



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

Juli/August
7+8/2015

**FERIEN-
VORBEREITUNG**

**So geht es sicher
in den Urlaub**

**BERLINER BETRIEBS-
KOSTENÜBERSICHT**

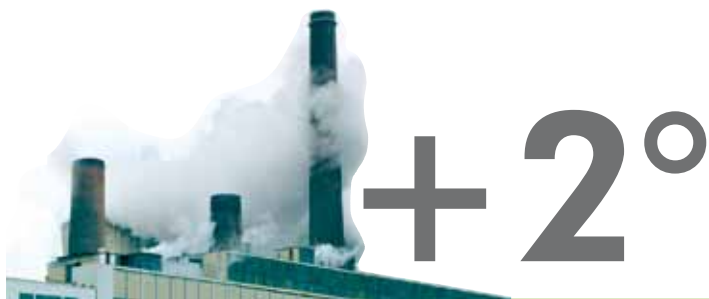
**Kalt erwischt von den
kalten Betriebskosten**

**ALS BERLIN
NOCH BADEN GING**

**Einmal Wanne
bitte!**



ZWECKFREMDDES VERBOT
Berlin kommt gegen illegale Ferienwohnungen nicht an



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



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

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.

GEMEINSAM KÖNNEN WIR AUSSERGEWÖHNLICHES BEWEGEN.

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

AMNESTY.DE



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)

Ihr Mieterverein hilft rund ums Wohnen.

Wir schützen Sie und Ihre Lieben
gut und günstig bei der Online-
Reisebuchung, im Urlaubsverkehr
und vor Ort für erholsame Ferien.



DMB Rechtsschutz

Alles Recht: Günstig. Gut. Gemeinsam.

Infos unter **0221 3763838**, beim Berliner Mieterverein oder gleich
zur Beitragsberechnung mit direktem Abschluss unter www.dmb-rechtsschutz.de/mietervereine

INHALT

PANORAMA

Abfalltrennung: Es fehlt an Sorgfalt	6
Studie: Viel Sparpotenzial in den Nebenkosten	6
Gewobag-Modernisierung: Aufzug vor dem Fenster	7
Buchtipp: Die Rückeroberung der Stadt	7
Miet-/Energieschuldenübernahme: Willkür und Sparzwang? ...	8
Mietrechtstipp: Wäsche darf man in der Wohnung trocknen ...	8
Webtipp: Berlins Afrika	8
Halbzeit für Schwarz-Rot: Durchwachsene Halbzeitbilanz	9
Mehrgenerationenwohnen:	
Jeder Zweite ist offen für alternative Wohnformen im Alter	9
Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose:	
Der Neubau rennt beständig hinterher	10
Berlin zieht weniger um	10
Mietrechtstipp: Wenn die Luft zu feucht ist	10
Fernwärme: Rekommunalisierung ade	11
„Bündnis für soziale Wohnungspolitik“:	
Schiedsstellen offenbar weitgehend unbekannt	11
Wilhelmstraße 56-59: Niemand muss ausziehen	12
Soziale Brennpunkte: Herkunft spielt keine Rolle	12
Einbruchschutz: Nachrüsten wird gefördert	13
Buchtipp: Stadtpolitik von unten	13
Stockholm zu Gast beim Mieterverein	13

TITEL

Zweckfremdes Verbot:	
Berlin kommt gegen illegale Ferienwohnungen nicht an	14

HINTERGRUND

Wohnanlage Ostseeplatz: Behutsame Palast-Restaurierung	19
Deutscher Mietertag 2015:	
Über bezahlbare Mieten herrscht Einigkeit	20
Ferienvorbereitung: So geht es sicher in den Urlaub	21
Berliner Betriebskostenübersicht 2015:	
Kalt erwischt von den kalten Betriebskosten	22
Als Berlin noch baden ging: Einmal Wanne bitte!	24

MM-EXTRA

Milieuschutz & Co:	
Unterschätzte Wirkung	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	38

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40



In Berlin konkurrieren Wohnungssuchende mit Touristen. Daran hat auch das **Verbot der Zweckentfremdung** von Wohnraum nichts geändert. Es ist ein **Zweckfremdes Verbot**. Berlin kommt gegen illegale Ferienwohnungen nicht an



Bezahlbare Wohnungen bleiben eine politische Herausforderung. Darin waren sich der **Deutsche Mietertag** und die anwesenden Politiker einig.

Eine **Behutsame Palast-restaurierung** am Ostseeplatz hat den alten Glanz hervorgezaubert

19



Abbildungen: Sabine Münch, Bernd Bohlen, Nils Richter

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

Betr.: MieterMagazin 4/2015, Seite 26, Rosemarie Mieder: „Rauchen – Dicke Luft unter Nachbarn“

Klare Rauchverbote vermeiden Streit

Je öfter Sie im MieterMagazin über das Problem des Rauchens berichten, desto besser. Aber erwecken Sie bitte niemals den Eindruck, Rauchen könne in der Wohnung nicht verboten werden (oder auf dem Balkon nur in seltenen Ausnahmefällen). Zwar könnte man ein Rauchverbot, das im Kleingedruckten eines Mietvertrages versteckt ist, als ungewöhnlichen Bestandteil von Allgemeinen Geschäftsbedingungen interpretieren, der unwirksam ist, weil der Mieter nicht mit einem Rauchverbot gerechnet hat (§ 305 c BGB). Anders ist es jedoch, wenn der Mieter das Rauchverbot mit einer gesonderten Unterschrift ausdrücklich anerkennt. Denn es kann alles vereinbart werden, was nicht gegen Gesetz oder gute Sitten verstößt. Auch die Eintragung eines Rauchverbots ins Grundbuch ist möglich. Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften von Mehrfamilienhäusern können gemäß § 1018 BGB das Rauchverbot für das gesamte Grundstück als Grunddienstbarkeit eintragen. Werden Wohnungen verkauft, bleibt das Rauchverbot bestehen.

Je mehr Vermieter diese Möglichkeiten kennen und nutzen, desto besser ist das für die (Mehrheit der) Mieter, die ohne Rauch wohnen wollen. Klare Rauchverbote können Streit vermeiden, den Hausfrieden wahren sowie Mieterverein und Vermietern viel Geld und Ärger ersparen.

G. Schröder per E-Mail

Individualvertragliche Rauchverbote sind – wie von MieterMagazin-Leser G. Schröder dargestellt – wirksam. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 6/2015, Seite 4: Leserbrief von J. Reuter: „Einwanderung durch Asyl-Hintertüre?“

Rassistisch und menschenverachtend

Ich habe soeben das neue MieterMagazin aus dem Briefkasten genommen und mich noch im Treppenhaus geärgert: Bei aller politischer Vielfalt in der Mitgliedschaft des Vereins und Toleranz gegenüber anderen Meinungen kann ich die Entscheidung der Redaktion, einen solch rassistischen und menschenverachtenden Leserbrief wie den von J. Reuter abzdrukken, nicht nachvollziehen. Daran ändert auch die Anmerkung der Redaktion nichts. Alle Menschen, die in unerträglichen Verhältnissen leben, dürfen und sollen ein besseres Leben suchen – zumal Deutschland an zahllosen Fluchtursachen nicht unbeteiligt ist.

G. Carrara per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 6/2015, Seite 12, Rosemarie Mieder: „Amtsgerichtsurteil – Beschädigte Asbestfliesen sind Gesundheitsgefährdung“

Kein Einzelfall

Ich bin selbst ein betroffener Mieter des Berliner Wohnungsunternehmens GSW. In meinem Mietvertrag steht „PVC/Linoleum-Bodenbelag“. Seit

2009 wohne ich hier. 2013 hat die GSW eine Mieterinformation per Postwurfsendung verteilt. Seitdem lebe ich nur noch in Angst und Panik und streite mich mit der GSW herum. Mein sogenannter PVC-Bodenbelag war schon bei Einzug schwer beschädigt, an verschiedenen Stellen wurde in den Boden gebohrt, aber ich dachte mir ja nichts dabei, weil ich nicht wusste und nicht explizit von der GSW darauf aufmerksam gemacht wurde, dass es sich um einen gefährlichen Vinyl-Asbest-Bodenbelag handelt. Ich empfinde es als eine Frechheit, wie die GSW hier arglose Mieter täuscht und deren Gesundheit aufs Spiel setzt. Gerade sehe ich ein weiteres Mietobjekt der GSW im Angebot. Die GSW preist diese Wohnung mit PVC-Boden an, auf den Bildern ist allerdings ein Vinyl-Asbest-Bodenbelag – also Floor-Flex-Boden – zu sehen, in dem auch noch große Löcher klaffen und der schwarze Kleber zu erkennen ist.

K. Maurer per E-Mail

Betr.: Sanierung im Märkischen Viertel

Aus der Decke tropft es

Wir befinden uns im Märkischen Viertel nun auch mitten in der Strangsanieierung, doch bin ich nach bisher vier Tagen schon recht verärgert. Ich verstehe nicht, dass das Wohnungsunternehmen Gesobau uns Mieter derart hängen lässt. Ende Mai stellte ich fest, dass mein Keller ziemlich unter Wasser steht. Es wird weder etwas dagegen unternommen, noch wurde ich darüber in Kenntnis gesetzt, dass man vorhat, etwas zu unternehmen. Mittlerweile stellte ich innerhalb meiner Wohnräume fest, dass es im Bad sowie im Kinderzimmer nebenan aus der Decke tropft. Fußböden sowie einige Wände sind klitschnass. Der Mitarbeiter der Gesobau-Hotline meinte daraufhin, sie schicken jemanden vorbei. Nach vier Stunden habe ich noch einmal angerufen, da keiner kam, und jetzt hieß es: Darum wird sich nächsten Montag gekümmert. Man ist ja nur der kleine dumme Mieter.

S. Leibiger per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 63. Jahrgang 2015 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildestab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** Amin Akhtar, BBSR, Bernd Bohlen, dpa, epr/VDZ, Gewobag, Paul Glaser, hamburg.de, Maik Jespersen, Achim Menke, Christian Muhrbeck, Sabine Münch, Susanne Nöllgen, Nils Richter, Jens Sethmann, S.T.E.R.N., Vattenfall, Peter Yang · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstr. 13, 10785 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

Beratung in den Sommerferien

Während der Sommerschulferien bleiben die folgenden Beratungsstellen von Donnerstag, den 16. Juli bis Freitag, den 28. August 2015 geschlossen:

Lichtenberg: Undine, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60,
Achtung: diese Beratungsstelle bleibt auch am 8. Juli wegen eines Sommerfestes im Haus geschlossen.
Lichtenberg: Hedwig Stadtteilzentrum, Hedwigstraße 12
Mitte: Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205
Mitte/Moabit: Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Straße 44
Schöneberg: AWO-Freizeitstätte, Goltzstraße 19
Zehlendorf: Nachbarschaftsheim Mittelhof, Königstraße 43

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

unter www.berliner-mieterverein.de

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 40.
Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

Jetzt neu: 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. Im Juli und August 2015 findet keine Vorstandssprechstunde statt. Nächster Termin: Montag, 21. September 2015.

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)



Hans Goetsch, Mischtechnik, um 1937

Im Beratungszentrum Südstern des Berliner Mietervereins, Hasenheide 63, sind weitere kaum veröffentlichte Landschaftsbilder des Malers und Kunsterziehers Hans Goetsch (1892 bis 1981) zu sehen. Die Ausstellung ist bis zum 1. September 2015 geöffnet.

6. Berliner Sozialgipfel

mit dem Regierenden Bürgermeister Michael Müller

Mehr Mieterschutz statt mehr Miete!

Für eine soziale Wohnungspolitik und eine soziale Stadtentwicklung

9. September 2015, DGB-Haus am Wittenbergplatz, Keithstraße 1-3, W.-Leuschner-Saal im EG, weitere Informationen unter www.berliner-mieterverein.de und www.berliner-sozialgipfel.de sowie in der nächsten Ausgabe des MieterMagazin



Einsender dieses Fotos ist Andreas Kuno Richter.

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.

ABFALLTRENNUNG

Es fehlt an Sorgfalt

Seit dem 1. Januar 2013 stehen in Berlin flächendeckend die gelben und orangefarbenen Wertstofftonnen. Die Leerung ist kostenfrei. Abfalltrennung entlastet die Umwelt. Aber nicht jeder macht so mit, wie er könnte.

In die Wertstofftonne können Verpackungen und andere Abfälle – sogenannte „stoffgleiche Nichtverpackungen“ – aus Kunststoffen, Metallen und Verbundwerkstoffen entsorgt werden, also auch Schüsseln, Kochtöpfe und Pfannen, Spielzeug, Blumentöpfe, Besteckteile und so weiter. Nicht in die Wertstofftonne gehören Elektrokleingeräte, Energiesparlampen, Batterien, Textilien, Holz und ähnliches.

Eine aktuelle „forsa“-Umfrage im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) ergab, dass

97 Prozent der Verbraucher ihren Müll trennen – aber nur 37 Prozent von ihnen praktizieren das mit der nötigen Sorgfalt. Die inkonsequente Abfalltrennung ist eines der Hauptprobleme – neben der ständig steigenden Abfallmenge.

97 Prozent der Befragten plädierten im Rahmen der Umfrage für weniger Verpackungen. 39 Prozent der Befragten bezweifelten, dass der getrennt gesammelte Abfall tatsächlich wiederverwertet wird. Aktuell werden tatsächlich nur rund 35 Prozent der getrennt gesammelten Kunststoffverpackungen recycelt, der Rest wird verbrannt. Bisher werden nur etwa 14 Prozent des Rohstoffbedarfs der deutschen Industrie durch recycelte Wertstoffe gedeckt. Der vzbv ist der Meinung, dass dieser Anteil beträchtlich gesteigert werden könne und fordert zur Motivierung der

Foto: Christian Muhrbeck



Verbraucher mehr Transparenz und eine bessere Information. Bundesumweltministerin Barbara Hendricks will noch in diesem Jahr den Entwurf eines bundesweiten Wertstoffgesetzes vorlegen, um die Sammlung und Wiederverwertung von recycelbaren Abfällen zu verbessern. Dann sollen auch Handys, Rasierapparate und andere Elektrokleingeräte in die Wertstofftonne entsorgt werden können – 52 Prozent der Befragten erwarten das.

Rainer Bratfisch

Viele Verbraucher bezweifeln, dass getrennter Abfall recycelt wird

■ Ergebnisse der forsa-Umfrage: <http://wertstoffgesetz-fakten.de/wp-content/uploads/2015/04/wertstofftonne-umfrage-vzbv-2015-2.pdf>

STUDIE DER TAG/TU DARMSTADT

Viel Sparpotenzial in den Nebenkosten

Mehr als drei Viertel der deutschen Mieter sind unzufrieden mit dem Nebenkostenmanagement ihres Vermieters. Dabei stellen die Nebenkosten für viele eine erhebliche finanzielle Belastung dar.

