden, wenn sie in einer Abwendungserklärung zusagen, eine Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie überzogene Modernisierungsmaßnahmen für die Dauer von maximal zehn Jahren zu unterlassen.

bruar wurden für die Stadtteile St. Pauli und St. Georg neue großflächige Erhaltungsverordnungen samt Umwandlungsvorbehalt erlassen. Für das Schanzenviertel und das Ottensener Osterkirkenviertel stehen solche Verordnungen unmittelbar bevor, weitere Gebiete in Altona, Eimsbüttel und Wilhelmsburg sind in der Vorbereitung. „Mit dem Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen wenden wir ein bewährtes und wirksames Mittel an, um Bewohner in innenstadtnahen Bereichen vor Wohnungsaufwertungen und nachfolgender Verdrängung zu schützen“, erklärt Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau (SPD). Die Stadt München hätte dieses Instrument auch gern zur Verfügung, ist aber darauf angewiesen, dass der Freistaat Bayern den gesetzlichen

Foto: Volker Stahl



Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin hat die Umwandlung per Verordnung in den Griff bekommen: „Milieuschutz ist ein probates Mittel gegen Verdrängung“: Jutta Blankau

## STROMABRECHNUNGEN

## Ungleiche Vergleichswerte

Die Abrechnungen des Berliner Grundversorgers nennen einen außerordentlich hohen Vergleichsverbrauch

Wer in den letzten Wochen seine Stromabrechnung bekommen hat, wird bemerkt haben, dass sie ausführlicher geworden ist. Hintergrund ist das neue Energiewirtschaftsgesetz, das den Stromanbietern zusätzliche Informationspflichten auferlegt. Die Abrechnungen, so das Ziel, sollen transparenter werden und dem Kunden die Möglichkeit geben, seinen eigenen Verbrauch mit dem anderer zu vergleichen. Doch gutgemeint ist nicht immer gut, wie erste Erfahrungen zeigen.

■ Schlichtungsstelle Energie e.V., Friedrichstr. 133, 10117 Berlin, ☎ 27572400, [www.schlichtungsstelle-energie.de](http://www.schlichtungsstelle-energie.de)

Nach der neuen Regelung sind die Stromlieferanten bei Privatkunden verpflichtet, mit Hilfe von Grafiken darzustellen, wie sich der eigene Jahresverbrauch zum Verbrauch von Vergleichskundengruppen verhält. Der Kunde soll also erkennen, ob er ungewöhnlich viel verbraucht – und somit zum Sparen angeregt werden. Die meisten Kunden des Stromanbieters Vattenfall müssen sich da keine Sorgen machen – zumindest wenn sie den Angaben auf ihrer Rechnung Glauben schenken. Als durchschnittlicher Jahresstromver-

brauch für einen Single-Haushalt werden dort 2050 Kilowattstunden (KWh) angegeben, für einen Zweipersonenhaushalt sind es 3440 KWh. Diese Zahlen verwundern, denn im Allgemeinen wird von einem sehr viel niedrigeren Verbrauch ausgegangen.

## Woher kommen die Daten?

So nennt der Ökostromanbieter „Lichtblick“ einen durchschnittlichen Jahresverbrauch von 1500 KWh für einen Einpersonenhaushalt beziehungsweise 2500 KWh für einen Zweipersonenhaushalt. Diese Durchschnittswerte legt auch der „Bund der Energieverbraucher“ zugrunde. Kunden der „FlexStrom AG“ erfahren, dass ein Verbrauch von 1230 KWh für einen Single-Haushalt „gut“ ist, 1845 KWh „hoch“ und 2460 KWh „viel zu hoch“.

Wie kommt es zu diesen unterschiedlichen Werten? Aus datenschutzrechtlichen Gründen haben die Unternehmen keine eigenen Informationen über die Haushaltsgröße ihrer Kunden. Bei Vattenfall stützt man sich auf eine Erhebung des „Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft“ (BDEW). Unklar bleibt, auf welcher Datengrundlage diese Erhebung beruht. Der Sprecher vom BDEW verweist lediglich auf einen „Musterhaushalt“. Nach Angaben von FlexStrom stammen die verwendeten Zahlen aus dem entsprechenden Gesetzentwurf. In der Tat enthält die entsprechende Bundestagsdrucksache eine Beispieltabelle mit identischen Vergleichszahlen. Verbindlich sei dieses Muster allerdings nicht, erklärt die Sprecherin des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dr. Ann-Christin Wiegemann. Insofern stellt sich die Fra-

## Was muss die Stromrechnung beinhalten?

Seit 1. Februar 2012 muss jede Stromrechnung die geltenden Preise, die Zählernummer sowie die Kündigungsfristen enthalten. Der aktuelle Stromverbrauch sowie der Vorjahresverbrauch und die Vergleichskundengruppe – sprich der durchschnittliche Verbrauch – müssen grafisch dargestellt werden. Außerdem muss der Anteil der einzelnen Energieträger (Kernkraft, Kohle, Erdgas und sonstige fossile Energieträger) aufgelistet werden. Auch der Wechsel des Anbieters wird deutlich erleichtert. Sobald der neue Versorger seinen Kunden beim örtlichen Netzbetreiber angemeldet hat, darf es maximal drei Wochen dauern, bis der Wechsel vollzogen ist. Es muss auch nicht mehr wie bisher zum Monatsersten sein. Eine weitere verbraucherfreundliche Neuerung: Die Rechnung muss spätestens sechs Wochen nach Ende des Abrechnungszeitraums oder nach Ende des Lieferbezugs beim Verbraucher eintreffen. Zudem muss auf die neu eingerichtete Schlichtungsstelle Energie hingewiesen werden. Hier können sich Kunden hinwenden, die Ärger mit ihrem Energieversorger haben. Nach dem Energiewirtschaftsgesetz sind Energieversorgungsunternehmen und Messdienstleister verpflichtet, Beanstandungen von Verbrauchern, insbesondere zum Vertragsschluss oder zur Qualität von Leistungen des Unternehmens, innerhalb von vier Wochen zu bearbeiten. Wird der Beschwerde nicht abgeholfen, muss das Unternehmen dies schriftlich begründen.

bl



Foto: Christian Muhrbeck

ge, warum man den Energieversorgern überlässt, welche Vergleichswerte sie angeben.

„Aktuell werden verschiedene Datenquellen zu dieser äußerst komplexen Materie eruiert und ausgewertet“, so die Sprecherin. Derzeit werde ein Leitfaden zur Kundenrechnung erarbeitet, mit dem auch eine einheitliche Grafik zur Darstellung des Verbrauchsverhaltens empfohlen werden soll.

Birgit Leiß



Eine Box im Hof ►  
erspart Eltern  
viel Schlepperei



Foto: Boris Goldammer Visionautik

## ABSTELLBOXEN

# Privatgarage für den Kinderwagen

**Wer ständig seinen Kinderwagen oder den Rollator eines Familienmitglieds oder Nachbarn mehrere Treppen hochträgt, weil im Flur keine sichere Abstellmöglichkeit vorhanden oder ganz einfach kein Platz ist, hat sich bestimmt schon mal eine Art Minigarage zur sicheren Unterbringung des Gefährts gewünscht. Die Lösung: eine verschließbare Box im unmittelbaren Wohnumfeld.**

■ Weitere Informationen:  
Kiwabo UG,  
Mittenwalder  
Straße 6,  
10981 Berlin,  
☎ 20237427-0,  
Fax 20237427-9,  
kepper@  
kiwabo.com,  
www.kiwabo.com

Als Madeleine und Volker M. im Oktober 2011 in eine größere Wohnung in der Kreuzberger Oranienstraße zogen, weil sich ihre Familie um den kleinen Emilian erweitert hatte, bot ihnen ihr Vermieter eine Box an, die ihnen das Tragen des Kinderwagens in den vierten Stock oder in den Keller erspart und eine sichere Unterbringung garantiert. Der Service ist dem Ehepaar die 10 Euro Miete im Monat wert. Auch Kindersitz, Spielzeug und Laufrad

finden inzwischen hier Platz. Die verschließbare Box steht auf dem Hof, direkt neben dem Hausdurchgang. Ihr Vermieter hat im vergangenen Jahr eine größere Anzahl der Behältnisse gekauft – im Dutzend sind sie schließlich billiger. Auch ältere Mieter nutzen sie gern, zum Beispiel, um ihren Rollator oder Rollstuhl sicher zu „parken“.

Als Christopher Weide vor vier Jahren Vater wurde, nervte es ihn, den Kinderwagen immer in den dritten Stock zu schleppen. Er erfand die Kinderwagenbox („Kiwabo“). Für etwa 600 Euro sind sie mittlerweile auch privat zu ordern. Sie werden fertig montiert geliefert. Vor einer privaten Aufstellung ist allerdings unbedingt die Genehmigung des Vermieters einzuholen.

Außer der normalen Box ist – zum Preis von circa 720 Euro – für Zwillingekinderwagen, Fahrradanhänger und größere Rollstühle auch eine XL-Box im Angebot. Sie wird vormontiert angeliefert und vor Ort von einer Fachfirma aufgebaut. Beide Boxen bestehen aus verzinktem Stahlblech und 11-lagigem Birken-

holz und werden in den Berliner Werkstätten für Behinderte in Neukölln gefertigt.

Das Wohnungsunternehmen Howoge hat im vergangenen Jahr den Bedarf an solchen Boxen geprüft. Inzwischen sind bereits etwa 90 der Kisten im Einsatz. Bedürftige erhalten sie kostenlos, ansonsten werden 5 Euro im Monat fällig. Howoge-Mitarbeiterin Jacqueline Tartler: „Sicherer Verstaumraum, wohnungsnah, praktisch – das sind die Vorteile, die Mieter an der Lösung schätzen.“

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG bietet die Boxen bereits seit 2010 an, vor allem in Spandau und Reinickendorf. Schon bei der Sanierung der Gebäude werden entsprechende Aufstellplätze vorgesehen. 27 Boxen sind zurzeit im Einsatz, die XL-Boxen sind insbesondere bei Rollstuhlfahrern gefragt. Eveline

## Eine Idee setzt sich durch

Steuer von der „Charlotte“: „Der Service wird immer stärker in Anspruch genommen.“ Der Wohnungsbauverein Neukölln eG hat im April 2011 ein Pilotprojekt gestartet, jetzt stehen bereits 27 Boxen, davon vier XL-Versionen. Jörg Schaller vom Serviceteam: „In den nächsten Monaten werden wir auch in unseren anderen Wohnanlagen außerhalb von Neukölln mit dem Aufstellen beginnen.“ Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG stellt die Boxen sogar unentgeltlich zur Verfügung. Die GSW Immobilien AG hat drei Boxen aufgestellt, Sprecher Christoph Wilhelm: „Wir sind optimistisch, dass es im Laufe des Jahres mehr werden.“

Schließlich haben die Abstellbehälter auch für den Vermieter konkrete Vorteile: Durch den Wegfall des Hinauf- und Hinuntertragens der Kinderwagen und sperrigen Gehhilfen werden auch Schäden im Treppenhaus minimiert. Flucht- und Rettungswege werden nicht mehr durch diese abgestellten Gegenstände versperrt. „Die Renovierungskosten sinken, und die Sicherheit nimmt für alle Mieter zu“, so Thomas Rücker, Pressesprecher der GSW.

