

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

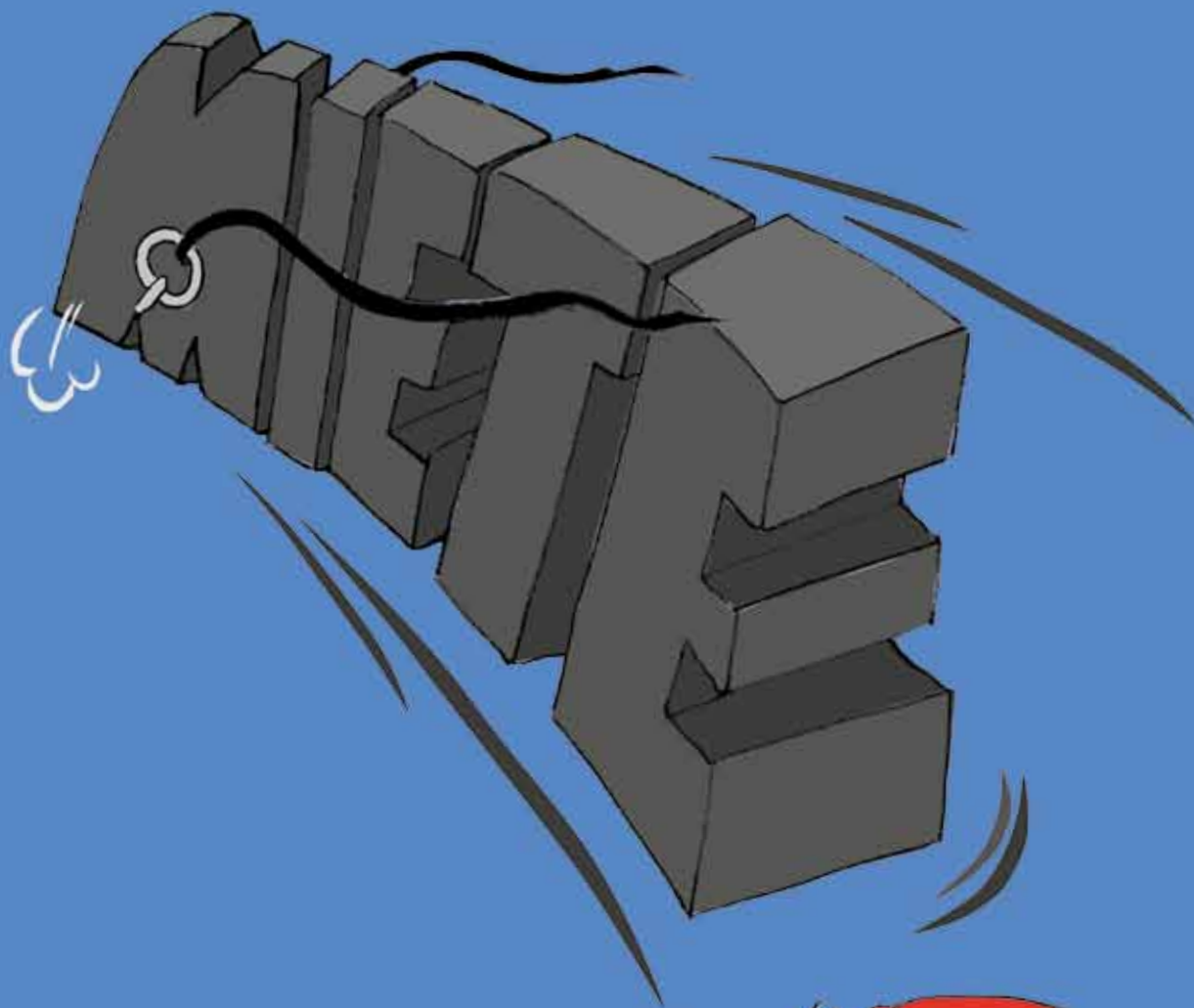
Juni
6/2016

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Neue Serie
Berliner
Geschäftsstraßen

HBCD IN
DÄMMPLATTEN
Sondermüll
an der Hauswand

BAULAND UND
BAUGENEHMIGUNGEN
Rote Kelle für
Bodenspekulation?



1 Jahr Mietpreisbremse

**Warum sie
nicht greift**



Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

MIT DEINER UNTERSCHRIFT.
DEINER SPENDE. DEINEM EINSATZ.
SEI DABEI.

AMNESTY.DE

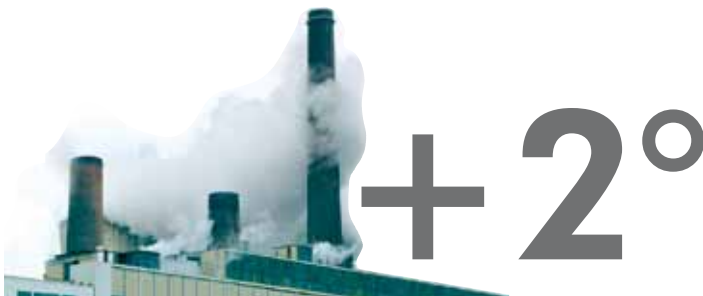


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein: Sie haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neugeworbene Mitglied erhält der Werber 15,- Euro auf seinem Mitgliedskonto gutgeschrieben.



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 2 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z.B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind dann nicht mehr unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen.

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



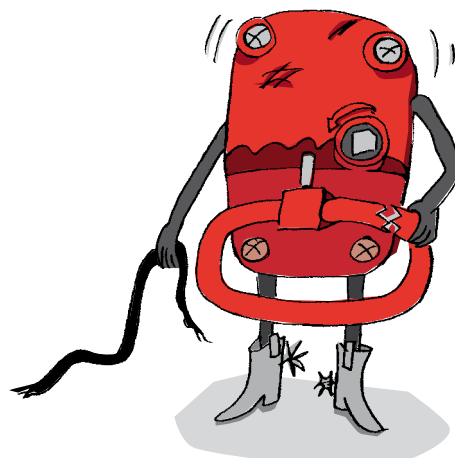
DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Stromnetzvergabe: Maßanzug für den Wunschkandidaten?	6
Buchtipp: Buchstaben und Zahlen als Deko	6
Mittel gegen Vorratsschädlinge:	
Nicht mit Kanonen auf Spatzen schießen	7
Umzugswünsche: Jeder Fünfte will umziehen	7
BMV-Delegiertenversammlung 2016:	
„Wir wollen Meinungsführer bleiben“	8
Neubau hinkt dem Bedarf hinterher	8
Stromspiegel: Klimaschutz hausgemacht	9
Eigenwillige Vermieteridee: Mieterhöhung gegen Bargeld	9
Schallschutz: Nicht leiser, aber teurer	10
Webtipp: Der erste Eindruck zählt	10
Friedelstraße 54: Die Utopie ist zum Greifen nah	11
Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau:	
Nur wenige der Berechtigten stellen einen Antrag	11
Milieuschutz in Neukölln:	
Start mit angezogener Handbremse	12
Veranstaltungstipp: Die wilde Seite der Stadt	12
Rosenfelder Ring in Friedrichsfelde: Charme der 60er Jahre	13
Webtipp: Achtung beim Neukauf von Fernsehgeräten	13



1 Jahr Mietpreisbremse – Warum sie nicht greift

und wie man aus ihr doch noch ein
wirksames Instrument der Mieten-
begrenzung machen könnte,
lesen Sie auf Seite **14**

TITEL

1 Jahr Mietpreisbremse:	
Warum sie nicht greift	14

HINTERGRUND

Bauland und Baugenehmigungen:	
Rote Kelle für Bodenspekulanten?	19
HBCD in Dämmplatten: Sondermüll an der Hauswand	20
Neue Wohnungsgemeinnützigkeit:	
Comeback einer bewährten Idee?	21
Radfahren in Berlin:	
Abstellen und anschließen – fragt sich nur: wo?	22
Berliner Geschäftsmeilen (1):	
Der Boulevard der Einwanderer	24
Papierentsorgung: Die Kosten sind Verhandlungssache	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



Berlins politisch Verantwortliche tun
sich schwer mit der immer größer wer-
denden Gemeinde der Fahrradfahrer.
Besonders deutlich wird das beim
Angebot an **Radabstellplätzen**
im öffentlichen Raum



Die **Papierentsorgung**
ist in vielen Fällen nicht mehr
kostenlos. Muss das sein? **26**

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

Betr.: MieterMagazin 3/2016, Seite 24, Rainer Bratfisch: „Smart Meter – Datenspione im Keller?“

Null Nutzen

Es stellt sich nicht die Frage, ob der Bürger davon etwas hat – für mich steht jetzt schon fest, dass Herstellern und Betreibern wieder aus Brüssel Einnahmen zugeschanzt werden: Installationskosten, monatliche Messkosten, Kosten für Steuerbox und so weiter. Der Nutzen ist gleich null. Wir haben vor zehn Jahren eigene Rauchmelder in der Mietwohnung angebracht. Drei Rauchmelder mit einer garantierten 10-Jahres-Laufzeit für die Lithium-Batterien kosteten 49,99 Euro.

P. Jochemczyk per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2016, Seite 4, Leserbrief: „Sprache bestimmt das Bewusstsein“ von S. Mania

Ideologische Sprachverirrung?

Dem MieterMagazin wurde vorgeschlagen, eine Sprachänderung im Sinne weiblicher Gleichberechtigung vorzunehmen: Das „generische Maskulinum ...“, bei dem wir dann alle „der Anleger“ oder „der Hörer“ sind“, sei abzuschaffen und stattdessen das

„Binnen-I, mit dem wir dann alle zu MieterInnen werden“, zu verwenden; das sei gerechter. Die Aufforderung ist sprachlicher Unsinn. Verkannt wird:

1. Generische Formen werden immer dann verwendet, wenn das biologische Geschlecht unwichtig ist oder männliche und weibliche Lebewesen gleichermaßen gemeint sind (generisch: die Gattung betreffend). Es gibt generische Maskulina (der Mensch, der Gast), generische Feminina (die Person, die Fachkraft) und generische Neutra (das Mitglied, das Opfer). Sinn und Zweck der generischen Formen ist es, komplexe Sachverhalte einfach auszudrücken.
2. Genus und Sexus sind etwas Grundverschiedenes. Das Genus (grammatisches Geschlecht) klassifiziert Substantive, der Sexus (biologisches Geschlecht) dagegen Lebewesen. Die Substantivklassifizierung ist notwendig für die Kongruenz bei der Deklination (Beugung von Substantiven, Adjektiven und anderen) und in manchen Sprachen auch der Konjugation (Beugung von Verben).

Wäre die deutsche Sprache ohne Genus, wäre etwa der Satz: „Das Bein des Tisches, das fein verziert ist, trägt ihn problemlos“ nicht mehr eindeutig verständlich: Was ist verziert? Was trägt was? Das Genus zeigt also den inhaltlichen Bezug der Wörter zueinander an und hilft somit, den Satz zu verstehen. Zwar bestehen zwischen Genus und Sexus teilweise Zusammenhänge (die Frau, der Mann), aber eben nicht prinzipiell (die Männlichkeit, der Feminismus). Fazit: Die Forderung nach sprachlicher Geschlechtergerechtigkeit ist irrig. Männer erfahren keine Ausgrenzung durch die Tatsache, dass die Mehrzahl aller deutschen Artikel feminin ist (die Freizeit, die Schokolade) und Frauen widerfährt keine Benachteiligung dadurch, dass von den generischen Formen die maskuline die häufigste ist (der Liebling, der Tugendbold).

Wir machen uns keiner Diskriminierung schuldig, wenn wir sagen: Die Ameise, die Fliege, obwohl wir wissen, dass es auch männliche Exemplare dieser Lebewesen gibt. Vice versa gilt das für den Mieter und

den Steuerzahler. Hier auf weibliche Emanzipation zu pochen ist fehl am Platze und Sprachverhunzung.

Leseempfehlung:

Ingrid Thurner: Der Gender-Krampf verhunzt die deutsche Sprache, www.welt.de/debatte/kommentare/article113305194/Der-Gender-Krampf-verhunzt-die-deutsche-Sprache.html

Arthur Brühlmeier: Sprachfeminismus in der Sackgasse, www.vds-muenchen.de/fileadmin/galerie/2009-08-01_Artikel_Sprachfeminismus.pdf

R. Nowack per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2016, Seite 4, Leserbrief: H. Knötzele: „Das Diminutiv wertet“

Politische Überkorrektheit

Das Wort „Flüchtling“ ist doch kein Diminutiv, sondern eine Eigenschaft. Von welchem Wort sollte es denn eine Verkleinerung/Verniedlichung sein? Was ist zum Beispiel mit Häuptling, Häftling, Zwilling, Säugling, Frühling? Etwa abwertend gemeint? Diese geäußerte politische Wort-Überkorrektheit behindert nur beim eigentlich wichtigen Thema: der Flüchtlingsfrage.

M. Bätcher per E-Mail

MieterMagazin-Leser Bätcher hat Recht. Der Begriff Flüchtling ist kein Diminutiv. Zum Thema (Ab-)Wertung hat sich die „Gesellschaft für deutsche Sprache“ (GfdS) geäußert, nachdem sie „Flüchtling“ zum Wort des Jahres 2015 machte. Der Begriff stehe nicht nur für das beherrschende Thema, sondern sei auch sprachlich interessant. Zitat: „Gebildet aus dem Verb flüchten und dem Ableitungssuffix -ling, klingt Flüchtlinge für sprachensible Ohren tendenziell abschätzig. Analoge Bildungen wie Eindringling, Emporkömmling oder Schreiberling sind negativ konnotiert, andere wie Prüfling, Lehrling, Findling, Sträfling oder Schützling haben eine deutlich passive Komponente. Neuerdings ist daher öfters alternativ von Geflüchteten die Rede. Ob sich dieser Ausdruck im allgemeinen Sprachgebrauch durchsetzen wird, bleibt abzuwarten.“
Die Redaktion

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 64. Jahrgang 2016 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Susanne Nöllgen · **Fotografen/Bildagenturen:** ap, BMUB, EnBW, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Susanne Nöllgen, pa, Nils Richter, Stiftung Naturschutz Berlin, Kersten Urbanke · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Gut zu wissen

Hedwig Stadtteilzentrum in Hohenschönhausen

Die Beratung beginnt seit März eine Stunde später:
Hedwig Stadtteilzentrum, Hedwigstraße 12,
Beratung dienstags von 18 bis 20 Uhr.

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

www.berliner-sozialgipfel.de

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

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder.
Nächste Termine: Montag, 20. Juni 2016 und Montag, 18. Juli 2016.

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

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

Mieterberatung Samstagsberatung auch ohne Termin in vielen Beratungszentren

Wir bieten zusätzlich an:

Beratung ohne Terminvereinbarung, samstags von 9 bis 13 Uhr

in den Beratungszentren Frankfurter Allee, Südsterne, Walther-Schreiber-Platz, Schönhauser Allee, Altstadt Spandau und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins.

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

Terminvereinbarungen und Auskünfte zu den Beratungsangeboten des Berliner Mietervereins:

Servicetelefon ☎ 030-226 260



Einsender dieses Fotos ist Hans-Christian Ackermann

Augenblicke

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



Foto: EnBW

Das Vergabeverfahren für das Berliner Stromnetz ist nicht transparent

STROMNETZVERGABE

Maßanzug für den Wunschkandidaten?

Das Energiewirtschaftsgesetz von 2005 schreibt für die Vergabe des Stromnetzes ein „diskriminierungsfreies und transparentes Ausschreibungsverfahren“ vor. Tatsächlich aber sucht und findet der Berliner Senat immer wieder neue Hintertüren, um seinem Wunschkandidaten Vattenfall den lukrativen Deal zuzuschancen.

Fast zwei Jahre hat die Senatsverwaltung für Finanzen gebraucht, um in einem überarbeiteten „Zweiten Verfahrensbrief“ die Kriterien für die Vergabe des Berliner Stromnetzes neu zu formulieren. Ein Unterschied zum ersten Verfahrensbrief: Begriffe wie „transparent“ und „Transparenz“ tauchen nicht mehr auf. Die alte Version enthielt einen detaillierten Ka-

talog mit 315 erreichbaren Punkten. Jetzt ist der Bewertungsmaßstab für die Bewerber in einer der zahlreichen Anlagen versteckt, die der Senat geheim hält. Die Finanzverwaltung argumentiert, dass ein rechtssicheres Verfahren nur auf vertraulicher Basis gewährleistet sei. Aber der Verdacht liegt nahe, dass die Neuausschreibung der Stromnetz Berlin GmbH, einer Tochter des schwedischen Konzerns Vattenfall und Wunschkandidatin des Senats, zu sehr auf den Leib geschneidert ist. Der Sprecher des Berliner Energietischs, Stefan Taschner, fordert, die Vergabekriterien vollständig zu veröffentlichen: „Nur so kann der Senat den Verdacht ausräumen, dass es im Rahmen der Gespräche mit Vattenfall zu Vorabsprachen gekommen ist.“ Die Genossenschaft „BürgerEnergie Berlin“, einer der drei verbliebenen Bewerber, hat beim Bundeskartellamt bereits einen Missbrauchsantrag gegen das Verfahren gestellt.

Der dritte Bewerber, der Landesbetrieb „Berlin Energie“, kooperiert neuerdings mit der Edis AG, einer Tochter des größten deutschen Energiekonzerns E.ON, der damit langfristig Einfluss auf die Energieversorgung in Berlin nehmen will. Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen fordert vom Finanzausschuss des Bundesrats, in der Neufassung des Energiewirtschaftsgesetzes auch vergaberechtsfreie „Inhouse-Vergaben im Energiebereich“ vorzusehen. Das würde zwar Berlin Energie als Landesbetrieb bevorzugen und die Rekommunalisierung der Energieversorgung erleichtern, aber einen transparenten Wettbewerb ad absurdum führen.

Im März 2016 haben die Bewerber ihre Angebote für die Übernahme des Berliner Stromnetzes abgegeben. Diese werden zurzeit in der Vergabestelle des Senats gesichtet. Eine Entscheidung ist nicht vor der Wahl zum Abgeordnetenhaus im September zu erwarten.

Rainer Bratfisch



Hamze, Melanie: Wortgewandte Wohnideen – Dekorieren mit Buchstaben und Zahlen. Stuttgart 2016, 19,95 Euro. Mit Vorlagen zum Download www.busse-seewald.de/downloadcenter

BUCHTIPP

Buchstaben und Zahlen als Deko

„Wortgewandte Wohnideen“ nennt die Autorin ihre Leidenschaft, einfache Gegenstände mit einer kleinen Beschriftung in Unikate zu verwandeln und der Wohnung einschließlich Garten mit dekorativen Buchstaben und Zahlen damit eine individuelle Note zu geben. Das Spektrum reicht von der Gestaltung einzelner Zimmer bis zur Vorbereitung einer Party, und dort von der Einladungskarte bis zur Girlande. Wichtig ist immer die farbliche Gestaltung. Nicht alle ihre Ideen müssen allen gefallen – die Grenze zwischen Kitsch und Kunst darf jeder selbst definieren. Die Autorin gibt Anregungen – nicht mehr und nicht weniger. Deren Umsetzung ist nicht material- oder kostenintensiv: Zwei Bretter, eine Orangen- und eine Weinkiste ergeben eine Bank, eine ausrangierte Kiste vom Blumenhändler wird zum Tablett.

rb

MITTEL GEGEN VORRATSSCHÄDLINGE

Nicht mit Kanonen auf Spatzen schießen

■ Öko-Test Juli 2015, Download der vollständigen Testergebnisse für 2,50 Euro unter <http://emedien.oekotest.de/cgi/index.cgi?artnr=106398&bern=01>

Gegen Lebens-
mittelmotten
helfen abschließ-
bare Behälter

Fast jeder hat in der Wohnung schon mal Motten, Brotkäfer, Silberfischchen oder andere Krabbeltiere entdeckt. Schnelle Abhilfe versprechen Sprays und Köder aus dem Drogeriemarkt. Doch viele dieser Mittel sind problematisch, wie die Zeitschrift Öko-Test herausfand.