Bis zu 275 Euro Heizkostensparnis durch besseres Nebenkosten-Management

Die Aussagen einer deutschlandweiten repräsentativen Studie, die das börsennotierte Immobilienunternehmen TAG gemeinsam mit der Tech-

nischen Universität (TU) Darmstadt durchführte, sind klar und deutlich: 77 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass sie viel zu viel Nebenkosten zahlen und der Vermieter nichts dagegen unternimmt. Die größten Einsparmöglichkeiten werden bei den Posten Strom (71 Prozent der Befragten), Heizung (66 Prozent) und Wasser (62 Prozent) gesehen. Dahinter folgen Bereiche wie Abfallentsorgung (46 Prozent) und Hausmeisterdienste (40 Prozent der Befragten).

Dass in allen Einzelpositionen der Nebenkosten ein enormes Sparpotenzial steckt, davon waren die Immobilienexperten sowohl der TAG als auch der TU Darmstadt überzeugt. „Das lässt sich aber nur ausschöpfen, wenn Hauseigentümer und Mieter an einem Strang ziehen und sich gemeinsam aktiv um die Senkung der Nebenkosten kümmern“, so Prof. Dirk Schiereck von der TU

Darmstadt. Welche Einsparmöglichkeiten bei solchem Zusammengehen vorhanden sind, zeigte die TAG Immobilien, die rund 75 000 Wohnungen in Hamburg, Berlin, aber auch in ländlichen Regionen bewirtschaftet. In Salzgitter startete das Unternehmen 2011 ein gezieltes Projekt für ein besseres Nebenkosten-Management – gemeinsam mit den Mietern.

So konnten die Kosten für Energie, Abfallentsorgung, Kabelfernsehen, Internet und Hausmeisterdienste für 15 000 Mieter gesenkt werden – bis zu 275 Euro allein an Heizkosten. Das hatte auch für den Vermieter positive Auswirkungen: In der schwierigen Miet-Region Niedersachsens machte das Unternehmen dadurch seine Bestände attraktiver – ein bis dahin hoher Leerstand von 24 Prozent konnte auf 15,5 Prozent gesenkt werden.

Rosemarie Mieder



Foto: epr/VDZ

Aufzug vor dem Fenster

Das Wohnungsunternehmen Gewobag hat sämtliche Mieter der Rauerstraße 11 und 13 verklagt, die einer umfassenden Modernisierung nicht zustimmen wollten. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft verspricht eine bessere Wohnqualität und schafft das Gegenteil, kritisieren die verbliebenen Mieter.

In den beiden Altbauten am Helmholtzplatz ist die Sanierung in vollem Gange. In der Nummer 13 leben noch drei Mietparteien, im Nachbarhaus nur noch eine. Der Rest wurde für die Dauer der Bauarbeiten umgesetzt oder ist angesichts einer angekündigten Verdoppelung der Miete gleich ausgezogen. Es ist aber nicht so sehr die extreme Mietsteigerung, die bei den Bewohnern für Empörung sorgt, denn eine Sozialklausel würde die schlimmsten Härtefälle auffangen. Vielmehr wehrt sich ein Teil der Mieter gegen die aus ihrer Sicht unsinnigen und teuren Maßnahmen, die ihnen etliche Verschlechterungen bringen. So ist ein Acht-Personen-Aufzug geplant, der aus baulichen Gründen – so heißt es zumindest bei der Gewobag – vor die Fenster gesetzt werden muss. Dadurch verwandelt sich das Treppenhaus in eine Dunkelkammer, auch einige Wohnungen würden verschattet. Nötig ist der 145 000 Euro teure Aufzug nur deswegen, weil zwei Dachgeschosswohnungen geplant sind. Ein weiterer Streitpunkt ist die Dämmung der hofseitigen Fassade. Die Mieter sind dagegen, weil dies kaum Einsparpotenzial, dafür hohe Kosten bringt. Nach einer fachlichen Stellungnahme sind die Wände so dick, dass eine Dämmung unsinnig ist. Dennoch beharrt die Gewobag auf der Fassadendämmung. Auch gegen den Einbau von Kunststofffenstern, die teilweise eine bis zu 32 Prozent kleinere Glasfläche haben, setzen sich die Mieter zur Wehr. „Uns war ausdrücklich zugesichert worden, dass die Fensterflächen ungefähr gleich bleiben“, ärgert sich die Mieterin Tina Kitzing. Erst



Foto: Nils Richter

Mieterin Kitzing ist verärgert: Neue Fenster, aber weniger Licht

nach dem Protest der Mieter stellte die Gewobag ein anderes Modell in Aussicht, das aber immer noch 17 Prozent weniger Glasfläche aufweist als die vorhandenen Fenster. Die Mieter haben zudem den Eindruck, dass die Gewobag nach Vorwänden sucht, um sie loszuwerden. So wurde einer Mieterin nach 30 Jahren wegen angeblicher gewerblicher Nutzung ge-

kündigt. Derzeit läuft die Räumungsklage (das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 6/2015, Seite 26: „Kündigungsgrund: Home Office“). Die Gewobag weist die Vorwürfe mit Nachdruck zurück. Mit den meisten Bewohnern habe man Modernisierungsvereinbarungen geschlossen, bei den anderen müsse nun das Gericht entscheiden. *Birgit Leiß*

BUCHTIPP

Die Rückeroberung der Stadt



Andrej Holm (Herausgeber): Reclaim Berlin – Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt. Berlin/Hamburg 2014. 18 Euro

In Berlin haben sich in den vergangenen Jahren über 70 Mieterinitiativen und Hausgemeinschaften gegründet, die sich gegen Mietsteigerungen, Aufwertung und Verdrängung zur Wehr setzen. Mit „Stadtvernetzt“ haben Stadtteilgruppen einen organisatorischen Rahmen für die Kommunikation und für gemeinsame Aktionen geschaffen. Die Autoren dieses Sammelbandes, herausgegeben von dem Sozialwissenschaftler Andrej Holm, analysieren die Bewegungen in den Kiezen als Widerstand gegen eine verfehlte neoliberale Stadtentwicklungspolitik unter sehr unterschiedlichen Blickwinkeln – vom Befürworten neuer Hausbesetzungen bis zur fundierten Analyse des sehr begrenzten Erfolgs von Initiativen wie „Mediaspree versenken!“. Längst ist Berlin die „Hauptstadt der Armut und der Mietsteigerungen“. Auch der Kieztourismus, die „Touristification“, beeinträchtigt das Alltagsleben der Bewohner. Inzwischen kümmert sich sogar die Abteilung Staatsschutz des Landeskriminalamtes Berlin um Mieterproteste, auch wenn der Trend der staatlichen Sicherheitsstrategie in Richtung Befriedung von Protesten, Konfliktlagen und Kontrolldefiziten geht. Das „Reclaim“ im Buchtitel hat im Deutschen viele Bedeutungen: „zurückerobern“, „zurückfordern“, aber auch „etwas wieder kulturfähig machen“. Andrej Holm: „Die Stadt von morgen entsteht nicht auf Reißbrettern und in Lesesälen – die Stadt von morgen liegt auf der Straße.“ Das Buch gibt konkrete Antworten auf Fragen wie „Was kann ich mitgestalten?“, „Wo kann ich mitreden?“ *rb*

MIET- UND ENERGIESCHULDENÜBERNAHME

Willkür und Sparzwang?

Im letzten Jahr haben 8280 Berliner bei den Jobcentern einen Antrag auf darlehensweise Übernahme ihrer Miet- und Energieschulden gestellt. Dazu kommen 754 Anträge bei den bezirklichen Sozialämtern. Ob man damit Erfolg hat, hängt ganz wesentlich davon ab, in welchem Bezirk man wohnt.

Spitzenreiter bei den Antragszahlen ist mit Abstand Lichtenberg, wie eine Anfrage im Abgeordnetenhaus ergab. Hier wurden im Jahre 2014 über 1800 Anträge beim Jobcenter gestellt. 960 davon wurden abgelehnt. Auch Treptow-Köpenick verzeichnete mit 1237 Anträgen auffällig viele Anträge. Zum Vergleich: In Friedrichshain-Kreuzberg waren es lediglich 224 Haushalte, die sich hilfeschend an das Jobcenter wandten. Insgesamt wurden bei den Sozialämtern zwei Drittel aller Anträge positiv beschieden, bei den Jobcentern dagegen nur die Hälfte. Besonders restriktiv ist die Bewilligungspraxis in Reinickendorf. Von 647 Anträgen wurden 482 abge-

lehnt. Die Folge ist in vielen Fällen der Verlust der Wohnung – und die wesentlich teurere Unterbringung in Obdachlosenunterkünften.

„Es ist völlig unverständlich, warum es keine einheitlichen Standards für die Übernahme von Miet- und Energieschulden gibt“, kritisiert der sozialpolitische Sprecher der Piratenfraktion, Alexander Spies, der die Anfrage einbrachte. Er spricht von Willkür und knallharten Sparvorgaben bei den Jobcentern: „Die Gesetze werden unterschiedlich, teilweise willkürlich und zu Ungunsten der Leistungsbeziehenden ausgelegt.“ Nur so sei zu erklären, warum die Chancen auf Übernahme der Schulden beispielsweise in Neukölln deutlich schlechter stehen als in Pankow. Dass in Lichtenberg ungleich mehr Anträge als im armen Bezirk Neukölln eingehen, hat seinen besonderen Grund. In Lichtenberg gibt es eine enge Zusammenarbeit zwischen Jobcenter, Bezirksamt, freien Trägern und der Wohnungsbaugesellschaft Howoge. Wer Mietrückstände hat, wird an ein Spezialteam über-



Foto: Christian Mührbeck

Bei der Mietschuldenübernahme betreiben die Behörden offensichtlich unterschiedliche Gesetzesauslegungen

wiesen – und ausführlich über die Möglichkeit eines Darlehens informiert. Ziel ist die Vermeidung der Wohnungslosigkeit beziehungsweise einer Stromsperre.

Eine Lösung für das grundsätzliche Problem ist das aber nicht. Die Darlehen müssen vom Regelsatz abgestottet werden, so dass immer mehr Leistungsbezieher in die Armutsspirale abrutschen. Langfristig helfen nur Hartz-IV-Regelsätze, die die steigenden Energie- und Mietkosten abdecken.

Birgit Leiß

MIETRECHTSTIPP

Wäsche darf man in der Wohnung trocknen

Grundsätzlich darf der Mieter seine Wäsche in der Wohnung trocknen. Eine Formalklausel im Mietvertrag, die das Aufhängen von Wäsche in der Wohnung verbietet, ist unwirksam. Das gilt auch dann, wenn es im Haus einen Gemeinschaftstrockenkeller oder -speicher gibt. Die „kleine“ Wäsche darf auch auf dem Balkon getrocknet werden, muss aber so aufgehängt werden, dass man sie von der Straße aus nicht sieht.

dmb



Foto: Jens Sethmann

Digitale Karte unter www.3plusx.de/leo-site/

WEBTIPP
Berlins Afrika

Im Nordwesten des Weddings zwischen Volkspark Rehberge und Müllerstraße wurden von 1899 bis 1958 insgesamt 22 Straßen und drei Kleingartenkolonien nach afrikanischen Ländern, Städten und Flüssen, Kolonialstützpunkten und Kolonialherren benannt. Das Afrikanische Viertel im Wedding ist damit ein großes Flächendenkmal zum deutschen Kolonialismus. Über die Hintergründe dieser Namensgebung, historische Zusammenhänge und neueste kritische Auseinandersetzung mit der Kolonialzeit informiert eine digitale Karte, auf der mit knappen, informativen Texten und kurzen, interessanten Hörbeiträgen das Viertel in zahlreichen lebendigen Facetten vorgestellt wird. Die Bandbreite reicht von historischen Dokumenten über Stellungnahmen der Berliner afrikanischen Community bis hin zu aktuellen Straßenumfragen vor Ort. Angenehmerweise ist die Website nicht mit Informationen überfrachtet, sondern bietet sehr kurzweilig das eine oder andere Aha-Erlebnis. Anstatt die Straßen wie bislang üblich umzubenennen, um eine belastete Vergangenheit aus dem Stadtbild zu tilgen, hat man hier die Straßenzüge zum Lern- und Erinnerungsort umgedeutet. Wer sich umsehen will, kann die Hördateien auch abrufen.

js

Durchwachsene Halbzeitbilanz

Die Legislaturperiode der Bundesregierung ist zur Hälfte abgelaufen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) zieht eine Halbzeitbilanz über die Wohnungspolitik von Schwarz-Rot und mahnt weitere Schritte an.

„Durchwachsen“ nennt DMB-Präsident Franz-Georg Rips die Bilanz über die ersten zwei Jahre der Bundesregierung. Mit der Mietpreisbremse, dem Bestellerprinzip im Maklerrecht und der Wohngeldreform sind erste Schritte gemacht, um die Belastung der Mieter zu reduzieren. Auch die Aufwertung der Städtebauförderung ist auf der Habenseite zu verbuchen. Zudem kann der Mindestlohn die Wohnkaufkraft stärken.

„Das ist aber vorne und hinten nicht genug, um die Wohnungsprobleme zu lösen“, sagt Franz-Georg Rips, „wir brauchen vor allem bezahlbare Mietwohnungen.“ Um den Neubau günstiger zu machen, sollten Normen und Standards hinterfragt sowie die Grundsteuer und die Abschreibungsregelungen reformiert werden. Bei der Vergabe öffentlicher Baugrundstücke möchte der DMB sicherstellen, dass beispielsweise ein Drittel der Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau entstehen. „Wir müssen jedenfalls weg von der Höchstpreisvergabe“, so Rips.

Unverzichtbar sind für den DMB weitere Mietrechtsänderungen. Der Mietpiegel müsse, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, auf eine „breitere Basis“ gestellt werden. Der DMB fordert, die Mieterhöhungen und Neuabschlüsse der vergangenen zehn Jahre in die Mietspiegelberechnung einzubeziehen und nicht nur die der letzten vier Jahre. Dringenden Reformbedarf sieht der Mieterbund bei Mieterhöhungen nach energetischer Sanierung. Die Modernisierungumlage sollte drastisch abgesenkt und langfristig ganz gestrichen werden. Bei energetischen Modernisierungen sollen die Mieter die Miete künftig wieder vom ersten Tag an mindern dürfen.

Die Bundesregierung müsse außerdem dafür sorgen, dass Kündigungen wegen Zahlungsverzuges immer abgewendet werden können, wenn der Mieter den Rückstand ausgleicht. Der DMB verlangt auch engere Grenzen für Eigenbedarfskündigungen. Der Bund solle zudem den Mietwucher-Paragrafen des Wirtschaftsstrafgesetzes wieder praxistauglich machen. Außerdem müsse künftig ausgeschlossen werden, dass man Wohnflächenabweichungen von bis zu zehn Prozent tolerieren muss.

Bundesjustizminister Heiko Maas bereitet eine zweite Tranche von Mietrechtsänderungen vor. Ende des Jahres will er einen Gesetzentwurf vor-



Foto: Achim Mende

legen. Bis zur Bundestagswahl hat Maas dann noch eineinhalb Jahre Zeit. „Das wird knapp“, meint Franz-Georg Rips.