Rainer Bratfisch

## Not macht erfinderisch

Wie so oft entstand auch die Idee der Kinderwagenbox „kiwabo“ aus eigener Betroffenheit des Erfinders. Nach einigen Monaten des Tüftelns und Probierens war der erste kiwabo-Prototyp zusammengeschraubt und im Hinterhof aufgestellt – die Hausverwaltung fand die Lösung super. Die Vorteile – nicht schleppen, kein Ärger mehr mit Nachbarn – waren gleich spürbar, weitere wurden noch offensichtlich: zum Beispiel Schutz vor Diebstahl und extra Stauraum für Buddelzeug, Dreirad, Regenschutz, gesammelte Stöckchen und Blätter und und und ... die kiwabo bewährte sich vom ersten Moment an.

Christopher Weide, Erfinder der Kinderwagenbox



## Überraschend neuer Ton

„Die Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände war ein Fehler“: SPD-Senator Michael Müller vor der BMV-Delegiertenversammlung

Michael Müller ist zu Besuch. Die Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins empfängt den Senator für Stadtentwicklung und Umwelt vor vollem Haus im Dachgeschoss des Tagungshauses Palisade in Friedrichshain. Der turnusmäßige Antrittsbesuch des neuen „Bausenators“ – wie man ihn in alten Zeiten nannte – gehört für Berlins größte Mieterorganisation zur Routine. Aber ein verwaistes 30-Seiten-Manuskript am Platz, ein frei redender Politiker und eine kaum zu bewältigende Flut von Redebeiträgen steckten den Rahmen für eine politische Debatte der wohlthuend anderen Art ab.

Der Mietervereinsvorsitzende Edwin Massalsky hatte den Senator mit der kritischen Anmerkung eingeführt, dessen Partei und der SPD-geführte Vorgängersenaat habe durch eine geschönte Einschätzung der Lage am Berliner Wohnungsmarkt und eine viel zu späte Korrektur die heutige Anspannung und Misere mit verursacht. Offener Widerspruch blieb aus, der Senator relativierte lediglich, dass man es auf dem Territorium Berlins mit zwölf Städten und ebenso vielen verschiedenen Problemlagen zu tun habe. Immerhin bekannte Müller, dass es die jahrelang behaupteten 100 000 leeren und am Markt verfügbaren Wohnungen in Berlin „nicht mehr“ gebe.

Was die Deckelung der Neuvertragsmieten betrifft, waren die BMV-Vertreter mit dem Senator uneins

Es folgte eine Bilanz der Koalitionsvereinbarung zum Bereich Wohnen, die für die gut informierten Mieteraktivisten nicht in allen Punkten neu, aber im Ton bisweilen überraschend ehrlich ausfiel. „Es wird keine Privatisierung mehr geben. Was war, war ein Fehler“ – so der beklatschte Kommentar zum Verkauf städtischer Wohnungen. Die Marktmacht der kommunalen Wohnungsunternehmen mit ihrem geschrumpften Bestand von 270 000 Wohnungen sei zwar gemessen an 1,6 Millionen Berliner Mietwohnungen „überschaubar“,



aber man sei entschlossen, sie zu nutzen. Er werde, so Michael Müller, darauf dringen, dass bei Modernisierungen und Mieterhöhungen die Belastungsgrenzen der Mieter im Auge behalten werden.

### Kein Grund zur Verzagtheit

Als „spektakulär“ bewertete Müller die im Koalitionsvertrag enthaltene Selbstverpflichtung, die Vergabe landeseigener Liegenschaften nicht mehr nach rein finanz-, sondern auch nach stadtentwicklungspolitischen Maßstäben vorzunehmen. Wer baut, solle absichern, dass 20



Fotos: Christian Mührbeck

bis 30 Prozent der neu erstellten Wohnungen zu bezahlbaren Mietpreisen entstehen.

Die neue, vom Mieterverein seit langem eingeklagte Verordnung zum Verbot von Zweckentfremdung werde man liefern, aber sie sei nur realistisch für Teilgebiete.

Die politische Offenheit des Senators hatte aber ein Ende, als es um die zahlreich vorgetragenen Forderungen nach Begrenzung der Wiedervermietungsmieten ging. Müller blieb bei den bekannten Elementen der Berliner Mieterrechtsinitiative und gab zu bedenken, dass sich die Unterstützung selbst dafür „bei potenziellen Bündnispartnern, etwa in Hamburg, in Grenzen hält“. Reiner Wild, der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, konterte die bekundete Verzagtheit mit dem Hinweis, dass man in dieser Angelegenheit doch schon sehr viel weiter sei, als Müller dargestellt habe. In Hamburg und selbst in der Bundestagsfraktion gebe es bei der SPD Verbündete, die sich für eine Initiative inklusive Begrenzung der Wiedervertragsmieten stark machen würden. Ein Redner wies auf die zu diesem Thema kürzlich geführte Debatte im Nachbarland Frankreich hin. Als die erschöpften Delegierten um 23 Uhr aus dem Saal strömten, waren erwartungsgemäß viele Wünsche offen. Doch den Äußerungen nach hatten die Versammlungsteilnehmer das Gefühl, einem ernsthaften und ehrlichen Streit beigewohnt zu haben – in Zeiten der allgemeinen Politikverdrossenheit ist das für einen Politiker mehr als nur ein Kompliment.

### Wie man es auch sagt ...

„Es gibt kein Recht aufs Wohnen im Zentrum“, hatte Klaus Wowereit in der Debatte über Aufwertung, Verdrängung und explodierende Innenstadtmieten gesagt. Danach gefragt, wie er diese Aussage seines Chefs bewerte, antwortete Michael Müller: „Ich hätte das so nicht gesagt.“ Er sei gegen Verdrängung. Aber: „Nicht jeder Umzug ist Verdrängung.“ Wohl wahr, doch die folgenden Redebeiträge von Mietervereins-Delegierten stellten klar, was die eigentlichen Probleme sind: der erzwungene Exodus von ALG-II-Empfängern an den Stadtrand, teure Modernisierungen, der rasante Anstieg bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und vor allem die unbezahlbaren Angebotsmieten für freie Wohnungen. Wenn zuziehende Neu- und wohnungssuchende Alt-Berliner sich auch bei normalen Einkommen die Mieten in attraktiven Stadtgebieten nicht mehr leisten können, kann man sich über Begriffe streiten – die Sachverhalte sind aber klar.

ah

## HARTZ-IV-WOHNKOSTEN

# Hunderttausend Mal teurer als erlaubt

Die seit 1. Mai geltenden neuen Mietrichtwerte für Bezieher von Arbeitslosengeld (ALG) II haben die Situation der Betroffenen kaum verbessert. Auch nach der Erhöhung überschreitet fast ein Viertel der Mieten die vom Jobcenter übernommenen Höchstgrenzen. Das ergibt eine vom Berliner Mieterverein (BMV) vorgelegte Studie. Insgesamt, so heißt es beim BMV, sei das Senatskonzept nicht schlüssig und treibe die Spaltung der Stadt in Arm und Reich weiter voran.

Nachdem der Senat Anfang April die neue Wohnaufwendungsverordnung (WAV) vorgelegt hatte, waren sich Sozialverbände und Mieterorganisationen schnell einig: Die neuen Richtwerte sind unzureichend und hinken der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hoffnungslos hinterher. Beim Berliner Mieterverein (BMV) wollte man es genauer wissen und gab beim Forschungsinstitut „Topos“ eine repräsentative Studie in Auftrag. Auf der Basis von 954 Datensätzen aus den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Mitte, Neukölln und Pankow wurde die Wohn- und Mietsituation von Hartz-IV-Empfängern untersucht. Das Ergebnis: 31 Prozent der Bedarfsgemeinschaften liegen über den geltenden Mittelwerten, 25,8 Prozent sogar über den Höchstwerten. Dazu muss man wissen, dass es nach der neuen Regelung keine einheitlichen Miethöchstwerte mehr gibt, sondern die Werte nach Heizungsart und Gebäudegröße gestaffelt sind.

Hochgerechnet auf die insgesamt rund 320 000 Bedarfsgemeinschaften in Berlin bedeutet dies, dass etwa 95 000 Haushalte über den fest-

gelegten Mittelwerten liegen. Selbst wenn man berücksichtigt, dass bei bestimmten Härtegründen wie Krankheit, langer Wohndauer oder Schwangerschaft die Richtwerte um 10 Prozent überschritten werden dürfen, zahlen immerhin noch 72 000 oder 23,3 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften zu hohe Mieten. Dazu kommen noch rund 9 000 ALG-II-Haushalte, die mit ihrer Miete zwar innerhalb der Angemessenheitsgrenze liegen, die aber überhöhte Quadratmeterpreise zahlen. Auch dazu hat die WAV bestimmte Kappungsgrenzen festgelegt. Somit zahlen in den untersuchten innerstädtischen Quartieren 26,3 Prozent

## Keine nennenswerte Verbesserung

aller Bedarfsgemeinschaften Mieten, die über den Richtwerten liegen. Unter Berücksichtigung eines Abzugs wegen der überdurchschnittlich hohen Mieten in der Innenstadt ergibt sich nach der Topos-Studie folgendes Ergebnis: etwa 70 000 oder 23,3 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften in Berlin haben eine Miete, die vom Jobcenter nicht akzeptiert wird.