25 der insgesamt 66 getesteten Produkte gegen Vorrats- und Materialschädlinge wurden mit „mangelhaft“ bewertet. Sie enthalten als Wirkstoff synthetische Insektizide, etwa das Nervengift Pyrethrum. Selbst bei sachgemäßem Gebrauch sei das Gesundheitsrisiko hoch, so Öko-Test. Das sieht man auch beim Umweltbundesamt so. Auf Biozidprodukte sollte im häuslichen Umfeld verzichtet werden, heißt es dort.

Eingeschränkt empfehlenswert seien neun „befriedigende“ Produkte mit Natur-Pyrethrum und Giften, die in Köderdosen stecken. Denn anders als bei Sprays kommt man bei Köderdosen oder Stäbchen nicht direkt mit den Giften in Kontakt. Dringend ab-

zuraten sei von insektizidhaltigen Verdampfern, da sie fortwährend giftige Wirkstoffe in den Raum abgeben.

Doch es geht auch ganz ohne Insektengift. Das zeigen 25 mit „sehr gut“ bewertete Produkte. Sie basieren auf Lockstoffen wie Pheromonen und Fruchtsäuren, Kieselgur oder ätherischen Ölen. Allerdings gilt auch hier: Hautkontakt und Einatmen ist zu vermeiden. Empfindliche Personen



Foto: pa

können auf ätherische Öle wie Geraniol oder Lavandinöl allergisch reagieren.

Grundsätzlich sollte man die Verhältnismäßigkeit nicht außer Acht lassen. Will heißen: Lästige Stuben-

fliegen lassen sich auch mit Fliegengittern fernhalten, notfalls helfen reine Klebefallen – ganz ohne biozide Wirkstoffe. Die harmlosen Silberfischchen im Bad bekommt man mit Dosen aus Naturköder in den Griff, und Fruchtfliegen macht man mit einer Essigmischung den Garaus – egal ob gekauft oder selbstgemacht. Bei Dörrobst- und Mehlmotten gilt zudem: Vorbeugen ist besser als Bekämpfen. Vorräte gehören in abschließbare Behälter und sollten zudem regelmäßig auf verdächtige Gespinnstfäden kontrolliert werden. Hat man es bereits mit einem massiven Befall zu tun, sind Klebefallen mit Pheromonen das Mittel der Wahl. Sie ziehen einen Teil der männlichen Motten aus dem Verkehr und behindern so die Fortpflanzung.

Gegen Bettwanzen oder Schaben sind dagegen andere Geschütze aufzufahren. Hier muss in der Regel ein professioneller Schädlingsbekämpfer gerufen werden. In vielen Fällen ist das übrigens Sache des Vermieters. *Birgit Leiß*

UMZUGSWÜNSCHE

Jeder Fünfte will umziehen

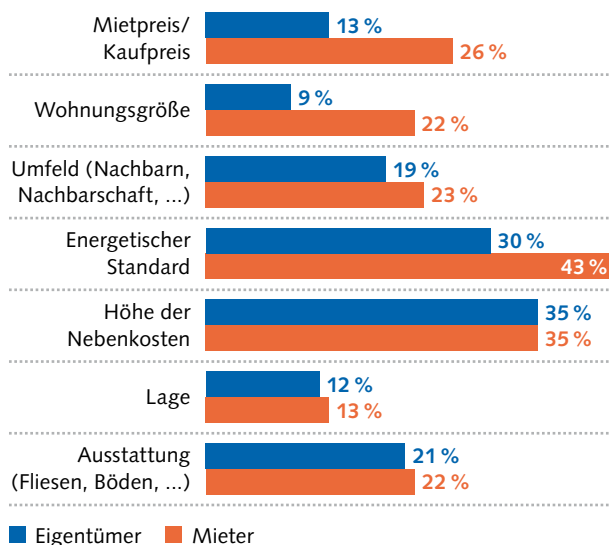
20 Prozent der Deutschen sind mit ihrer Wohnung unzufrieden und wollen umziehen. Am häufigsten stört sie der energetische Standard, die Höhe der Nebenkosten und die Ausstattung. Mieter sind generell unzufriedener als Eigentümer.

Keine Badewanne, hohe Energiekosten oder laute Nachbarn – jeder Fünfte fühlt sich in den eigenen vier Wänden nicht wohl und möchte über kurz oder lang umziehen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Umfrage des Immobilienportals „immowelt“. Mehr als ein Drittel der Deutschen klagt über den energetischen Zustand der Wohnung und die Höhe der Nebenkosten. Beide Faktoren hängen direkt miteinander zusam-

men: Veralterte und schlecht isolierte Fenster oder eine überholte Heizungsanlage sorgen oft für eine deftige Nachzahlung am Ende des Abrechnungszeitraums. Weitere 22 Prozent sind mit der Ausstattung der Wohnung unzufrieden. Jeder Fünfte würde am liebsten vor den Nachbarn fliehen, genauso vielen ist die Wohnung zu teuer.

Mieter sind generell unzufriedener mit der Wohnung als Eigentümer. Kein Wunder: Sie gehen eher Kompromisse ein als Immobilienkäufer. Außerdem investieren Eigentümer mehr in ihre Immobilie und können diese ohne Abstimmung umgestalten. So denken lediglich 7 Prozent der Eigentümer an einen Umzug, bei den Mietern sind es 26 Prozent. *mm*

Prozentualer Anteil der Unzufriedenen



Quelle: immowelt.de

Grafik: Kersten Urbanke

BMV-DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2016

„Wir wollen Meinungsführer bleiben“

„Berlin ist auf dem Weg in die Wohnungsnot“, so das Resümee von Dr. Andrej Holm, Mitarbeiter am Institut für Sozialwissenschaften der HU Berlin, der vor 119 Delegierten der Jahreshauptversammlung des Berliner Mietervereins (BMV) über seine Untersuchungen zum Wohnungsmarkt referierte.

Eindrucksvoll belegte Holm die zunehmende Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt: Seit 2005 entwickeln sich Neuvermietungsmieten und Mietpreise im Bestand deutlich auseinander. Während 2007 die Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten bei 1,34 Euro pro Quadratmeter lag, hat sich dieser Abstand mittlerweile auf 3,11 Euro erhöht – „ein großer ökonomischer Anreiz für den Vermieter, das Mietverhältnis zu wechseln“, so Holm. Gleichzeitig sank die Anzahl angemessener Wohnungsangebote (mit Mieten innerhalb der Bemessungsgrenzen für ALG II-Empfänger) von 103 182 im Jahr 2007 auf 10 000 Angebote im Jahr 2015. Der Blick auf Einkommen und Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte im Verhältnis zu den angebotenen Wohnungen verdeutlicht den tatsächlichen Mangel an preiswerten Wohnungen. Die Ursache für diese Entwicklung sieht der Wissenschaftler Holm darin, dass trotz der seit 2004 schnell anwachsenden Bevölkerung der Neubau preiswerter Wohnungen vernachlässigt wurde: „2004 war Wohnungsbau für Investoren wegen der billigen Mieten nicht lohnend. Inzwischen lohnt sich Neubau nicht, da durch Mietsteigerungen im Bestand viel mehr Geld zu verdienen ist.“ Das zeigen die drastisch ansteigenden Investitionen in bebaute Grundstücke. Als Handlungsempfehlungen nannte Holm die Einführung einer Immobiliengewinnsteuer, öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau und öffentliche Förderung mit dauerhaften Bindungen. Die soziale Wohnungsversorgung müsse gegen private Renditeinteressen durchgesetzt

werden. Dem Berliner Mieterverein (BMV) kommt seiner Ansicht nach dabei eine wichtige Rolle zu: „Der Mieterverein ist aktiver Partner in der Interessenvertretung der Mieter.“ BMV-Vorstandsmitglied Dr. Regine Grabowski sieht die dramatische Wohnungsknappheit politisch verursacht: „Der rot-rote Senat hat lange Jahre die Wohnraumknappheit weggeredet, so dass niemand in den Wohnungsmarkt investiert hat.“ Es bedarf nach ihrer Ansicht grundlegender Veränderungen, wie zum Beispiel die dauerhafte Bindung eines Teils der öffentlichen Wohnungen, die Begrenzung von Gewinnerzielung und eine Korrektur der bislang nicht funktionierenden Mietpreisbremse. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild dankte den rund 250 Hauptamtlichen und Ehrenamtlichen des Vereins für ihren Einsatz und betonte



Foto: Nils Richter

die wichtige Stellung als größter Mieterverein im Deutschen Mieterbund. „Wir wollen in dieser Stadt Meinungsführer für die Mieter bleiben“, so Wild und verknüpfte damit den Anspruch, weiterhin gute Arbeit zu leisten und die Qualität im Beratungssystem zu verstetigen. ww

„Bestands- und Neuvertragsmieten entwickeln sich seit zehn Jahren deutlich auseinander“:
HU-Wissenschaftler Andrej Holm

Neubau hinkt dem Bedarf hinterher



Foto: Christian Muhrbeck

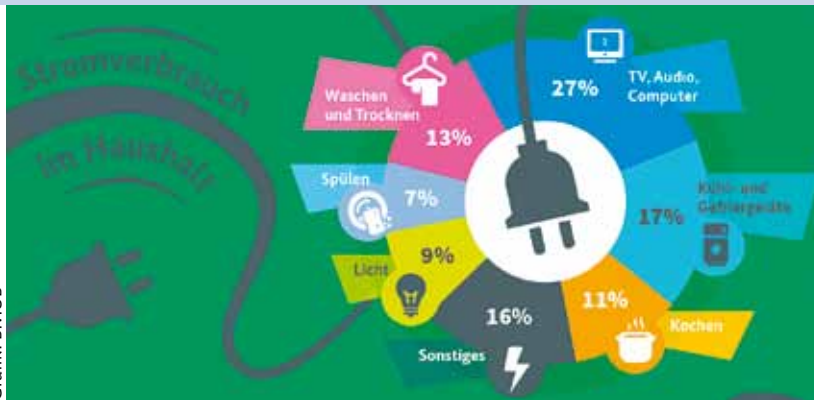
Der Wohnungsneubau bleibt nach einer Untersuchung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auch 2016 noch hinter dem Bedarf zurück. Insbesondere Zuwanderer aus EU- und Bürgerkriegsstaaten sowie die gestiegene Zahl der Studierenden hätten in begehrten Regionen den Wohnungsbedarf in die Höhe schnellen lassen. Besonders in Großstädten und deren Umland sind Wohnungen knapp und teuer geworden. 2016 steigen die Wohnungsbauinvestitionen mit 3 Prozent real deutlich stärker als 2015 (1,3 Prozent). 2016 werden etwa 300 000 neue Wohnungen fertiggestellt, nach rund 252 000 im Jahr 2015. Nach Angaben der KfW ist 2016 vor allem eine Steigerung des Mietwohnungsbaus zu erwarten. Trotzdem bleiben die Fertigstellungszahlen auch 2016 spürbar hinter dem Bedarf zurück, der nach Angaben der KfW zwischen 350 000 und 400 000 neuen Wohnungen liegt. dmb

Klimaschutz hausgemacht

Zum zweiten Mal hat das Bundesumweltministerium einen Stromspiegel für Deutschland veröffentlicht. Haushalte können damit überprüfen, ob ihr Verbrauch über- oder unterdurchschnittlich ist. Ziel ist, Einsparpotenziale deutlich zu machen – zugunsten des Geldbeutels und des Klimas.

Im Schnitt verbraucht jede Person 1400 Kilowattstunden (kWh) im Jahr (ohne Warmwassererzeugung). Das entspricht Stromkosten von 400 Euro. Doch die Unterschiede sind gewaltig. 310 Euro jährlich kann ein Dreipersonenhaushalt sparen, wenn er statt des Durchschnitts den Verbrauch effizienter Haushalte mit nur 1800 kWh erreicht. Für die Umwelt

Grafik: BMUB



Fernsehen und Co. machen einen guten Teil des Stromverbrauchs aus

sind das rund 600 Kilogramm CO₂-Emissionen weniger. „Stromsparen gehört zu den zentralen Maßnahmen für den Klimaschutz“, erklärt Bundesumweltministerin Barbara Hendricks. Auch kleine Maßnahmen wie sparsame LED-Lampen oder abschaltbare Steckdosenleisten können helfen, den Verbrauch zu senken.

Für die Vergleichstabelle wurden 144.000 Verbrauchsdaten ausgewertet. Unterstützt wird das Projekt von zahlreichen Partnern, darunter dem Deutschen Mieterbund und den Ver-

braucherzentralen. Statt wie bisher vier gibt es nun sieben Kategorien zur Einstufung des Verbrauchs.

Ein- oder Zweifamilienhäuser sind übrigens regelrechte Stromfresser. Der Grund: Garten, Außenbeleuchtung, Garage und die allein genutzte Heizungspumpe schlagen kräftig zu Buche. Daher gilt hier ein Zweipersonenhaushalt mit einem Verbrauch von 2100 kWh als vorbildlich sparsam. Bei einem Haushalt im Mehrfamilienhaus sind es 1300 kWh.

Birgit Leiß

■ www.stromspiegel.de
Stromspartipps unter www.diestromsparinitiative.de

EIGENWILLIGE VERMIETERIDEE

Mieterhöhung gegen Bargeld

Auf eine reichlich eigenwillige Idee zur Steigerung der Mieteinnahmen kamen die Eigentümer vom Olivaer Platz 8-10. 5000 Euro wollte man langjährigen Mietern aufs Konto überweisen, wenn diese einer freiwilligen Mieterhöhung um 100 Euro monatlich zustimmen. Die Mieter glaubten zunächst an einen Scherz, doch das Angebot war ernst gemeint.

„Wer langfristig plant, lässt die Finger von dem Angebot“:
Anwältin Stefanie Mitzkat-Schulz

Man unterbreite diesen unverbindlichen Vorschlag sämtlichen Mietern, deren Miete „klar unterhalb der heute üblichen Marktmiete“ liegt, heißt es in dem Schreiben eines Steuerberater-Büros. Im Auftrag der Eigentümer, die durch die „ECP Invest GmbH & Co. KG“ vertreten werden, bietet man eine Sofort-Auszahlung von 5000 Euro an. Damit sei die Differenz zur jetzigen Miete für 50 Monate im Voraus beglichen. „Es ist für uns aus verschiedenen Gründen vorteilhafter, Wohnungen in etwa zu aktuellen Marktpreisen zu vermieten“, heißt es in rührender Offenheit.

Doch von „unterhalb des Marktüblichen liegenden Mietpreisen“ kann gar keine Rede sein. Rechtsanwältin Stefanie Mitzkat-Schulz hatte vor einigen Monaten ein Mieterhöhungsverlangen überprüft und war zu dem Ergebnis gekommen, dass kein Spielraum für eine weitere Erhöhung vorliegt. „Die Miete lag in diesem Fall sogar schon oberhalb der ortsüblichen

Vergleichsmiete: Statt 5,96 Euro zahlt meine Mandantin bereits jetzt 6,97 Euro netto kalt pro Quadratmeter.“ Doch die Eigentümer aus Irland haben vermutlich weniger die Mietspiegel-Werte als vielmehr die zu erzielenden Preise bei Neuvermietung im Kopf.

An dem Angebot gebe es keinen Haken, beteuert ein Vertreter der Verwaltung. Wenn jemand nach zwei oder drei Jahren auszieht, habe er doch einen schönen Gewinn gemacht. Und weiter: „Die Eigentümer haben sich einfach überlegt, wie sie die Mieteinnahmen steigern können, um die Möglichkeit zu bekommen, das Grundstück höher zu beleihen.“ Doch das ungewöhnliche Angebot lief ins Leere, keiner der Mieter sei darauf eingegangen. Für Rechtsanwältin Mitzkat-Schulz ist das nicht verwunderlich. Sie riet ihren Mandanten von dem Deal ab. „Wer langfristig da wohnen bleiben will, würde sonst draufzahlen.“

Birgit Leiß



Foto: Nils Richter

SCHALLSCHUTZ

Nicht leiser, aber teurer

Lärm in der Nachbarschaft ist ein häufiger Anlass für Mietrechtsstreitigkeiten. Oft liegt jedoch die eigentliche Ursache für die Lärmbelästigung in einem ungenügenden Schallschutz. Seit Jahren engagieren sich deshalb die Interessenvertreter der Mieter und Verbraucher für eine Verbesserung des Schallschutzes beim Neubau und bei der Sanierung. Die neue Norm DIN 4109 verteuert aber lediglich das Bauen.

Über dreizehn Jahre hat sich der Normenausschuss Bau-Arbeitsschutz im Deutschen Institut für Normung mit einer neuen Norm zum „Schallschutz im Hochbau“ beschäftigt.

In den nächsten Wochen soll sie endlich veröffentlicht werden. Der Deutsche Mieterbund, Mitglied im Verbraucherrat, der Berliner Mieterverein, Mitglied in der Expertenrunde Wohnungswesen des Verbraucherrates, und weitere Interessenvertreter der Verbraucher forderten von dem Ausschuss eine Erhöhung des Mindest-Schalldämm-Maßes um 3 Dezibel (dB) bei Luftschall und 5 dB bei Trittschall. Durch diese Änderung würde die Norm endlich dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Aber diese Werte, wirtschaftlich durchaus vertretbar, fanden keinen Eingang in die neue Regelung. Sie müssen auch weiterhin

WEBTIPP

Der erste Eindruck zählt



Weitere Informationen:
www.bellplates.tumblr.com

Klingelschilder sind die Visitenkarte eines Hauses – sowohl im positiven wie im negativen Sinne. Auf der Internetseite „bellplates“ werden Fotos von Klingeltableaus aus aller Welt kommentarlos veröffentlicht, viele davon aus Berlin. Ein wahres Panoptikum offenbart sich dem staunenden Betrachter: Neben den vereinzelt Fällen von wohlgeordneter Auflistung der Bewohner stechen vor allem die vielen unübersichtlichen Bretter mit den mehrfach überklebten Namensschildern, die oft noch auf den Platz daneben ausweichen, ins Auge. Viele Namen auf ein kleines Schriftfeld gequetscht zeigen: Man rückt wohl in den Wohnungen zusammen. Keine Hausverwaltung vereinheitlicht das äußere Erscheinungsbild, jeder neu Eingezogene nimmt irgendein Stück Papier, schreibt seinen Namen handschriftlich darauf und klebt ihn einfach dazu. Auch die Globalisierung lässt sich ablesen: Manche Häuser beherbergen den Namen nach Bewohner aus aller Welt. Genauso auffällig ist gleichzeitig die Verwahrlosung der ursprünglich soliden metallenen Klingeltableaus: Mutwillig verdreckt, zerkratzt, beschmiert und angekokelt präsentiert sich hier der erste Eindruck des Hauses. Manchmal wird mit Aufklebern, Sprüchen und Tags der „letzte persönliche Schliff“ verpasst. Rein ästhetisch betrachtet ist das eine interessante Form von Street Art. Aber als Paketbote, der sich mühsam orientieren und Schriften entziffern muss, möchte man hier nicht arbeiten. js



Foto: Nils Richter

freivertraglich vereinbart werden. Auch die Vertreter der Akustiker und der Ingenieurverbände forderten ein höheres Schallschutzniveau. Durchgesetzt hat sich jedoch letztendlich die Lobby der Baustoffhersteller.