Jens Sethmann

Zwei Jahre nach Amtsübernahme droht dem Justizminister (links) die Zeit davonzulaufen

MEHRGENERATIONENWOHNEN

Jeder Zweite ist offen für alternative Wohnformen im Alter



Foto: Christian Muhrbeck

Die Mehrheit der Deutschen will im Alter nicht allein sein

Mehr als die Hälfte der Deutschen steht Wohnen in einem Mehrgenerationenhaus offen gegenüber, wie „ImmobilienScout24“ in einer Umfrage ermittelte. Noch bildet das generationenübergreifende Wohnen in Deutschland die Ausnahme. Viele Senioren müssen sich zwischen dem Altersheim oder dem Alleinsein entscheiden.

Der demografische Wandel und die zunehmende Flexibilität und Mobilität im Alltagsleben ziehen neue Wohn-

formen nach sich. Mehrheitlich (56 Prozent) stehen sowohl die 50-Plus-Generation als auch die Jüngeren einem gemeinschaftlichen Leben mit oft drei nicht unbedingt miteinander verwandten Generationen unter einem Dach offen gegenüber. Jeder Zweite nennt das Gefühl, im Alter auch weiterhin gebraucht zu werden, als Hauptgrund für das Mehrgenerationenwohnen. Aber auch soziale Argumente sprechen für die alternative Wohnform: 49 Prozent der Befragten schätzen das Gefühl, nicht alleine zu sein und sich gegenseitig im Haushalt oder in Krankheitsfällen unterstützen zu können (48 Prozent). Eine weitere Alternative zum Alleinsein im Alter sind Senioren-Wohngemeinschaften. Fast jeder Zweite steht einem Leben mit Gleichgesinnten aufgeschlossen gegenüber. Solche Wohngemeinschaften bieten für viele die Möglichkeit, sich gegenseitig zu unterstützen und mit der Hilfe anderer selbstständig zu bleiben.

mm

BEVÖLKERUNGS- UND WOHNUNGSMARKTPROGNOSE

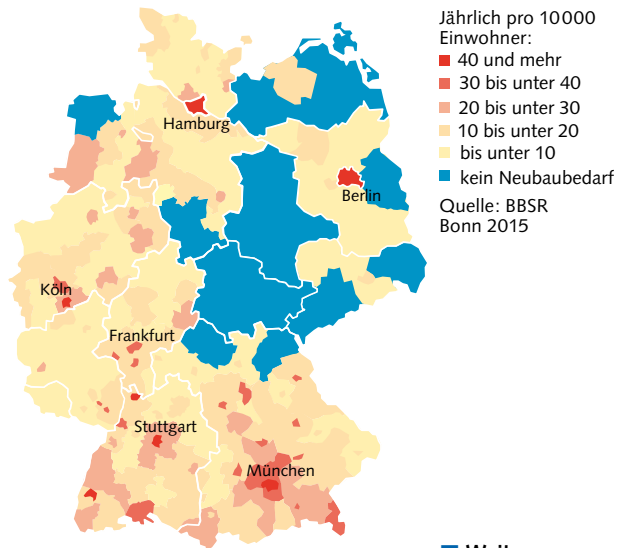
Der Neubau rennt beständig hinterher

Nicht nur Berlin hat in den kommenden Jahren mit einer wachsenden Bevölkerung und damit einer zunehmenden Wohnungsnachfrage zu rechnen, sondern auch zahlreiche andere deutsche Großstädte – so die Bevölkerungsprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumplanung.

Deutschlands Bevölkerung wird bis zum Jahr 2035 um drei Prozent auf 78,2 Millionen Menschen zurückgehen – ein Schrumpfungsprozess, der vor allem in ländlichen Regionen seinen Niederschlag findet. Dass diese Entwicklung gleichzeitig mit einem hohen Neubaubedarf einhergeht, verwundert nur auf den ersten Blick: Viele Groß- und Universitätsstädte legen – wie jüngst in Berlin zu beobachten – ein enormes Wachstum vor. Die Haushalte umfassen zudem immer weniger Personen, werden aber selber mehr. Auch die Pro-Kopf-Wohnfläche wird steigen. Die Wohnungsmarktexperten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und

Raumplanung (BBSR) haben berechnet, dass bis zum Jahr 2035 jährlich 230 000 Wohnungen, im kürzeren Zeitraum bis 2020 sogar 272 000 Wohnungen jährlich errichtet werden müssen. „Bundesbauministerin Barbara Hendricks räumt ein: „Wir wissen, dass in den vergangenen Jahren zu wenig gebaut wurde und wir einen enormen Nachholbedarf haben.“

Nach Ansicht des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) müssten, um auch den Neubau-Rückstau der vergangenen Jahre zu beseitigen, bis zum Jahr 2025 jährlich 320 000 Wohnungen gebaut werden. Der Deutsche Mieterbund hält 400 000 Wohnungen für notwendig. Dessen Präsident, Franz-Georg Rips, sieht nämlich für einen sukzessive rückläufigen Bevölkerungssaldo, wie in der Prognose angenommen, keine Anhaltspunkte. In jedem Fall sind die Baufertigstellungen des Jahres 2014 gegenüber allen Bedarfszahlen im Defizit, sogar die vom Bund selbst

Neubaubedarf von Mehrfamilienhäusern
2015 bis 2020

ermittelten werden um 30 000 unterschritten. Für Berlin ermittelte die Studie einen jährlichen Bedarf von 17 200 Wohnungen bis zum Jahr 2020. Sein ursprüngliches Ziel von 6000 neuen Wohnungen jährlich hat der Senat deutlich aufgestockt, doch vom ermittelten Soll ist der reale Zuwachs ebenfalls noch deutlich entfernt. Im Jahr 2014 wurden 8744 Wohnungen fertiggestellt.
 Udo Hildenstab

■ Weitere Informationen:
 Bevölkerungsprognose 2035:
www.bbsr.bund.de/BBSR/raumordnungsprognose
 Wohnungsmarktprogno 2030:
www.bbsr.bund.de/BBSR/wohnungsmarktprognose

Berlin zieht weniger um



Foto: Sabine Münch

Nach einer Studie des Wärmemessdienstunternehmens Techem ist die Umzugsquote in Deutschland im Jahr 2014 von 9,9 auf 9,4 Prozent gesunken. Die niedrigsten Umzugsquoten gibt es in Berlin (7 Prozent) und Hamburg (7,6 Prozent). Die höchsten Umzugsquoten gibt es dagegen in Bremen (11,6 Prozent), im Saarland (11,3 Prozent), in Niedersachsen (10,8 Prozent) sowie Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz (jeweils 10,4 Prozent). Wer angesichts hoher Wiedervermietungsmieten – insbesondere in Städten wie Berlin und Hamburg an der Tagesordnung – nicht unbedingt umziehen musste, hat offensichtlich im Jahr 2014 die Wohnung nicht gewechselt. dmb

MIETRECHTSTIPP

Wenn die Luft zu feucht ist

Je dichter moderne Fenster und Türen schließen, desto mehr ist ausreichendes Lüften der Wohnung notwendig, da andernfalls erhöhte Raumluftfeuchte auf die Dauer zu Schimmelbefall führen kann. In der Regel ist eine relative Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60 Prozent optimal. Dabei besteht eine Abhängigkeit zur Raumtemperatur – wärmere Luft vermag mehr Feuchtigkeit aufzunehmen als kalte. Um sich aber überhaupt Klarheit über die jeweils herrschenden klimatischen Bedingungen in der Wohnung verschaffen zu können, ist es empfehlenswert, sich ein Hygrometer anzuschaffen. Dabei muss man nicht auf teure Geräte beim Optiker zurückgreifen, sondern es genügen einfache elektronische Geräte, die etwa streichholzschachtelgroß schon für circa 12 Euro zu haben sind. Stellt sich heraus, dass auch bei ordnungsgemäßem Lüften und Heizen die relative Luftfeuchtigkeit dauerhaft bei 60 Prozent und darüber liegt, sollte dringend ein Fachmann zu Rate gezogen werden, um die Ursache zu ermitteln und gegebenenfalls zu beseitigen, um späteren Schäden – einschließlich möglicher Gesundheitsschäden – vorzubeugen. mr

Rekommunalisierung ade

2014 hat der Landesbetrieb „Berlin Energie“ die Konzession für den Betrieb des fast 7000 Kilometer langen Gasnetzes der Stadt erhalten. Die Gasag klagte dagegen, das Verfahren läuft noch. Die Neuvergabe des 36000 Kilometer langen Stromnetzes wurde ausgesetzt, auch hier hat sich Berlin Energie beworben. Umweltschützer fordern, dass auch das 1750 Kilometer lange Berliner Fernwärmenetz, das größte in Westeuropa, ausgeschrieben wird, denn 1,2 Millionen Berliner Haushalte bezahlen die monopolisierte Fernwärme zurzeit viel zu teuer.

Nach einer sechsstündigen Senatsklausur zur Berliner Energiewende Anfang Mai 2015 hat sich das Land Berlin mit einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung an den Berliner Gas- und Stromunternehmen zufrieden gegeben. Von einer Rekom-

munalisierung des Energiesektors ist keine Rede mehr, lediglich ein „maximaler Einfluss“ wird angestrebt. Den Berliner Fernwärmemarkt beherrscht bisher unangefochten der schwedische Konzern Vattenfall – mit einer Monopolstellung als Wärmelieferant im eigenen Netz. Das Unternehmen liefert 90 Prozent der Fernwärme, der Rest kommt von rund 40 kleineren Anbietern. Das Unternehmen verdient damit allein in Berlin rund 20 Millionen Euro pro Jahr. Bereits seit zwei Jahren untersucht das Bundeskartellamt die monopolisierte Fernwärmeversorgung, auch die Senatsverwaltung für Finanzen klagt zurzeit gegen die Vattenfall Europe Wärme AG. Die Trennung von Fernwärmenetzbetreiber und -versorger würde zu mehr Wettbewerb führen, die Preise senken und eine bessere Nutzung des Netzes als Wärmespeicher ermöglichen



Foto: Vattenfall

– ganz im Sinne der Energiewende und der Umwelt. „Eine Beteiligung am Fernwärmenetz wird in dieser Legislaturperiode nicht angestrebt“, verkündete dagegen Eva Henkel, Sprecherin der Senatsverwaltung für Finanzen, nach der Senatsklausur lakonisch. Spätestens bis Ende August 2015 will der Senat eine energiepolitische Grundsatzentscheidung treffen. Aber schon jetzt gilt: Kosten darf das Engagement des Landes Berlin im Energiesektor nichts. *Rainer Bratfisch*

Das Fernwärme-monopol sichert Betreiber Vattenfall in Berlin gute Gewinne

„BÜNDNIS FÜR SOZIALE WOHNUNGSPOLITIK“

Schiedsstellen offenbar weitgehend unbekannt

Das Mietenbündnis, das 2012 zwischen dem Senat und den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossen wurde, sieht eine Sozialklausel bei Mieterhöhungen vor. In strittigen Fällen sollen unparteiische Schlichter prüfen, ob ein Härtefall vorliegt.

Doch die Schiedsstellen werden kaum in Anspruch genommen. Woran liegt es?

Mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens darf die Miete nach einer Mieterhöhung bei den städtischen Wohnungsunternehmen nicht betragen – jedenfalls sofern die Wohnungsgröße angemessen ist und das Einkommen innerhalb der Grenzen des Wohnberechtigungsscheins liegt. Das gilt auch für modernisierungsbedingte Mieterhöhungen. Für Mieter, die aus

wirtschaftlichen oder anderen Gründen die Mieterhöhung nicht erbringen können, werde eine individuelle Lösung gesucht, heißt es im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“. In den Jahren 2012 und 2013 haben sich aber gerade mal zwölf Mietparteien an die Schiedsstellen gewandt. 2014 gab es nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) insgesamt fünf Fälle. Dass die Schiedsstellen kaum angerufen werden, wertet der BBU als Beweis dafür, wie „maßvoll und sozial moderat“ die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei Mieterhöhungen vorgehen. Der Berliner Mieterverein vermutet dagegen, dass die Schiedsstellen zu wenig bekannt sind. Zwar heißt es beim BBU, dass in jedem Mieterhöhungsschreiben auf das Verfahren hingewiesen werde. Zudem informiere man die Mieter über Flyer, Mie-

terzeitschriften und die Internetportale. Aber überwiegend handelt es sich um allgemeine Informationen über die Regelungen des Mietenbündnisses. Ein konkreter Hinweis darauf, dass sich Mieter an eine externe Schiedsstelle wenden können, fehlt meist.

Beim Mieterverein hat man zudem die Erfahrung gemacht, dass die Richtlinien nicht gerade großzügig sind. So hatte man kürzlich den Fall einer Rentnerin, die nach einer Mieterhöhung mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete hätte aufbringen müssen. Da ihre Wohnung aber knapp über 50 Quadratmeter misst, habe ein Einspruch keine Aussicht auf Erfolg gehabt. Lediglich in Ausnahmefällen, etwa wenn der Lebenspartner kurz zuvor verstorben ist, wird eine Wohnflächenüberschreitung toleriert. Generell gilt: Ein zivilrechtlicher Anspruch besteht nicht. *Birgit Leiß*



Illustration: Susanne Nöllgen

Wenig bekannt, wenig nachgefragt: die Schlichter der Wohnungsbaugesellschaften

ABRISSBEDROHTE WILHELMSTRASSE 56-59

Niemand muss ausziehen

Der Eigentümer der Wilhelmstraße 56-59 in Mitte macht Druck, um den geplanten Abriss voranzutreiben. Mehr als ein Dutzend Mieter beharren auf ihren Mietverträgen und wollen nicht weichen. Vom Senat, der das Abriss- und Neubauvorhaben bisher befürwortete, bekamen sie jetzt ungeahnte Schutzhilfe.

Im April begannen Bauarbeiter damit, an der Rückseite des 25 Jahre alten Plattenbaus Fassadenplatten abzuschlagen – zur Gefahrenabwehr, behauptet der Eigentümer. Die Keramikplatten hätten sich gelockert. Die Bürgerinitiative Wilhelmstraße wirft dem Eigentümer jedoch vor, illegal mit dem Abriss begonnen zu haben. An der Fassade habe es keine Schäden gegeben.

36 von einst knapp 100 Mietparteien wohnen noch in dem Haus. Mit 23 von ihnen hat sich der Eigentümer angeblich auf einen Auszug gegen Zahlung einer Prämie geeinigt. Die übrigen Mieter wollen aber bleiben.

Und ihre Chancen stehen gut. Ihre Mietverträge sind unanfechtbar und bei der Privatisierung der ehemaligen WBM-Wohnanlage erhielten sie darüber hinaus einen weitreichenden Mieterschutz. So lange sie auf der Erfüllung ihres Mietvertrages bestehen, kann das Haus nicht abgerissen werden.