Foto: Christian Muhrbeck



Gegenüber der alten „Ausführungsvorschrift Wohnen“ ist das nur eine geringfügige Verbesserung. Ende 2011 lagen nach Angaben der Senatsverwaltung für Soziales 32,2 Prozent der Hartz-IV-Haushalte über den damals gültigen Richtwerten. Für die Betroffenen bedeutet das, dass sie einen Teil der Miete aus eigener Tasche zahlen müssen – und sich dabei nicht selten verschulden – oder vom Amt zum Umzug aufgefordert werden. „Die Sparpolitik des Berliner Senats wird auf dem Rücken der wirtschaftlich Schwächsten ausgetragen“, kommentierte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild die neue Rechtsverordnung.

Nun stellt sich die Frage, wie Sozialsenator Mario Czaja (CDU) die neuen Richtwerte ermittelt hat. Beim Berliner Mieterverein hält man die verwendete Datengrundlage aus mehreren Gründen für unzureichend. Zwar sei die Bezugnahme auf den Mietspiegel grundsätzlich korrekt. Dass jedoch weder die Mieten aus dem Sozialen Wohnungsbau noch aktuelle Angebotsmieten oder die Miethöhen nach Modernisierung berücksichtigt wurden, sei nicht nachvollziehbar. Zudem sind die Mietspiegeldaten durch die zeitliche

## Richtwerte der Verordnung und Vorschlag des Berliner Mietervereins (BMV)

| Bedarfsgemeinschaft | Bisheriger Richtwert (Bruttowarmmiete in €) | Neue Richtwerte (Unter- und Obergrenze, differenziert nach Energieträger und Gebäudegröße in €) |         |           | BMV-Vorschlag Bruttowarmmiete in € monatlich |
|---------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|----------------------------------------------|
|                     |                                             | Heizöl                                                                                          | Erdgas  | Fernwärme |                                              |
| 1 Person            | 378                                         | 387/398                                                                                         | 380/389 | 396/408   | 450                                          |
| 2 Personen          | 444                                         | 465/477                                                                                         | 456/467 | 475/489   | 490                                          |
| 3 Personen          | 542                                         | 577/593                                                                                         | 566/579 | 590/608   | 615                                          |
| 4 Personen          | 619                                         | 654/672                                                                                         | 641/657 | 669/689   | 698                                          |
| 5 Personen          | 705                                         | 739/756                                                                                         | 739/756 | 770/793   | 796                                          |





Protestveranstaltung des Arbeitslosenverbandes mit dem Berliner Mieterverein  
Anfang Mai vor dem Jobcenter

Verzögerung bereits veraltet und geben die explosionsartig angestiegenen Mieten der letzten Jahre nicht wieder. Noch entscheidender aber ist, dass ausschließlich die „einfache Wohnlage“ gemäß Mietspiegel berücksichtigt wurde. Das entspricht nicht der gesetzlichen Vorgabe, die auf „einfachen Standard“ abhebt, kritisiert BMV-Geschäftsführer Wild: „ALG-II-Bezieher wohnen auch in mittlerer und vereinzelt auch in guter Wohnlage, die Wohnsituation wird daher nicht schlüssig abgebildet.“ Dazu kommt, dass gerade in einfacher Wohnlage nicht ausreichend Wohnraum für bedürftige Haushalte zur Verfügung steht, wie es auch in einer gemeinsamen Erklärung vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und der Landesarmutskonferenz Berlin heißt.

### Deutlich höherer Verwaltungsaufwand

Sigmar Gude von Topos hat ausgerechnet, dass nach dieser Logik fast zwei von drei Wohnungen unter 50 Quadratmetern von Hartz-IV-Empfängern belegt sein müssten. Insgesamt gibt es nämlich nur 323 000

solcher Wohnungen in Berlin, aber rund 250 000 Bedarfsgemeinschaften aus ein oder zwei Personen. „Es ist absolut lebensfremd zu glauben, dass die Wohnungen in dieser Größe Hartz-IV-Empfängern in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen“, so Gude. Schließlich gibt es auch noch Studenten, Rentner und andere Einkommensschwache, die in dieses Segment drängen.

Auch die angesetzten Heizkosten hält man beim Mieterverein für wenig realistisch: „Es wurde auf Pauschalwerte abgestellt, die nicht regional erhoben sind und die keinerlei Contracting-Kosten enthalten“, bemängelt Reiner Wild. Sein Fazit: Die neue Verordnung sei nicht rechtsicher und nötige den Jobcentern komplizierte und langwierige Antragsbearbeitungen auf. Das ist besonders absurd, weil die bisherige „AV Wohnen“ auch deshalb durch eine neue Rechtsverordnung abgelöst werden sollte, um die Rechtsicherheit zu erhöhen und die Klageflut beim Sozialgericht einzudämmen.

Beim BMV fordert man daher eine Erhöhung der Richtwerte. Zudem soll es für ALG-II-Bezieher, die – aus welchen Gründen auch immer – um-

## Wohnungsversorgung im Vergleich

Hartz IV-Haushalte wohnen schlechter als der Durchschnitt der Bevölkerung, hat die Topos-Studie herausgefunden. Sie haben weniger Fläche zur Verfügung und ihre Wohnungen sind schlechter ausgestattet. „Der Zwang zum Sparen hat dazu geführt, dass deutlich mehr Haushalte als in der übrigen Bevölkerung in überbelegten Wohnungen leben müssen“, bewertet Sigmar Gude von Topos die Ergebnisse. Gravierend überbelegt wohnen circa 16 000 ALG-II-Haushalte. Das sind fast ausschließlich Familien, in denen dann die Kinder entweder keinen eigenen Raum haben oder sich drei Kinder einen Raum teilen müssen. Die Miete ist bei gleicher Ausstattungsqualität etwas geringer als im Durchschnitt. Gude dazu: „Diese Familien sind offensichtlich bemüht, eine möglichst billige Wohnung anzumieten, wenn es möglich ist.“ Die warmen Betriebskosten sind dagegen etwas höher. Das kann am höheren Verbrauch – Arbeitslose sind häufiger zu Hause – oder am schlechteren Zustand des Hauses liegen. *bl*

### Eckdaten der Wohnungsversorgung im Vergleich

|                                         | Hartz IV-Haushalte  | Alle Haushalte      |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| m <sup>2</sup> pro Person               | 31,7 m <sup>2</sup> | 37,9 m <sup>2</sup> |
| Anteil Vollstandard                     | 84 %                | 90 %                |
| m <sup>2</sup> pro Wohnung              | 59,7 m <sup>2</sup> | 72,7 m <sup>2</sup> |
| Überbelegung                            | 18 %                | 8 %                 |
| Gravierende Überbelegung                | 5 %                 | 1 %                 |
| Miete (nettokalt)/m <sup>2</sup>        | 4,88 €              | 5,23 €              |
| Vollstandard (nettokalt)/m <sup>2</sup> | 5,05 €              | 5,35 €              |
| Kalte Betriebskosten/m <sup>2</sup>     | 1,38 €              | 1,33 €              |
| Heizkosten                              | 1,07 €              | 0,98 €              |
| Miete (bruttowarm) pro Wohnung          | 436 €               | 547 €               |

ziehen müssen, einen Zuschlag geben. Angesichts dramatisch gestiegener Neuvertragsmieten hätten sie sonst keinerlei Chancen, eine Wohnung zu finden. Nicht zuletzt will der Berliner Mieterverein verhindern, dass Hartz-IV-Haushalte wegen einer energetischen Modernisierung umziehen müssen. Daher soll es außerdem einen Klimabonus geben. Je höher die Energieeinsparung, desto höher der Bonus, der den Betroffenen zugestanden wird. Für ein solches Sofortprogramm wären Mehrkosten in Höhe von schätzungsweise 25 Millionen Euro fällig – es wären aber auch deutlich weniger Kosten für die Unterbringung von Wohnungslosen erforderlich.

Birgit Leiß



Wer sitzt am Tisch, wenn über die Berliner Stadtentwicklung der Zukunft entschieden wird? (hier: Flughafen Tegel)

## WISSENSCHAFT UND POLITIK DISKUTIEREN STADTENTWICKLUNG Ganz gemächlich in die Zukunft

Das Berlin des 21. Jahrhunderts hat eine Frage. „Wie wollt Ihr hier leben?“ will es wissen. Nur kann es kaum jemand hören. Eine Stadt spricht nicht. Sie braucht Freiwillige, die ihr eine Stimme leihen. Aber davon gibt es nicht viele. Einer der wenigen ist Aljoscha Hofmann, ein Architekt, der mit Cordelia Polinna, Professorin für Architektursoziologie, und zwei weiteren Kolleginnen die Initiative „think Berl!n“ gegründet hat. Als er sich 2011 vor der Senatswahl die Wahlprogramme anschaute, musste er feststellen, dass es dort kaum Ideen zur Stadtentwicklung gab. „Eine gewisse Visionslosigkeit“, sagt er, habe er wahrgenommen. Es entstand die Idee, den Visionen auf die Sprünge zu helfen.

Kürzlich rief „think Berl!n“ eine Veranstaltungsreihe aus, die Wissenschaftler mit Politikern zusammenbringen will, um einen Dialog der Ideen anzustiften. Unter dem Motto „Stadtpolitik trifft Stadtforschung“ versammelten sich Vertreter der Fraktionen aus dem Berliner Abgeordnetenhaus und Wissenschaftler der Technischen Universität (TU)

zum Gedankenaustausch. Die erste Erkenntnis des Abends: Das Thema interessiert – der Vorlesungssaal war mit knapp 250 Zuhörern gut besetzt. Die zweite Erkenntnis: Berlin hat keinen Masterplan, wie es ihn etwa in London gibt. Und auch kaum Pläne für einen Plan.

Und deshalb gehen die Wissenschaftler in die Offensive. In kurzen Vorträgen skizzieren sie ein Berlin, das sich seiner Zukunft stellt. Sie sprechen von der Hauptstadt der Energiewende. „Berlin könnte beispielgebend werden“, sagt da etwa Harald Bodenschatz vom Center for Metropolitan Studies der TU. Und sie schwärmen von vernetztem Denken, von einem, das den Stadtbau als Gesamtentwicklung sieht, nicht als eines, das aus voneinander isolierten Großprojekten besteht. Sie fordern einen neuen Stadtentwicklungsplan, der im öffentlichen Dialog entwickelt werden soll und eine Bauausstellung, die Berlin wieder zur Hauptstadt der Bauausstellungen machen wird.