„Die Rechtslage wird auf keinen Fall einfacher“, bestätigt Frank Schultz, Akustik- und Schallschutzberater in Berlin. Das neue Verfahren zur Berechnung der Luftschalldämmung, das das bisherige Verfahren ablöst, ist zwar genauer, aber komplizierter, und könnte dazu führen, dass „prophylaktisch“ größere Wand- und Deckenstärken geplant werden, was die Baukosten weiter in die Höhe treibt. Als Nachteile sieht Frank Schultz des Weiteren einen längeren Zeitaufwand für die Berechnungen in der Planungsphase und die Notwendigkeit einer neuen Software. Sein Fazit: „Die Nachweise und Planungen werden nun voraussichtlich nur noch den Spezialisten vorbehalten sein. Das macht alles komplizierter und das Bauen teurer.“

Damit beschäftigt sich bereits die Baukostensenkungskommission im Bundesbauministerium. Auch die Interessenvertreter der Bauherren und der Mieter und der Verbraucherzentrale Bundesverband sind enttäuscht. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins bilanziert: „Die Chance, den völlig unzureichenden Schallschutz bei Gebäuden zu verbessern und das verloren gegangene Vertrauen der Anwender in diese Norm wiederherzustellen, wurde nicht genutzt.“

Rainer Bratfisch

Die Neufassung der Schallschutznorm hat die Berechnung kompliziert gemacht (hier: Schallschutzfenster)

■ Einen Überblick „Grundwissen Schallschutz“ findet sich auf www.berlin.de/umwelt/themen/laerm/artikel.256132.php

Die Utopie ist zum Greifen nah

Im Falle der Friedelstraße 54 in Neukölln, einem Symbolobjekt der linken Szene, deutet sich eine überraschende Wendung an. Nachdem die Fronten zwischen den Mietern und der Wiener Immobiliengruppe Citec verhärtet schienen, wird nun über einen Kauf durch die Hausgemeinschaft verhandelt.

Seit über zwei Jahren wehren sich die Neuköllner Mieter gegen Mietsteigerungen um bis zu 200 Prozent durch eine geplante Modernisierung (das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 4/16, Seite 13: „Mit der Kommunikation hapert es“). Nachdem dem im Haus ansässigen Kiezladen zum 30. April gekündigt wurde, organisierten Aktivisten eine Protestaktion vor dem Wiener Firmensitz. Zudem gründete man einen Haus-

verein, um einen Kauf durch das „Mietshäuser Syndikat“ in die Wege zu leiten.

Was zunächst angesichts der Renditemöglichkeiten in Nord-Neukölln utopisch schien, könnte nun wahr werden. Ende April kam es erstmals zu einem direkten Gespräch mit dem Eigentümer. Bei einem Runden Tisch unter Moderation der Bezirksbürgermeisterin Franziska Giffey diskutierten Vertreter von Hausgemeinschaft, Kiezladen und „Mietshäuser Syndikat“ mit der „Citec Immo Invest GmbH“ über eine einvernehmliche Lösung des Konflikts. Womit wohl kaum einer gerechnet hätte: Die Citec ist tatsächlich zu einem Verkauf bereit, strittig ist derzeit noch der Preis.

Stefan Walter vom Vorstand der Hausgemeinschaft zeigt sich vor-



Foto: Nils Richter

sichtlich optimistisch, dass ein Kompromiss möglich ist: „Es wäre ein großer Erfolg, wenn wir diese Entwicklung nun damit krönen könnten, unser Haus gemeinsam zu erwerben und selbst zu verwalten.“ Bei Redaktionsschluss Mitte Mai waren die Kaufverhandlungen noch nicht abgeschlossen.

Birgit Leiß

Der Widerstand zeigt Wirkung

MIETZUSCHUSS IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Nur wenige der Berechtigten stellen einen Antrag

■ Antragscenter
Mietzuschuss
zgs consult
Brückenstraße 5
10179 Berlin
☎ 030-28409302
www.mietzuschuss.berlin.de

Seit Jahresbeginn können Mieter in Sozialwohnungen einen Mietzuschuss beantragen, wenn sie mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Nettokaltmiete ausgeben. Bisher haben aber nur sehr wenige Haushalte den Mietzuschuss beantragt.

Der neue Mietzuschuss ist ein Teil des Wohnraumversorgungsgesetzes, das der Senat als Reaktion auf das erfolgreiche Mietenvolksbegehren beschlossen hat. Wer in einer der 116000 Berliner Sozialwohnungen lebt und ein geringes Einkommen hat, kann einen Mietzuschuss beanspruchen.

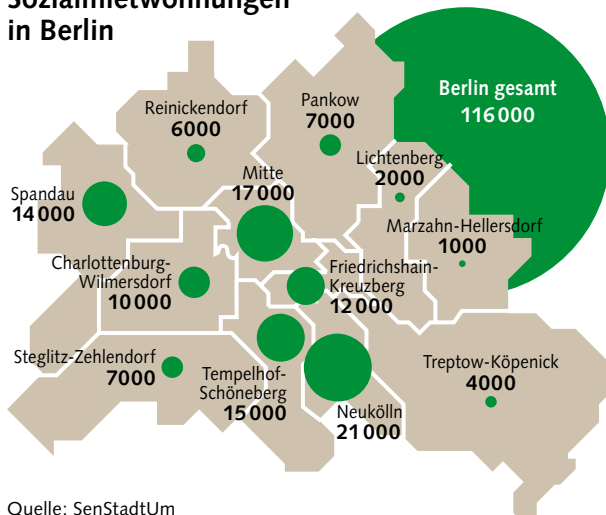
Mehr als 30 Prozent des Einkommens sollen Sozialmieter nicht für die Nettokaltmiete aufbringen müssen. In energetisch schlechten Häusern verringert sich die Belastungsgrenze auf bis zu 25 Prozent. Allerdings darf die Wohnung bestimmte Größen nicht überschreiten. Ein Zweipersonenhaushalt erhält den vollen Zuschuss für höchstens 65 Quadratmeter. Der Zuschuss ist auf 2,50 Euro pro Quadratmeter im Monat begrenzt. Bezahler von Grundsicherung bekommen einen Mietzuschuss, wenn das Sozialamt oder das Jobcenter nicht mehr die volle Bruttokaltmiete übernimmt.

Die Beihilfe wird jeweils für ein Jahr bewilligt. Man muss aber selbst einen Antrag stellen. Mit der Abwicklung hat der Senat die Firma zgs consult beauftragt.

Der Senat rechnet mit 22600 berechtigten Haushalten. Bis Mitte März haben aber nicht einmal 300 den Zuschuss beantragt, Anfang Mai lagen 600 Anträge vor. Um das Angebot bekannter zu machen, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im April ein Informationsblatt verteilt und eine Internetseite eingerichtet, auf der man einen Beratungstermin buchen, die nötigen Formulare herunterladen und auch online einen Antrag zum Mietzuschuss stellen kann. Man braucht dazu in der Regel nur einen Einkommensnachweis und eventuell den Energieausweis des Wohngebäudes. Wer zögert, verliert Geld: Der Zuschuss wird erst ab dem Monat ausgezahlt, in dem der Antrag gestellt wurde.

Jens Sethmann

Sozialmietwohnungen in Berlin



Quelle: SenStadtUm

MILIEUSCHUTZ IN NEUKÖLLN

Start mit angezogener Handbremse

Das Bezirksamt Neukölln gibt nach und nach seinen Widerstand gegen den Milieuschutz auf. Zwei erste Gebiete werden in Kürze ausgewiesen. In diesem Jahr wird ganz Nord-Neukölln daraufhin überprüft, ob die Voraussetzungen für einen Milieuschutz vorliegen. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert allerdings mehr Biss.

Für die Gebiete Reuterplatz und Schillerpromenade wird die soziale Erhaltungsverordnung – so der offizielle Name des Milieuschutzes – im Sommer rechtskräftig. Dort werden dann übermäßig teure Modernisierungen, Wohnungszusammenlegungen, Abrisse und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagt. Ziel des Milieuschutzes ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und die Verdrängung der Bewohner zu vermeiden.

2013 hatte der Bezirk Forderungen aus dem Reuterkiez nach einem Milieuschutz noch eine kategorische Absage erteilt. Erst unter dem anhaltenden Druck des „Neuköllner Mietenbündnisses“ fasste der Bezirk im Herbst 2015 die Aufstellungsbeschlüsse für Reuterplatz und Schillerpromenade. Das bis zur endgültigen Festlegung noch einmal Monate vergehen, liegt an der Personalsituation. Der Bezirk muss erst neue Mitarbeiter einstellen.

Für drei weitere Kieze laufen zurzeit die Untersuchungen. In den Gebieten Flughafenstraße/Donaustraße, Rixdorf und Rollberg/Körnerpark wurde im April an jeden dritten Haushalt ein Fragebogen verschickt. Mit den Angaben der Bewohner zu Wohndauer, Miethöhe und Einkommen wird ermittelt, ob der Milieuschutz auch hier ein sinnvolles Instrument ist. „Unser Ziel ist es, vor der Sommerpause die Untersuchungen abgeschlossen zu haben“, sagt Oliver Türk vom Stadtplanungsamt. Im Herbst sind dann die Untersuchungen für die letzten beiden Gebiete Treptower Straße/Hertzbergplatz

und Silbersteinstraße/Glasower Straße vorgesehen.

Die Neuköllner Hinwendung zum Milieuschutz hat auch Schwachstellen. So will das Bezirksamt das Vorkaufsrecht nicht ausüben – anders als beispielsweise Friedrichshain-Kreuzberg. Dort wird gegenüber einem Eigentümer, der sich nicht an die Milieuschutz-Vorgaben halten will, dieses Recht ausgeübt. Neuköllns Baustadtrat Thomas Blesing (SPD) über seinen Amtskollegen: „Was Herr Panhoff in Kreuzberg macht, ist eine ganz, ganz schwierige Sache. Und er ist damit auch noch nicht durch.“ Der BMV hält den Verzicht auf das Vorkaufsrecht für falsch. „Oft genügt schon die Drohung, und man muss das Vorkaufsrecht gar nicht anwenden“, sagt der Neuköllner BMV-Bezirksleiter Willi Laumann. „Uns ist auch wichtig, dass für die drei Untersuchungsgebiete noch vor der Sommerpause Aufstellungsbe-

Foto: Nils Richter



Milieuschutz für das Neuköllner Quartier um die Schillerpromenade

schlüsse gefasst werden.“ Mit einem solchen Beschluss kann die Verwaltung dort Bauanträge zurückstellen. Die BMV-Bezirksgruppe hat nämlich beobachtet, dass einige Eigentümer vor dem Milieuschutz schnell noch versuchen, umfangreiche Modernisierungen durchzusetzen.

Jens Sethmann

Foto: Stiftung Naturschutz Berlin



■ **Langer Tag der Stadtnatur**
18. und 19. Juni
Info- und Anmelde-Hotline:
☎ 26 39 41 41
Das 26-Stunden-Ticket für alle Veranstaltungen kostet 7 Euro (ermäßigt 5 Euro), für Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren kostenlos
Programm unter www.langertagderstadtnatur.de

VERANSTALTUNGSTIPP

Die wilde Seite der Stadt

Berlins grüne Schätze gibt es beim Langer Tag der Stadtnatur zu entdecken – und zwar ein ganzes Wochenende lang. Bei 500 Veranstaltungen an 150 Orten hat man die Qual der Wahl. Mit dem Fahrrad zur Gartenstadt Frohnau strampeln? Sich begrünte Dächer anschauen oder lieber durch versteckte grüne Innenhöfe rund um den Chamissoplatz streifen? Wer will, kann sich im Mitarbeitergarten der Wohnungsbau-gesellschaft Mitte kleine Leckereien kredenzen lassen und sich anschließend zusammen mit dem Wildtierexperten Derk Ehlert auf die Spuren von Biber und Habicht in Berlins wilder Mitte begeben. Die wilde Seite der BVG kann man bei einer Reise zu den begrünten Straßenbahngleisen kennenlernen. Das große Thema Urbanes Gärtnern darf natürlich auch nicht fehlen. Es gibt Tipps zur Baumscheibenbegrünung, Informationen über das Imkern in der Stadt und ein Besuch beim Pionierprojekt „Stadtacker“ auf dem Tempelhofer Feld. Etliche Angebote richten sich an Kinder. Sie können ein Insektenhotel auf dem Friedhof bauen, bei einer Kuttertour über die Dahme schippern und vieles mehr. Übrigens kann man auch Abgeordnete in ihrer natürlichen Umgebung kennenlernen. Einige Veranstaltungen werden – aus welchen Gründen auch immer – von Politikern begleitet. Veranstalter ist die Stiftung Naturschutz Berlin.

bl

Charme der 60er Jahre

Die Wohnanlage Rosenfelder Ring in Friedrichsfelde entstand Mitte der 1960er Jahre. Die sieben Blöcke mit 840 Wohnungen und rund 1300 Bewohnern sind der zweitgrößte Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft Vorwärts – „ein liebenswertes Viertel“, befindet deren Homepage. Im Monitoring-Bericht Soziale Stadtentwicklung 2015 dagegen wird der Kiez als „Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“, also Problemkiez, ausgewiesen.

vermuteten Abstieg des Kiezes. Vorwärts-Sprecher Mathias Nordmann verweist auf eine Mitgliederbefragung im vergangenen Jahr, die ergeben habe, dass 77 Prozent der Bewohner mit der Wohnsituation zufrieden beziehungsweise sehr zufrieden seien. Am Rosenfelder Ring gäbe es eine Fluktuation von nur fünf Prozent.

Auf der Vertreterversammlung im Mai 2015 kündigte Vorwärts-Vorstandsvorsitzender Tom Wünsche aber eine „komplexe Sanierung des

Wohngebietes Rosenfelder Ring“ an. Die Genossenschaft klärt derzeit mit einem Ingenieurbüro „die Frage, wie, in welchem Umfang und wann“ die Modernisierung der Häuser stattfinden wird.

Der „Charme der DDR“, vor zwei Jahren in einer Nostalgiewohnung der Genossenschaft in der Einbecker Straße kurzzeitig konserviert, und die Probleme der Bewohner werden also noch eine Weile Bestand haben.

Rainer Bratfisch

Ute und Manfred Lehnert gehören zu den Erstbeziehern in den Hochhäusern am Rosenfelder Ring. Seit 50 Jahren wohnen sie dort. Von der senatsoffiziellen Einstufung ihres Kiezes haben sie aus der Zeitung erfahren. Gespürt haben sie den sukzessiven Abstieg schon länger. 5,07 Euro je Quadratmeter beträgt das durchschnittliche Nutzungsentgelt, wie in den genossenschaftlichen Blöcken die Mietzahlung genannt wird. Viele Bewohner wären wie die Lehnerts bereit, etwas mehr zu zahlen, wenn dafür der Wohnkomfort steigen würde. Aufgrund der niedrigen Nutzungsentgelte wohnen inzwischen viele Familien hier, die Transferleistungen beziehen.

Bereits seit 2008 forderten die Lehnerts von ihrer Wohnungsbaugenossenschaft eine Beseitigung der gravierendsten baulichen Mängel. Im Sommer steigen zum Beispiel die Zimmertemperaturen auf der Sonnenseite auf 30 bis 35 Grad, im Winter kühlen die Wohnungen schnell aus. Die Folge: In den Fensterkehlen entwickelt sich Schimmel. Die Fassaden verströmen noch den „Charme“ der 1960er Jahre. Die Böden der überdachten Zugänge zu den Treppenhäusern sind bei erhöhter Luftfeuchtigkeit und bei Regen nass, die Scheiben beschlagen von innen, und im Haus breitet sich ein dumpf-muffiger Geruch aus.

Der Wohnungsbaugenossenschaft sind die Probleme bekannt. Trotzdem gibt sie sich „sehr erstaunt“ über den



Foto: Nils Richter

Gravierende bauliche Mängel gibt es in dieser Wohnanlage am Rosenfelder Ring

WEBTIPP

Achtung beim Neukauf von Fernsehgeräten



■ Die Deutsche TV-Plattform veröffentlicht unter www.tv-plattform.de/de/dvb-t2-hd-geraeteliste eine Liste der Empfangsgeräte, die für den Empfang der DVB-T2-HD-Programme in Deutschland geeignet sind.

Am 31. Mai 2016 hat in Deutschland der schrittweise Übergang auf das digitale, hochauflösende Antennenfernsehen DVB-T2 HD begonnen. Damit ist über Antenne ein besseres Bild als über Kabel möglich. Als Startpaket stehen in einigen Ballungszentren, darunter in Berlin, die HD-Programme Das Erste, ZDF, SAT.1, Pro Sieben und Vox zur Verfügung. Der Regelbetrieb mit insgesamt rund 40 Programmen, überwiegend in HD-Qualität, startet im ersten Quartal 2017. Bundesweit erfolgt die Umstellung schrittweise bis Mitte 2019. Der Empfang von DVB-T2 HD ist nur mit einer neuen, geeigneten Set-Up-Box oder einem Flachbild-Fernsehgerät der neuesten Generation mit integriertem Empfangsteil möglich. DVB-T- und bisher übliche DVB-T2-Empfänger sind nicht „rückwärtskompatibel“, das heißt nach der Umstellung auf das neue HD-System nicht mehr nutzbar. Beim Kauf eines neuen Gerätes ist deshalb bereits jetzt auf das grüne DVB-T2 HD-Logo zu achten.

rb

■ **Aktion Mietpreisüberprüfung des Berliner Mietervereins:**
www.berliner-mieterverein.de

Mit der Mietpreisbremse wollte die Bundesregierung die rasanten Mietsteigerungen begrenzen, die seit mehreren Jahren vor allem in Groß- und Universitätsstädten zu beobachten sind. Weil bei der Wiedervermietung von Wohnungen die Miethöhe bisher nicht reguliert war, konnten Vermieter freigezogene Wohnungen zu beliebig hohen Preisen neu vermieten. Das gesamte Mietniveau einer Stadt wird so in die Höhe geschraubt. Mit der Mietpreisbremse dürfen Vermieter bei der Wiedervermietung einer Wohnung höchstens zehn Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Es gibt aber eine Vielzahl von Ausnahmen.