Der Eigentümer, der das Haus erst im vergangenen Jahr gekauft hatte, möchte aber schon im August den Bagger anrollen lassen. Geplant ist der Neubau eines „Palais Berlin“ mit 166 Luxuswohnungen, Nettokaltmiete: 20 Euro pro Quadratmeter. Um den engen Zeitplan einzuhalten, wollte der Eigentümer sogar beim Senat die Aufhebung der Mietverträge beantragen. Weil die Wohnanlage im Entwicklungsbereich „Parlaments- und Regierungsviertel“ liegt, wäre das theoretisch möglich. Doch Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel erteilte dem eine Absage, denn das Entwicklungsziel Wohnen sei durch das bestehende Gebäude erfüllt. Die Bürgerinitiative warnt den Eigentü-



Foto: Nils Richter

Die Platte bleibt: Wilhelmstraße 56 bis 59, abgeschlagene Fassade im Hinterhof

mer vor weiteren Demolierungen am Haus und bekräftigt: „Kein Mieter muss ausziehen. Kein Haus wird abgerissen.“

Ein Abriss der Wilhelmstraße 56-59 wäre für das bezahlbare Wohnen in der Innenstadt ein fatales Signal. Es ist ein offenes Geheimnis, dass der Eigentümer der übrigen Plattenbauten an der Wilhelmstraße diese rund 1000 Wohnungen ebenfalls über kurz oder lang abreißen möchte, um die Flurstücksgelände weit profitabler zu verwerten.

Jens Sethmann

Bürgerinitiative Wilhelmstraße: wilhelmstrasse.org

■ Die Studie „Mieter mit Migrationshintergrund“ ist zum Preis von 25 Euro zu bestellen beim GdW, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin www.gdw.de

SOZIALE BRENNPUNKTE

Herkunft spielt keine Rolle

Nach den Erfahrungen von Wohnungsunternehmen ist es nicht der hohe Anteil an Mietern mit Migrationshintergrund, der ein Quartier „kippen“ lässt, sondern die zunehmende Konzentration einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen.

In einer Studie des Immobilienverbandes GdW erklärt der Stadtforscher Prof. Dr. Walter Siebel: „Wenn negative Entwicklungen in Gebieten hoher Konzentration von Ausländern feststellbar sind, dann sind sie in allererster Linie Effekte der sozialen Lage und nicht einer ethnischen Kultur.“ Ursächlich für die Entstehung sozialer Brennpunkte sei immer die Kumulation sozialer, ökonomischer, psychologischer und gesundheitlicher Problemlagen – unabhängig vom Anteil der Mieter mit Migrationshintergrund. Das negative Image von Migranten ist laut Studie vor allem ein Kommunikationsproblem. Insbesondere bei privaten Vermietern führe fehlende Aufklärung zu Vorurteilen und Stigmatisierungen. Positive Beispiele

müssten mehr publik gemacht werden.

Die Studie definiert zehn Erfolgsfaktoren für funktionierende multiethnische Nachbarschaften. Grundlage ist ein systematisches Quartiersmonitoring. Die Wohnungsunternehmen sollten im Kiez verstärkt Orte der Begegnung schaffen und gemeinsame Aktivitäten von Altmietern und Mietern mit Migrationshintergrund initiieren. Letztere setzen Integration oft mit der Annahme einer Mehrheits- oder Leitkultur gleich, die Studie plädiert deshalb für Offenheit, Vielfalt und Teilhabe und ist so ein Handlungsleitfaden nicht nur für die Wohnungswirtschaft, sondern auch für alle anderen Akteure im Kiez.

Rainer Bratfisch



Foto: Paul Glaser

Nicht hohe Migrantenanteile, sondern niedrige Einkommen führen zu sozialen Brennpunkten

Nachrüsten wird gefördert

Balkone im Hochparterre, Rankhilfen für Pflanzen an Fassaden oder auch alte Schlösser in Wohnungstüren sind ideale Einstiegshilfen für Diebe. Die werden sowohl in Berlin als auch deutschlandweit immer mehr zu einem Problem. Deshalb hat der Haushaltsausschuss des Bundestages beschlossen, den Einbau teurer Sicherheitstechnik zu bezuschussen.

12 159 Wohnungseinbrüche registrierte die Berliner Polizei 2014 – das ist ein Anstieg dieses Delikts um 5,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Weil auch deutschlandweit mehr und mehr Einbrüche registriert werden, will die Bundesregierung nun Vermieter, Mieter und Eigenheimbesitzer beim Nachrüsten mit moderner Sicherheitstechnik unterstützen. Der Haushaltsausschuss des Bundestages beschloss vor wenigen Wochen im Rahmen des Nachtragshaushalts

2015 das neue Förderprogramm „Kriminalprävention durch Einbruchsicherung“. 10 Millionen Euro können jeweils in diesem und in den kommenden beiden Jahren abgerufen werden, um Alarmanlagen, sichere Wohnungseingangstüren, einbruchssichere Fenster und Gitter mit staatlichen Zuschüssen zu finanzieren. Bisher förderte die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) solche Maßnahmen nur im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen oder altersgerechten Umbauten. Jetzt ist der Einbruchschutz davon abgekoppelt und wird separat mit 20 Prozent der Investitionssumme bezuschusst. Dafür muss aber für mindestens 500 Euro Sicherheitstechnik eingebaut werden: Der größtmögliche Zuschuss beträgt 1500 Euro. Eine Voraussetzung ist, dass der KfW vor Beginn der Baumaßnahmen mindestens zwei Angebote oder das Angebot ei-

Foto: Christian Mührbeck



Bis zu 1500 Euro zahlt der Staat jetzt für den Einbruchschutz dazu

ner zertifizierten Fachfirma vorgelegt werden. Und eine weitere wichtige Voraussetzung für Mieter ist die Zustimmung des Vermieters, wenn aufwendige Ein- und Umbauten vorgenommen werden sollen. Die Beratungsstelle Einbruchschutz berät dazu kostenfrei und sachkundig. Am besten, so die Mitarbeiter der Beratungsstelle, Fotos von Wohnungseingangstüren, Scharnieren und Schlössern, von Balkonen und Fensterverriegelungen mit in die Beratung bringen.

Rosemarie Mieder

■ **Beratungsstelle Einbruchschutz**
Platz der Luftbrücke 5
12101 Berlin
Öffnungszeiten:
Montag 10 bis 18 Uhr, Dienstag bis Donnerstag 8 bis 15 Uhr (Terminvereinbarung nicht erforderlich)
Servicetelefon:
4664979999

BUCHTIPP

Stadtpolitik von unten



Armin Kuhn: *Vom Häuserkampf zur neoliberalen Stadt – Besetzungsbewegungen und Stadterneuerung in Berlin und Barcelona*. Münster 2014. 24,90 Euro

Bücher, die auf der Basis von Doktorarbeiten entstehen, sind oft trocken und schwer lesbar. Nicht so dieses, in dem der Politikwissenschaftler Armin Kuhn stadtpolitische Bewegungen in Vergangenheit und Gegenwart in Berlin und Barcelona analysiert. Hausbesetzungen gehörten zu den wichtigsten sozialen Bewegungen der 1970er und 1980er Jahre. Anfangs nicht viel mehr als eine alternative Form der Wohnraumbeschaffung, waren sie später Ausdruck einer politischen Bewegung und Aktivierung, Mittel zum Zweck sozusagen. Die Handlungsmöglichkeiten der Bürger erweiterten sich, Stadtpolitik wurde dezentral, privates Engagement in Entscheidungsprozesse einbezogen, unterschiedliche Lebensentwürfe zunehmend akzeptiert. Heute seien die durch Hausbesetzungen verkörperten alternativen Lebensformen weitgehend Bestandteil neoliberaler Politikansätze. Ein Revival der alten Berliner Besetzerbewegung wird es nicht geben, so Armin Kuhn. Der Ausweg: Man müsse sich in die „aktuell entstehende Politik des Gemeinsamen und die darin erschaffenen neuen Formen der Selbstbestimmung, Organisation und Teilhabe einbringen“. Neue städtische Konflikte erfordern neue Lösungsansätze – Integration statt Konfrontation. Das Buch kann dabei als Wegweiser dienen.

rb

Stockholm zu Gast beim Mieterverein



Foto: Wibke Werner

Mitarbeiter der schwedischen Mieterorganisation „Hyresgästföreningen“ wollten ein typisches Berliner Wohngebiet kennenlernen und sich über die Besonderheiten von Milieuschutzgebieten informieren. Auf einem Kiezspaziergang rund um die Potsdamer Straße stellte Regine Wosnitza vom Quartiersrat Tiergarten-Süd ihren Kiez vor und begeisterte mit interessanten Hintergrundinformationen über den vielseitigen Bezirk.

ww



Gästewohnungs-
angebot der
Internet-Vermittler:
Sozialbau (am
Mehringplatz ▼),
Direktorenvilla (am
Victoriapark ►)
sind die Rand-
erscheinungen,
Nachtquartiere in
den Szenevierteln
(Wrangelkiez ▼▼)
das Hauptgeschäft

ZWECKFREMDDES VERBOT

Berlin kommt gegen illegale Ferienwohnungen nicht an

Das Geschäft mit der Vermietung von Wohnungen an Touristen brummt. Ein vor zwei Jahren erlassenes Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum sollte das grundsätzlich unterbinden. Doch seinen Zweck erfüllt das Verbot nicht. Eine Studie zeigt auf, dass es in etlichen Bezirken mehr Ferienapartment- als Wohnungsangebote gibt. Eine weitere belegt: In keiner anderen Stadt in Deutschland gibt es so viele inoffizielle Übernachtungsangebote im Verhältnis zur Bewohnerzahl. Wohnungssuchende konkurrieren also nicht mehr nur mit anderen Wohnungssuchenden, sondern mit Berlins Besuchern. Angekurbelt wird das Geschäft von Internetplattformen wie „airbnb“, dem Marktführer für die unkomplizierte Vermittlung von Übernachtungsgästen.

„Ben's Rooftop“, eine noble Dachterasse in der Görlitzer Straße in Kreuzberg mit Parkblick, kann der Berlinbesucher für 139 Euro pro Nacht buchen. Hinzu kommen die Kosten für die Reinigung und eine „Servicegebühr“. Die fließt an den Vermittler, das weltweit tätige Internet-Unternehmen „airbnb“, das auf seiner Plattform Touristen mit Anbietern von Übernachtungsquartieren zusammenbringt. Die einen suchen die preiswerte, stimmungsvolle, kiez-authentische und city-nahe Unterkunft, die anderen einen schnellen Verdienst. An beidem verdient airbnb: Um die 10 Prozent des Gesamtbetrags macht die Vermittlungscourtage aus. Dafür hat das Unternehmen nach eigenen Angaben auf seinem Portal weltweit eine Million Übernachtungsangebote in 190 Ländern – von „ganzen Unterkünften“ bis „Gemeinschaftszimmer“, abrufbar nach gewünschtem Aufenthalts-termin, Ausstattung, Größe, Umgebung, Preispanne und anderem mehr.

Ein Berlin-Besucher, der knapp bei Kasse ist, findet auch schon mal ein 20-Quadratmeter-Apartment mit



Fotos: Sabine Münch



zwei Doppelstockbetten für 39 Euro die Nacht. Es liegt nur einen Steinwurf von Ben's Rooftop entfernt, allerdings: erste Etage im Hinterhof. Richtig Luxus verspricht das 200 Quadratmeter große Loft in Kottbusser-Damm-Nähe für 1600 Euro pro Nacht. Und wer dort eincheckt, hat noch längst nicht die teuerste Bleibe gewählt: 2525 Euro kostet es, sein Haupt in der ehemaligen Direktorenvilla der früheren Schultheißbrauerei am Victoriapark zu betten – Kategorie der Unterkunft: „Schloss“. Angebote im drei-, gar vierstelligen Euro-Bereich sind zwar eher selten, aber deutlich häufiger als Angebote unter 40 Euro.

Ein studentisches Projekt im Fachbereich Design der Fachhochschule Potsdam („airbnb vs. Berlin“) hat 11 701 Wohneinheiten mit 34 418 Schlafplätzen in Berlin im Angebot von airbnb ermittelt. Zählt man angebotene Zimmer nicht mit, sondern nur komplette Wohnungen, so liegt deren Zahl immer noch bei 7714. Von der „Frankfurter Rundschau“ veröffentlichte aktuellere Zahlen, die das Vermittlungsportal selbst genannt haben soll, nennen für Berlin sogar 13 802 Unterkünfte, davon 9467 komplette Wohnungen. Demnach ist jede 200ste der knapp 1,9 Millionen Berliner Wohnungen auf airbnb gelistet – ein halbes Prozent des Bestands. Klingt nach wenig, ist es aber nicht. Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild: „Gemessen an den im Jahr 2014 neu gebauten 5200 Wohnun-

gen in Mehrfamilienhäusern – und das war ein Rekordjahr – sind knapp 9500 illegale Ferienquartiere eine beachtliche Zahl.“ Und diese wachse, so Wild, nach wie vor rasant.

Spitzenreiter Reuterkiez

Ebenso zu denken gibt ihm die lokale Verteilung der Übernachtungsquartiere. Die Potsdamer Studierenden, die auch dieses Phänomen untersucht haben, kamen zu dem Ergebnis: Schwerpunkte sind die hippen Viertel von Friedrichshain, Kreuzberg, Neukölln und Prenzlauer Berg. Den Spitzenreiter stellt der Neuköllner Reuterkiez mit 467 Wohnungen und Zimmern dar, die sich in nur wenigen Straßen konzentrieren. Ganz vorn im Geschäft sind auch der Kreuzberger Graefekiez und der Helmholtzkiez im Ortsteil Prenzlauer



Auf der Luftmatratze zum Global Player

„airbed and breakfast“ („Luftmatratze und Frühstück“) nannte sich das klassische Start-up, dass von drei Jungunternehmern im kalifornischen San Francisco 2008 gegründet und dessen Markenname im Jahr darauf auf „airbnb“ verkürzt wurde. Die anfänglich der gemeinsinnigen „shared economy“, dem Teilen von Gütern, verpflichtete Idee entwickelte sich schnell zum profitablen Geschäft.

Während aus dem Unternehmen keinerlei Finanzinformationen nach außen dringen, schätzen Experten seine Einnahmen auf 250 Millionen US-Dollar im Jahr 2013. Den Wert des vor einem Börsengang stehenden Unternehmens bezifferten Investoren im März 2015 auf 20 Milliarden Euro. Die drei Gründer Gebbia, Chesky und Blecharczyk (Foto rechts) stehen mit einem Vermögen von jeweils 1,9 Milliarden Euro auf Platz 54 der reichsten Leute der Welt („Forbes-Liste“).

Airbnb hat in diversen Ländern Ärger mit den Behörden. Der Vorwurf: Das Angebot provoziere Verstöße gegen Sicherheitsvorschriften, das Steuerrecht und das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum – das es übrigens nicht nur in Berlin und an-

deren deutschen Städten gibt, sondern in ähnlicher Form auch in New York, Barcelona, Paris und anderswo.