Dabei haben sie nicht nur Visionen eines modernen Berlin, sie haben auch eine Idee, wie diese umgesetzt werden könnten. Eine „urban task force“ soll her, eine Arbeitsgruppe, die „bezirks- und senatsübergreifend“, wie Cordelia Polinna es beschreibt, „Experten an einen Tisch bringt“ – als Plattform, die es versteht, schwierige Stadtgebiete zukunftsfähig umzubauen. Die Politiker aber, sie wollen an diesem Abend nicht mitgehen.

### „Zu ambitioniert“

Als größter Visionär tut sich da noch Ephraim Gothe (SPD) hervor, Staatssekretär in der Stadtentwicklungsverwaltung. Er spricht von einem Gesamtentwicklungskonzept 2030, das bis 2016 vorliegen soll, mit dem Thema Wohnen als „besonderer Priorität“. Ein Konzept. Kein Plan. Für diesen Blick nach vorn wird er von der wohnungspolitischen Sprecherin der Linken, Katrin Lompscher, gleich gerügt. Berlin sei viel zu arm. Man solle sich auf die wichtigsten Themen konzentrieren: Demografischer Wandel und sozialer Zusammenhalt.

Ähnliche Einwände formuliert auch Antje Kapert von den Grünen. Finanziell wie personell habe Schwarz-Rot viel zu wenig Ressourcen für seine Pläne, sagt sie. Sie vertraut eher den Ressourcen der Berliner: Lebendigkeit und Kreativität. „Berliner wollen immer mitreden, wo die Reise hingehet“, meint sie. Mehr Bürgerbeteiligung also. Wie und wobei bleibt offen.

Die Gefahr kommt nicht von der Opposition an diesem Abend, sondern von den Wissenschaftlern. Sie haben Wissen und Visionen und eine Idee, wie Berlin von beidem profitieren kann: die erwähnte „urban task force“.

Doch der Politiker Ephraim Gothe hält eine Absage für die Wissenschaft bereit. „Ein reizvoller Gedanke“, sagt er, „aber nicht zu machen.“ Man habe genügend eigene gute Leute. Das ist zwar noch keine Vision, aber doch eine wichtige Voraussetzung dafür.

Wiebke Schönherr

### Das Modell London

In den nächsten 20 Jahren soll London um eine Million Menschen wachsen. Der Stadtbau hat daher hohe Priorität in Englands Hauptstadt. Seit 2001 werden Stadtentwicklungsprojekte von einem Team aus Fachleuten gesteuert, das der Greater London Authority (GLA), Londons Stadtverwaltung, angehört. Es heißt Design for London und wird von vielen Experten als europaweit vorbildhaft bezeichnet. Seine Hauptaufgabe besteht darin, die Stadtbezirke und lokalen Initiativen bei ihren Ideen zur Stadtentwicklung finanziell und inhaltlich zu unterstützen. Gleichzeitig will Design for London sicherstellen, dass, nach den Vorgaben der GLA, klimaschonend und sozial integrativ gebaut wird.



## ALLEINERZIEHENDE

# Familienstatus mit Hochrisiko

**In Berlin leben, gemessen an der Bevölkerungszahl, die meisten Alleinerziehenden bundesweit. Mehr als ein Drittel der Haushalte mit Kindern sind Ein-Eltern-Familien. Von den etwa 155 000 Alleinerziehenden in Berlin sind 87 Prozent Frauen. Nur etwa die Hälfte der Alleinerziehenden kann ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen bestreiten. Das hat auch Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse.**

■ Weitere Informationen: SHIA SelbstHilfe-Initiative Alleinerziehender e.V., Rudolf-Schwarz-Straße 29/31, 10407 Berlin, ☎/Fax 425 11 86, E-Mail: [kontakt@shia-berlin.de](mailto:kontakt@shia-berlin.de) [www.shia-berlin.de](http://www.shia-berlin.de) VAMV Verband alleinerziehender Mütter und Väter, Landesverband Berlin e.V., Landesvorstand, Seelingstraße 13, 14059 Berlin, ☎ 851 51 20, Fax 8596 12 14, E-Mail: [vamv-berlin@t-online.de](mailto:vamv-berlin@t-online.de) [www.vamv-berlin.de](http://www.vamv-berlin.de)

„Alleinerziehend“ heißt in der Praxis auch „alleinbezahlend“. Während Ehepartner die Kosten für Lebensunterhalt und Miete gemeinsam tragen, müssen Alleinerziehende auch allein für alles aufkommen. Im Vergleich zu Paarhaushalten ist das Pro-Person-Durchschnittseinkommen von Alleinerziehenden um die Hälfte niedriger und das Armutsrisiko erheblich höher. Dieses Risiko nimmt zu, je mehr Kinder im Haushalt leben und umso jünger diese Kinder sind. Alleinerziehende mit mehreren Kindern unter drei Jahren sind häufig auf Sozialleistungen angewiesen. Laut drittem Armut- und Reichtumsbericht der Bundesregierung sind Alleinerziehende fast doppelt so häufig von Armut betroffen wie die Gesamtbevölkerung. Auch wenn Kinder- und Elterngeld, Wohngeld, Unterhaltsvorschüsse und andere staatliche Leistungen dazu beitragen, das Armutsrisiko zu senken: Die Hälfte der Alleinerziehenden empfindet ihre finanzielle Lage als unbefriedigend, und ein Viertel gibt an, sich sehr einschränken zu müssen. Bundesweit verfügt nur jede Fünfte der Alleinerziehenden über Wohneigentum, 80 Prozent wohnen zur

Miete. Die Statistik besagt, dass Alleinerziehende im Vergleich zu anderen Erwachsenen mit Kindern über weniger Wohnfläche verfügen. Die Wohnfläche, die den Kindern wiederum zur Verfügung steht, unterscheidet sich kaum. Karin S., die mit ihrer vierjährigen Tochter Maria in der Danziger Straße lebt, bestätigt: „Lieber schränke ich mich ein, der Kleinen soll es an nichts fehlen.“ Die Haushalte von Alleinerziehenden sind oft schlechter mit modernen Haushaltsgeräten ausgestattet – das hat finanzielle Gründe. Karin S. besitzt Fernsehgerät, Waschmaschine und Kühlschrank – alles andere muss sie als „Luxus“ auf bessere Zeiten verschieben. Problematisch wird es, wenn ein Gerät ausfällt. Schon die Reparaturkosten würden das enge Monatsbudget sprengen.

### Bezirke fördern Netzwerke

Seit einer Impulsveranstaltung („Netzwerke für Alleinerziehende“) vor zwei Jahren werden in den Bezirken Hilfen installiert. Seit 2011 besteht zum Beispiel das „Netzwerk Alleinerziehende Marzahn-Hellersdorf“. In diesem Bezirk leben 44 Prozent Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren, darunter überdurchschnittlich viele junge Mütter unter 25. Projektleiterin Anett Dubsky: „Mit speziell entwickelten Angeboten möchten wir Alleinerziehenden Möglichkeiten geben, ihren Alltag zu erleichtern.“ Eine Angebotsdatenbank steht auf einer neuen Homepage ([www.netzwerk-alleinerziehende.net](http://www.netzwerk-alleinerziehende.net)) zur Verfügung. Geht es um die Unterstützung Alleinerziehender, sind auch die Wohnungsbaugesellschaften gefordert. In der Golliner Straße 5 und 7 in Marzahn-Nord stellt die Wohnungs-

baugesellschaft Degewo 15 Wohnungen für Alleinerziehende zur Verfügung. Im Rahmen der laufenden Sanierung der Gebäude wird ein Treffpunkt für junge Eltern und ihre Kinder eingerichtet – als Ort zum Reden, für gemeinsame Aktivitäten mit den Kindern und Vorträge. Der Senat hat das Projekt „Jule“ im Rahmen des Programms „Aktionsräume plus“ aufgelegt. Marina Bikádi, Projektleiterin vom Kinderring Berlin: „Die jungen Mütter oder Väter beziehen eine eigene Wohnung, und wir halten ihnen den Rücken frei und unterstützen sie bei der Betreuung der Kinder, dem Schulabschluss und bei der Suche



nach einem Ausbildungs- oder Arbeitsplatz.“ Immer wieder berichten Alleinerziehende auch über rechtliche Probleme, die aus dem Sorge- und Umgangsrecht resultieren und sich auf die Wohnungssuche auswirken. Will eine Mutter zum Beispiel mit dem Kind umziehen, weil sie ihre Arbeitsstelle wechseln muss, braucht sie die Zustimmung des Vaters, wenn beide das Sorgerecht haben. Werden sich die Eltern in diesem Punkt nicht einig, muss die Mutter beim Familiengericht beantragen, dass ihr das Aufenthaltsbestimmungsrecht allein übertragen wird. Sie kann erst umziehen, wenn das Gericht zu ihren Gunsten entschieden hat. Diese und andere juristische Probleme schränken die Handlungsfreiheit Alleinerziehender ein, Reformen sind hier längst überfällig. Rainer Bratfisch

### Die Umsetzung lässt auf sich warten

„Wir wollen die Rahmenbedingungen für Alleinerziehende durch ein Maßnahmenpaket verbessern. Dieses soll insbesondere in verlässlichen Netzwerkstrukturen für Alleinerziehende lückenlos, flexibel und niedrigschwellig bereitgestellt werden. Wir werden prüfen, inwieweit die Umgestaltung des bisherigen steuerlichen Entlastungsbetrags in einen Abzug von der Steuerschuld möglich und interessengerecht ist.“ Das steht im Koalitionsvertrag der Bundesregierung. Umgesetzt wurde davon bisher nichts. Im Koalitionsvertrag der Berliner SPD und CDU kommt das Wort „Alleinerziehende“ noch nicht einmal vor. rb

*Souterrain und Keller sind im Sommer besonders schimmelgefährdet, weil die Raumluft wärmer ist als die Wände*



Foto: epr

Foto: Christian Muhrbeck

## SCHIMMELBEFALL IM SOMMER

### Besser nachts lüften

**Dunkle Flecken an Wänden, muffige Gerüche hinter Schränken – Schimmel ist keinesfalls nur ein Winterproblem. Zu Beginn der warmen Jahreszeit ist die Luft im Freien feuchter und kann innen nasse Wände verursachen. Experten raten deshalb: Eher nachts lüften, wenn es auch draußen kühl ist.**

Endlich wieder Sommer vorm Balkon. Wir machen alle Fenster auf und lassen herein, was uns so lange gefehlt hat: das Grün der Kastanie, Vogelgezwitscher und Kinderlachen im Hof. „Machen Sie die Fenster lieber wieder zu!“, rät aber Thekla Hielscher. Die Ingenieurin ist nicht etwa unromantisch – sie kennt ganz einfach das Problem: „Schimmelbildung wird zwar meist mit der Heizperiode im Winter in Zusammen-

hang gebracht“, erklärt die Sachverständige, „aber auch im Sommer tritt das Problem auf. Dies hat physikalische und biologische Ursachen.“ Je wärmer die Luft ist, umso mehr Feuchtigkeit kann sie aufnehmen“, erklärt Thekla Hielscher. So kann 20 Grad Celsius warme Luft eine Wasserdampfmasse von maximal 18,4 Gramm pro Kubikmeter mit sich führen – die Luftfeuchtigkeit beträgt in diesem Fall 100 Prozent. Das heißt: Mehr geht nicht – der Taupunkt ist erreicht. Trifft diese Luft auf eine kühleren Oberfläche, gibt sie Feuchtigkeit als Kondenswasser ab. „Das können Außenmauern sein“, sagt sie, „die ja gerade jetzt zu Beginn des Sommers noch nicht so aufgewärmt sind, aber durchaus auch kalte Rohre oder kühle Gegenstände im Zimmer.“ Das Phänomen kennt jeder, der im Sommer kalte Getränke in seinem Kühlschrank hat: Wer sich dann bei großer Hitze ein eiskaltes Limonade eingießt, muss die Tropfen abwischen, die außen am Glas herunterlaufen.