Hat ein Vermieter schon eine Miete gezahlt, die höher liegt als die Höchstgrenze der Mietpreisbremse, darf der Vermieter diese auch vom Nachmieter verlangen. Außerdem gilt die Mietpreisbremse generell nicht für Neubauten, deren Erstbezug nach dem 1. Oktober 2014 liegt. In diesen Neubauwohnungen greift

sie weder beim ersten Mieter noch bei allen folgenden Mieterwechseln. Sowohl nach umfassenden Modernisierungen als auch für Wohnheime, möblierte Zimmer und Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch

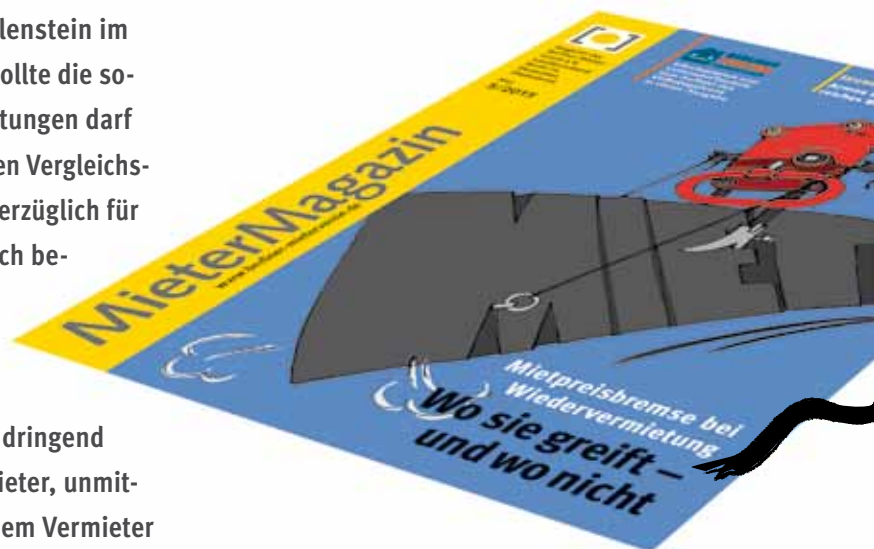
angemieteten Wohnung rechtmäßig ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist mit Hilfe des Berliner Mietspiegels zwar relativ leicht zu errechnen. Ein Aufschlag von zehn Prozent ergibt den Höchstwert der Mietpreisbrem-



vermietet wird, gilt die Mietpreisbremse nicht. Für Mieter ist die Mietpreisbremse sehr unhandlich. Zunächst einmal ist es schwierig, überhaupt zu erkennen, ob die Miethöhe einer neu

1 Jahr Mietpreisbremse Warum sie nicht greift

Vor einem Jahr, am 1. Juni 2015, trat das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“ (kurz: Mietrechtsnovellierungsgesetz) in Kraft. Ein „Meilenstein im Mietrecht“, so Bundesjustizminister Heiko Maas, sollte die sogenannte Mietpreisbremse sein. Bei Wiedervermietungen darf die Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Der Berliner Senat hat das Gesetz unverzüglich für die ganze Stadt umgesetzt. Doch inzwischen hat sich bestätigt, was der Berliner Mieterverein (BMV) schon befürchtet hatte: Die vielen Ausnahmen und Bedingungen führen dazu, dass die Mietpreisbremse nahezu wirkungslos bleibt. Nachbesserungen sind dringend erforderlich. Zudem scheint die Bereitschaft der Mieter, unmittelbar nach Vertragsabschluss in einen Streit mit dem Vermieter zu treten, geringer zu sein als erwartet.



se. Jedoch wissen Mieter in aller Regel nicht, ob eine der Ausnahmen vorliegt, die eine Überschreitung der 10 %-Grenze erlauben. Hat bereits der Vermieter eine so hohe Miete gezahlt? Fand in den letzten drei Jahren eine Modernisierung statt? Mieter haben einen Anspruch, dass der Vermieter ihnen Auskunft darüber gibt, aus welchem Grund die Mietpreisbremsenkappung nicht greifen soll. Viele scheuen sich aber, diese Auskunft einzuholen, denn

Zweifel an der Wirksamkeit der Mietpreisbremse gab es auch schon im letzten Jahr

eine solche Anfrage könnte in einen Konflikt mit dem Vermieter führen. Ein schlechtes Klima möchten viele Mieter aber vermeiden, besonders zu Beginn eines Mietverhältnisses.

Beweislast liegt beim Mieter

Wenn wegen Überschreitens der 10 %-Grenze vermutet werden kann, dass tatsächlich eine überhöhte Miete verlangt wird, müssen die Mieter dies gegenüber ihrem Vermieter schriftlich rügen. Eine solche Rüge muss möglichst früh ausgesprochen werden, denn die zu viel gezahlte Miete bekommt der Mieter erst ab diesem Zeitpunkt zurück. Das Problem: Der Mieter weiß noch nicht, ob Ausnahmen vorliegen und begehrt deshalb mit der Rüge auch Auskunft beim Vermieter (siehe oben). Sollte der Vermieter auf die Rüge hin nicht die Miete auf das erlaubte Maß absenken oder Auskunft über eventuelle Ausnahmen erteilen, bleibt den Mietern nur noch die gerichtliche Auseinandersetzung. Mieter sollten trotz der Hürden nicht davor zurückschrecken, diesen Weg zu gehen. Nachteile hat man nicht zu befürchten, wenn man seine Rechte kennt und sie als Mitglied des Berliner Mietervereins selbstbewusst vertritt. Die schlechte Alternative ist es, dem Vermieter Monat für Monat

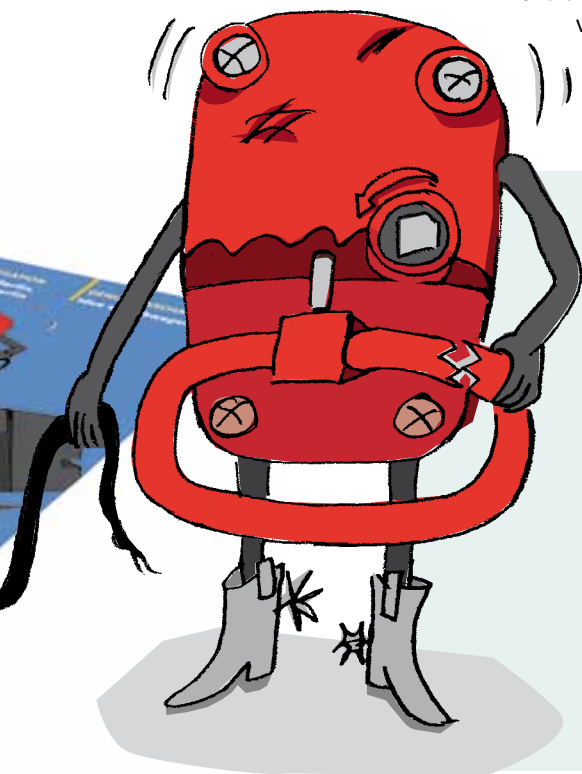
Illustrationen: Susanne Nöllgen



Wer die Mietpreisbremse mit Füßen tritt, riskiert keine Sanktionen

Geld zu zahlen, das ihm nicht zusteht.

Während Mieter also viel Aufwand betreiben und relativ schwere Geschütze auffahren müssen, um ihr Recht durchzusetzen, kann ein Vermieter gefahrlos die Mietpreisbremse missachten. Zu viel kassierte Miete muss er erst zurückzahlen, wenn der Mieter sich mit einer Rüge durchsetzt. Dann wird die überhöhte Miete auf die Höchstgrenze der Mietpreisbremse reduziert. Der Vermieter kann al-



Viele Untersuchungen – ein Ergebnis

Zweifel an der Wirksamkeit der Mietpreisbremse gab es von Anfang an. So hat der Berliner Mieterverein im Januar 2015, fünf Monate vor Inkrafttreten des Gesetzes, die vielen Ausnahmen bemängelt. Bei einem Vergleich der Angebotsmieten auf dem Portal Immobilienscout24 mit dem seinerzeit gültigen Berliner Mietspiegel 2013 stellte sich heraus, dass damals fast drei Viertel der verlangten Mieten mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, aber wegen der Ausnahmeregelungen die Mietpreis-

bremse nur bei rund 40 Prozent der Wiedervermietungen greifen würde.

Zahlreiche Studien über den Berliner Wohnungsmarkt bestätigten die Skepsis nach dem Inkrafttreten des Gesetzes. Nach einem halben Jahr Mietpreisbremse blieben einem Report von Immobilienscout24 zufolge die Preise nahezu unverändert.

Das Forschungsinstitut „empirica“ kam im Januar 2016 zum selben Ergebnis. Zu diesem Zeitpunkt lagen die Berliner Neuvertragsmie-

so ohne Risiko das Gesetz missachten und überhöhte Mieten verlangen. Wehrt sich der Mieter erfolgreich, bekommt der Vermieter immer noch das Höchstzulässige. Sanktionen drohen ihm nicht. Der Gesetzgeber lädt quasi dazu ein, die Mietpreisbremse zu verletzen. Weil Vermieter wissen, dass viele Mieter rechtlichen Auseinandersetzungen mög-

lichst aus dem Weg gehen, nutzen sie das auch zu ihrem Vorteil aus. Im Auftrag des BMV hat jetzt das Forschungsinstitut „Regiokontext“ die Wirkung der Mietpreisbremse untersucht und dafür die Wohnungsangebote eines Internet-Immobilienportals von 2013 bis März 2016 ausgewertet. Im Mittel stiegen die verlangten Nettokaltmieten von rund 8,00 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2013 auf 8,68 Euro im Mai 2015 an. Nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse gingen die geforderten Preise dann tatsächlich leicht zurück: auf 8,50 Euro im Juni und 8,21 Euro im Juli 2015. Anschließend ging es aber auch wieder nach oben. Im Oktober haben die Angebotsmieten das Niveau der Zeit vor der Mietpreisbremse schon wieder erreicht und verharren seitdem etwa auf dieser Höhe. Im März 2016 lag der Wert wieder exakt bei 8,68 Euro. Der zwischenzeitliche Preisrückgang fällt in den

Tod mit Ansage: Die Mietpreisbremse ist gesetzlich auf fünf Jahre beschränkt



Kein Rückgang der Mietforderungen

monatlichen Schwankungen kaum auf. „Die Angebotsmieten sind im Durchschnitt tatsächlich nicht weiter gestiegen“, stellt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild fest. „Aber weiterhin übersteigen die Angebotsmieten die ortsübliche Vergleichsmiete bei Weitem. Bei zwei Dritteln aller Angebote müsste der Mietpreis deut-

Bevor die Mietpreisbremse eine Miete wirksam kappt, muss sie über etliche hohe Hürden



lich niedriger ausfallen.“ Wenn die Bremse auf breiter Front gewirkt hätte, müssten die durchschnittlichen Mietforderungen stark zurückgegangen sein.

Im Schnitt liegen die Mietforderungen um 31 Prozent über der durchschnittlichen Miete mit Mietpreisbremse. Das zieht sich durch alle Baualtersklassen und Wohnlagen. Besonders stark sind die Überschrei-

►► ten im Schnitt schon wieder zwei Prozent über denen vor der Einführung der Bremse. „Bremsversagen“ lautet das Urteil von empirica auch für Düsseldorf, Köln, Hamburg und München. „Die Mietpreisbremse droht zum Rohrkrepierer zu werden“, heißt es in der empirica-Untersuchung. Auch im Wohnmarktreport von CBRE und Berlin Hyp wird die Wirkung der Mietpreisbremse in Berlin als gering bewertet. Im Jahr 2015 sind die Angebotsmieten um 5,1 Prozent angestiegen – etwas langsamer als

2014, als der Anstieg noch 6,6 Prozent betragen hatte. „Aber dies ist größtenteils auf andere Entwicklungen zurückzuführen als auf die Mietpreisbremse“, erklärt Henrik Baumunk von CBRE. „Der Grund ist, dass Mieter die Grenze ihrer Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft erreichen und so die Fluktuationsrate zurückgeht. Die Berliner ziehen weniger um.“

Der im März 2016 vorgelegte Wohnungsmarktbericht 2015 der Investitionsbank Berlin verliert unverständlicherweise kein Wort über die Miet-

preisbremse. Der Bericht verzeichnet, dass ein Drittel aller Wohnungen mit Preisen über zehn Euro pro Quadratmeter nettokalt angeboten werden. In den Innenstadtbezirken sind sogar mehr als die Hälfte der Wohnungen so teuer. Demgegenüber sind in allen Bezirken mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf und Spandau keine fünf Prozent der Wohnungen unter sechs Euro pro Quadratmeter mehr zu bekommen. Der BMV zog daraus den Schluss: „Die Mietpreisbremse verfehlt ganz offensichtlich ihre Wirkung.“ js



tungen in den bis 1918 errichteten Altbauten. Je nach Wohnlage wurden hier zwischen 2,60 Euro und 4,66 Euro pro Quadratmeter mehr verlangt als die jeweilige Preisbremse-Obergrenze. Vergleicht man diese Überschreitungen mit dem Zeitraum vor der Einführung der Mietpreisbremse, kann man keinen nennenswerten Unterschied erkennen. Die damals verlangten Mieten lagen bei den Altbauten in Bezug auf den Mietspiegel 2013 um 2,67 Euro bis 3,90 Euro pro Quadratmeter höher, als es mit der Mietpreisbremse zulässig gewesen wäre.

Ergänzend zur Regiokontext-Studie hat das Institut für soziale Stadtentwicklung (ifss) ebenfalls im Auftrag des BMV einige Details untersucht. In einer Stichprobe wurde jedes zehnte Mietangebot aus dem Internet-Portal Immobilienscout24 und aus den Internetauftritten der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften genauer betrachtet. Im Durchschnitt übersteigen die Mieten der Stichprobe die nach der Mietpreisbremse zulässige Höchstmiete um 2,39 Euro pro Quadratmeter. Vor allem die privatwirtschaftlichen Unternehmen und die privaten Einzelvermieter überschreiten das Limit, während sich die städtischen Woh-

nungsbaugesellschaften weitgehend an die Mietpreisbremse halten. Im Schnitt liegen die Angebote der Privatunternehmen um 2,73 Euro pro Quadratmeter über dem Mittelwert des jeweils gültigen Mietspiegelfeldes, die Privatvermieter liegen sogar um 2,99 Euro darüber. Von ihnen wird die Mietpreisbremse also weitestgehend missachtet.

In der Innenstadt entfernen sich zudem die verlangten Mieten weiter vom gesetzlich Zulässigen als in den äußeren Bezirken. So liegen die Preise in Friedrichshain-Kreuzberg im Schnitt um 3,60 Euro pro Quadratmeter über dem Mietspiegel-Mittelwert, in Charlottenburg-Wilmersdorf um 3,10 Euro. In Marzahn-Hellersdorf beträgt die durchschnittliche Überschreitung hingegen nur 0,44 Euro. Wo also höhere Mieten zu erzielen sind, werden sie im Allgemeinen auch weiterhin verlangt.

In vielen Fällen könnten die Mieter zwar nach Unterzeichnung des Mietvertrages der Mietpreisbremse zur Geltung verhelfen und die überhöhte Miete auf das zulässige Maß herunterdrücken. Das haben bisher aber nur wenige Mieter getan. Warum das so ist, möchte der BMV mit einer Umfrage herausbekommen. Eine erste Auswertung von knapp 60 Fragebögen der Aktion Mietpreisüberprüfung hat ergeben, dass in fast allen Fällen die Mietpreisbremse verletzt wurde, im Schnitt beträgt die Überschreitung 35 Prozent. Die meisten Fälle lagen zwischen 20 und 60 Prozent über dem Erlaubten. Ein Vermieter verlangte sogar 170 Prozent mehr als zulässig. „Die Untersuchungen zeigen, dass Vermieter die Mietpreisbremse offenkundig weitgehend missachten“, fasst BMV-Geschäftsführer Reiner Wild zusammen. „Das ist ein niederschmetterndes Ergebnis.“ Damit die Mietpreisbremse ihren Zweck auch erfüllt, fordert der Berliner Mieterverein dringend, die Konstruktionsfehler des Gesetzes zu beseitigen. Solange die Vermieter nicht durch Sank-

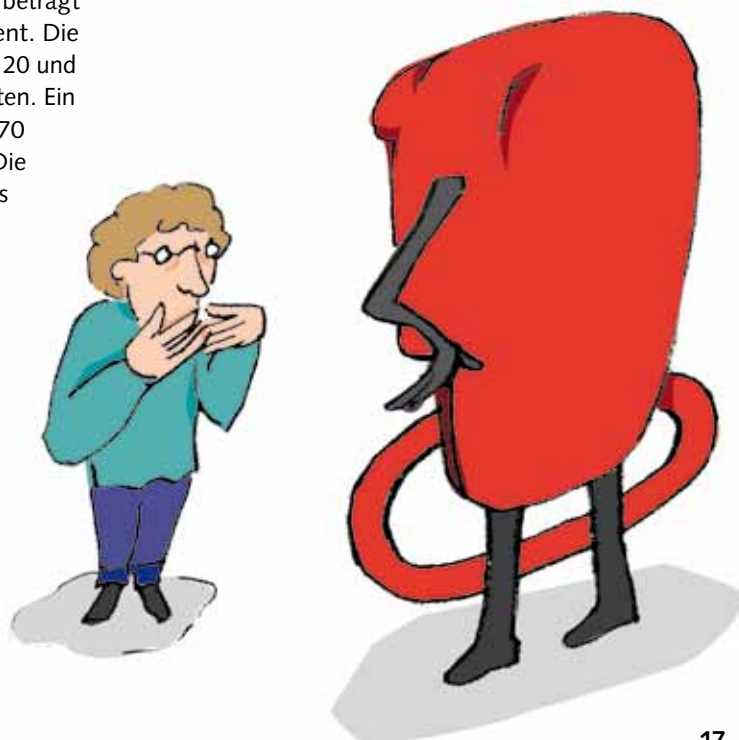
tionen daran gehindert werden, die Mietpreisbremse systematisch zu ignorieren, wird sie nicht greifen.

„Man muss das Instrument verbessern, damit der Vermieter, der gegen die Mietpreisbremse verstößt, ein Risiko eingeht“, sagt Reiner Wild vom Berliner Mieterverein.

Kein Risiko bei Nichtbeachtung

Wenn man den Mietwucher-Paragraphen 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes anwenden würde, könnte man Bußgelder verhängen. Zudem müsste der Bestandsschutz für vom Vermieter gezahlte höhere Mieten fallen. Und schließlich sollte auch die Befristung der Mietpreisbremse abgeschafft werden. Die Mietpreisbremse gilt nur fünf Jahre lang. In Berlin tritt sie also schon am 31. Mai 2020 wieder außer Kraft. Reiner Wild: „Kaum fängt sie an zu wirken, läuft sie wieder aus.“ Wenn man nur fünf Jahre lang Neuvermietungen deckelt, hat das kaum einen dämpfenden Effekt auf das Mietniveau der Stadt.

Die Scheu von Mietern ist groß, mit der Mietpreisbremse an der Hand beim Vermieter Auskünfte einzuholen



Dass die Mietpreisbremse nicht wie vorgesehen greift, hat auch Berlins Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) erkannt. „Die bremsende Wirkung hat noch nicht so eingesetzt“, sagte er im Mai. Er kündigte eine gemeinsame Bundesratsinitiative mit Hamburg und Nordrhein-Westfalen an, um die Mietpreisbremse so zu verbessern, dass mehr Mieter ihren Rechtsanspruch geltend machen können. So sollen Vermieter unter anderem künftig bekanntgeben müssen, welche Miete der Vormieter gezahlt hat. Details der Gesetzesinitiative sind noch nicht bekannt.