In Berlin versuchte airbnb jüngst mit einer bei dem Wohnungsmarktforschungsinstitut Gewos in Auftrag gegebenen Studie Stimmung gegen das Verbot der Zweckentfremdung zu machen. Tenor: Die Verordnung kriminalisiere eine kleine Schar von Leuten, die sich ein bescheidenes Zubrot mit ihrer Wohnung verdienen würden. Der geringe Umfang der Vermietungsaktivitäten würde den Berliner Wohnungsmarkt in keiner Weise tangieren.

uh



Foto: Peter Yang





Eine ausufernde Vermietung von Wohnungen als Gästeunterkünfte veranlasste den Senat zur Einführung des Zweckentfremdungsverbots im vergangene Jahr

Berg. In all diesen Vierteln kommen 16 bis 17 Gastquartiere auf 1000 Einwohner. BMV-Chef Reiner Wild: Gerade in den innerstädtischen Quartieren, wo die Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren ohnehin jede Bodenhaftung verloren hat, wird das Angebot durch die Ferienwohnungen zusätzlich verknappert. Das treibt nicht nur die Mietpreise nach oben, sondern bringt

die Wohnungssuchenden in die Situation, nun auch noch mit den Gästen der Hauptstadt konkurrieren zu müssen.

Wie sehr das Berliner Ferienwohnungsangebot zu Lasten Wohnungssuchender geht, untermauert eine im Frühjahr veröffentlichte Studie des Kautionsbürgschaftsanbieters „plusForta“. In der ersten Märzwoche zählte man die Mietwohnungsangebote des Marktführers „Immobilienscout“ für die Ortsteile Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Kreuzberg – wohl auch hier nicht zufällig die auf dem Wohnungsmarkt

102 zu 1

besonders nachgefragten Viertel – und stellte sie in Relation zu den Ferienwohnungsangeboten zur gleichen Zeit an den gleichen Orten bei Airbnb. Ergebnis: In Kreuzberg gab es mit 631 Touristen-Unterkünften fast dreimal so viele wie freie Wohnungen (235). Das Übergewicht bestand auch in zwei weiteren un-

tersuchten Gebieten. Im Bezirk Mitte war das Ferienwohnungsangebot (512 Wohnungen) geringfügig kleiner als die Anzahl der vermietbaren Wohnungen (596).

Die Berliner Designerin Alice Bodnar hat in einer Infografik dargestellt, wo überall sich im Kreuzberger Wrangelkiez, dem Standort der eingangs erwähnten Touristen-Unterkunft „Ben's Rooftop“, Ferienwohnungen befinden. Sie liegen in der Karte dicht an dicht: 102 an der Zahl. Ihnen gegenüber steht ein einziges Wohnungsangebot. Ein neuer Begriff macht die Runde: Touristification – eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung analog zur Gentrification. Allerdings sind in diesem Fall nicht wohlhabende Wohnungsnachfrager die Verdränger, sondern die Internationale der Rollkoffer-Reisenden.

Aufgerüttelt von einer zunehmenden Vermietung von Wohnraum als Urlaubsquartiere bei gleichzeitig galoppierender Wohnungsnot hat der Berliner Senat 2013 ein Zweckentfrem-



Foto: Sabine Münch

Die bestehenden Regelungen reichen nicht

MieterMagazin: Das Zweckentfremdungsverbot erweist sich beim Vorgehen der Ämter gegen die Anbieter von illegalen Ferienwohnungen als Papiertiger. Der Mieterverein kritisiert, dass damit auch Leerstand und andere Zweckentfremdungen nicht wirksam bekämpft werden. Was tun?

Reiner Wild: Das Verbot der Zweckentfremdung greift bislang nicht – nicht weil es keine Zweckentfremdung gibt, sondern weil sie nicht konsequent verfolgt wird oder verfolgt werden kann. Die Rechtsregelungen müssen geschärft werden wie zum Beispiel in Hamburg, wo schon die Werbung im Internet ein Hinweis auf zweckfremde Nutzung ist. Auch muss die Zeit, ab der ein Leerstand untersagt werden kann, auf drei Monate reduziert werden. Im Übrigen ist Abriss dann zu ver-

bieten, wenn die Neubaumieten die bisherigen Mieten um mehr als eine durchschnittliche Modernisierungsmieterhöhung übersteigen.

MieterMagazin: Sozialstadtrat Stephan von Dassel vom Bezirksamt Mitte hat im vergangenen Jahr den anderen Bezirken angeboten, die Verfolgung des Zweckentfremdungsverbots zentral in seiner Behörde zu organisieren. Die Bezirke haben abgelehnt. Wäre eine Zentralisierung die richtige Lösung gewesen?

Reiner Wild: Ich meine ja, denn in einer Behörde hätte man mehr höher qualifiziertes Personal mitfinanzieren können. Zudem wäre der Austausch unter den Mitarbeitern unkomplizierter, die Verstöße gegen das Verbot vermutlich rascher und koordinierter zu verfolgen. Bei immer weitergehenden Anforderungen an die Verwaltung zur

Bearbeitung der Wohnungsmarktp Probleme sollte auch die erneute Einrichtung eines Landesamtes für Wohnungswesen überlegt werden.

MieterMagazin: Gibt es keine rechtlichen Möglichkeiten, die Aktivitäten der Vermittlungsportale zu beschränken – schließlich leisten sie einem Gesetzesverstoß Vorschub?

Reiner Wild: Doch, nur nicht in den bestehenden Rechtsregelungen zum Verbot der Zweckentfremdung in Berlin. Man müsste eine Art Beihilferegulation aufnehmen, wie wir es etwa bei der Rolle der Vermieter im neugeschaffenen Bestellerprinzip bei der Maklerprovision haben. Demnach wäre auch die Beihilfe für Verstöße gegen das Verbot der Zweckentfremdung bußgeldbewehrt.

Interview: Udo Hildenstab



Foto: Amin Akhtar

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, will das Verbot konsequenter verfolgt sehen



dungsverbot erlassen, das dem unkontrollierten Treiben ein Ende beschern sollte. Die Vermietung von Wohnungen für touristische und andere als Wohnzwecke ist seither nur noch in einem engen Rahmen möglich. Bisherigen Anbietern von Touristenquartieren wird noch eine Frist bis Mai 2016 eingeräumt, vorausgesetzt, sie haben die Fremdnutzung ihren Bezirksämtern angezeigt und eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Bis Ende 2014 gingen in den Behörden 6114 Meldungen ein – die niedrigste Schätzung geht allerdings von 12000 bis dahin als Ferienobjekte vermieteten Wohnungen aus. Die Vermutung liegt nahe, dass das Geschäft unbeirrt weiterläuft – nun aber im illegalen Bereich.

Ein besonderes Ärgernis ist der Geschäftserfolg von Plattformen wie aribnb, Wimdu und 9flats dem professionellen hauptstädtischen Herbergs-Gewerbe. Durchschnittlich 55 Euro legt der Besucher in Berlin für ein aribnb-Bett auf den Tisch, Hotels und Pensionen berechnen im Schnitt knapp 80 Euro für die Nacht. Würden alle Angebote der Internetplattform aribnb in Berlin gleichzeitig in Anspruch genommen, käme ein Umsatz von 645000 Euro zustande und eine Einnahme von rund 60000 Euro für den Internet-Vermittler allein aus der deutschen Hauptstadt – und zwar täglich. Geschätzter jährlicher Umsatzverlust der Berliner Hoteliers: über 300 Millionen Euro.

Wie hoch der Umsatz des Branchen-Primus aribnb tatsächlich ist, ist nicht zu erfahren. Die für Deutschland zuständige Unternehmenssprecherin Jana Nörenberg zum MieterMagazin: „Wir veröffentlichen keine Umsatz- und Übernachtungszahlen.“ Wie viele unerlaubte Fremdnutzungen über aribnb und andere Anbieter mit gleichem Geschäftsmodell vermittelt werden, weiß ebenfalls keiner. Doch es liegt nahe, dass die Internetplattformen wegen des einfachen Marktzugangs für die Betten-Anbieter auch die Hauptvermittler

im illegalen Geschäft sind. Für welche der angebotenen Wohnungen eine Beherbergungsgenehmigung vorliegt und für welche nicht, ist für die Behörden auf den Internet-Seiten nicht erkennbar, denn die genauen Adressen der Objekte werden ebenso wenig genannt wie die Klarnamen der Anbieter.

Kommerzielle Anbieter am Werk

Gleichfalls im Dunkeln bleibt, wer das Business gewerblich betreibt und für wen es eher ein gelegentliches „Mitnahmegeschäft“ ist. Die Potsdamer Fachhochschüler sehen etliche „große Fische“ am Werk. Ein Indiz für die professionelle Vermietung ist für sie, wenn der Inserent mehr als nur ein Zimmer oder eine Wohnung vermietet: Das sind rund 10 Prozent der An-

nungsvermietung an Touristen im Geschäfts-Blick.

Anders verhält es sich bei Carlos*. Er offeriert sein kleines Apartment am Mehringplatz, den er in seiner Internet-Beschreibung zu „Kreuz-Mitte“ adelt, für 35 Euro pro Nacht vorzugsweise an „party-people“. Er ist ein kleiner Fisch, der sich auf diesem Weg ein Zubrot verdient, aber gleichfalls gegen das kommunale Verbot der Zweckentfremdung verstößt. Carlos riskiert die fristlose Kündigung (siehe Kasten). Doch bange ist ihm offensichtlich nicht. Die ins Netz gestellten Fotos lassen recht gut erkennen, wo man klingeln muss, um bei ihm vorstellig zu werden. Aber vorstellig wurde bei ihm noch keiner, auch nicht das städtische Wohnungsunternehmen, an das er seine Miete überweist. Das ist allerdings formal für die Ermitt-



Foto: Gewobag

Gabriele Mittag, Sprecherin des Wohnungsunternehmens Gewobag, hat keine Kenntnis von Mietern, die ihre Wohnungen an Touristen vermieten



Foto: Sabine Münch

Aufwendiges Amtsverfahren, dürftige Personalausstattung: Suche nach illegalen Anbietern (hier: Arbeitsgruppe im Bezirksamt Mitte)

bieter auf aribnb. Ein Anbieter hat in Berlin 44 Wohnungen im Angebot. Die Potsdamer: „Es ist offensichtlich, dass hinter einer solchen Anzahl ein kommerzielles Gewerbe steht.“ Aufschlussreich ist auch, dass die „Top Ten“ der Berliner Anbieter ihre Übernachtungsangebote nicht in den Touristen-Hot-Spots haben, sondern in zentrumsferneren Quartieren, in denen sich Wohnraum zurzeit noch einigermaßen preiswert erwerben lässt. Da hat womöglich mancher Immobilienkäufer auf Schnäppchen-trip von vornherein die illegale Woh-

lungen von zweckfremden Nutzungen auch gar nicht zuständig. Der Pressesprecher der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen, David Eberhardt: „Das Auffinden von Ferienwohnungen ist nicht unsere Aufgabe, sondern Sache der Bezirksbehörden.“ Die Sprecherin des Wohnungsunternehmens Gewobag, Gabriele Mittag, in deren Bestand Carlos seine Partygänger-Herberge betreibt: „Wenn wir von einer Zweckentfremdung erfahren, werden die Mieter natürlich abgemahnt.“ Ob oder wie häufig das



Foto: Sabine Münch



Stephan von Dassel, Bezirksstadtrat für Soziales und Bürgerdienste in Mitte, würde gerne die Internet-Recherche ausweiten

schon der Fall war, ist der Sprecherin aber nicht bekannt.

Es bedürfte allerdings auch einer gewissen detektivischen Energie, wollte man aus angegebener Lage, Objektbeschreibung und Bildmaterial die konkrete Adresse des Angebots ermitteln. Und da winken die meisten der für die Verfolgung der Zweckentfremdung verantwortlichen Stellen ab: zu aufwendig bei der derzeitigen Personalausstattung. Stephan von Dassel, Bezirksstadtrat für Soziales und Bürgerdienste in Mitte hat jetzt „mit viel Mühe“ sechs Mitarbeiter für die Verfolgung von Zweckentfremdungen abgestellt, nötig wären acht. Das amtliche Vorgehen sei langwierig, abgeschlossene Verfahren sind noch keine zu vermelden. Eine „normale Recherche“ im Internet führe zu nichts. Und die „professionelle Auslesung“ – die Zusammensetzung von Hinweisspuren im Internet durch spezielle Computer-Software, die die kompletten

Internetseiten der Vermittler durchkämmt – versagt ihm bislang der Datenschutz. Der lässt eine Recherche im Netz zwar zu, es muss aber ein „Anfangsverdacht“ für eine Ordnungswidrigkeit vorliegen. Doch weil das elektronische Fahndungsraster die Speicherung und Abgleichung des beständig wechselnden Angebots auf den Vermittler-Seiten

Veto des Datenschützers

erfordern würde, spricht Berlins Datenschutzbeauftragter Alexander Dix ein Veto aus: „Die Speicherung personenbezogener Daten aller angebotenen Ferienwohnungen auf Vorrat ist unzulässig, weil nicht alle im Internet angebotenen Wohnungen unter das Verbot fallen.“ Stephan von Dassel will hartnäckig bleiben: „Unser Ziel ist es, dass wir diese im Prinzip einzige Vermarktungsplattform auswerten können.“ Welches Potenzial in den zweck-

fremd genutzten Gästebetten liegt, weiß der Stadtrat auch: „Allein die 1500 Wohnungen, für die es offiziell bis zum April 2016 einen Bestandschutz als Ferienwohnung gibt, würden theoretisch ausreichen, um allen in Notunterkünften in Mitte untergebrachten Obdachlosen und Flüchtlingen eine Wohnung zur Verfügung zu stellen.“

Angesprochen auf die mögliche Zweckmäßigkeit einer Internet-Recherche winkt der Neuköllner Baustadtrat Thomas Blesing währenddessen ab: „Wir springen nicht auf jedes Pferd auf.“ In seiner Behörde gehen monatlich durchschnittlich 44 Zweckentfremdungsanzeigen von außerhalb ein, doch Blesing gibt sich wenig kämpferisch: „Die Verordnung hat eine Reihe von Schlupflöchern gelassen – wer es darauf anlegt, findet die auch.“ Seit Oktober 2014 wurden in seinem Haus neun Verfahren abgeschlossen. In fünf Fällen hat keine Zweckentfremdung vorgelegen. In den vier Fällen, wo eine solche nachgewiesen werden konnte, haben die Eigentümer eine nachträgliche Genehmigung auf eine Ausnahmeerlaubnis gestellt. Und wurde sie ihnen erteilt? „Ist noch nicht entschieden“, sagt der Neuköllner Stadtrat.