Mauern lassen sich indessen nicht so einfach abwischen. Expertin Hielscher: „Hier muss man dafür sorgen, dass die Feuchtigkeit rasch wieder trocknet – das heißt, man muss eben gegebenenfalls den Raum auch jetzt mal durchheizen.“ Feuchtigkeit, die an den Wänden zurückbleibt, bildet einen Nährboden für die verschiedensten Arten von Schimmelpilzen, deren Sporen in den Sommermonaten übrigens in ihrer höchsten Konzentration in der Luft vorhanden sind. Darunter sind auch solche, denen schon eine minimale Oberflächenfeuchtigkeit ausreicht, um zu wachsen.

Schlafzimmer sind besonders betroffen, da nachts durch Transpiration Feuchtigkeit an die Betten abgegeben wird – und dort halten sich diese sogenannten xerophilen Schimmelpilze auf, die mit wenig Feuchtigkeit auskommen. Zu einer Freisetzung von Sporen kommt es mit jedem Aufschütteln der Betten.

### Organische Nährböden

„Schimmelpilze wachsen auf organischem Untergrund“, so Thekla Hielscher. Und der wird auch für viele Baustoffe verwendet: Mit Gipskarton werden Decken abgehängt oder Rohre verkleidet, Wände werden tapeziert oder auch mit organischen, sogenannten Dispersionsfarben gestrichen. Die Bausachverständige: „Mein Tipp für Räume, die schimmelpilzgefährdet sind: man sollte mineralische also Silikatfarben oder auch mineralischen Putz verwenden – das ist schon mal ein guter Schutz.“

Und ansonsten gilt: „Lüften sollte man besser in den kühlen Nacht- und frühen Morgenstunden.“  
*Rosemarie Mieder*

### Nicht auf die leichte Schulter nehmen

Schimmelpilze erzeugen nicht nur schlechte Gerüche, sie können zu Schäden an der Bausubstanz führen – vor allem aber schaden sie der Gesundheit. Pilzsporen werden über Atemwege oder die Haut aufgenommen. Vermutlich sind einige Arten für Lungenerkrankungen und Allergien verantwortlich. Bei einem Schimmelbefall in einem Zimmer sollte die Tür bis zur Behebung des Schadens möglichst geschlossen bleiben, denn die Sporen verteilen sich über die Luft in der ganzen Wohnung. Bei großflächigem Befall muss auf jeden Fall ein Fachmann zu Rate gezogen werden.

rm



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



## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Kündigung durch Erben

**Der Ausschluss der Eigenbedarfskündigung im Mietvertrag stellt auch gegenüber dem Erben des Vermieters keinen unzulässigen Vertrag zu Lasten Dritter dar.**

BGH vom 12.10.2011 – VIII ZR 50/11 –

 Langfassung im Internet

Mietvertraglich war eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen. Nach dem Tod der Vermieterin machte deren Erbe gleichwohl eine Kündigung wegen Eigenbedarfs geltend. Er argumentierte, dass der Kündigungsausschluss für ihn ein Vertrag zu Lasten Dritter darstelle. Verträge zu Lasten Dritter seien aber unstrittig unwirksam. Diese Argumentation wies der BGH zurück. Ein unzulässiger und deshalb unwirksamer Vertrag zu Lasten Dritter liege nur dann vor, wenn durch ihn unmittelbar eine Rechtspflicht eines am Vertrag nicht beteiligten Dritten – ohne seine Autorisierung – entstehen solle. Dies sei hier nicht der Fall, denn die Vereinbarung im Mietvertrag begründe lediglich vertragliche Pflichten der an ihr beteiligten ursprünglichen Vermieterin und späteren Erblasserin. Der Umstand, dass vom Schuldner eingegangene vertragliche Pflichten mit dessen Tod auf den Erben übergehen, ändere daran nichts. Denn die Pflichten des Erben, dem es freisteht, die Erbschaft anzunehmen oder auszuschlagen oder seine Haftung für die Verbindlichkeiten auf den Nachlass zu beschränken, würden nicht unmittelbar durch den vom Erblasser geschlossenen Vertrag begründet, sondern treffen ihn erst aufgrund der Gesamtrechtsnachfolge.

### Betriebskostenabrechnung

**1. Die Abrechnung der Kaltwasser- und Abwasserkosten zusammen mit den Heiz- und Warmwasserkosten lässt die formelle Wirksamkeit der Abrechnung unberührt.**

**2. Eine fehlende nachvollziehbare Erläuterung zu einer Berechnungsmethode nach der Heizkostenverordnung – hier Abtrennung der Warmwasserkosten – ist kein formeller Fehler. Die Heizkostenabrechnung muss jedoch sämtliche Daten enthalten, damit ein mit den einschlägigen Rechtsvorschriften vertrauter Mieter die vorgenommenen Berechnungen überprüfen kann.**

BGH vom 26.10.2011 – VIII ZR 270/10 –

 Langfassung im Internet

### Textform

**Der Textform ist nicht genügt, wenn es infolge nachträglicher handschriftlicher Ergänzungen an einem räumlichen Abschluss der Vereinbarung fehlt.**

BGH vom 3.11.2011 – IX ZR 47/11 –

 Langfassung im Internet

Auch im Mietrecht sieht das Gesetz in folgenden Fällen die Textform des § 126 b BGB vor:

- Modernisierungsankündigung (§ 554 Abs. 3 BGB)
- Erklärung der Umstellungserklärung auf verbrauchsabhängige Abrechnung (§ 556 a Abs. 2 BGB)
- Erklärung der Aufrechnung/des Zurückbehaltungsrechtes durch Mieter (§ 556 b Abs. 2 BGB)
- Forderung höherer Miete bei vereinbarter Indexmiete (§ 557 b Abs. 3 BGB)
- Zustimmungsverlangen zur Mieterhöhung (§ 558 a Abs. 1 BGB)
- Mieterhöhung wegen Modernisierung (§ 559 b Abs. 1 BGB)
- Erhöhung einer Betriebskostenpauschale (§ 560 Abs. 1 BGB)
- Erklärung über Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen (§ 560 Abs. 4 BGB).

Schreibt das Gesetz die Wahrung der Textform vor, muss gemäß § 126 b BGB die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe von Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden. Der BGH hatte sich im vorliegenden – nicht mietrechtlichen – Fall mit der Frage zu befassen, ob handschriftliche Zusätze am Ende einer in Textform abgegebenen Erklärung möglicherweise zu einem Formfehler führen.

Anders als bei der Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB), bei welcher die Unterschrift den räumlichen Abschluss der Urkunde bildet, kenne die Textform keine starre Regelung für die Kenntlichmachung des Dokumentenendes. Es bedürfe jedenfalls eines eindeutig wahrnehmbaren Hinweises, der sich räumlich am Ende befindet und inhaltlich das Ende der Erklärung verlautbart. Zur Erfüllung dieses Zwecks komme neben der Namensunterschrift ein Zusatz wie „diese Erklärung ist nicht unterschrieben“, ein Faksimile, eine eingescannte Unterschrift, eine Datierung oder Grußformel

in Betracht. Durch den räumlichen Abschluss der Erklärung müsse die Ernstlichkeit des Textes in Abgrenzung eines keine rechtliche Bindung auslösenden Entwurfs deutlich gemacht werden.

Da bei Beachtung der Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) die Unterschrift den Vertragstext räumlich abschließen müsse, führten unterhalb der Unterschrift angefügte Vertragsnachträge zur Formunwirksamkeit der Erklärung. Auch wenn die Wahrung der Textform keine Unterschrift erfordere, dürfe der auf andere Weise verdeutlichte Abschluss der Vereinbarung ebenfalls nicht durch Vertragsnachträge beseitigt werden. Dies sei vorliegend jedoch infolge der von der Beklagten unterhalb des durch die Unterschriftenzeilen kenntlich gemachten räumlichen Abschlusses vorgenommenen handschriftlichen Ergänzungen geschehen. Zur Wahrung der Textform hätte für diese Gesamterklärung von beiden Seiten – beispielsweise durch eine Paraphierung – ein neuerlicher Abschluss geschaffen werden müssen. Dies sei jedoch von den Parteien mit der Folge der Formunwirksamkeit versäumt worden. Allein das Seitenende einer schriftlichen Erklärung könne, weil die Möglichkeit einer Fortsetzung auf einer weiteren Seite in Betracht komme, nicht als Abschluss der Erklärung gewertet werden.