Die Mietenentwicklung verläuft, als wäre die Mietpreisbremse ein unbekanntes Wesen

Staatlich verordnete No-Go-Areas: In Neubauten und umfassend sanierten Gebäuden muss die Mietpreisbremse draußen bleiben



Neben dem BMV begrüßt auch der Deutsche Mieterbund (DMB) den Vorstoß. „Die Bekanntgabe der Vormiete ist wichtig, sie schafft Transparenz. Nur so kann der Mieter zum Beispiel abschätzen, ob er erfolgversprechend gegen die möglicherweise überhöhte Mietpreisforderung des Vermieters vorgehen kann“, sagt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. „Genauso wichtig ist es aber, Sanktionen für Vermieter in das Gesetz aufzunehmen, die sich nicht an die Mietpreisbremsenregelungen halten. Zumindest muss klargestellt werden, dass Vermieter überhöhte Mietzahlungen vom ersten Tag an erstatten müssen und nicht erst ab dem Zeit-

punkt, ab dem der Mieter die überhöhte Miete gerügt hat.“ Inzwischen hat der rechtspolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, Dr. Fechner, eine Korrektur der Mietpreisbremse noch in dieser Legislaturperiode gefordert. Auch Bundesjustizminister Maas kündigte auf einer Podiumsdiskussion mit DMB-Direktor Siebenkotten und BMV-Geschäftsführer Wild jüngst in Fulda an, dass Vermieter verpflichtet werden könnten, die Vormiete anzugeben und überhöhte Mieten vom Beginn des Mietverhältnisses an zurückzahlen. Der BMV wird sich weiter für grundlegende Neuerungen einsetzen. *Jens Sethmann*

Vorreiter Berlin, Musterknabe Bayern, Verweigerer im Osten

Berlin ist in Sachen Mietpreisbremse der Vorreiter. Gleich mit Inkrafttreten des Bundesgesetzes hat der Senat für das gesamte Stadtgebiet die Bremse gezogen. Inzwischen gilt die Mietpreisbremse in 301 Städten und Gemeinden. Wo sie greifen soll, wird von den Bundesländern entschieden. Die machen davon sehr unterschiedlich Gebrauch. So hat allein Bayern die Bremse in 144 Orten eingesetzt, während Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und das Saarland ganz darauf verzichten. Niedersachsen

hat beschlossen, dass ab Sommer die Mietpreisbremse in 12 Städten und auf den Ostfriesischen Inseln in Kraft tritt. Neben den wachsenden Großstädten und Hochschulstandorten gilt die Mietpreisbremse in einigen gefragten Urlaubsorten und in vielen Speckgürtelgemeinden. So befinden sich alle Brandenburger Gemeinden mit Mietpreisbremse im direkten Berliner Umland. Bei vielen kleineren Orten ist das aber ein eher symbolischer Schritt, weil es keinen Mietpreis gibt, mit dem man die orts-

übliche Vergleichsmiete zuverlässig ermitteln kann. Strukturschwache Großstädte sind weitgehend ausgenommen. So haben beispielsweise alle Ruhrgebietsstädte, Wuppertal, Mannheim oder Bremerhaven keine Mietpreisbremse. In den prosperierenden ostdeutschen Städten bleiben – mit Ausnahme von Potsdam, Erfurt und Jena – die Mieten „ungebremst“. Die Bürger von Leipzig, Dresden, Rostock oder Greifswald, die auch im bundesweiten Vergleich schon recht hohe Mieten zahlen, schauen in die Röhre. *js*

BAULAND UND BAUGENEHMIGUNGEN

Rote Kelle für Bodenspekulanten?

■ Initiative zur Grundsteuerreform: www.grundsteuerreform.net

In Berlin ist die Zahl der Baugenehmigungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Das heißt aber nicht, dass entsprechend viele Wohnungen neu gebaut wurden. Rund 40 Prozent der Baugenehmigungen bleiben ungenutzt. Es ist offensichtlich, dass mit den Baugrundstücken spekuliert wird. Mit einem positiven Bauvorbescheid oder einer erteilten Baugenehmigung sind Grundstücke deutlich mehr wert. Wie kann man diese Spekulation stoppen?

Zwischen 2010 und 2014 wurden rund 54 500 Wohnungen zum Bau genehmigt, aber nur 29 600 tatsächlich fertig gestellt (siehe Diagramm). Viele Eigentümer, die gar nicht daran denken, selbst zu bauen, lassen

net sich heute kompliziert aus einem jahrzehntealten Einheitswert, einer Grundsteuermesszahl und einem lokal festgelegten Hebesatz. Unbebaute Grundstücke werden in diesem System nur sehr gering besteuert. Einen großen Anreiz zum Bauen gäbe eine Bodensteuer, die sich allein nach dem Bodenrichtwert berechnet. Somit würde jedes Grundstück nach der dort zulässigen Bebauung und Nutzung besteuert. Ein innerstädtisches Baulückengrundstück zu horten, würde damit eine teure Angelegenheit werden. Dieses Modell wird von Umweltverbänden, vielen Bürgermeistern und vom Deutschen Mieterbund unterstützt.

Berlin fürchtet Rechtsstreitigkeiten

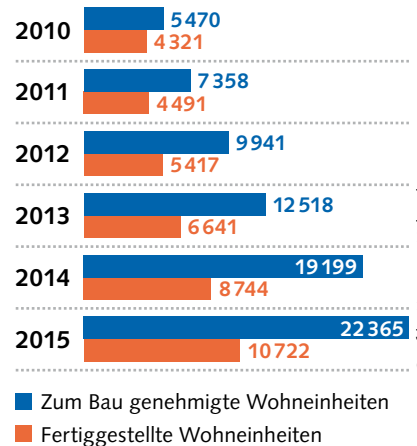
Der Berliner Mieterverein fordert schon seit einem Jahr, Baugebote auszusprechen, um die Spekulation mit unbebauten Grundstücken zu unterbinden. Nach Paragraph 176 des Baugesetzbuches können Eigentümer verpflichtet werden, ihr brachliegendes oder untergenutztes Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist – meist drei Jahre – zu bebauen. Der



Foto: Nils Richter

Bauanträge auf Vorrat

Im Vergleich: zum Bau genehmigte und tatsächlich fertiggestellte Wohneinheiten in Berlin 2010 bis 2015



Grafik: Kersten Urbanke

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Neubau muss dann dem Bebauungsplan der Stadt entsprechen oder sich nach Größe und Nutzung in die Umgebung einfügen. Mit einer solchen Anordnung kann man also wirksam durchsetzen, dass Baulücken geschlossen werden.

Allerdings ist es einer der vielen Paragraphen aus dem Baugesetzbuch, die Berlin aus Angst vor Rechtsstreitigkeiten mit den Eigentümern nicht anwendet. Das Gesetz macht es den Bauverwaltungen auch nicht leicht. So können sie kein Baugebot aussprechen, wenn dies dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. Wenn der Eigentümer glaubhaft machen kann, dass ihn ein Neubau finanziell überfordern würde, kann er von der Stadt verlangen, dass sie ihm das Grundstück abkauft. Berlin hat für solche Fälle aber keine Geldreserven beiseite gelegt. „Wenn das Instrument aus Sicht der Kommunen nicht handhabbar ist, dann muss der Bund schleunigst mit einer Novelle des Baugesetzbuches reagieren“, fordert der Berliner Mieterverein.

Dennoch ist es unverständlich, dass Berlin das Instrument des Baugebots überhaupt nicht nutzt. Andere Städte wie etwa Hamburg sind nicht so zurückhaltend. Dabei genügt häufig schon die Androhung eines Baugebots, um den Grundbesitzern Beine zu machen.

Jens Sethmann

Grunderwerbsteuer gegen heißlaufenden Immobilienhandel

Ein weiteres Instrument, spekulative Grundstücksgeschäfte unattraktiv zu machen, wäre die Erhöhung der Grunderwerbsteuer. Bei jedem Verkaufsvorgang zahlt der Käufer in Berlin sechs Prozent des Kaufpreises an das Finanzamt. Die Höhe legt jedes Bundesland für sich fest. Die Steuersätze reichen von 3,5 bis 6,5 Prozent. Verglichen mit der Mehrwertsteuer, die bei fast allen Verkaufsgütern, jedoch nicht bei Immobilien erhoben wird, ist das wenig. Die Grunderwerbsteuer greift im Übrigen nicht beim Verkauf von Unternehmensanteilen: Wenn eine Immobilienfirma weniger als 95 Prozent eines anderen Unternehmens aufkauft, wechseln möglicherweise tausende Wohnungen faktisch den Besitzer, ohne dass der Fiskus einen einzigen Cent sieht.

js

sich vom Bauamt eine Baugenehmigung ausstellen, damit sie das Grundstück deutlich teurer verkaufen können. Durch diese Spekulation wird nicht nur der Bau neuer Wohnungen erheblich verzögert, sondern auch stark verteuert, denn derjenige, der am Ende tatsächlich die Wohnungen baut, muss den spekulativ hochgetriebenen Grundstückspreis refinanzieren.

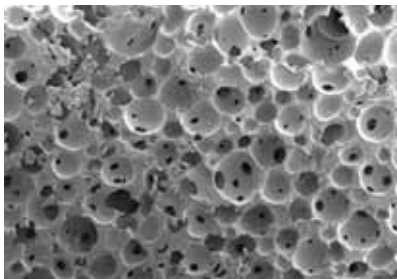
Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel hat deshalb eine „Spekulationssteuer“ angekündigt. Wie das gehen kann, lotet er zurzeit zusammen mit dem Finanzsenator aus. Eine Möglichkeit bietet sich durch eine Reform der Grundsteuer, wie sie seit langem auf Bundesebene diskutiert wird. Die Grundsteuer errech-

Mit Baugeboten ► könnte man die Schließung von Baulücken durchsetzen

Foto: Christian Muhrbeck



Die Fassadendämmung mit Polystyrol kann bei ihrer Entsorgung noch mal teuer werden



HBCD IN DÄMMPLATTEN

Sondermüll an der Hauswand

Die Maßnahmen zur Energieeffizienz haben an den Fassaden ihren wohl sichtbarsten Niederschlag gefunden: Rund 720 Millionen Quadratmeter Styropor-Dämmplatten wurden bislang an deutsche Hauswände geklebt und geschraubt. Für deren spätere Entsorgung müssen die Eigentümer – und zum Teil auch die Mieter – aufkommen. Das wird teuer werden, denn aufgrund des in den Platten enthaltenen Flamschutzmittels Hexabromcyclododecan gilt der Dämmstoff jetzt als Sondermüll.

Styropor, ein expandierter Polystyrolpartikelschaum (EPS, kurz: Polystyrol) wird unter hohem Energieeinsatz aus Erdöl hergestellt. Rund 80 Prozent der eingesetzten Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) bestehen heute aus Polystyrol. Schätzungen beziffern die Gesamtmasse auf rund 1570000 Tonnen. Niemand weiß, wie lange eine Styropor-Dämmung hält. Fachleute wie der Archi-

tekt Mark Linnemann aus Kaiserslautern rechnen mit maximal 25 Jahren. Die WDVS der ersten Generation

Bisher als Bauabfall verheizt

stehen inzwischen vor der Überarbeitung, das heißt der Anstrich ist zu erneuern, das System ist zu renovieren oder zu entfernen und durch aktuelle Systeme zu ersetzen. Das Münchner Fraunhofer-Institut für Bauphysik und das Forschungsinstitut für Wärmedämmung gehen davon aus, dass die Rückbaumenge bis zum Jahr 2050 deutschlandweit bis zu 50000 Tonnen pro Jahr erreicht.

Bisher konnte Polystyrol problemlos als Kunststoffabfall oder gemischter Bauabfall in Müllheizkraftwerken verbrannt werden. Nach der kürzlich in Kraft getretenen Novelle zur Abfallverzeichnisverordnung gilt eine Wärmedämmung aus Polystyrol als Sondermüll, wenn sie das giftige Flamschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) enthält. In

Deutschland wurde HBCD bis August 2015 eingesetzt, danach erfolgte laut Auskunft des Industrieverbandes Hartschaum die Umstellung auf unbedenkliche Stoffe.

HBCD ist solange ungefährlich, wie es in den Polystyrol-Platten gebunden ist, kann jedoch bei Bränden oder Abrissarbeiten freigesetzt werden. Es reichert sich in lebenden Organismen an und kann die Entwicklung von Embryonen und Säuglingen negativ beeinflussen, auch wenn es nicht als akut toxisch für den Menschen gilt.

Bisher wurden Dämmplatten aus HBCD-haltigem Polystyrol geschreddert und mit anderen Abfällen in dafür zugelassenen Heizkraftwerken verbrannt. Eine Lagerung in oberirdischen Deponien war auch bisher nicht zulässig. Künftig muss HBCD-haltiges Polystyrol in Sondermüllanlagen so entsorgt werden, dass das schwer abbaubare HBCD zerstört wird. Über die Entsorgung ist ein Nachweis zu führen. Technologien zur Wiederverwendung von Polystyrol aus WDVS gibt es aktuell ebenso wenig wie für die Abtrennung von HBCD. Oder, wie eine Studie, in Auftrag gegeben durch zwei Verbände der Dämmstoffindustrie, feststellt: „Das Potenzial des WDVS für einen Wertstoffkreislauf wird aktuell noch nicht genutzt.“

Der Berliner Mieterverein bezeichnet die neue Verordnung als „umweltpolitisch inkonsequent“ und fordert, den Einsatz von Polystyrol generell zu verbieten. Schließlich stehen ausreichend alternative Dämmstoffe wie Mineralwolle, Schaumglas oder Blähton und Dämmstoffe auf der Basis nachwachsender Rohstoffe zur Verfügung – auch wenn diese teurer sind.

Die Entsorgung des HBCD-haltigen Polystyrols kann auch für die Mieter teuer werden. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Gibt es in 20 Jahren eine nachholende Modernisierung, weil der Vermieter einen neuen Dämmstoff mit besserer Energieeinsparung aufträgt, werden die Entsorgungskosten des bisherigen Dämmstoffs zu den Modernisierungskosten zählen.“

Rainer Bratfisch

Dämmung ist ein Milliarden-Geschäft

Die nachträgliche Dämmung der Außenwände ist seit Beginn der 1960er-Jahre ein Milliardengeschäft für die Hersteller. Immer wieder ist es der Dämmstoff-Lobby in den letzten Jahrzehnten gelungen, den Absatz ihre Produkte trotz aller Kritikpunkte zu steigern. Auf der anderen Seite sind in Deutschland noch immer rund 70 Prozent aller Wohngebäude schlecht oder gar nicht gedämmt. Wurden 2009 noch 16,2 Milliarden Euro in die Gebäudehüllendämmung investiert, waren es 2015 bereits 21,9 Milliarden Euro. 2020 könnte der Betrag nach Schätzungen der Unternehmensberatung Roland Berger auf 31,9 Milliarden Euro steigen.

rb

Foto: Nils Richter



NEUE WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

Comeback einer bewährten Idee?

Der Wohnungsmarkt gerät immer mehr aus den Fugen. Wegen der stark steigenden Mieten finden Geringverdiener keine bezahlbaren Wohnungen mehr. Und auch Familien mit mittleren Einkommen haben schon große Probleme, eine passende Wohnung anzumieten. Der Bau neuer Sozialwohnungen reicht bei Weitem nicht aus, um die auslaufenden Bindungen bestehender Sozialwohnungen auszugleichen. Auch die Mietpreisbremse konnte die Verteuerung des Wohnens bislang nicht aufhalten. Höchste Zeit, sich wieder mit dem Konzept der Wohnungsgemeinnützigkeit zu befassen.

Der Soziale ► Wohnungsbau der Bundesrepublik war bis 1989 vor allem ein Werk der Gemeinnützigen

Wohnungsunternehmen, die alle Wohnungen nur zu Mieten in Höhe der realen Kosten vermieten, die höchstens vier Prozent Rendite an ihre Eigentümer auszahlen, die ihr Geld ausschließlich in den Wohnungsbau reinvestieren und zudem keine Wohnungen verkaufen – was in den

Teil der sozialen Marktwirtschaft

Ohren heutiger Mieter wie ein schöner Traum klingt, war bis 1989 in der Bundesrepublik Alltag. Ein großer Teil des Wohnungsmarktes unterlag den Regeln der Gemeinnützigkeit. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft war ein wesentlicher Bestandteil der sozialen Marktwirtschaft.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen waren per Gesetz unter anderem verpflichtet, „Kleinwoh-



Foto: ap

nungen“ zu bauen und diese zu beschränkten Preisen zu vermieten. Das Firmenvermögen war zweckgebunden, und die auszuschüttende Dividende war strikt begrenzt. Im Gegenzug wurden die Unternehmen von der Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögensteuer sowie von bestimmten Abgaben und Gebühren befreit. Jedes Wohnungsunternehmen, egal ob GmbH, AG oder Genossenschaft, ob öffentlich oder privat, konnte die Anerkennung als gemeinnützig beantragen. Von 1949 bis 1989 bauten die Gemeinnützigen in der Bundesrepublik rund ein Viertel des gesamten Neubaufkommens, insgesamt 4,8 Millionen Wohnungen, und das überwiegend im Sozialen Wohnungsbau. Ab den 80er Jahren überließ die CDU/FDP-Regierung die Wohnungsfrage dem Markt. Weil man die Wohnungsprobleme der Nachkriegszeit

Bundesregierung fuhr die Wohnungsbauförderung zurück und schaffte 1988 die Gemeinnützigkeit für rund 1800 Wohnungsunternehmen mit Wirkung ab 1990 ersatzlos ab. Der Deutsche Mieterbund (DMB) hatte dies heftig kritisiert. Die Folgen des kurzsichtigen Schrittes treffen den Wohnungsmarkt heute mit aller Wucht. Inzwischen hat der DMB eine Arbeitsgruppe gebildet, die eine EU-rechtskonforme Lösung für die Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit finden und eine breite gesellschaftliche Debatte anstoßen soll. Die Bundestagsfraktionen von Grünen und Linken haben auch schon Vorschläge für ein Wiederaufleben der Gemeinnützigkeit gemacht. Zusammen mit dem „Netzwerk Mieten und Wohnen“ richtet der DMB am 23. Juni eine bundesweite Fachtagung zum Thema aus. *Jens Sethmann*

Gesunde Wohnungen für kleine Leute

Das erste gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Deutschland war die 1847 gegründete „Berliner gemeinnützige Baugesellschaft“. Sie hatte nicht den Profit, sondern die Schaffung „gesunder und geräumiger Wohnungen für sogenannte kleine Leute“ zum Ziel und erhielt dafür steuerliche Begünstigungen. Eine Blüte erlebte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in der Weimarer Republik: In den 1920er Jahren setzten viele neu gegründete Genossenschaften oder Kapitalgesellschaften ein großes, staatlich gefördertes Wohnungsbauprogramm in die Tat um. Rechtlich definiert wurde der Begriff der Gemeinnützigkeit erst mit der Gemeinnützigkeitsverordnung von 1930. Von den Nationalsozialisten wurde dies 1940 in ein Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gegossen. Das WGG blieb in der Bundesrepublik bis 1989 in Kraft.

js

RADFAHREN IN BERLIN

Abstellen und anschließen – fragt sich nur: wo?

Außerhalb der ►
Hauptstadt ist
man weiter:
Fahrradpark-
plätze in Bernau

Mehr als 1,5 Millionen Wege werden von den Berlinern täglich mit dem Fahrrad zurückgelegt – Tendenz steigend. Bis 2020 wird der Anteil des Radverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen der Hauptstadt 20 Prozent betragen. Bereits jetzt ist das Fahrrad in der Innenstadt das schnellste Verkehrsmittel. Der Senat hat im November 2004 die erste Radverkehrsstrategie für Berlin beschlossen, 2008 folgte ein Leitfaden für die Planung „Fahrradparken in Berlin“, 2013 eine neue Radverkehrsstrategie. Von den rund 80 vorgesehenen Maßnahmen wurden bisher jedoch nur einige wenige umgesetzt.

Fahrradfahren ist heute ein Massensport, eine umweltschonende Alternative zu Auto, Bahn, Bus und Tram – und für immer mehr Berliner angesichts steigender Fahrpreise auch eine ökonomische Notwendigkeit. Amsterdam und Kopenhagen können sich mit gutem Gewissen als Fahrrad-

hauptstadt bezeichnen. Berlin ist noch weit davon entfernt. Mehr und bessere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes am Wohnort und an öffentlichen Straßen und Plätzen wären ein entscheidendes Instrument, um den Radverkehr in Berlin zu stärken. Aber gerade hier versagt der Senat.

Täglich verschwinden in Berlin fast hundert Fahrräder. Fahrraddiebstahl ist zu einem Massenphänomen geworden. Im vergangenen Jahr wurden von der Polizei allein in Berlin 32 244 Fälle registriert. Das sind 4,8 Prozent mehr als im Jahr zuvor – der höchste Wert der vergangenen zehn Jahre.