Falls ja, wäre das allerdings fatal. Der anonym bleiben wollende Behördenmitarbeiter eines anderen Bezirks ist der Meinung, dass die flächendeckende Auskundschaftung unerlaubter Wohnungsnutzungen nicht nur organisatorisch unmöglich ist, sondern vor allem auch fragwürdige überwachungsstaatliche Mechanismen in Gang setzen würde. Er hält Überzeugungsarbeit für den richtigen Weg: Viele Anbieter illegaler Ferienwohnungen hätten keinerlei Unrechtsbewusstsein. Um das zu schärfen, brauche es aber auch ein erzieherisches Signal: Wer erwischt wird, soll zur Rechenschaft gezogen werden.

Udo Hildenstab

Ihr Recht: Was geht und was nicht

Wer als Mieter seine Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters an Touristen weitervermietet, geht ein hohes Risiko ein. Dem Landgericht Berlin genügte bereits, dass ein Mieter seine Wohnung fortgesetzt nach Abmahnung durch den Vermieter auf einer Internetplattform annoncierte, um dem Vermieter das Recht auf eine fristlose Kündigung zuzubilligen (AZ 67 T 29/15, MieterMagazin 4/2015, Seite 30).

In Berlin kann ein Eigentümer dem Mieter auch nicht erlauben, seine Wohnung an Touristen weiterzuvermieten, denn dann würde er eine Nutzung dulden, die ihm nach der Zweckentfremdungsverbotsverordnung untersagt ist. Nicht nur er selbst darf seinen Wohnraum nicht als Touristenunterkunft anbieten, er darf es auch keinem anderen erlauben. Ob Mieter oder Eigentümer: Ein Zimmer oder einen Teil der Wohnung an Touristen zu vermieten ist

wiederum erlaubt, solange die vermietete Fläche nicht mehr als die Hälfte der Wohnung ausmacht. Mieter brauchen aber auch für eine Teilvermietung die Zustimmung des Eigentümers.

Liegt eine Zweckentfremdung vor, gilt das als Ordnungswidrigkeit und kann bis zu 50000 Euro teuer werden. Das droht gegebenenfalls nicht nur dem Vermieter, sondern auch einem Mieter, der Übernachtungen gegen Bares anbietet. Von einer – in Berlin unerlaubten – „touristischen Überlassung“ geht man bis zu einem Zeitraum von zwei Monaten aus. Was darüber liegt, betrachtet man als von der Zweckentfremdungsverbotsverordnung unberührtes Miet- beziehungsweise Untermietverhältnis. Für ein Untermietverhältnis braucht der Mieter bekanntlich auch das schriftliche Einverständnis des Vermieters.

uh



Foto: dpa

Alexander Dix, Datenschutzbeauftragter, untersagt die Vorratsspeicherung der Daten von Personen, die unter keinem Verdacht stehen

* Name von der Redaktion geändert

Mit traditionellem Handwerk in den Originalzustand versetzt: Zuckerbäckerbau am Ostseeplatz



WOHNANLAGE OSTSEEPLATZ

Behutsame Palast-Restauration

Der Wohnpalast am Ostseeplatz wurde im „Zuckerbäckerstil“ erbaut und gilt sozusagen als „Kleine Schwester der Stalinallee“. Bis vor kurzem war die Wohnanlage arg heruntergekommen. Jetzt feierte die Gewobag den Abschluss der denkmalgerechten Sanierung.

Der Block im nördlichen Prenzlauer Berg wurde 1953/54 im Rahmen des Nationalen Aufbauprogramms der DDR errichtet. Er gilt als Statement der DDR gegen den funktionalen Kleinwohnungsbau der Weimarer Republik. Die 116 Wohnungen sind mit durchschnittlich 64 Quadratmetern recht geräumig, es gibt einen großen Innenhof und großzügig gestaltete Treppenhäuser. Den Mietern stand sogar ein Wäscheraum mit

Kaltmangel zur Verfügung. Doch bereits kurz nach der Fertigstellung trat ein ideologischer Paradigmenwechsel ein: „Wohnpaläste“ galten

Von Henselmann ist nur der Name

fortan als dekadent und angesichts der dramatischen Wohnungsnot wurde auf Masse statt Klasse gesetzt. Die kostengünstigere Plattenbauweise setzte sich durch, und der Wohnpalast geriet in Vergessenheit. Dass der sogenannte „Henselmann-Block“ gar nicht vom berühmten Erbauer der Stalinallee stammt, stellte sich erst bei den Recherchen im Vorfeld der Sanierung heraus. Das Wohnungsunternehmen Gewobag hatte den Stadtführer und Publizisten Michael Bienert damit beauftragt, die Geschichte des Bauwerks zu untersuchen. Dieser fand zwar ein Foto, das Hermann Henselmann bei einer Rede 1954 vor dem Wohnpalast zeigt, aber keinen Hinweis darauf, dass der Chefarchitekt der DDR direkt an der Planung beteiligt war. Dennoch handele es sich um eine Wohnanlage „von ganz herausragender Qualität, deren Glanz sich

Fotos: Nils Richter



erst auf den zweiten Blick erschließt“, so Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Ausdrücklich lobte er die denkmalgerechte Sanierung, bei der der besondere Charakter der Wohnanlage herausgearbeitet wor-

den sei. „Es ging uns nicht darum, den Hauskomplex einfach in frische Farbe zu tauchen, sondern uns war sehr daran gelegen, die architekturhistorischen Besonderheiten, etwa der Fassade, unter zum Teil außergewöhnlichen Anstrengungen wieder in den historischen Originalzustand zu versetzen“, so Gewobag-Vorstand Snezana Michaelis. Dabei wurden traditionelle Handwerkstechniken angewendet, um den Fassadenputz zu erneuern und Hauseingänge und Balkone zu sanieren. Statt wie bei einigen Nachbarhäusern die Fassade quetschgrün zu streichen, behielt man in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde das – eher unscheinbar wirkende – „schlamm-braun“ bei.

Was für die Mieter viel wichtiger war: Nach Jahrzehnten mit vorsintflutlichen Badeöfen und verrotteten Böden haben sie nun endlich moderne, komfortable Wohnungen. Sowohl die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, seit dem Jahre 2000 Eigentümerin, als auch vorher die kommunale WIP hatten die Instandhaltung lange Zeit vernachlässigt. Für die Dauer der Bauarbeiten, die 2013 begannen, wurden die Mieter umgesetzt. Das habe alles ganz gut geklappt, berichtet eine Mieterin, die seit dem Erstbezug hier wohnt. Auch die Mieterhöhung sei zu verkraften. *Birgit Leiß*

Die Modernisierung in Zahlen

Insgesamt 7,7 Millionen Euro investierte die Gewobag in die Rundumerneuerung der Wohnanlage am Ostseeplatz. Das sind rund 1000 Euro pro Quadratmeter. Sämtliche Bäder wurden modernisiert, Thermofenster eingebaut, neue Fußböden verlegt und die Wohnungen an die Fernwärme angeschlossen. Außerdem wurde der Innenhof neu gestaltet und die Fassade denkmalgerecht restauriert. Auf eine Dämmung wurde aus Gründen des Denkmalschutzes ebenso verzichtet wie auf den Einbau eines Aufzugs. Für die Bestandsmieter erhöht sich die Miete lediglich um 0,83 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche. Zwar beträgt die Modernisierungsumlage 1,08 Euro, dafür sinken aber die Betriebskosten um 0,25 Cent. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt nun zwischen 4 und 5 Euro. Von Neumieter werden 6,78 bis 7,33 Euro verlangt. *bl*

DEUTSCHER MIETERTAG 2015

Über bezahlbare Mieten herrscht Einigkeit

„Mietrecht sozialer gestalten – Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen“: Unter diesem Motto hieß der Deutsche Mieterbund (DMB) rund 400 Delegierte aus den Landesverbänden auf dem Deutschen Mietertag in Hamburg willkommen – nur wenige Tage vor Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes.

Bremsflüssigkeit ► aus Berlin für den Hamburger Bürgermeister Olaf Scholz (links im Bild)

„Ein guter Zeitpunkt für einen Mietertag“, meinte Olaf Scholz, Erster Bürgermeister der Stadt Hamburg, bevor er die Einführung der Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips im Maklerrecht als wichtigen Schritt der Bundesregierung lobte. Unerwähnt ließ er allerdings, weshalb Hamburg mit dem Erlass der erforderlichen Rechtsverordnung zur Anwendung der Mietpreisbremse auf sich warten lässt. Denn: Bedarf wäre gegeben, wie sich seinen Ausführungen zur Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes entnehmen ließ. Ähnlich wie Berlin hat auch Hamburg mit steigenden Mieten und Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte aus begehrten Stadtteilen zu kämpfen und sucht Lösungen, denn „ein gemischter Bestand gehört zur Lebensqualität der Stadt“, so Olaf Scholz. Dass er an den Lösungen arbeitet, ließ der Ham-

burger Bürgermeister natürlich auch einfließen: 6000 Wohnungen sollen jährlich in der Hansestadt entstehen, ein Drittel davon als Sozialwohnun-

gen. Investitionen in den Neubau seien zu fördern, Baukosten zu senken. Schließlich verwies Barbara Hendricks auch auf die Wohngeldreform der Bundesregierung, die zum 1. Januar 2016 in Kraft treten wird und eine spürbare Erhöhung des Wohngeldes beinhalten soll.

Da hatte sie allerdings leider die zuvor geäußerten Worte des DMB-Präsidenten Dr. Franz-Georg Rips verpasst, der sowohl die verspätete Einführung der Reform kritisierte, wie auch den Umstand, dass sie weder eine Dynamisierung noch eine Energiekostenkomponente ent-



gen. Um Hamburg die Einführung der Mietpreisbremse etwas zu erleichtern, hatte der Vorsitzende des Berliner Mietervereins, Edwin Massalsky, einen Rest Bremsflüssigkeit mitgebracht, den er Olaf Scholz im Anschluss an dessen Rede publikumswirksam überreichte.

Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks blickte mit Sorge auf die Mietentwicklung der letzten Jahre –

Ohne Neubau geht es nicht

besonders in Berlin, wo die Mieten zwischen 2009 und 2014 um 48 Prozent gestiegen sind. Die Ministerin betonte denn auch die Wichtigkeit einer bezahlbaren Wohnraumversorgung. Die Länder rief sie dazu auf, die Mietpreisbremse überall dort einzuführen, wo es erforderlich sei, wies aber auch darauf hin, dass dadurch keine Wohnungen geschaffen würden. „Für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist Neubau erforderlich“, so das Credo der Bauministerin.

Auch der DMB-Präsident kam aber zu dem Schluss, dass zu hohe Wohnkostenbelastungen in Teilen Deutschlands auf fehlenden, bezahlbaren Neubau zurückzuführen sind und mehr Wohnungsbau an richtiger Stelle erforderlich sei. „Bislang baut reich für reich“, so sein Resümee.

Die Aktivitäten der großen Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt sieht man beim DMB mit Sorge. Deswegen hatte man eine Arbeitsgruppe auf Bundesebene und eine Koordinierungsstelle beim Landesverband Nordrhein-Westfalen eingerichtet. Schließlich seien, so Rips, „die Mietervereine die Marktwächter des Wohnungsmarktes“. Und diesen Wächtern wird Rips weiterhin vorstehen, nachdem er mit überwältigender Mehrheit von den Delegierten des Deutschen Mietertages wiedergewählt wurde. Strahlend bedankte er sich mit den Worten „Ich bin gern Präsident des Deutschen Mieterbundes.“ *Wibke Werner*

Die Wahl des DMB-Präsidiums

Dr. Franz-Georg Rips wurde als Präsident des Deutschen Mieterbundes bei der alle vier Jahre stattfindenden Wahl mit über 96 Prozent der abgegebenen Stimmen wiedergewählt. Ebenfalls mit großer Mehrheit wurden die Mitglieder des DMB-Präsidiums gewählt, zu denen auch der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, gehört. Der Hamburger Dr. Eckard Pahlke beendete nach 36 Jahren seine Arbeit im Präsidium, Josef Vilzmann nach vier Jahren. Neu gewählt wurden Siegmund Chychla aus Hamburg und Beatrix Zurek aus München. ww



Fotos: Bernd Bohlen

■ *Weitere Tipps gegen Langfinger bietet die Initiative für aktiven Einbruchschutz „Nicht bei mir!“ unter www.nicht-bei-mir.de*

FERIENVORBEREITUNG

So geht es sicher in den Urlaub

Sommerzeit, Urlaubszeit: Für viele die schönste Zeit des Jahres. Leider auch für Einbrecher. Wer keine unliebsamen Überraschungen erleben will, sollte mit ein paar einfachen Tipps seine Wohnung „urlaubssicher“ machen.

Während beliebter Urlaubszeiten wie den Sommerferien haben auch Einbrecher Hochkonjunktur. Wohnungen werden häufig regelrecht ausgespäht. Daher sollte die Wohnung auch bei Abwesenheit stets den Eindruck vermitteln, sie sei bewohnt. Rollläden oder Jalousien vor der Abreise herunterzulassen, erscheint auf den ersten Blick sicher. Tatsächlich gibt es kaum ein deutlicheres Indiz dafür, dass ein Mieter verreist ist. Außerdem lassen sich Rollläden leicht aufhebeln. Auch ein ungewohnt ordentlicher Hof oder Garten spricht für eine verwaiste

Abwesenheit abbestellt oder gespendet werden. Der Anrufbeantworter sollte abgeschaltet, zumindest aber auf Ansagen wie „Wir sind drei Wochen am Meer“ verzichtet werden, da Einbrecher auch telefonisch testen, ob jemand zu Hause ist. Gleiches gilt für Status-Posts in den sozialen Medien. Leicht lesbare Adressanhänger am Koffer besser weglassen, da sich Langfinger oft auch gezielt am Bahnhof und Flughafen umsehen.

Ideal ist ein Nachbar oder Freund, der in der Abwesenheit die Wohnung im Blick behält. Am besten, er bekommt einen Wohnungsschlüssel und die Urlaubsadresse inklusive Telefonnummer. Auch den Vermieter oder Hauswart sollte man über eine längere Abwesenheit und die Vertretung informieren. Denn: Hinterlassen ein Unwetter oder ein Wasserrohrbruch Schäden an der Wohnung, muss der Vermieter in die Wohnung gelangen. Der Mieter haftet sonst

Wohin mit dem Haustier?

für Folgeschäden. Der „Wohnungshüter“ kann die Blumen gießen, den Briefkasten leeren und auch mal die Vorhänge auf- und zuziehen oder nach der Hausflurreinigung die hochgestellte Fußmatte wieder vor die Tür legen. Das vermittelt Einbrechern: Hier wohnt jemand.