## Betriebskostenabrechnung

**Die Frage, ob der Vermieter mehrere Gebäude zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen durfte, betrifft nicht die formelle Wirksamkeit, sondern die materielle Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung der Mietwohnung. In formeller Hinsicht ist die nähere Bezeichnung der von der Abrechnungseinheit erfassten Gebäude nicht geboten.**

BGH vom 22.11.2011 – VIII ZR 228/11 –

➔ Langfassung im Internet

## Mängelbeseitigung durch Mieter

**In dem Verhalten des im Baubereich tätigen Mieters, Beträge von rund 135 000 Euro als Vorschuss für Mängelbeseitigungsarbeiten zu vereinnahmen, diese Arbeiten aber über einen längeren Zeitraum nicht in Angriff zu nehmen, kann im Einzelfall eine schwerwiegende, die fristlose Kündigung rechtfertigende Verletzung seiner Pflichten aus dem Mietvertrag gesehen werden.**

BGH vom 17.1.2012 – VIII ZR 63/11 –

➔ Langfassung im Internet

Hat der Mieter vom Vermieter gemäß § 536 a Abs. 2 BGB einen Vorschuss verlangt, damit er hiermit einen Mietmangel selbst beseitigen kann, muss er den Vorschuss dieser Zweckbestimmung entsprechend verwenden. Er darf sich mit der Mittelverwendung und der Abrechnung hierüber auch nicht übermäßig lange Zeit lassen. Wie schnell der Mieter tätig werden muss, ist nach Ansicht des BGH aber nicht generell zu entscheiden, sondern immer eine Frage des konkreten Einzelfalles. Wenn er aber trotz Erhalt des Vorschusses die Mängelbeseiti-

gungsarbeiten über längere Zeit nicht in Angriff nimmt, kann dies eine schwerwiegende Pflichtverletzung des Mietvertrags darstellen, die eine fristlose Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen kann.

## Kündigungsverzicht

**Der Verzicht des Vermieters auf das Recht, das Wohnraummietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, bedarf der Schriftform, wenn der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten soll.**

BGH vom 24.1.2012 – VIII ZR 235/11 –

➔ Langfassung im Internet

Will der Mieter sich durch eine Vertragsvereinbarung vor Kündigungen beispielsweise wegen Eigenbedarfs schützen, muss er darauf achten, dass die entsprechende Vereinbarung in Schriftform getroffen und Bestandteil des Mietvertrags wird. Dieses Erfordernis ergibt sich aus § 550 BGB. Die Vorschrift zielt unter anderem auch darauf ab, es einem in einen bestehenden Mietvertrag eintretenden Grundstückserwerber zu erleichtern, sich über den Umfang der auf ihn übergehenden Bindungen, insbesondere auch über dauerhafte Beschränkungen eines Kündigungsrechts wegen Eigenbedarfs, zu unterrichten. Die Schriftform des § 550 BGB ist nur gewahrt, wenn sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, der Mietzins sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aber auch etwaige Kündigungsverzichte, aus der Urkunde ergeben. Diese Anforderungen gelten zugleich auch für Vertragsänderungen.

## Betriebskostenabrechnung

**Die Einwendungsausschlussfrist gilt auch für den Einwand, dass zwischen den Mietvertragsparteien überhaupt keine Umlagevereinbarung getroffen wurde.**

BGH vom 31.1.2012 – VIII ZR 335/10 –

➔ Langfassung im Internet

Der Bundesgerichtshof hatte bereits entschieden, dass die Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen führt und der Mieter dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten seit Erhalt einer Betriebskostenabrechnung mitteilen muss, dass (einzelne) Betriebskosten nicht abzurechnen sind (Urteile vom 18.5.2011 – VIII ZR 240/10 und vom 12.1.2011 – VIII ZR 148/10). Rechnet der Vermieter Betriebskosten ab, obwohl es an einer Umlagevereinbarung fehlt, stellt dies nach der Rechtsprechung des BGH (nur) einen inhaltlichen Fehler dar. Dabei ist es unerheblich, ob lediglich für einzelne Betriebskostenarten oder für die Betriebskosten insgesamt keine Umlagevereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien getroffen worden ist. In beiden Fällen kann der Mieter anhand des Mietvertrags überprüfen, ob die ihm in Rechnung ge-



stellten Betriebskosten nach den vertraglichen Vereinbarungen abrechenbar sind; dass er dazu den Mietvertrag zur Hand nehmen muss, hat nach Ansicht des BGH mit der Nachvollziehbarkeit der Abrechnung nichts zu tun.

## Abflussprinzip

a) Heizkosten können nicht nach dem Abflussprinzip, sondern nur unter Ansatz des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 20. Februar 2008 – VIII ZR 49/07, NJW 2008, 1300).

b) Die auf der Anwendung des Abflussprinzips beruhende Fehlerhaftigkeit einer Heizkostenabrechnung kann nicht durch eine Kürzung der auf die Nutzer entfallenden Kostenanteile nach § 12 Abs. 1 HeizkostenVO ausgeglichen werden.

BGH vom 1.2.2012 – VIII ZR 156/11 –

➔ Langfassung im Internet

Der Bundesgerichtshof hatte darüber zu befinden, ob eine Heizkostenabrechnung, die der Vermieter nach dem sogenannten Abflussprinzip erstellt hat, zulässig ist oder nicht. Der Vermieter hatte lediglich die im Abrechnungszeitraum geleisteten Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen als Heizkosten in die Abrechnung eingestellt (Abflussprinzip). Der BGH stellte nunmehr nochmals klar, dass Mieter nach der HeizkostenVO Anspruch auf eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung haben. Deshalb müsse der Vermieter die Kosten der tatsächlich während der Abrechnungsperiode ins Haus gelieferten Energie abrechnen (sogenanntes Leistungsprinzip). Die Folge: Hat der Vermieter fälschlicherweise Heizkosten nach dem Abflussprinzip abgerechnet, können Mieter eine neue Heizkostenabrechnung fordern. Denn ein derartiger Mangel der Abrechnung könne nicht dadurch ausgeglichen werden, dass die Heizkosten nach § 12 HeizkostenVO um 15 Prozent gekürzt würden. § 12 HeizkostenVO betreffe nur den Fall, dass über die Kosten des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird.

## Staffelmiete

**Eine Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung für die ersten zehn Jahre in einem Geldbetrag und erst für die nachfolgenden Jahre in einem Prozentsatz ausgewiesen ist, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt unwirksam, sondern für die ersten zehn Jahre wirksam.**

BGH vom 15.2.2012 – VIII ZR 197/11 –

➔ Langfassung im Internet

Im Mietvertrag war zur Staffelmiete folgendes vereinbart:

„Die Miete staffelt sich wie folgt:

Ab 1.9.2003 863,14

ab 1.9.2004 889,04

ab 1.9.2005 915,72

ab 1.9.2006 943,20

ab 1.9.2007 971,50

ab 1.9.2008 1.000,65

ab 1.9.2009 1.030,67

ab 1.9.2010 1.061,59

ab 1.9.2011 1.093,44

ab 1.9.2012 1.126,25

Bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses nach dem 31.8.

2013 staffelt sich die Miete weiterhin jährlich um 3 %.“

Der Mieter hielt die Staffelmietvereinbarung für unwirksam, weil für die Zeit ab September 2013 keine konkreten Geldbeträge genannt waren, sondern nur ein Prozentsatz aufgeführt war.

Der BGH hingegen differenzierte: Die Staffelmietvereinbarung sei für die ersten zehn Jahre wirksam. Sie sei zwar, soweit sie über zehn Jahre hinausgehe, unwirksam, weil die jeweilige Erhöhung für diesen Zeitraum in einem Prozentsatz ausgewiesen sei. Diese Teilnichtigkeit der Staffelmietvereinbarung führe aber nicht zu deren Gesamtnichtigkeit, weil hier offensichtlich sei, dass die Mietvertragsparteien die Vereinbarung, soweit sie die ersten zehn Jahre betreffe, auch ohne den nichtigen Teil abgeschlossen hätten. Die Staffelmietvereinbarung sei deshalb gemäß § 139 BGB für die ersten zehn Jahre, in denen sie den Anforderungen des § 557a BGB genüge, wirksam und nur für die nachfolgende Zeit unwirksam.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Berliner Mietspiegel

**Eine Wohnung in der Leipziger Straße in Berlin-Mitte weist keine „bevorzugte Citylage“ im Sinne des Berliner Mietspiegels auf.**

LG Berlin vom 24.1.2012

– 63 S 239/11 –

Nach Auffassung des Landgerichts kennzeichnet der Begriff „bevorzugte Citylage“ in der Spanneneinordnung zum Berliner Mietspiegel

die Lage der Wohnung in einem zentral gelegenen Teilraum der Großstadt Berlin, der sich durch eine besondere Dichte von Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants sowie anderen Einrichtungen auszeichnet, die ein über die typische Infrastruktur eines Wohngebietes hinausgehende Bedeutung und Anziehungskraft insbesondere auch für in- und ausländische Besucher und Touristen haben. Zwar mag die Wohnung des Mieters ei-

ne „Citylage“ aufweisen, diese sei aber nicht „bevorzugt“. Denn weder die Leipziger Straße selbst als Durchgangsstraße noch die unmittelbare Umgebung der Wohnung wiesen eine über das in Berlin anzutreffende Durchschnittsmaß hinausgehende besondere Dichte von Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants oder anderen Einrichtungen mit überdurchschnittlicher Anziehungskraft auf. ...

## Gasheizungs-Wartung

**Die Formulklausel „Die in diesen Mieträumen befindliche Gasheizung ist Eigentum des Vermieters. Die jährliche Wartung wird vom Vermieter durch Sammelauftrag bei der Firma XY GmbH, V.-Weg, Berlin, durchgeführt. Der Mieter hat diese anteiligen Kosten nach erfolgter Arbeit und Rechnungslegung dem Vermieter zu erstatten.“ ist wirksam.**

LG Berlin vom 6.3.2012  
– 65 S 376/11 –, mitgeteilt  
von RA Cornelius Krakau

➔ Langfassung im Internet

Das Landgericht folgt ausdrücklich nicht dem Urteil des BGH vom 15.5.1991 – VIII ZR 38/90 –, der für eine vergleichbare Klausel abweichend entschieden hatte, dass sie den Mieter unangemessen benachteilige, weil die Kosten nicht der Höhe nach begrenzt seien. Der Bundesgerichtshof habe in dieser Entscheidung nach Ansicht des Landgerichts nicht berücksichtigt, dass es sich bei den Kosten zur Wartung der Gasheizung in der angemieteten Wohnung um solche Kosten handle, die gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenVO als Betriebskosten umlegungsfähig seien, obwohl er vom selben Begriffsverständnis ausgegangen sei. Wenn aber durch Gesetz oder Verordnung die Umlegungsfähigkeit einer bestimmten Kostenart – und zwar ohne Begrenzung auf einen Höchstbetrag, nur beschränkt durch die nach Treu und Glauben zu ziehende Grenze der Unwirtschaftlichkeit – vorgesehen sei, werde damit eine Wertung der zugrunde liegenden Interessenlagen vorgenommen, und die Bewertung als unangemessene Benachteiligung des Mieters durch die gesonderte Vereinbarung erscheine nicht überzeugend. Auch sei bei den weiteren begründenden Ausführungen, wonach der Mieter kein Einsichtsrecht in die Vertragsunterlagen zur Wartung habe, angesichts der Rechtsprechung zum Einsichtsrecht des Mieters in die den Betriebskostenabrechnungen zugrunde liegenden Unterlagen nicht zu folgen.