Private Prävention ist wichtig, aber nie 100 Prozent sicher. Jedes noch so teure Fahrradschloss kann geknackt werden, denn auch die Fahrraddiebe rüsten auf. Viel wichtiger



sind also sichere Abstellplätze. Die Entwicklung konzeptioneller Ansätze zum Fahrradparken an Bahnhöfen und Haltestellen wird deshalb ein wichtiger Baustein im „Masterplan



Fahrradparken“ des Senats sein, der seit Jahren in der Diskussion ist. Bis 2020 soll mindestens eine Fahrradstation mit mindestens 500 Stellplätzen und Serviceangeboten für

Der Bedarf ist riesig

Radfahrer realisiert werden. Aber das ist nicht genug. Die Initiatoren des „Volksentscheids Fahrrad“ fordern 200 000 zusätzliche, sichere und bedarfsgerechte Fahrradabstellplätze bis 2025 – eine Hälfte an U-, S- und Bahn-Stationen, die andere Hälfte in Wohn- und Gewerbegebieten, wo Bedarf ist. Bei privaten und öffentlichen Neubauten soll eine größere Zahl an Fahrradstellplätzen eingeplant werden.

Die Neufassung der Bauordnung sieht Fahrradständer für Neubauten vor sowie für Gebäude, an denen wesentliche bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Alternativ müssen Stellplätze auf öffentlichem Straßenland vor dem Baugrundstück angelegt oder durch Zahlung eines Geldbetrages vor Baubeginn abgelöst werden. Diese Mittel werden dann zweckgebunden für den Bau von Abstellmöglichkeiten in der Stadt verwendet. Beim Neu- oder Umbau von Bahnhöfen gibt es dagegen noch immer keine verbindlichen Vorgaben für den Bau von Fahrradparkplätzen. Verantwortlich für vor 2006 installierte Anlagen sind die Bezirke, für danach installierte Anlagen die Verkehrsunternehmen.

An größeren Berliner Bahnhöfen sollen endlich Fahrradparkhäuser entstehen, fordert der Allgemeine Deut-

Der Fahrradpass

Wichtige Daten zum Fahrrad sollten in einem Fahrradpass, den die Polizei kostenfrei zur Verfügung stellt, dokumentiert werden: Beschreibungen inklusive Fotos, Individualnummern am Rahmen, Codiernummer und so weiter. Der Fahrradpass ist im Faltblatt zur Prävention des Fahrraddiebstahls enthalten und kann unter www.polizei-beratung.de heruntergeladen und ausgedruckt werden. Für das Smartphone stehen Fahrradpass-Apps zur Verfügung.

Als zusätzlichen Service kennzeichnet die Polizei Fahrräder mit einem individuell nummerierten Aufkleber. Dieser Sticker ist witterungsbeständig und kann nicht einfach entfernt werden. Die Daten des Fahrrads (Hersteller, Farbe und Rahmennummer) werden zusammen mit den Angaben zum Besitzer des Rades in einer Datei gespeichert, auf die die Polizei zugreifen kann. Sollte das Rad gestohlen werden, kann es beim Auffinden von der Polizei leicht zugeordnet werden. *rb*

Fahrradpark-
verbot am Berliner
Ostbahnhof,
Fahrradpark-
haus in Bernau



Fotos: Nils Richter



Foto: Nils Richter

terdam sind die Fahrradparkhäuser kostenlos. Am Hauptbahnhof Münster ist der Betrieb des Fahrradparkhauses kostendeckend, da Fahrradverleih und Service mit angeboten werden. Die Stadt übernimmt dort die Kosten der Immobilie. Und Berlin? Auch hier steigt der Handlungsdruck, aber der Senat verfolgt derzeit noch eine Politik der kleinen Schritte.

Im März 2016 weihte Wilfried Nünthel, Lichtenbergs Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, auf dem Vorplatz des Bahnhofs Lichtenberg die „bundesweit erste abschließbare Fahrradabstellbox“ ein – für gerade mal zehn Fahrräder. Inzwischen stehen zwei der grünen, runden Boxen auch am S-Bahnhof Karlsruh und am Checkpoint Charlie. Mit der „velo-easy-App“ lässt sich ein freier Platz lokalisieren und reservieren. Laut Betreiber verzeichnet die Box zurzeit „bis zu sieben Buchungen am Tag“. Ein Grund für die zögerliche Nutzung ist der Preis: Die erste Stunde kostet 1 Euro, die zweite 0,80 Euro, die dritte 0,70 Euro. Der Tagespreis beträgt 3 Euro. Die Berechnung erfolgt



Foto: Nils Richter

pro angefangener Stunde. Der Bezirk Lichtenberg gewährt den Betreibern eine kostenfreie Aufstellung für eine zweijährige Pilotphase. Am Bahnhof Südkreuz kommt demnächst eine Variante mit reihenweise aufgestellten Boxen zum Einsatz. Die Lösung des Problems Fahrradparken sind die Boxen jedoch nicht. Am S-Bahnhof Zehlendorf soll Berlins erstes Fahrradparkhaus nach dem Offenburger Vorbild entstehen. 600000 Euro soll es kosten – die Finanzierung ist noch ungeklärt. Die

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt will einen Betreiber suchen. Das kann dauern.

Seit 2015 veranstaltet die Senatsverwaltung einen Runden Tisch zur „Strategie Fahrradparken“, bei dem auch der Berliner Mieterverein vertreten ist. Beim Expertenworkshop im November 2015 „wurde der Wunsch nach konkreten Ergebnissen und einer Umsetzung von Maßnahmen deutlich“, wie das Protokoll vermeldet. Mit Hilfe der Strategie soll ein Budget für den Bau von „Fahrradparkplätzen“ eingefordert werden. Die Finanzierung soll sich allerdings nicht auf einige wenige Modellprojekte beschränken, forderten die Teilnehmer. Fahrradparken in Berlin ist noch immer ein Problem, trotz aller Runden Tische, Strategiepapiere und Änderungen der Bauordnung.

Rainer Bratfisch

Niederländischer Klassiker „Fietstommel“ (unten), Berliner Versuchsmodell „velo easy“-Boxen (links)



sche Fahrrad-Club (ADFC). Brandenburg ist da wesentlich weiter. In Bernau ist eine erste große Fahrradparkanlage fertig. Im Parkhaus am Potsdamer Hauptbahnhof wurde eine Radstation mit mehr als 550 überwachten Stellplätzen für Fahrräder eingerichtet. Ein Tagesticket kostet 1 Euro, ein Monatsticket 10 Euro und eine Jahreskarte 99 Euro.

Am Hauptbahnhof in Offenburg wurde bereits 2013 das „Radhaus“ eröffnet, ein vollautomatisches Fahrradparkhaus mit Palettentechnik. Vorbild sind die Parktürme für die Smart-Autos. Auf fünf Etagen bietet das Fahrradparkhaus 120 wetter- und diebstahlgeschützte Stellplätze. Die Fahrräder stehen jeweils in einer der zwölf durch Trennwände separierten Boxen auf einer Trägerpalette. Der Mieter erhält bei Vertragsabschluss eine Chip-Karte, die jederzeit den Zugang zu einem Stellplatz gewährleistet. Das Angebot ist vorerst auf Dauernutzer ausgerichtet, die Stellplätze werden jahresweise vermietet. Auch in Hannover besteht ein

Andernorts ist Radparken kostenlos

Fahrradparkhaus. Hamburg setzt seit den 1980er Jahren auf abschließbare Fahrradhäuschen mit mehreren Etagen, die allerdings oft die Sicht für andere Verkehrsteilnehmer beeinträchtigen. Die niedrige Ausführung, seit 1980 nach dem Vorbild von Rotterdam als „Fietstommel“ im Einsatz, ist jedoch besonders vandalismusgefährdet. In Dortmund gibt es bereits 14 Fahrradgaragen. In Ams-

Volksentscheid Fahrrad

Für einen Volksentscheid Fahrrad werden zurzeit – mit Unterstützung des ADFC – in Berlin 20000 Unterschriften gesammelt. Die Ziele des Volksentscheids:

- 350 Kilometer Fahrradstraßen, die auch für Kinder und Senioren sicher genug sind
- Zwei Meter breite Radverkehrsanlagen an jeder Hauptstraße
- Sicherung von 75 gefährlichen Kreuzungen pro Jahr
- Transparente, schnelle und effektive Mängelbeseitigung
- 200000 Fahrrad-Abstellplätze an ÖPNV-Halten und Straßen
- 50 Grüne Wellen für Fahrräder
- 100 Kilometer Radschnellwege für den Pendelverkehr
- Fahrradstaffeln und eine Sondereinheit Fahrraddiebstahl bei der Polizei
- Mehr Planerstellen und zentrale Fahrradabteilungen
- Berlin für mehr Radverkehr sensibilisieren

rb



BERLINER GESCHÄFTSMEILEN (1)

Der Boulevard der Einwanderer

Die Kantstraße ist eine Straße der Gegensätze. Auf 2,3 Kilometern stehen vornehme Stuckaltbauten neben einfachsten Wohnsilos aus der Nachkriegszeit. Straßencafés mit Pariser Flair wechseln sich ab mit schummrigen Rotlichtkneipen, und mittendrin finden sich Institutionen aus dem West-Berliner Nachtleben wie das Schwarze Café oder die Paris Bar. Vor allem aber ist die „Kantonstraße“, wie sie innerhalb der chinesischen Community genannt wird, eine der internationalsten Straßen Berlins.

Auf die Frage, was das Besondere der Kantstraße ist, muss Soner Gözüdok nicht lange überlegen. „Die Vielfalt“, meint der Betreiber eines Feinkostgeschäfts an der Ecke Bleibtreustraße. „Es gibt hier einfach alles. Aber das werden Sie selber sehen, wenn Sie hier lang laufen“, empfiehlt der freundliche junge Mann. Auch

die Inhaberin von „Heidis Spielzeugladen“ rühmt die bunte Mischung: „Hier leben noch Jung und Alt, Arm und Reich, Intellektuelle und Arbeiter nebeneinander.“ Ihre Mitarbeiterin, die in der Straße wohnt, weiß vor allem die gute Nachbarschaft zu schätzen. „Bei uns im Haus kennt jeder jeden, das ist in Berlin nicht selbstverständlich.“ Im Straßenbild fällt zunächst auf, dass hier – anders als in den Szenevierteln von Prenzlauer Berg oder Friedrichshain – noch viele ältere Menschen unterwegs sind. „Charlottenburg war noch nie hip, sondern immer schon ein bisschen altbacken und verschlafen“, meint Andreas Tonsor, dessen Laden für Farben und Raumgestaltung seit 1899 in Familienbesitz ist. Solche Traditionsfachgeschäfte haben sich hier in erstaunlicher Anzahl gehalten. Während beispielsweise Eisenwarenläden anderswo längst verschwunden sind, kann man bei „Eisenwaren Adolph“ am Savignyplatz immer noch Nägel und Schrauben einzeln kaufen – und das seit 1898.

Dabei ist die Kantstraße keine Flaniermeile. Es ist eine vielbefahrene Durchgangsstraße, die parallel zum Kudamm verläuft und vom Breitscheidplatz bis zur Suarezstraße führt. Während rund um den Sa-

vignyplatz ein Hauch von Bohème zu spüren ist, wirkt der hintere Abschnitt jenseits der Kaiser-Friedrich-Straße wesentlich trister. Einige Schaufenster scheinen aus der Zeit gefallen zu sein, doch dahinter verbergen sich wahre Unikate. „Parfum nach Gewicht – seit 1926“ steht auf dem altmodischen Firmenschild in der Kantstraße 106. Lutz Lehmann verkauft hier über 50 selbst hergestellte Düfte. Die Kundschaft kommt aus ganz Berlin, gerade weil man hier neben Neuschöpfungen auch noch altmodische Dufttrichtungen wie Veilchen oder Maiglöckchen bekommt. „Die Kantstraße war immer schon Durchschnitt – weder Kudamm noch Arme-Leute-Gegend“, sagt der Inhaber.

Einstmals „Chicago in Charlottenburg“

Ein paar Häuser weiter befindet sich mit „Korsett Engelke“ ein anderes Urgestein. Hier gibt es keine erlesenen Dessous, sondern Miederwaren in Übergrößen. Der Verkaufsraum ist vollgestopft mit Kartons, auf exklusive Präsentation legt man hier ganz offensichtlich weniger Wert als auf große Auswahl und gute fachliche Beratung. Über mangelnde Kundschaft kann sich die Inhaberin indes nicht beklagen. Selbst das „KaDeWe“ schickt Fälle, bei denen das Kaufhaus nicht weiterhelfen kann, zu Korsett Engelke.

In den 1970er und 80er Jahren verband man mit der Kantstraße vor allem Rotlichtmilieu und Russen-Mafia. Die Gegend galt als „Chicago in

Dampfer auf dem Savignyplatz?

Ein Großteil der Kantstraßen-Bebauung entstand um 1900 nach dem Hobrecht-Plan. Viele der Wohnhäuser im vorderen Teil der Straße waren Spekulationsobjekte, errichtet im Wilhelminischen Barock, schreibt Aro Kuhrt in seinem jüngst erschienen Buch „Eine Reise durch die Kantstraße“. Die Investoren hofften auf satte Gewinne, ähnlich wie am Kurfürstendamm. Doch der Plan ging nicht auf, die vornehmen Mieter waren ausgeblieben. Etliche der Gründerzeitbauten im vorderen Teil der Straße wurden im Krieg zerstört. Lediglich das Theater des Westens lässt die einstige Pracht erahnen. Bis in die 1930er Jahren war die Kantstraße neben Mitte das Zentrum jüdischen Lebens in Berlin. Es gab rund 55 Geschäfte mit jüdischen Inhabern, mehrere Synagogen und in der Bleibtreustraße sogar ein rituelles Badehaus. Für sein Buch hat der schreibende Taxifahrer Aro Kuhrt zahlreiche spannende und unbekannte Geschichten ausgegraben. Kaum einer weiß beispielsweise, dass ursprünglich ein Kanal quer über die Kantstraße gebaut werden sollte. Der 18 Kilometer Süd-West-Kanal mit einer Dampfer-Anlegestelle auf dem Savignyplatz sollte bis zum Wannsee führen.

bl



Fotos: Sabine Mittermeier

Charlottenburg“, wo Schießereien, Bandenkriege und Zuhälterei fast an der Tagesordnung waren. Doch daneben gab es auch damals schon Orte wie die noble Paris Bar, wo sich Prominente und Künstler trafen, oder das rund um die Uhr geöffnete Schwarze Café. Generationen von Studenten diskutierten sich hier bis zum Frühstück die Köpfe heiß. Nach dem Mauerfall folgte dann der Niedergang. Zahlreiche alteingesessene Läden mussten schließen, übernommen wurden sie von dubiosen Import-Export-Geschäften. „Das war eine ganz schreckliche Zeit, auch wir sind damals fast untergegangen“, erinnert sich Andreas Tonsor. Doch die Kantstraße hat sich wieder aufgerappelt. „Das ist vor allem der Nähe zum Kudamm zu verdanken – woanders wäre die Straße endgültig tot gewesen“, meint er. Sein Eindruck: Die Entwicklung verlaufe in Wellen und derzeit befinde sich die Kantstraße eben wieder im Aufschwung. Dazu beigetragen hat, dass immer mehr Asiaten die Kantstraße für sich entdeckten. Die ersten Chinesen kamen Anfang des 20. Jahrhunderts. Es waren vor allem Studenten, die an der nahe gelegenen Technischen Universität eingeschrieben waren. Um sich ihr Studium zu finanzieren, machten sie nebenbei Läden und Restaurants auf. Bereits 1923 wurde in der Kantstraße 130 B das erste chinesische Restaurants Berlins eröffnet, das „Tsientin“. Doch nach der Jahrtausendwende setzte dann ein regelrechter Boom ein. 50 asiatische Läden und Restaurants gibt es mittlerweile – zu viele, wie einige finden. Vor allem die Gastronomie nehme überhand. Auf der anderen Seite kann man wohl nirgendwo

sonst in Berlin so authentisch chinesisch essen wie hier. Zum 1. April 2009 vermeldete das Bezirksamt Charlottenburg gar die offizielle Umbenennung in „Kantonstraße“ – ein Aprilscherz. Ohnehin ist die Bezeichnung ebenso wie „Chinatown“ irreführend, denn es gibt eben auch vietnamesische Suppenküchen, eine iranische Buchhandlung, ein japanisches Manga-Geschäft und vieles mehr. Fest steht: Die Einwanderungsgeschichte hat die Kantstraße geprägt wie kaum eine andere. Hier wohnen und arbeiten mehr Menschen aus verschiedenen Nationen

Fernöstliches Stelldichein

und Schichten als anderswo. Als „Boulevard der Einwanderer“ wurde die Kantstraße denn auch in den Medien titulierte. Es macht das besondere Flair der Straße aus, dass man hier auf 2,3 Kilometern eine Weltreise unternehmen kann. Und wie wohnt man in der Kantstraße? Nur noch selten so wie Rita Preuss, die auf hochherrschaftlichen 200 Quadratmetern lebt, direkt an der Ecke Savignyplatz. Ihr Mietvertrag stammt aus dem Jahre 1946, sie ist eine der langjährigsten Mitglieder des Berliner Mietervereins. „Heute würde meine Wohnung wohl 3000 Euro und mehr kosten“, weiß die Künstlerin, die hier auch ihr Atelier hat. Die 92-Jährige ist mittlerweile die einzige Mieterin im Haus, in allen anderen Wohnungen hat sich ei-

ne Pension breit gemacht. „Natürlich ist auch meine Wohnung begehrt, aber ich kann doch mit 92 Jahren nicht mehr umziehen.“ Das 1898 erbaute Wohnhaus war im Krieg ausgebrannt. Rita Preuss' späterer Mann zog als allererster Mieter wieder ein und hat die Wohnung selber restauriert. Die wilden Zeiten der Kantstraße hat die Künstlerin hautnah miterlebt. „Hier war ja früher sehr viel los, vor allem das älteste Gewerbe der Welt hatte sich hier etabliert.“ Beim Friseur traf man schon mal die „Puffmutter mit ihren Damen“ und von ihrem Atelier konnte sie die Freier über den Hof gehen sehen. „Einige waren Opas, die mit einem Blumenstrauß gekommen waren“, amüsiert sich Rita Preuss. Im Vergleich dazu sei es heute sehr viel ruhiger und seriöser geworden. Nur eins ist geblieben: Die Kantstraße ist eine ganz besondere Straße mit ganz besonderen Menschen.

Birgit Leiß



◀ Weltreise auf 2,3 Kilometern: die Kantstraße



Buchtipp: Aro Kuhr: Eine Reise durch die Kantstraße, Berlin 2016. Zu bestellen für 10 Euro unter www.kantstrasse.de



Farbenladen Tonsor, Parfüm-Hersteller Lehmann, langjährige Bewohnerin Rita Preuss



Foto: Nils Richter

Der Altpapier-Markt ist umkämpft – trotz niedriger Preise

PAPIERENTSORGUNG

Die Kosten sind Verhandlungssache

Papier, das in der Blauen Tonne landet, ist kein Müll, sondern ein wertvoller Rohstoff. Die Entsorgungsunternehmen verkaufen es weiter, damit es recycelt werden kann. Zwar wird für die Abfuhr wesentlich weniger in Rechnung gestellt als für die Restmülltonnen. Dennoch stellt sich die Frage, warum die Papiercontainer nicht kostenlos abgeholt werden.