Vor der Abreise sollten verderbliche Lebensmittel entsorgt und der Müll hinausgebracht werden. Elektrogeräte nimmt man am besten ganz vom Netz – das ist sicher und spart oben drein Strom. Der Warmwasserboiler kann auf Urlaubsbetrieb gestellt oder ganz ausgeschaltet werden. Alle Wasserhähne sollten kontrolliert, die Zuläufe zu Wasch- und Spülmaschine zugedreht werden. Alternativ können auch die Haupthähne für Wasser- und Gasleitungen

Ein überquellender Briefkasten sendet unerwünschte Signale

Homesitting: Entspannter Urlaub dank Profis

Wer während seines Urlaubs nicht darüber nachgrübeln möchte, ob die Blumen schon vertrocknet sind, das Haustier in der Tierpension Heimweh hat oder der Briefkasten überquillt, kann einen Hausbetreuer in Anspruch nehmen. Der Umfang dieser Dienstleistung orientiert sich an den Wünschen des Auftraggebers und reicht vom regelmäßigen Wohnungs-Check einschließlich Zimmerlüften und Briefkastenleerung bis hin zur Gartenpflege und der Versorgung von Haustieren. Auf Wunsch kümmern sich manche Homesitter auch um ältere Angehörige, die nicht mitreisen können. Die Berliner Agentur „Haus Mensch Tier“ bietet einen Basis-Service ab 18 Euro pro Woche an. Einen Schritt weiter gehen sogenannte „Haushüter“. Sie sind rund um die Uhr vor Ort. Kommt es dennoch zu unvorhergesehenen Zwischenfällen, leiten sie die erforderlichen Maßnahmen ein. Ab 50 Euro pro Tag kostet die reine „Objektüberwachung“, Tierpflege und ähnliches kommt gesondert dazu.

kb

■ *Weitere Informationen:*

www.haus-mensch-tier.de

www.haushueter.org

Wohnung. Besser: Spielzeug und Gartengeräte herumliegen lassen. Von Abwesenheit zeugt auch ein überquellender Briefkasten oder eine Abholbenachrichtigung, die wochenlang am Briefkasten klebt. Abhilfe schafft der kostenpflichtige Nachsende- oder Lagerservice der Deutschen Post. Zeitungen oder Zeitschriften können während der



Foto: Christian Muhrbeck

in der Wohnung abgedreht werden. Bei längerer Abwesenheit ist es sinnvoll, Kühl- und Gefrierschrank abzutauen.

Sind alle Rechnungen bezahlt? Keiner wünscht sich Mahnungen, wenn er nach langer Reise zurückkehrt. Daueraufträge oder terminierte Überweisungen helfen.

Wer sein Haustier nicht mitnehmen kann und keine private Pflege findet, kann sich an den Deutschen Tierschutzbund wenden. Die Aktion „Nimmst du mein Tier,nehm ich dein Tier“ vermittelt Urlaubsplätze, der Tierschutzbund stellt aber auch Kontakt zu Tierheimen und -pensionen her.

Ganz wichtig: Fenster und Türen. Die Wohnungstür sollte zweimal abgeschlossen werden, auch an Garagen- und Kellertüren denken. Nicht nur für Erdgeschossmieter sind zusätzliche Sicherungssysteme wie Fensterschlösser oder Querriegel an Türen sinnvoll. Allerdings erfordern sie die Zustimmung des Vermieters. Der beste Schutz gegen Einbrecher ist aber immer noch eine funktionierende Nachbarschaft. Aufmerksame Nachbarn schützen meist besser als jede Alarmanlage.

Katharina Buri

BERLINER BETRIEBSKOSTENÜBERSICHT 2015

Kalt erwischt von den kalten Betriebskosten

Um fast zehn Prozent sind die Betriebskosten in Berliner Mietwohnungen in einem Zweijahreszeitraum angestiegen. Das zeigt die Berliner Betriebskostenübersicht 2015, die im Mai zusammen mit dem Mietspiegel veröffentlicht wurde. Während Heizung und Warmwasser nahezu gleich teuer blieben, machten die kalten Betriebskosten einen großen Preissprung.

Waren in ▶
früheren Jahren
Energiekosten
die Preistreiber,
so sind es neuer-
dings die kalten
Betriebskosten

2,77 Euro pro Quadratmeter zahlen Berliner Mieterhaushalte im Durchschnitt an monatlichen Betriebskosten. In der Betriebskostenübersicht von 2013 waren es noch 2,52 Euro. Diese Zunahme um 9,9 Prozent ist deutlich höher als der Anstieg der Durchschnittsnettomiete des Berliner Mietspiegels (plus 5,4 Prozent). Anders als in den vorangegangenen Jahren waren nicht die warmen Betriebskosten, also die Aufwendungen für Heizung und Warmwasser, die Preistreiber, sondern die übrigen Betriebskosten – von der Grundsteuer über die Wasserversorgung, Müllabfuhr und Straßenreinigung bis zur Treppenhausbeleuchtung. Für diese kalten Betriebskosten müssen Berliner Mieter im Schnitt 1,69 Euro pro Quadratmeter bezahlen. Dass sind 26 Cent oder 18,2 Prozent mehr als zwei Jahre zuvor. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind hinge-

Foto: Christian Muhrbeck



gen minimal zurückgegangen: von 1,09 auf 1,08 Euro.

Unter den kalten Betriebskostenarten haben sich fast alle einzelnen Posten verteuert. Am größten ist der Kostenanstieg bei der Grundsteuer, den Versicherungen, dem Antennen- und Kabelanschluss und der Hausbeleuchtung. Die verschärften Anforderungen an den Winterdienst haben indessen die Kosten für die Schneebeseitigung nicht so stark verteuert wie befürchtet. Auch der lange und kalte Winter 2012/13 wirkte sich nur wenig kostensteigernd aus.

Müllbeseitigung noch teurer

Bei der Müllbeseitigung sind künftig Mehrausgaben zu erwarten. In der Betriebskostenübersicht sind die zum 1. Januar 2015 wirksamen Tarifierhöhungen der Entsorgungsunternehmen um durchschnittlich 3,2 Prozent noch nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für die Straßenreinigung: Die Berliner Stadtreinigung hat die Gebühren zum 1. Januar 2015 um durchschnittlich 2,1 Prozent erhöht.

Bei der Wasserversorgung und Entwässerung gilt das Gleiche mit umgekehrtem Vorzeichen: Die erzwungenen Preissenkungen bei den Wasserbetrieben sind in die aktuelle Betriebskostenübersicht noch nicht eingeflossen. Anfang 2014 wurden die Trinkwasserpreise um 15 Prozent reduziert, zum 1. Januar 2015 wurde die Schmutzwasserentsorgung 6,4 Prozent und die Regenentwässerung 4,3 Prozent günstiger.

Der leichte Rückgang der warmen Betriebskosten ist vor allem auf den zwischen 2011 und 2013 gesunkenen Fernwärmepreis zurückzuführen. Der seither um etwa 8,5 Prozent zurückgegangene Heizölpreis könnte sich auf das Abrechnungsjahr 2014 auswirken. Bei anderen Energieträgern wurden keine fallenden Preise verzeichnet.

In der Betriebskostenübersicht sind neben dem Mittelwert für jeden Posten auch der Ober- und Unterwert einer Vier-Fünftel-Spanne angegeben. Das teuerste und das billigste Zehntel bleibt dabei unberücksichtigt. Die Kosten bewegen sich teil-

Transparenz für die „zweite Miete“

Die Betriebskostenübersicht erscheint seit 2005 alle zwei Jahre als Anlage zum Berliner Mietspiegel, der nur Aussagen zur Nettokaltmiete macht. Die Übersicht ist nicht Teil des Mietspiegels und damit nicht rechtsverbindlich. Sie zeigt an, wie viel in Berlin üblicherweise für die einzelnen Betriebskostenarten gezahlt wird und bringt Transparenz in die Zusammensetzung der sogenannten „zweiten Miete“. Mieter können ihre eigene Betriebskostenabrechnung mit dem Zahlenwerk vergleichen. Deutlichen Abweichungen sollte man auf den Grund gehen – zum Beispiel indem man beim Vermieter Einsicht in die Abrechnungsbelege nimmt und die Rechtsberatung aufsucht. Die Betriebskostenübersicht 2015 beruht auf Abrechnungen von mehr als 2000 Wohngebäuden über das Jahr 2013. Beim Vergleich mit aktuellen Nebenkostenabrechnungen muss man deshalb bedenken, dass sich die Preise zwischenzeitlich geändert haben könnten.

js

Foto: Reiner Wild

weise in einer großen Spannweite, besonders bei Heizung und Wasser, wo der individuelle Verbrauch ein entscheidender Faktor ist. Bei den Heizkosten erstreckt sich die Spanne von 0,37 Euro bis 1,39 Euro pro Quadratmeter, beim Warmwasser zwischen 0,12 Euro und 0,51 Euro.



Foto: Sabine Münch

Dienstleister betrieben wird. Wo ein solches Contracting vorliegt, zahlen Mieter für Heizung und Warmwasser zusammen durchschnittlich 1,24 Euro pro Quadratmeter. Wird die Anlage herkömmlich vom Vermieter betrieben, werden dafür im Schnitt 1,07 Euro fällig. Das Contracting verteuert die Wärmelieferung also um 15,9 Prozent.

Gebäudegröße spielt eine wichtige Rolle

Auch bei anderen Positionen kommt es auf die Umstände an. So sind in Hochhäusern die Kosten für den Aufzug günstiger, weil sie auf mehr Mietparteien umgelegt werden als in niedrigeren Häusern. Auch die Kosten für eine Gemeinschaftsantennenanlage

die Schornsteinreinigung ist bei Häusern, die vor 1964 errichtet wurden, merklich teurer als in jüngeren Gebäuden.

Groß ist auch die Spannweite der Hausmeisterkosten: zwischen 0,06 und 0,36 Euro pro Quadratmeter. Das hängt stark davon ab, mit welchen Aufgaben der Hauswart betraut ist. Wenn er beispielsweise auch das Treppenhaus sauber macht, den Rasen mäht und den Schnee vom Gehweg schippt, sind zwar die Kosten für den Hausmeister hoch, aber Gebäudereinigung, Gartenpflege und Winterdienst tauchen dafür nicht in der Betriebskostenabrechnung auf. Es fallen auch nicht immer alle Betriebskostenarten an. Wo es keinen zu pflegenden Garten, keine vom Vermieter gestellte Antennen-

Betriebskostenübersicht 2015

Abrechnungsjahr 2013
Betriebskostenarten

Angaben in Euro pro Quadratmeter monatlich

	Unterer Spannenwert (4/5-Spanne)	Mittelwert	Oberer Spannenwert (4/5-Spanne)
--	---	-------------------	--

Grundsteuer	0,15	0,29	0,47
Wasserversorgung	0,11	0,20	0,29
Entwässerung	0,13	0,25	0,36
Niederschlagswasser	0,02	0,06	0,09
Aufzug	0,07	0,16	0,29
Straßenreinigung	0,01	0,05	0,09
Müllbeseitigung	0,09	0,15	0,23
Hauswart/Hausmeister	0,06	0,18	0,36
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,15	0,26
Schneebeseitigung	0,01	0,05	0,10
Gartenpflege	0,01	0,09	0,19
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,06	0,12
Schornsteinreinigung	0,01	0,06	0,15
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05	0,14	0,22
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ des Breitbandkabelanschlusses	0,02	0,13	0,22
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,00	0,05	0,11
Heizung	0,37	0,86	1,39
Warmwasser	0,12	0,29	0,51
Sonstige „warme“ Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,01	0,09	0,17

Quelle: Mietspiegel-
broschüre des Senats



Foto: Christian Muhrbeck

Nicht nur das Verbrauchsverhalten, sondern auch der Zustand des Gebäudes hat einen großen Einfluss auf die Heizkosten. In umfassend sanierten Häusern zahlen die Mieter im Schnitt 0,74 Euro pro Quadratmeter für die Heizung, in unsanierten Wohnungen hingegen 0,90 Euro. Auch die Größe des Gebäudes wirkt sich aus: In kleineren Häusern mit bis zu fünf Geschossen betragen die Heizkosten im Mittel 0,89 Euro pro Quadratmeter, in Hochhäusern mit neun oder mehr Geschossen 0,72 Euro. Teurer ist es zudem, wenn die Heizungsanlage von einem externen

oder einen Kabelanschluss sind bei großen Einheiten günstiger. Die Hausbeleuchtung kostet hingegen bei Hochhäusern deutlich mehr. Vergleichsweise wenig Einfluss hat das Alter eines Gebäudes. Lediglich

anlage oder keinen Aufzug gibt, entfallen diese Posten selbstverständlich. Grundsätzlich steht im Mietvertrag, welche Betriebskosten wie abgerechnet werden.

Jens Sethmann



Hygiene-Einrichtungen zu Kaisers Zeiten: Kreuzberger Baerwaldbad (links), Oskar Lassars Volksbadeanstalt (unten)

ALS BERLIN NOCH BADEN GING

Einmal Wanne bitte!

Ein Wohnung ohne Bad? Heute kaum noch vorstellbar. Dabei war es in Berlin selbst noch in den 1980er Jahren gar nicht so selten, dass man zwar eine schöne Altbauwohnung hatte – aber kein Badezimmer. Selbst heute gibt es das vereinzelt noch in unsanierten Altbauten. Um die notwendige Ganzkörperhygiene zu betreiben, behelf man sich früher anderweitig. Badewillige suchten sogenannte Volksbadeanstalten auf oder nahmen mit transportablen Zinkwannen vorlieb. Ein geradezu luxuriöses Nassvergnügen in den eigenen vier Wänden boten später die elektrisch beheizbaren und abpumpbaren Aufstellduschen.



Fotos oben: aus dem Buch „Ludwig Hoffmann in Berlin“ von Hans J. Reichardt und Wolfgang Schäche

Im Jahr 1925 ergab eine Zählung in Berlin, dass gerade mal 26,4 Prozent aller Wohnungen über Bäder verfügten. Wobei die Metropole hierbei noch verhältnismäßig gut abschnitt, denn in Düsseldorf betrug der Anteil zur selben Zeit nur 11,5 Prozent. 1936 besaß rund ein Drittel aller Berliner Wohnungen ein eigenes Bad. Für weitere 20 bis 25 Prozent ergaben sich alternative Badegelegenheiten im Haus, so zum Beispiel in der

Küche, Waschküche oder im Keller. Um auch dem Rest der Bevölkerung eine umfängliche Körperpflege zu ermöglichen, waren deshalb im 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts zahlreiche Volksbäder vor allem in ärmeren Wohngebieten errichtet worden: preiswerte öffentliche Badeanstalten mit Dusch- und Wannenbädern.

Die Wende in der deutschen Geschichte der privaten Sauberkeit hatte die Berliner Hygiene-Ausstellung von 1883 eingeleitet. Dort stellte der Berliner Dermatologe Oskar Lassar erstmals die Brause als eigenständige und wegen ihres geringen Wasserverbrauchs billigste Badeform für die Bevölkerung vor. Lassar: „Zu einem Brausebad, wenn es geradezu verschwenderisch bemessen wird, genügen bei richtiger Beschaffenheit der Douschenöffnung ad maximum zehn Liter. Man kann jedoch schon mit 5 Litern ganz gut auskommen.“ Die Besucher konnten die Duschen für 10 Pfennig vor Ort ausprobieren, im Laufe der 80-tägigen Ausstellung nutzten 7300 Personen das Angebot. Die Wassertemperatur betrug allerdings nur 28 Grad Celsius.