Das Landgericht hat die Revision zugelassen, um dem BGH nochmals Gelegenheit zur Überprüfung der Rechtsansicht in Bezug auf die 1991 gefällte Entscheidung zu ermöglichen.

## Vorwegabzug

**Nicht immer ist der Wasserverbrauch einer Gaststätte vorweg abzuziehen.**

AG Mitte vom 11.5.2011  
– 15 C 475/10 –

Das Gericht führt aus:

... Auch unter Annahme der von der Beklagten selbst hilfsweise vorgetragenen dreifachen Verbrauchsmenge einer Gastwirtschaft wird ein anderweitiger Vorwegabzug für die Be- und Entwässerungskosten nicht begründet, denn hieraus ergäbe sich keine ins Gewicht fallende Mehrbelastung für die Wohnraummieter. Bezogen auf die Gesamtbetriebskosten erhöhen sich diese ohne Berücksichtigung eines dreifachen Wasserverbrauchs um 0,8 Prozent, die Wasserverbrauchskosten selbst um 3,8 Prozent. Diese Abweichungen sind zu gering, als dass die flächenbezogene Abrechnung einen Verstoß gegen das Gebot der Umlagegerechtigkeit darstellen würde. ...

## Schnee auf dem Balkon

**Im Winter muss der Mieter den Balkon von Eis und Schnee räumen, will er nicht das Risiko eingehen, für einen Wasserschaden in der darunter liegenden Wohnung haftbar gemacht zu werden, wenn es dort wegen des vereisten Balkonabflusses zu Wasserschäden kommt.**

AG Neukölln vom 5.10.2011  
– 13 C 197/11 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter einer Wohnung verlangte vom Mieter Schadensersatz wegen eines Wasserschadens in der darunter liegenden Wohnung, die ebenfalls dem Vermieter gehörte. Auslöser für den Streit war ein vereister Balkonabfluss, sodass Schmelzwasser nicht abfließen konnte. Das Schmelzwasser drang über die Bal-

kontür in das Wohnzimmer und von dort in die darunter liegende Wohnung ein, deren Decke und Wände durchfeuchtet wurden. Der Vermieter verlangte von dem oberen Mieter Schadensersatz für das Trockenlegen der unteren Wohnung und für deren anteilige Renovierung. Darüber hinaus beanspruchte er Ersatz des Geldbetrages, den der vom Wasserschaden betroffene Mieter als Mietminderung einbehalten hatte. Das Amtsgericht gab dem Vermieter Recht. Der vereiste Abfluss als alleinige Ursache für das eingedrungene Wasser falle ausschließlich in den Verantwortungsbereich des Mieters, da er dafür Sorge tragen müsse, dass das Wasser von seinem Balkon über eine dort hierfür vorgesehene Einrichtung abfließen könne. Die Schadensersatzansprüche des Vermieters seien in vollem Umfang gerechtfertigt.

## Mieterhöhung

**Die Einreichung einer Zustimmungsklage bei einem unzuständigen Gericht wahrt die Klagefrist des 558 b BGB nicht.**

AG Schöneberg vom 22.2.2012 – 104 C 456/11 –, mitgeteilt von RA Falko Kalisch

Das Gericht macht nur sehr kurze Ausführungen zur Begründung: „Die Klage ist unzulässig, denn die Klägerin hat die Klagefrist des § 558 b Absatz 2 Satz 2 BGB nicht eingehalten. Die Klagefrist ist am 30. November 2011 abgelaufen. Die Klage ist am 9. Dezember 2011 beim Amtsgericht Schöneberg eingegangen. Es genügt nicht, dass die Klägerin bereits am 3. November 2011 die Klage beim Amtsgericht Charlottenburg eingereicht hat (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 5. November 2009 zu 307 S 75/09 mit Anmerkung von Bösinghaus, juris PR-MietR 13/2010 Anm. 4). Ein Verstoß des Amtsgerichts Charlottenburg gegen seine Fürsorgepflicht liegt nicht vor (vgl. Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 20. Juli 1995 zu 1 BvR 166/93) und könnte im Übrigen die Zulässigkeit der Klage auch nicht begründen. ...“



# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in den zentral gelegenen Beratungszentren des Berliner Mietervereins. Zur Beratung bitte immer auch den Mitgliedsausweis und den Mietvertrag mitbringen.

## Öffnungszeiten

**Achtung:** In der Hauptgeschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

- **Spontan:** Beratung ohne Anmeldung  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,  
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,  
Freitag von 15 bis 17 Uhr
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung  
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr  
und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch  
Ihren persönlichen Wunschtermin.

**Servicetelefon:** ☎ 226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,  
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 15 Uhr

### Beratungszentrum Müllerstraße

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

### Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

### Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51  
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)  
♿ Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet  
🚶 Wilmsdorfer Straße  
🚶 Charlottenburg

### Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

### Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe 🚶 Südsterne  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Begleit-  
person auf Rampe erforderlich)

### Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B  
♿ Zugang im EG  
rollstuhlgeeignet  
🚶 Eberswalder Straße

### Hauptgeschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
🚶 Spichernstraße (U3 und U9)  
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht  
**Rechtsberatung:**  
Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

### Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

### Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

## Bitte beachten Sie

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

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

**Briefzustellung:** Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Hauptgeschäftsstelle, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungs-  
zentrum  
Südsterne  
in der Hasen-  
heide 63



## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

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

☎ 226 260, Fax: 226 26-161, bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

Die BMV-Beratungszentren finden Sie auf Seite 31.

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit erhalten Sie über unser Servicetelefon ☎ 226 260

\* Keine Beratung während der Sommerferien vom 20. Juni bis 3. August

### Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,  
Mecklenburgische Straße 15

U S Heidelberg Platz,  
Beratungsstelle schließt.  
Letzte Beratung am 18. Juni 2012.

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen  
Wohlfahrtsverbandes (dpw),  
Brandenburgische Straße 80  
U Blissestraße  
Beratungsstelle schließt.  
Letzte Beratung am 26. Juni 2012.

■ Mo-Do 17-18 Uhr

Berliner Mieterverein,  
Spichernstraße 1  
U Spichernstraße

### Lichtenberg

■ NEU! Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,  
Wandlitzstraße 13  
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

Kiezclub Magnet, Strausberger Straße 5,  
nahe Konrad-Wolf-Straße,  
Tram M5, Werneuchener Straße

■ Mi 17-19 Uhr \*

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

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42  
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr \*

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

■ Di 18-19 Uhr \*

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

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr \*

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

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr \*  
sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)  
U Nollendorfplatz, U Eisenacher Straße  
Die Beratung am Mo 18.30-19.30 findet auch in den Sommerschulferien statt.

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://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. Für Mitglieder sind alle Informationen auch im Internet abrufbar: [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)  
Benutzername: **Mitglied**  
Aktuelles Passwort: **Stadtvergleich**

## 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: ☎ 226 26-152  
Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung & Heizkosten

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

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

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

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

## Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

Bei Lärm durch den Nachbarn bietet der BMV seinen Mitgliedern eine Konfliktberatung und den Weg einer Problemlösung mittels Mediation. Außerdem steht den Mitgliedern das Angebot der kooperativen Verhandlung zur Verfügung. Diese eignet sich bei Konflikten mit dem Vermieter, wenn dieser zum Beispiel bei Wohnungsmängeln untätig bleibt und nicht reagiert. Das Verfahren findet mit dem Vermieter telefonisch oder im direkten Gespräch statt. Beide Verfahren werden von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Ziel ist immer eine einvernehmliche Lösung, um Eskalationen unter Mietern oder zwischen Vermieter und Mieter zu verhindern. Die Angebote sind für Mitglieder des BMV kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 17-18 Uhr: ☎ 44023862. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Unsere Mediatoren rufen zurück.

## NEU! Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 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

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltréff Kompass,  
Kummerower Ring 42  
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK),  
Berlin-Kreuzberg

S Anhalter Bahnhof

in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:  
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,  
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780  
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,  
☎ 39208627 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

## Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den entstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen Mieter-Magazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

### Bildung und Kultur

#### ■ Urania

[www.urania-berlin.de](http://www.urania-berlin.de)

☎ 218 90 91

#### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de)

☎ 204 47 04

#### ■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

[www.theater-am-kurfuerstendamm.de](http://www.theater-am-kurfuerstendamm.de)

☎ 88 59 11 88

#### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de)

☎ 821 20 21

#### ■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

[www.salinas-konzerte.de](http://www.salinas-konzerte.de)

☎ 47 99 74 23

#### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 49 30 89 01

### Reisen, Versicherungen etc.

Der Deutsche Mieterbund bietet für die Mitglieder der Mietervereine besondere Konditionen bei Reisen, Versicherungen, Autovermietungen etc.

Information zu den Angeboten im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) oder beim Berliner Mieterverein, ☎ 226 260

## NÜTZLICHES

#### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 47 77

#### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten.shtml)

#### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

#### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

#### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

#### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 48 10

#### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 302 38 24

#### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt);

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

#### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50 059

[www.berlin.hilfelotse-online.de](http://www.berlin.hilfelotse-online.de)

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: [www.berlin.de/special/wohnen/alter/](http://www.berlin.de/special/wohnen/alter/)

#### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales  
☎ 902 29 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

E-Mail: [AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

[internationaler-bund.de](mailto:internationaler-bund.de)

☎ 490 00 99 28,

E-Mail: [AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

#### ■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

#### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

■ dass wir uns einfach zusammentun,

um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

**Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.**

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing, Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63; jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

#### Lichtenberg

Lilo Bertermann, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

#### Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

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

#### Pankow

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

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

#### Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr; jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften

#### ■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung: Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

#### Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski, Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch am 14. Juni 2012 (Do) um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

## Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins

### Sehr geehrtes Mitglied des Berliner Mietervereins, liebe Mieter!

Die Situation der Mieter am Berliner Wohnungsmarkt hat sich deutlich verschlechtert. In der Mehrzahl der Berliner Bezirke, vor allem aber in den Innenstadtgebieten, übersteigt die Zahl der Nachfrager das Angebot an Wohnungen deutlich. Das hat zu einem erheblichen Anstieg der Wiedervermietungsmieten und zu steigenden Wohnkostenbelastungen geführt. Die Konkurrenz der Mieter untereinander steigt, die Zahl der Wohnungswechsler sinkt. Der Mietanstieg ist zum Teil auch auf modernisierungsbedingte Wohnkostensteigerungen zurückzuführen. Wegen der im Durchschnitt niedrigen Einkommen in Berlin können Mietsteigerungen nur begrenzt aufgefangen werden.