■ Einige Adressen:

www.papierfritze.de
www.mk-wertstoffhandel.de
www.altpapierankauf-berlin.de

Pro Kopf werden in Berlin rund 50 Kilogramm Papier pro Haushalt und Jahr eingesammelt, weiß man beim „Berliner Abfallcheck“, der vom Landesverband Berlin des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) betrieben wird. Zusammen mit dem in Kitas, Schulen, Verwaltung und Gewerbe erfassten Altpapier kann durch die Wiederverwertung Jahr für Jahr mehr als die Holzmenge des Grunewalds eingespart werden. Allerdings wirft der Durchschnittsberliner auch 22 Kilogramm Papier pro Jahr in die graue Restmülltonne – das entspricht für alle Berliner zusammen der Holzmenge des Tegeler Forsts.

Der Markt ist hart umkämpft und wird im Wesentlichen von den Entsorgungsunternehmen Alba und Berlin Recycling, einer Tochtergesellschaft der Berliner Stadtreinigung (BSR) dominiert. Bei Berlin Recycling will man sich zu den genauen

Abfuhr in anderen Kommunen kostenlos

Preisen der Papierentsorgung für die Wohnungswirtschaft nicht äußern. Das sei Verhandlungssache und hänge unter anderem von der Lage und Größe der betreffenden Wohnanlage ab, so Stephan Hartrampf, Leiter Vertrieb und Marketing. Die Preise bewegten sich aber in der Größenordnung wie die für private Haushalte, nämlich 2,38 Euro pro Entleerung eines 120-Liter-Behälters. Entfernungs- oder Erschwerungszuschläge wie bei der Restmülltonne würden nicht erhoben. Eine kostenlose Abfuhr sei wegen der stark gesunkenen Vermarktungserlöse nicht mehr möglich, so Hartrampf: „Diese Zeiten sind vorbei, der Weltmarktpreis für Papier schwankt stark und ist zurzeit im Keller.“

In anderen Kommunen, beispielsweise in München oder auch in Branden-

burg, werden die Papiertonnen aber immer noch kostenlos zur Verfügung gestellt. Schließlich ist ein Teil der Kosten bereits über das Duale System abgegolten. So zahlen die Verbraucher beim Einkauf für Verpackungen einen Aufschlag, mit dem die Kosten für Abtransport und Verwertung finanziert werden. Das gilt jedoch nicht für Kartons, Zeitungen, Kataloge und ähnliches.

„An Papier kann man richtig Geld verdienen“, sagt dagegen Mike Riegler, Geschäftsführer von Optimaro. Das Unternehmen bietet die Papierentsorgung völlig kostenlos an. Zu den Kunden gehören Wohnungsbaugesellschaften wie die Stadt und Land, aber auch private Hausverwaltungen. Die Argumentation mit den gesunkenen Papierpreisen kann Riegler nicht mehr hören. Zusammen mit den Einnahmen aus dem Dualen System müsste das trotzdem reichen, um die Entsorgung kostenlos anbieten zu können: „Wir haben schließlich 30 Festangestellte und zahlen Tariflohn.“ Empörend findet Riegler auch, dass große Wohnungsunternehmen mitunter eine kostenlose Entsorgung aushandeln können, während kleinere Vermieter zur Kasse gebeten werden. Wenn wichtige Kunden damit drohen, zur Konkurrenz zu wechseln, wird die Blaue Tonne dann plötzlich doch umsonst abgeholt, beispielsweise bei der Wohnungsbaugesellschaft Mitte. „Recycling muss grundsätzlich kostenlos sein – für alle in der Stadt“, findet der Geschäftsführer von Optimaro. „Im Vergleich zu den Betriebskosten, die die Restmülltonne verursacht, geht es hier um sehr kleine Beträge“, gibt Dr. Michael Häberle vom Berliner Mieterverein zu bedenken. Am meisten können Mieter sparen, wenn sie den Müll trennen, so der Rechtsberater. Je weniger in der grauen Tonne landet, desto geringer sind die anfallenden Betriebskosten. Ohnehin hat der Vermieter die freie Wahl: Er ist nicht verpflichtet, einen kostenlosen Entsorger zu beauftragen. Zwar gilt grundsätzlich ein Wirtschaftlichkeitsgebot, aber der Nachweis des Verstoßes ist praktisch nicht möglich, so Häberle.

Birgit Leiß

Aus Papier Geld machen

Wer sich ein paar Euro nebenbei verdienen will, kann seine Zeitungsstapel auch verkaufen. Die meisten Annahmestellen liegen etwas außerhalb, ein Auto oder ein Lastenrad sind daher von Vorteil. Reichtümer sind bei Preisen von 5 bis 9 Cent pro Kilogramm nicht zu erwarten. Doch das Geschäft lohnt sich auch für die Umwelt, denn je sorgfältiger die einzelnen Papiersorten getrennt werden, desto besser lässt es sich recyceln. Die meisten Firmen für Altpapierankauf verlangen eine Vorsortierung nach Büchern, Hochglanzpapier und so weiter.

bl

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Es gibt keine allgemeine Regel, wonach eine ordentliche Kündigung immer dann rechtsmissbräuchlich ist, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete oder der fälligen Entschädigung befriedigt wird, keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass es künftig zu erneuten Zahlungsrückständen kommen wird und der Mieter auch im Übrigen keine mietvertraglichen Pflichten verletzt hat. Denn dies liefe letztlich auf eine unzulässige analoge Anwendung der nur für die fristlose Kündigung geltenden Schonfristregelung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) hinaus.

BGH vom 23.2.2016 – VIII ZR 321/14 –

 Langfassung im Internet

Wenn auch das oben beschriebene Verhalten des Mieters zu keiner allgemeinen Regel führt, kann es doch im Einzelfall das Fehlverhalten des Mieters in „milderem Licht“ erscheinen lassen, und die Kündigung wegen Fehlens des in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB genannten Tatbestandsmerkmals „nicht unerheblich“ unwirksam werden lassen.

Allerdings lässt die nachträgliche Zahlung von Minderungsbeträgen nach Ausspruch der Kündigung wegen Zahlungsverzuges die Vertragsverletzung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB dann nicht „in milderem Licht“ erscheinen, wenn sie unter dem Vorbehalt der Rückforderung geleistet wird (BGH vom 28.11.2007 – VIII ZR 145/07 –).

Verbrauchsabhängige Betriebskosten

§ 556 a Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 BGB gestattet es, verursachungsabhängige Betriebskosten nicht zu 100 % nach erfasster Verursachung umzulegen, sondern in gewissem Umfang verursachungsunabhängige Kostenbestandteile in die

Umlage der Betriebskosten einzubeziehen (Fortführung von BGH, Urteil vom 6.10.2010 – VIII ZR 183/09, NJW 2010, 3645). Nach dieser Maßgabe ist es zulässig, bei der Abrechnung der Betriebskosten der Müllbeseitigung am Maßstab des verursachten und erfassten Restmülls eine angemessene Mindestmenge zu berücksichtigen.

Eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes gemäß § 556 a Abs. 2 Satz 1 BGB schließt es nicht aus, das Änderungsrecht für einen künftigen Abrechnungszeitraum erneut auszuüben, weil sich der gewählte Maßstab als korrekturbedürftig erweisen kann.

BGH vom 6.4.2016 – VIII ZR 78/15 –

 Langfassung im Internet

Ursprünglich hatte der Vermieter die Kosten der Müllbeseitigung nach Wohnfläche (Quadratmeter) umgelegt. Nach einer Änderung des Verteilerschlüssels legte er 30 Prozent nach Wohnfläche und 70 Prozent nach dem über Abfallschleuse, Transponder beziehungsweise Identchip erfassten Müllvolumen um. Zwei Jahre später teilte er mit, für den Restmüll werde bei der Abrechnung eine Mindestmenge in Ansatz gebracht: 10 Liter pro Woche bei einem Zweipersonenhaushalt. Im Übrigen bleibe es aber bei dem bisherigen Verteilerschlüssel – 30 Prozent Wohnfläche / 70 Prozent individuelle Verursachung.

Der Bundesgerichtshof bestätigte beide Änderungen des Verteilerschlüssels als rechters. Nach dem Gesetz seien Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen, nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt, das heißt, sie angemessen berücksichtigt. Dabei eröffne das Gesetz auch Spielräume, die Kosten nicht zu 100 Prozent nach Verbrauch oder Verursachung abzurechnen, sondern auch verbrauchs- beispielsweise verursachungsunabhängige Kostenbestandteile abzurechnen. Auch der Ansatz einer angemessenen Mindestmenge bei der Umlage der Kosten des verursachten Mülls sei nicht zu beanstanden. Dies folge schon aus dem Wortlaut des Gesetzes, wonach die Betriebskosten „ganz oder teilweise“ nach einem Maßstab umzulegen seien, der der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trage. Durch die Festlegung einer Mindestmüllmenge könnten zwar Mieter benachteiligt werden, die tatsächlich weniger Abfall produzierten. Trotzdem sei die Berücksichtigung einer Mindestmüllmenge sachlich gerechtfertigt, weil sie dem Anreiz entgegenwirke, dass sich einzelne Mieter zur Minimierung ihrer Betriebskosten der Erfassung des Restmülls entzögen, indem sie diesen auf den Standplätzen der Hausmüllcontainer abstellten, die Wertstofftonnen fehlerhaft befüllten oder den Restmüll an anderer Stelle entsorgten. Gleichzeitig erklärte der Bundesgerichtshof, eine Änderung des Verteilerschlüssels sei nur für die Zukunft möglich und müsse vor Beginn des Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden. Die Änderung des Verteilerschlüssels sei auch nicht nur einmal möglich, sondern mehrfach.

Instanzen-Rechtsprechung

Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung

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

LG Berlin vom 17.3.2016

– 67 S 30/16 –, mitgeteilt von RA Christoph Müller

 Langfassung im Internet

Im Jahre 2009 erfolgte die Eintragung des Grundstückserwerbers im Grundbuch. Zu diesem Zeitpunkt bestand das Mietverhältnis schon einige Jahre. 2009 galt in dem Gebiet, in dem die Wohnung lag, eine dreijährige Kündigungssperrfrist im Sinne des § 577 a BGB. Am 1.10.2013 trat die neue Kündigungssperrklauselverordnung in Kraft, die eine 10-jährige Kündigungssperrfrist verordnet. Am 1.4.2014 ging die Eigenbedarfskündigung beim Mieter zu. Der kündigende Vermieter meinte, die neue Kündigungssperrfrist-Verordnung könne für seinen Fall keine Anwendung finden, da dies eine verbotene Rückwirkung darstelle.

Das Landgericht kam zum gegenständlichen Ergebnis: Der Vermieter könne sich auch nicht mit Erfolg auf einen Verstoß gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot (Artikel 20 Abs. 1, 28 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Artikel 2 Abs. 1 Grundgesetz) berufen.

Zwar sei die Kündigung wegen Eigenbedarfs zum Zeitpunkt des Erwerbs der Wohnung durch den Vermieter im Jahre 2009 über den aus § 577 a Abs. 1 BGB folgenden dreijährigen Zeitraum hinaus noch nicht beschränkt, da der Senat von Berlin eine die gesamte Gebietskulisse – und damit auch das Hansaviertel – erfassende Kündigungs-

schutzklauselverordnung erstmals im Jahre 2013 erlassen habe. Eine Rechtsnorm entfalte indes nur dann Rückwirkung, wenn der Beginn ihres zeitlichen Anwendungsbereichs normativ auf einen Zeitpunkt festgelegt sei, der vor dem Zeitpunkt liege, zu dem die Norm rechtlich existent, das heißt gültig geworden sei. Die hier maßgebliche Kündigungsschutzklauselverordnung sei zum 1.10.2013 in Kraft getreten. Eine Rückwirkung im vorgenannten Sinne liegt für zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits bestehende Mietverhältnisse nicht vor.

Zwar führe die Anwendung der Verordnung zu einer Veränderung der vor ihrem Inkrafttreten bestehenden Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB. Während sich der Vermieter vor dem 1.10.2013 noch erfolgreich auf das Vorliegen von Eigenbedarf für die streitgegenständliche Wohnung und den Ausspruch einer darauf gestützten Kündigung hätte berufen können, sei ihm dies nunmehr bis zum Ablauf der Kündigungssperrfrist verwehrt. Diese Auswirkungen beruhten jedoch nicht auf einer Rückerstreckung des zeitlichen Anwendungsbereichs der Verordnung, sondern darauf, dass die Verordnung auch Geltung für die Kündigung von Bestandsmietverhältnissen beanspruche und damit notwendigerweise auch an in der Vergangenheit liegende Umstände anknüpfe.

Allerdings könnten sich auch für Normen, die auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Rechtsbeziehungen für die Zukunft einwirken, obwohl sie grundsätzlich zulässig seien, aus dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes je nach Lage der Verhältnisse verfassungsrechtliche Grenzen ergeben. Hierbei sei zwischen dem Vertrauen auf den Fortbestand des Rechtszustands nach der bisherigen gesetzlichen Regelung und der Bedeutung des gesetzgeberischen Anliegens für das Wohl der Allgemeinheit abzuwägen. Der Vertrauensschutz gehe allerdings nicht so weit, den Betroffenen vor

jeder Enttäuschung zu bewahren. Gemessen an diesen Grundsätzen seien überwiegende Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes nicht gegeben. Die Erwartung des Erwerbers, die zum Zeitpunkt des Erwerbs bestehenden Einschränkungen der Verfügungsbefugnis über Wohneigentum an vermieteten Wohnräumen würden jedenfalls im Großen und Ganzen unverändert bleiben, sei abzuwägen gegen das durch die Beschränkung seiner Kündigungsmöglichkeiten verfolgte sozialpolitische Ziel, die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten. Bei dieser Güterabwägung sei dem Anliegen des Mieterschutzes wegen seiner überragenden Bedeutung für das allgemeine Wohl grundsätzlich der Vorzug zu geben.

Es trete hinzu, dass es sich bei dem Erwerb der streitgegenständlichen Wohnung im Jahre 2009 um keine „Vertrauensinvestition“ des Vermieters handelte, bei der der Betroffene mit dem späteren Eingriff nicht zu rechnen brauchte. Denn der Vermieter hätte zum Zeitpunkt des Erwerbs der Wohnung aufgrund der zu diesem bereits existenten bundesgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage des seit dem 1. Januar 2002 gültigen § 577 a Abs. 2 BGB damit rechnen können, dass der Senat von Berlin in Zukunft die bereits erlassenen Verordnungen durch Erlass einer neuen Verordnung zeitlich und räumlich abändern würde, um so tatsächlichen Entwicklungen des Berliner Wohnungsmarktes mit Auswirkungen auf die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen wirksam zu begegnen.

Da nach alledem die gemäß § 577 a Abs. 1, Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 2 der Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.8.2013 geltende zehnjährige Kündigungssperrfrist zum Kündigungszeitpunkt noch nicht abgelaufen war, bestehe das streitgegenständliche Mietverhältnis ungekündigt fort.

Modernisierungs- ankündigung

Wird der Beginn der Modernisierungsarbeiten ausweislich des am 4.5.2015 zugegangenen Schreibens für den 3.8.2015 angekündigt, muss der Mieter diese Maßnahme nicht dulden.

AG Mitte vom 21.1.2016
– 122 C 100/15 –, mitgeteilt
von RA Johann Heinrich Lüth

Dass die Dreimonatsfrist des § 555 c Abs. 1 Satz 1 BGB sehr ernst genommen werden muss, zeigt diese Entscheidung, wo es um einen Tag ging. Der Vermieter begehrte die Duldung des Anschlusses der Wohnung an das Fernwärmenetz und der Sanierung des Bades als Modernisierungsmaßnahme. Für diese Maßnahmen fehlte es vorliegend jedoch bereits an einer ordnungsgemäßen Ankündigung im Sinne des § 555 c Abs. 1 BGB wegen Nichteinhaltung der Dreimonatsfrist. Denn nach dem Vortrag des Mieters, dem der Vermieter nicht entgegengetreten war, hatte dieser das Schreiben vom 29.4.2015 erst am 4.5.2015 erhalten.

Da der Beginn der Arbeiten ausweislich des Schreibens vom 29.4.2015 für den 3.8.2015 angekündigt worden war, war die Dreimonatsfrist nicht gewahrt. Dies hat nun nicht nur zur Folge, dass der Vermieter drei Monate ab Zugang der Ankündigung warten muss, bis er mit den Arbeiten beginnen kann. Vielmehr ist eine dem § 555 c Abs. 1 BGB nicht genügende Modernisierungsankündigung vollständig nachzuholen, um eine Duldungspflicht begründen zu können. Da dies nicht geschehen war, bestand ein Anspruch des Vermieters auf Duldung der angekündigten Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter nicht.

Weitere angekündigte Maßnahmen, bei denen nicht in Streit stand, dass es sich um erforderliche Erhaltungsmaßnahmen handelte, musste der Mieter hingegen gemäß § 555 a Abs. 1 BGB dulden. Der Vermieter hatte diese Maßnahmen den Anforderungen des § 555 a Abs. 2 BGB entsprechend angekündigt. Die Rechtzeitigkeit der Ankündigung erfordert

hier nicht die Einhaltung einer dreimonatigen Frist; vielmehr sind für die Bemessung der Frist die Dringlichkeit und der Umfang der Maßnahmen entscheidend. Eine fast dreimonatige Frist – wie vorliegend – genügt hier. Weiterhin müssen bei Erhaltungsmaßnahmen Art und Umfang sowie Beginn und Dauer der Arbeiten nur ungefähr angegeben werden. Diesem Erfordernis genügte das Schreiben vom 29.4.2015 ebenfalls.

Berliner Mietspiegel 2015

Ist der Vermieter der Ansicht, dass der Berliner Mietspiegel 2015 kein Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c, d BGB ist, kann er diesen auch nicht zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens heranziehen, sondern muss eines der anderen Begründungsmittel des § 558 a BGB nutzen.

AG Neukölln vom 12.4.2016
– 18 C 288/15 –, mitgeteilt
von RA Reinhard Lebek

➔ Langfassung im Internet

Die Vermieterin, eine große private Berliner Wohnungsbaugesellschaft, verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB. Sie hatte sich zur Begründung des Erhöhungsverlangens gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf den Berliner Mietspiegel 2015 berufen. Der Mieter erklärte aber nur eine Teilstimmung, so dass es zum Zustimmungsprozess kam. Im Prozess behauptete die Vermieterin, die geforderte Miete von 6,14 Euro pro Quadratmeter sei ortsüblich. Zum Beweis der Ortsüblichkeit berief sie sich im Prozess nicht auf den Berliner Mietspiegel 2015, sondern auf ein vom Gericht einzuholendes Sachverständigengutachten. Sie begründete dies damit, dass die Aufstellung des Berliner Mietspiegels 2015 nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt sei und daher die Begründetheit des streitgegenständlichen Erhöhungsverlangens nicht mit dem Berliner Mietspiegel 2015 als Erkenntnisquelle beurteilt werden könne und dass die Mängel bei der Erstellung des Berliner

Mietspiegel 2015 dazu führen, dass dieser auch nicht als einfacher Mietspiegel taugliche Erkenntnisquelle für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein könne.