Noch vor etwa einem Jahr war das Echo auf die Problemschilderung des Berliner Mietervereins beim Senat: Wir haben hohen Leerstand, wir ha-

### 1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen

#### 1.1. Der Abschluss des neuen Mietvertrages

Neue Wohnung:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: \_\_\_\_\_

a) Der Mietvertrag für die *derzeit* von mir bewohnte Wohnung wurde abgeschlossen vor

- ☐ einem Monat bzw. weniger als einem Monat
- ☐ mehr als 1 bis zu unter 3 Monaten
- ☐ 3 Monaten bis zu unter 6 Monaten
- ☐ 6 Monaten bis zu unter 12 Monaten
- ☐ 12 Monaten bis zu unter 24 Monaten
- ☐ mehr als 24 Monaten

b) Der Umzug bzw. der neue Mietvertragsabschluss erfolgte, weil

- ☐ ich in die Stadt neu zugezogen bin
- ☐ meine bisherige Wohnung zu klein für meinen Haushalt war
- ☐ meine bisherige Wohnung zu groß für meinen Haushalt war
- ☐ familiäre bzw. persönliche Gründe (zum Beispiel: Trennung) es erforderlich machten
- ☐ das Wohnumfeld mir nicht mehr gefallen hat
- ☐ mein Arbeitsplatz sich veränderte
- ☐ die Miethöhe meiner bisherigen Wohnung nicht mehr akzeptabel war

c) Ich habe meine neue Wohnung gefunden

- ☐ im gleichen Quartier
- ☐ im gleichen Bezirk
- ☐ im Nachbarbezirk
- ☐ in einer ganz anderen Gegend der Stadt

d) Um ein Bild über den Energieverbrauch des Hauses und damit die möglichen Heizkosten zu gewinnen

– hat mir vor dem Mietvertragsabschluss der Vermieter den Energieausweis  
☐ gezeigt ☐ nicht gezeigt

– habe ich einen Blick in den Energieausweis

- ☐ eingefordert ☐ nicht eingefordert

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

ben Marktentspannung, wir haben allenfalls leichte Probleme auf Teilmärkten. Dieses Echo hatte Folgen. Es hat die Anwendung von Schutzinstrumenten verhindert und Neubauinvestitionen unnötig erscheinen lassen. Die Folgen sind jetzt am Wohnungsmarkt spürbar. Wir müssen den politisch Verantwortlichen verdeutlichen, welche Konsequenzen ihr Nichtstun hat. Deshalb wollen wir Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt sammeln – dafür benötigen wir Ihre Hilfe zu folgenden Themen:

1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen
2. Wohnen statt Leerstand, Ferienutzung oder Abriss
3. Modernisierungskosten
4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

**Bitte beteiligen Sie sich an der Wohnungsmarktbeobachtung.**

Übersenden Sie uns den Fragebogen, auch wenn Sie nur zu einem Problemfeld des Wohnungsmarktes etwas zu berichten haben.

#### 1.2 Die Miethöhe

a) Der Mietpreis für meine *bisherige* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: \_\_\_\_\_ Euro

Der Mietpreis für meine *neue* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: \_\_\_\_\_ Euro

b) Die Wohnfläche der *bisherigen* Wohnung: \_\_\_\_\_ qm

Die Wohnfläche der *neuen* Wohnung: \_\_\_\_\_ qm

c) Anzahl der Personen in der *vorherigen* Wohnung: \_\_\_\_\_

Anzahl der Personen in der *neuen* Wohnung: \_\_\_\_\_

d) Die Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) hat sich nach dem Umzug

- ☐ erhöht ☐ ist gleich geblieben ☐ hat sich verringert

e) Die ortsübliche Vergleichsmiete für meine Wohnung ist mir

- ☐ bekannt ☐ unbekannt

Berechnung unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/)

f) Falls die ortsübliche Vergleichsmiete bekannt:

der Mietpreis meines neuen Mietvertragsabschlusses liegt

- ☐ unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- ☐ in etwa auf der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
- ☐ um bis zu 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- ☐ mehr als 10 und unter 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- ☐ mehr als 20 und unter 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- ☐ mehr als 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete

### 2. Wohnen statt Leerstand, Ferienutzung oder Abriss

#### 2.1. Folgende Wohnung(en) stehen trotz Wohnungsknappheit leer:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: \_\_\_\_\_

Wohnungsleerstand seit mehr als ☐ 3 ☐ 6 Monaten

- ☐ ohne erkennbaren Grund
- ☐ wegen Modernisierung/Instandsetzung
- ☐ wegen beabsichtigtem Verkauf von Wohnung oder Haus
- ☐ wegen schlechtem Zustand/Umfeld oder ungeklärten Eigentumsverhältnissen



## 2.2. Folgende Wohnung(en) werden trotz Wohnungsknappheit zweckfremd genutzt:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: \_\_\_\_\_

Nutzung als

☐ Ferienwohnung(en)

☐ Nutzung als Gewerbe (Arztpraxis, Anwaltskanzlei, etc.)

seit mehr als ☐ 6 ☐ 12 ☐ 24 ☐ 60 Monaten

## 2.3. Folgende Wohnung(en) werden/wurden trotz Wohnungsknappheit abgerissen:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des abgerissenen Hauses: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Neubaus: \_\_\_\_\_

Der abgerissene Wohnraum war zum Wohnen

☐ geeignet ☐ nicht mehr geeignet

☐ Der abgerissene Wohnraum war meiner Kenntnis nach preisgünstig.

Für den abgerissenen Wohnraum wurde/n errichtet

☐ Wohnungsneubau

☐ Gewerbebau

☐ öffentliche Infrastrukturbauten, z.B. Schulen/Straßen

Das Mietniveau der Neubauten liegt meiner Kenntnis nach zwischen

☐ 5 bis unter 7 ☐ 7 bis unter 9 ☐ 9 bis unter 11 ☐ über 11

Euro pro qm Nettokaltmiete im Monat

## 3. Modernisierungskosten

### 3.1. Folgende Wohnung(en) werden/wurden modernisiert:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: \_\_\_\_\_

vor Modernisierung: \_\_\_\_\_

nach Modernisierung: \_\_\_\_\_

### 3.2. Die Modernisierung beinhaltet/e folgende Maßnahmen:

☐ Kleinteilige Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung

☐ Umfangreiche Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung wie

☐ Balkonanbau

☐ Aufzuganbau

☐ Grundrissänderung

☐ Badeinbau

☐ Kleinteilige Maßnahmen zur Energieeinsparung

☐ Umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung wie

☐ Heizungseinbau/-änderung

☐ Dämmung der Fassaden

☐ Dämmung von Kellerdecke, Dach oder oberster Geschossdecke

☐ Austausch mit energiesparenden Isolierglasfenstern

☐ Einbau solarthermischer Anlagen bzw. Umstellung

auf sonstige regenerative Energien

### 3.3. Die Modernisierungskosten

a) Die Mieterhöhung *nach* der Modernisierung soll/hat für meine Wohnung betragen in Euro pro qm Wohnfläche

☐ 0 bis unter 0,50 ☐ 0,50 bis unter 1,00

☐ 1,00 bis unter 1,50 ☐ 1,50 bis unter 2,00

☐ 2,00 bis unter 3,00 ☐ 3,00 bis unter 4,00

☐ über 4,00

b) Durch die Mieterhöhung wird/hat sich meine Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) erhöhen/erhöht auf

☐ unter 20 % ☐ 20 bis unter 30 % ☐ 30 bis unter 40 %

☐ 40 bis unter 50 % ☐ über 50 %

### 3.4. Abzug von Instandhaltungsaufwendungen und öffentlicher Fördermittel – Härtegründe

a) Der Vermieter hat bei den auf die Miete abwälzbaren Investitionskosten theoretische Aufwendungen abgezogen für

☐ (unterlassene) Instandsetzung

☐ öffentliche Fördermittel

b) Härtegründe aus ☐ sozialen Gründen ☐ finanziellen Gründen habe ich gegen die Duldung der Modernisierung

☐ nicht vorgetragen, weil ich davon nicht wusste

☐ nicht vorgetragen, da keine Gründe vorliegen bzw. vorlagen

☐ vorgetragen mit Erfolg

☐ vorgetragen ohne Erfolg

## 4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Als Mieter bewohnte Eigentumswohnung:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: \_\_\_\_\_

### 4.1. Mietsicherheit in einer Eigentumswohnung:

a) Die von mir als Mieter bewohnte Wohnung ist eine Eigentumswohnung seit

☐ weniger als 6 Monaten

☐ zwischen 6 und 12 Monaten

☐ zwischen 12 und 24 Monaten

☐ mehr als 24 Monaten

☐ ist mir nicht bekannt

b) Die Wohnung wurde während meines Mietverhältnisses umgewandelt. Es ist mir bekannt, dass für die Wohnung in diesem Bezirk

☐ kein ☐ ein erweiterter Kündigungsschutz von bis zu 7 Jahren vor Eigenbedarf und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung besteht.

c) Ich bin in die bereits umgewandelte Wohnung als Mieter eingezogen, weil

☐ ich keine andere Wohnung gefunden habe

☐ das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht besteht

☐ ich von dem Risiko einer Eigenbedarfskündigung nichts wusste

☐ mich das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht von der Anmietung abschrecken konnte

### 4.2. Die Miethöhe

a) Die letzte Mieterhöhung (ohne Betriebskostensteigerung) seit meinem Einzug erfolgte

☐ vor weniger als 6 Monaten

☐ zwischen 6 und 12 Monaten

☐ zwischen 12 und 24 Monaten

☐ vor mehr als 24 Monaten

b) Bei Mietverhältnissen von mehr als 5 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

☐ weniger als zwei ☐ mehr als zwei Mieterhöhungen

(ohne Betriebskostensteigerungen)

c) Bei Mietverhältnissen von mehr als 8 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

☐ weniger als zwei ☐ drei bis vier ☐ mehr als vier Mieterhöhungen

(ohne Betriebskostensteigerungen)