Das Gericht wies die Klage als unzulässig ab. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung sei, dass ihr ein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen ist. An einem solchen fehle es vorliegend. Das Mieterhöhungsverlangen sei mangels einer den formellen Anforderungen des § 558 a Abs. 1, 2, 4 BGB genügenden Begründung unwirksam. Die Vermieterin habe sich zur Begründung des Erhöhungsverlangens gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf den Berliner Mietspiegel 2015 berufen. Es sei der Vermieterin jedoch in dem vorliegenden Fall unter Berücksichtigung ihres prozessualen Vortrags, nach dem es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2015 nicht um einen qualifizierten handeln soll und dieser auch nicht als einfacher Mietspiegel eine taugliche Erkenntnisquelle für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein soll, verwehrt, den Berliner Mietspiegel 2015 zur Begründung ihres Mieterhöhungsverlangens heranzuziehen. Denn nach Ansicht der Vermieterin existiert dementsprechend kein Berliner Mietspiegel 2015 im Sinne der §§ 558 c, d, der gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 1 zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogen werden könnte. Wenn jedoch – wie die Vermieterin meint – der Berliner Mietspiegel 2015 keine sachgerechte Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 c BGB wiedergebe, so könne dieser auch kein geeignetes Mittel zur Begründung des Erhöhungsverlangens sein. Mit ihrem Vortrag im Prozess habe die Vermieterin damit ihrer eigenen Begründung die Grundlage entzogen. Da sie sich auch auf keine andere Begründung im Sinne des § 558 a Abs. 2 BGB gestützt habe, fehle es im Prozess an der Darlegung eines formell ordnungsgemäßen Mieterhöhungsverlangens im Sinne des § 558 a BGB.

Weiterhin führt das Gericht aus, dass die Vermieterin sich mit ihrem Vor-

trag widersprüchlich und auch treuwidrig gegenüber ihren Mietern verhalte. Sie nutze vorliegend eine kostengünstige Möglichkeit zur formellen Begründung ihres Mieterhöhungsverlangens und wolle dem betroffenen Mieter durch die von ihr vertretene Rechtsauffassung dann das Kostenrisiko für den Nachweis der Qualifiziertheit des Mietspiegels im Prozess allein zuweisen. Denn hier behaupte sie, dass der Mietspiegel nicht anwendbar sei. Der Mieter müsse, soweit er der Ansicht sei, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel 2015 richte, im Rahmen der Begründetheit beweisen, dass es sich bei diesem um einen qualifizierten beispielsweise zumindest um einen einfachen Mietspiegel handle, obwohl die Vermieterin sich selbst in ihrem Mieterhöhungsverlangen auf diesen gestützt habe und ihm dieser von der Vermieterin an die Hand gegeben worden ist, um die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Damit werde die Vermieterin mit ihrer Begründung des Mieterhöhungsbehrens nicht dem Sinn und Zweck der Vorschrift des § 558 a BGB gerecht. Sinn und Zweck dieser Vorschrift sei es nämlich, dem Mieter in dem Erhöhungsverlangen die Möglichkeit zu geben, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden.

Anmerkung: Im Ergebnis ebenso: AG Neukölln vom 3.1.2016 – 7 C 352/15 –; AG Köpenick vom 9.2.2016 – 2 C 258/15 –; AG Köpenick vom 23.2.2016 – 14 C 179/15 –; AG Köpenick vom 17.3.2016 – 13 C 203/15 –

Modernisierung

Muss der Mieter aufgrund des vorangegangenen Verhaltens des Vermieters mit dem Beginn von Modernisierungsarbeiten rechnen, ohne dass diese vorher ordnungsgemäß angekündigt werden, hat er gegen den Vermieter einen Anspruch auf Unterlassung der Maßnahmen, solange nicht eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung erfolgt ist und der Mieter entweder die

Modernisierungsarbeiten duldet oder zur Duldung verurteilt worden ist.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 18.4.2016 – 11 C 295/15 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette
 Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 27.2.2015 hatte der alte Eigentümer die Veräußerung des Hausgrundstücks bekannt gegeben. Der Erwerber hatte sich mit Schreiben vom selben Tag vorgestellt und mitgeteilt, dass ein Dachgeschossausbau, ein Vollwärmeschutz der Fassade, Vorder- und Hofseite und Einbau eines neuen Fahrstuhls geplant seien. Deshalb sei es notwendig, ein Gerüst aufzustellen. Bereits am 2.3.2015 wurde mit diversen Arbeiten im Haus begonnen. Hiergegen schritt das Bauaufsichtsamt ein. Mit Schreiben vom 23.3.2015 kündigte der Erwerber unter anderem die Aufstellung des Gerüsts nach den Maidemonstrationen ab 2.5.2015 an. Die Mieterin erwirkte daraufhin gegen ihn eine einstweilige Verfügung des Amtsgerichts Tempelhof/Kreuzberg vom 8.5.2015, die dem Erwerber am 13.5.2015 zugestellt worden war. Seitdem wurden keine weiteren Arbeiten durchgeführt. Die Mieterin hielt nunmehr Anfang 2016 einen Unterlassungsanspruch für gegeben, weil aufgrund der Schreiben des Vermieters vom 27.2.2015 und 23.3.2015 mit dem Beginn der Modernisierungsmaßnahmen nach Gerüstaufstellung Anfang Mai 2015 gerechnet werden musste. Der Vermieter entgegnete, ein Unterlassungsanspruch der Mieterin bestehe nicht. Gerüstarbeiten seien lediglich eine Vorbereitungsmaßnahme für Modernisierungsmaßnahmen, und mit Modernisierungsmaßnahmen solle in absehbarer Zeit nicht begonnen werden. Aufträge seien noch nicht vergeben. Eine Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau läge noch nicht vor. Eine konkrete Gefahr der Beeinträchtigung der Rechte der Mieterin liege nicht vor. Eine Modernisierungsankündigung werde nach Vorliegen der Baugenehmigung ordnungsgemäß erfolgen. Dieser Argumentation folge das Amtsgericht nicht. Es hielt die Unterlas-

sungsklage der Mieterin im Wesentlichen für begründet. Die Mieterin habe einen Anspruch gegen den Vermieter darauf, dass er die Gerüstaufstellung und die geplanten Modernisierungsmaßnahmen (Dachgeschossausbau und Vollwärmeschutz der Fassaden) unterlasse, solange nicht eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung erfolgt sei und die Mieterin entweder die Modernisierungsarbeiten dulde oder zur Duldung verurteilt worden sei. Dieser Anspruch ergebe sich aus §§ 1004, 823 BGB in Verbindung mit der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht. Davon, dass die Mieterin mit dem Beginn von Modernisierungsarbeiten rechnen musste, ohne dass diese vorher ordnungsgemäß angekündigt waren, spreche das Verhalten des Vermieters im März 2015, also zu einem Zeitpunkt, als er noch nicht einmal als Eigentümer des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen war. Er habe sich mit Schreiben an die Mieterin gewandt, aus denen diese schließen konnte, dass Baumaßnahmen am Dach und an der Fassade unmittelbar bevorstünden. Im Schreiben vom 27.2.2015 wurden der Mieterin aus diesem Grund die Nutzung der Hofstellplätze untersagt und im Schreiben vom 23.3.2015 wurde die Aufstellung des Gerüsts bereits ab dem 2.5.2015 angekündigt. Entgegen der Auffassung des Vermieters sei auch die Aufstellung des Gerüsts bereits eine Handlung, die ohne ordnungsgemäße Ankündigung nicht zu dulden sei. Außerdem sei mit Arbeiten im Haus begonnen worden, die auch als Instandsetzungsarbeiten rechtzeitig anzukündigen gewesen wären (§ 555 a Abs. 2 BGB) und die ein Einschreiten des Bauaufsichtsamtes erforderlich machten. Angesichts dieses Verhaltens des Vermieters sei die Gefahr der rechtswidrigen Beeinträchtigung des Besitzes der Mieterin an der Wohnung nicht schon dadurch ausgeräumt, dass der Vermieter in dem vorliegenden Rechtsstreit erklärt habe, er werde die Modernisierungsarbeiten nach Vorliegen der Baugenehmigung ordnungsgemäß ankündigen.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit
erhalten Sie über unser
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlshorst

■ Di 18-20 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 12, nahe Suermondstraße
und Konrad-Wolf-Straße
Tramhaltestellen: Am Faulen See
(Tram 27) und Oberseestraße (M 5)

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,
Oranienburger Straße 204,
Ecke Roedernallee
nahe U Wittenau (250 m Fußweg)
und S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle
Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schönevide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Hüser (Bezirksleitung)

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

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt

und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-89 61 86 32,

E-Mail: bm-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitzny,

Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Juni 2016

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 1.6.

- 16.00 Uhr Spielfilm: **Das Tagebuch der Anne Frank**
 17.30 Uhr Vortrag mit Digitalbildern: **Thomas R. Hoffmann: Manierismus – Die „moderne“ Art zu malen***
 19.00 Uhr Spielfilm: **Das Tagebuch der Anne Frank**
 19.30 Uhr Prof. Achim Peters, Ph.D.: **Neue Quantentests der Relativitätstheorie auf der Erde und im Weltraum***

Donnerstag, 2.6.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Wer hat Angst vor Sibylle Berg?**
 17.30 Uhr Vortrag mit Digitalbildern: **Frank Goyke: Auf dem Jakobsweg durch Brandenburg***
 19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Wer hat Angst vor Sibylle Berg?**
 19.00 Uhr Urania außer Haus: **Rainer Elm: Den Geldfälschern auf der Spur.** Ort: Deutsche Bundesbank, Leibnizstr. 10, 10625 Berlin, Eintritt frei
 19.30 Uhr Dr. Jo-Jacqueline Eckardt: **Die Sprachlosigkeit überwinden – Wie Paare wieder zueinander finden***

Sonntag, 5.6.

- 10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: **Von der Mystik**
 11.00 Uhr Führung: **Dr. Petra T. Fritsche: Friedenau – eine idyllische Landgemeinde***

Montag, 6.6.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Wer hat Angst vor Sibylle Berg?**
 17.30 Uhr **Christoph Arlom: Integrative Zahnheilkunde – Behandlungskonzepte ganzheitlicher Zahnmedizin***
 19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Wer hat Angst vor Sibylle Berg?**
 19.30 Uhr **Martin Müller: Der Skye Trail – Einmal quer über die Isle of Skye***

Dienstag, 7.6.

- 16.30 Uhr Spielfilm: **The Lady in the Van**
 17.30 Uhr **Dr. Benjamin Knispel: Die Jagd nach Einsteins Gravitationswellen***
 19.00 Uhr Spielfilm: **The Lady in the Van**
 19.30 Uhr Priv.-Doz. Dr. Harald Prüß, Priv.-Doz. Dr. Stephan Köhler: **Neue Behandlungsansätze durch Neurowissenschaften – Von Autoimmunerkrankungen bis zur Psychotherapie***

Mittwoch, 8.6.

- 16.30 Uhr Spielfilm: **The Lady in the Van**
 17.30 Uhr **Christian W. Engelbert: Magnesium – der Dirigent des Stoffwechsels***
 19.00 Uhr Spielfilm: **The Lady in the Van**
 19.30 Uhr Vortrag mit Digitalbildern: **Elke Krauskopf: Deutschlandreise – Ateliers, Wohnräume und Gärten berühmter Künstler des 20. Jahrhunderts***

Donnerstag, 9.6.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Rabbi Wolff**
 17.30 Uhr Vortrag mit Digitalbildern: **Mario Naujoks, Reiseleiter: Rom, Assisi und Vicenza: Tivoli – Perugia – San Marino – Ravenna – Venedig***
 19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Rabbi Wolff**
 19.30 Uhr Prof. Dr. Ottmar Edenhofer: **Unter 2 Grad? Was der Weltklimavertrag von Paris wirklich bringt***

Freitag, 10.6.

- 15.30 Uhr PD Dr. Roland Steinacher: **Die Vandalen – Aufstieg und Fall eines Barbarenreiches***
 16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Rabbi Wolff**
 17.30 Uhr **Dr. med. Andreas Lüscho: Demenz – Frühzeitige Risikoerkennung***
 19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Rabbi Wolff**
 19.30 Uhr **Michael Müller: Leben in der 4-Millionen-Metropole – Chancen und Risiken der wachsenden Stadt***

Sonntag, 12.6.

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

Montag, 13.6.

- 17-19 Uhr Gesundheitstag: **Friedrich Jahn: Wenn die Schulter schmerzt – Möglichkeiten der modernen Schulterchirurgie***, Eintritt frei
 19.30 Uhr **Lothar Witte, Barbara Unger, Mirjam Gehrke (Moderation): Nach über 50 Jahren endlich Frieden in Kolumbien?***, mit der FES

Dienstag, 14.6.

- 19.30 Uhr **Dr. Andreas Goetze: Bruder, Kämpfer, Dschihadist – der neue Flächenbrand – Hintergründe zur Lage in Syrien und im Irak***

Donnerstag, 16.6.

- 16.00 Uhr Dokumentarfilm: **Landstück**
 17.30 Uhr Vortrag mit Digitalbildern: **Nadin Wildt: Filmlandschaft Berlin – Großstadtfilme und ihre Drehorte***
 19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Landstück**
 19.30 Uhr Prof. Dr. Ruediger Iden: **Nanotechnologie – überschätzte Hoffnungen, unbekannte Risiken?***

Freitag, 17.6.

- 15.30 Uhr **Gisela Gehrmann: Lebensfreude und Sinnsuche der „Jungen Alten“***
 17.30 Uhr Vortrag mit Digitalbildern: **Dr. Martin Faass: Max Liebermann – Biergärten und Cafétterrassen***
 19.30 Uhr Vortrag mit Buchpräsentation: **Michael Mary: Liebe will riskiert werden***

Sonntag, 19.6.

- 10.30 Uhr Philosophisches Café Prof. Dr. Lutz von Werder: **Vom Atheismus**

Montag, 20.6.

- 17.30 Uhr Vortrag mit Digitalbildern: **Stefan Eggert: Golf von Neapel und Amalfitana: Sorrent – Pompeji – Capri – Salerno – Caserta***
 19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Landstück**
 19.30 Uhr Vortrag mit Digitalbildern: **Prof. Gereon Sievernich: Die Maya – Sprache der Schönheit***

Dienstag, 21.6.

- 16-18 Uhr Gesundheitstag: **Ärzte und Physiotherapeuten des Deutschen Beckenbodenzentrums informieren***, Eintritt frei
 19.00 Uhr **Cristiano Ceccato, Rinus Roelofs, Prof. Henry Segermann: Mathematik in Architektur und Design***, Vortrag in englischer Sprache, Eintritt frei
 19.30 Uhr Vortrag mit Meditation: **Dr. med. Wilfried Reuter: Möglichkeiten zum heilsamen Umgang mit Ärger und Wut***

Montag, 27.6.

- 17.30 Uhr **Dr. Klaus-Jürgen Bremm: 1866 – Bismarcks Krieg gegen die Habsburger***
 19.00 Uhr **Urania – Mitgliederversammlung**

Mittwoch, 29.6.

- 16.30 Uhr Spielfilm: **Die Kommune**
 17-19 Uhr Gesundheitstag: **Prof. Dr. med. Rudolf Ott: Tumore des Verdauungstraktes – Schonende Behandlungsverfahren für bessere Heilungschancen***, Eintritt frei
 19.00 Uhr Spielfilm: **Die Kommune**
 19.30 Uhr Prof. Dr. h. c. Ruth Wodak: **Politik mit der Angst – Wie Rechtspopulisten Meinungen machen***

Donnerstag, 30.6.

- 16.30 Uhr Spielfilm: **Die Kommune**
 17.30 Uhr Prof. Dr. Andreas Michalsen: **Integrative Behandlungskonzepte bei chronischen Schmerzen***
 19.00 Uhr Spielfilm: **Die Kommune**
 19.30 Uhr PD Dr. med. Arnold Retzer: **Die resignative Reife und das Glück***





17.09. 10.00 - 17.00 Uhr
Natürlich Gesund –
Urania Naturheilkundetag
 Aussteller, Vorträge, Kochshows
 und Mitmach-Aktionen

21.10. 19.30 Uhr
Grönland – 35 Jahre
Abenteuer in Eis und Schnee
 Arved Fuchs



Tickets + Informationen unter Tel.: 030 - 218 90 91 und www.urania.de

UMFRAGE

des Berliner Mietervereins

Wirkt die Mietpreisbremse?

Liebes Mitglied,

seit dem 1. Juni 2015 gilt in Berlin die Mietpreisbremse. In Mietverträgen, die nach diesem Zeitpunkt abgeschlossen wurden, darf die Miete im Grundsatz nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen. Fast ein Jahr nach dem Inkrafttreten möchten wir die Wirkung der Mietpreisbremse genauer untersuchen und bitten um Ihre Mithilfe, falls Sie nach dem 1. Juni 2015 in Berlin einen Mietvertrag abgeschlossen haben. Bitte senden Sie hierfür den ausgefüllten Fragebogen an: Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin.

Wir danken Ihnen bereits jetzt für Ihre Unterstützung.

1. Wann haben Sie den Mietvertrag abgeschlossen?

_____ (bitte Datum eintragen)

2. Mit wem haben Sie den Mietvertrag abgeschlossen?

- ☐ privates Unternehmen ☐ städtisches Unternehmen
☐ privater Vermieter ☐ Genossenschaft
☐ kirchliches oder soziales Unternehmen

3. Sind Sie innerhalb Berlins umgezogen?

☐ ja ☐ nein

4. Falls nein, aus welcher Stadt/Region sind Sie zugezogen?

_____ (bitte eintragen)

5. Wie ist die Adresse der neuen Wohnung?

_____, _____, _____
(bitte eintragen: Straße, Hausnummer, Postleitzahl)

6. Bitte nennen Sie uns Ihr Geburtsjahr

_____ (bitte eintragen)

7. Haben Sie vor der Unterzeichnung des Mietvertrags in den Berliner Mietspiegel geschaut?

☐ ja ☐ nein

8. In welches Mietspiegelfeld des Berliner Mietspiegels gehört Ihre Wohnung?

_____ Zeile, _____ Spalte des Mietspiegels

(Den Berliner Mietspiegel sowie weitere Informationen finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/berliner-mietspiegel-mietcheck.htm)

9. Wie hoch ist die Kaltmiete?

(Miete ohne Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten)

_____ (Betrag in Euro)

10. Wie groß ist die Wohnung laut Mietvertrag?

_____ (Fläche in Quadratmetern)

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

11. War Ihnen bekannt, dass es seit dem 1. Juni 2015 mit der „Mietpreisbremse“ in Berlin eine Rechtsvorschrift gibt, die die zulässige Mietforderung auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt?

☐ ja ☐ nein

12. Haben Sie überprüft oder überprüfen lassen, ob diese Vorschrift eingehalten wurde?

☐ ja ☐ nein

13. Falls Sie dies überprüft haben, was war das Ergebnis?

14. Falls Sie dies nicht überprüft haben, aus welchem Grund? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ weil ich von der Vorschrift nichts wusste
☐ weil der Vermieter mir gesagt hat, dass eine der folgenden Ausnahmen der Mietpreisbremse greift:
☐ umfassende Modernisierung ☐ Neubau
☐ normale Modernisierung ☐ Vormiete
☐ weil der Vermieter mir gesagt hat, dass die Vorschrift aus anderen Gründen nicht greift;
falls zutreffend, was war die Begründung?

(bitte Begründung eintragen)

- ☐ weil ich keinen Streit mit dem neuen Vermieter haben will
☐ weil ich nicht genau weiß, wie die Mietpreisbremse funktioniert
☐ weil ich mit der konkreten Ermittlung der zulässigen Miete laut Mietspiegel nicht klar kam
☐ weil ich die neue Miete angemessen finde
☐ sonstige Gründe: _____

15. Haben Sie Interesse daran, Ihre Miete durch den Berliner Mieterverein überprüfen zu lassen?

☐ ja ☐ nein

Falls ja, können Sie gern mit Frau Werner Kontakt aufnehmen unter der Telefonnummer 030 - 226 26 118 oder per E-Mail an werner@berliner-mieterverein.de. Oder Sie senden den für die Überprüfung erforderlichen Fragebogen 169 A ausgefüllt per E-Mail an werner@berliner-mieterverein.de oder per Post zu. Den Fragebogen 169 A finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de, „Aktion Mietpreisüberprüfung des BMV“