Das Volksbad Oranienburger Vorstadt wurde als eines der ersten in der Gartenstraße in Berlin-Mitte zwischen 1880 und 1888 vom „Verein für Volksbäder“ errichtet. Im städtischen Baerwaldbad in Kreuzberg, 1898 bis 1901 nach den Entwürfen des Stadtbaurats Ludwig Hoffmann erbaut, waren 64 Wannen- und 68 Brausebäder untergebracht, die sofort rege genutzt wurden. Akribisch hielt der Architekt die Besucherzahlen der ersten neun Monate fest: „66 499 Wannen-, 108 975 Dusch- und 178 168 Schwimmbäder“.

Das Volk geht baden

Weitere Volksbadeanstalten waren unter anderen das Stadtbad Oderberger Straße in Prenzlauer Berg mit 63 Wannen und 60 Brausezellen, verteilt auf Erd- und erstes Obergeschoss, streng getrennt nach Männern und Frauen. Während der Schwimmbetrieb hier schon 1986 eingestellt wurde, blieben die Reinigungszellen bis 1994 in Betrieb. Die allerletzten öffentlichen Dusch- und Wannenbad-Möglichkeiten Berlins wurden erst vor acht Jahren ge-

Rückständiges Deutschland

„Die Versorgung der Häuser mit warmen Wasser ist in Berlin noch nicht allgemein eingeführt; das Bedürfnis nach warmem Wasser zum Waschen von Händen und Gesicht ist in Deutschland überhaupt bei weitem nicht in dem Maße vorhanden, wie in Amerika oder England. Die Anlage von Bädern, selbst in Wohnungen für den Mittelstand, ist erst in den neueren Häusern allmählich zur Regel geworden; die kleinen Wohnungen erfreuen sich jedoch dieser in England und Amerika ganz selbstverständlichen Einrichtung nicht“, schrieb 1896 der Königliche Baurat Alexander Herzberg. Als Berliner Ingenieur und Mitinhaber der Firma „Börner und Herzberg für Wasserversorgungs-, Kanalisations-, Gas- und elektrische Beleuchtungsanlagen“ war er vom Fach.

js

schlossen. Das Stadtbad Charlottenburg, das zwischen 1896 und 1898 im Jugendstil in der Krummen Straße erbaut worden war, hielt bis 2007 noch drei Wannen- und sechs Duschzellen bereit. Deren Ausstattung war spartanisch, aber zweckdienlich wie eh und je: Ein Bänkchen für Kleidung, ein Haken für das Badetuch an der Wand, eine altmodische Wanne und eine Schnur mit Plastikgriff, mit der man Alarm auslösen konnte, falls einem die Hitze auf den Kreislauf schlug. Drei Euro kostete 2002 das 40-minütige Wannenvergnügen – inklusive einer Badewärterin, die zehn Minuten vor Ablauf der Zeit energisch an die Türe klopfte, anschließend aufwischte und die Wanne säuberte.

Neben den Volksbadeanstalten hatten etliche Berliner später auch die Möglichkeit, im eigenen Haus zu baden. Die Gebäude waren Anfang des 20. Jahrhunderts so nachgerüstet worden, dass im Erdgeschoss mehrere Baderäume für die Mieter zur Verfügung standen. Für Meyers Hof von 1875, der berühmt-berüchtigten großen Mietskaserne in der Ackerstraße in Wedding, ist zum Bei-

spiel für 1899 ein Bauantrag des Eigentümers zur Einrichtung einer „Lohtannin-Badeanstalt im Erdgeschoss des 1. Quergebäudes Nr. 132“ dokumentiert. Lohtannin war die medizinische Bezeichnung für Fichtennadeln. Meyers-Hof-Bewohnerin Hilla Mann erinnert sich an die dortigen speziellen Umstände: „Ich ging jede Woche in die Badeanstalt, wollte

Kiefernadeln und Zinkwannen

aber eine Kabine neben einer Frau haben, weil man oben rübersehen konnte; denn ich hatte einmal das Erlebnis, dass es in der Nebenkabine still wurde und ein Mann rüberguckte – ich habe mit dem Seifenlappen nach ihm geschmissen und geschrien.“

Hatte man keine allgemeine Nass-Etage im Haus, konnte man dank des industriellen Fortschritts bald auch alternativ eine transportable Badewanne in der eigenen Wohnung aufstellen. Ab 1926 ging die geschweißte und feuerverzinkte „Volksbadewanne“ der Firma Krauss aus Sachsen in Großserie. Das leicht zu verstauende Gefäß wurde an Badetagen meist in der Küche aufgestellt und von der ganzen Familie, in Reihenfolge der familiären Hierarchie, nacheinander benutzt.

Eine Steigerung des Komforts bedeutete für viele Bewohner die später eingerichteten Behelfsbadegelegenheiten im Kellerwaschraum. Für die Hausfrau bedeuteten die Gemeinschaftswaschräume eine große Erleichterung. Das Badewasser musste jetzt nicht mehr in allen verfügbaren Töpfen und Kesseln auf dem Küchenherd erhitzt werden, sondern

es ließ sich mit einigen Holzscheiten im Waschzuber erwärmen. Die Wohnküche als zentraler Aufenthaltsort der Familie blieb von der samstäglischen Badeprozedur unbehelligt, und überlaufendes Wasser konnte keine Schäden mehr anrichten.

Von technischen Neuerungen profitierten später im 20. Jahrhundert jene Mieter, die den Badespaß auf eigene Faust in ihren unmodernisierten Altbauwohnungen organisierten. Aufstellduschen, auch Komplettduschen genannt, wurden in der Küche oder in der umfunktionierten Küchen-kammer installiert. Eine permanente Wasserzufuhr wurde dafür von der Spüle abgezweigt, den Abpumpschlauch hängte man bei Bedarf ins Becken. Das



Foto: aus „Das Berliner Mietshaus 1862-1945“



Foto: Sabine Münch

Bis 2007 gab es im Charlottenburger Stadtbad noch drei Badewannen

Duschen war allerdings nur mit zeitlichem Vorlauf möglich: Die 20 Liter Wasser im Boiler mussten erst mit Strom auf Höchsttemperatur gebracht werden. Langes gemütliches Duschen oder „Warmregnenlassen“ in einer kohlebeheizten Wohnung waren aufgrund der begrenzten Heißwassermenge ausgeschlossen – wie zu Beginn des Jahrhunderts stand die Körperreinigung im Vordergrund.

Wer jedoch keine neue Aufstelldusche bezahlen oder eine der begehrten gebrauchten Duschen ergattern konnte, dem blieb nur das öffentlichen Schwimmbad.

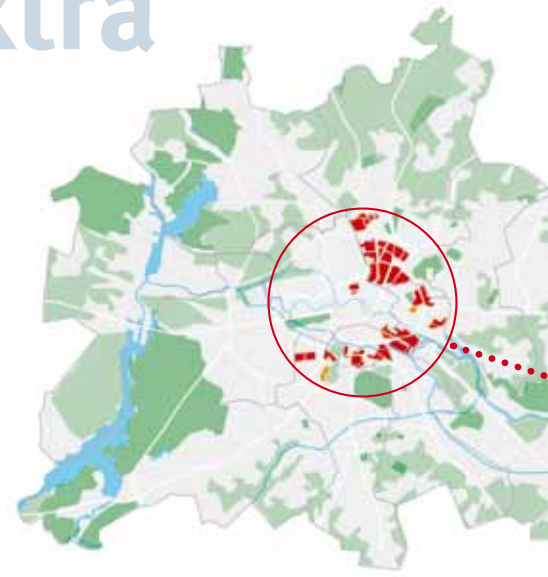
Jens Sethmann

Badetag war einmal in der Woche



Zeichnung: Heinrich Zille

Milieuschutz & Co: Unterschätzte Wirkung



Der Milieuschutz erlebt in Berlin seit einiger Zeit eine kleine Renaissance. Nachdem mehr als ein Jahrzehnt lang nur drei Bezirke mit diesem Verdrängungsschutzinstrument gearbeitet haben, fordern nun Mieterinitiativen stadtweit immer öfter einen Milieuschutz für Quartiere, in denen Modernisierungs- und Umwandlungswellen die alteingesessenen Mieter aus ihrem Zuhause zu vertreiben drohen.

Fast alle Bezirke befassen sich heute ernsthaft mit dem Milieuschutz und der verwandten Umstrukturierungsverordnung. Dabei sind noch viele Vorbehalte aus dem Weg zu räumen. Immerhin hat sich Tempelhof-Schöneberg mittlerweile als vierter Bezirk in die Reihe der Milieuschutz-Anwender gestellt.

Ein großer Gewinn für die Wirksamkeit des Milieuschutzes ist die erst kürzlich geschaffene Möglichkeit, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern. Wenn man das ganze Instrumentarium des Milieuschutzes konsequent anwendet, kann er mehr sein als nur der Notbehelf, mit dem man lediglich die allerschlimmsten Auswüchse der Mietervertreibung bekämpft.

Der Milieuschutz ist nur eine von drei möglichen Erhaltungssatzungen nach Paragraph 172 des Baugesetzbuches. Es gibt die soziale Erhaltungssatzung, die Umstrukturierungssatzung und die städtebauliche Erhaltungssatzung.

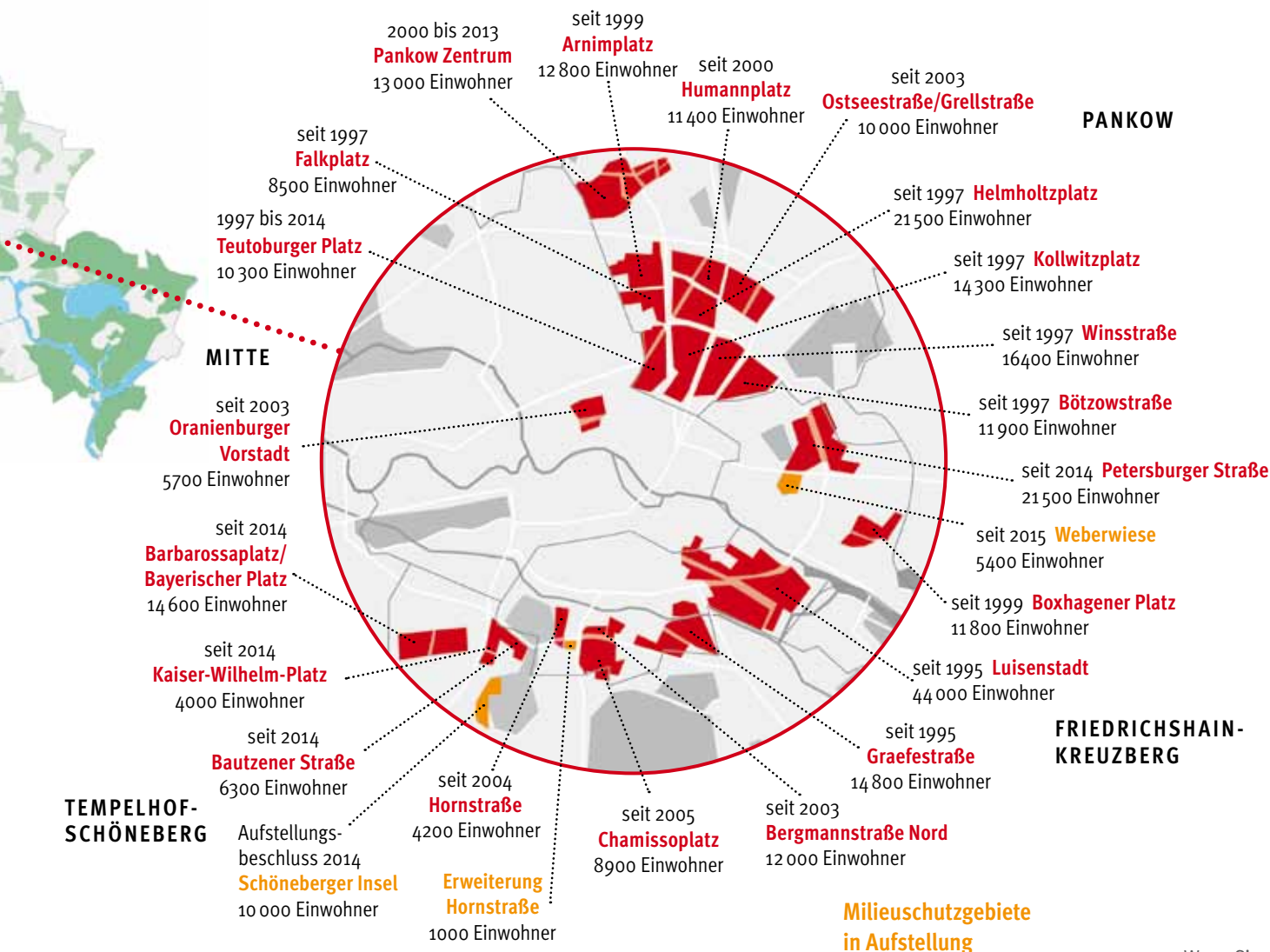
Die soziale Erhaltungssatzung ist das, was gemeinhin als Milieuschutz bezeichnet wird. Ihr Ziel ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Das bedeutet, der Milieuschutz ist nicht vorrangig ein Schutz für den einzelnen Mieter, sondern für die Gesamtheit der Bewohner. Die Umstrukturierungssatzung hat eine ähnliche Zielrichtung: Bei konkret geplanten Umbauten oder Modernisierungsmaßnahmen sollen die betroffenen Bewohner über einen Sozialplan abgesichert werden. Die städtebauliche Erhaltungssatzung wiederum soll die äußere Gestalt und Eigenart eines bestimmten Gebietes schützen, ohne dass ein so strenger Maßstab wie beim Denkmalschutz angelegt wird. Es gibt auch Erhaltungsgebiete, in denen gleichzeitig das städtebauliche und das soziale Erhaltungsziel verfolgt wird. Um die Ziele zu erreichen, können die Bauämter in ausgewiesenen Erhaltungsgebieten bestimmte Baumaßnahmen,

Abrisse oder Nutzungsänderungen verbieten.

Die Erhaltungsgebiete, gleich welcher Art, werden von den Städten und Gemeinden festgelegt. Im Stadtstaat Berlin geschieht dies über Landesverordnungen. Deshalb spricht man hier von Erhaltungsverordnungen statt von -satzungen, die von den Bezirksämtern beschlossen werden. Abgesehen vom Namen gibt es aber keinen Unterschied. Berlin hat zurzeit 21 Milieuschutzgebiete mit rund 278 000 Einwohnern. Konkret beschlossen ist bereits die Aufstellung von zwei neuen Gebieten und eine Gebietserweiterung mit etwa 16 000 Einwohnern. Unverbindlich in Aussicht gestellt haben die Bezirke sieben weitere Milieuschutzgebiete mit zusammen über 150 000 Einwohnern. Umstrukturierungsverordnungen sind in Berlin bislang fünfmal angewandt worden. Sie umfassen insgesamt 3600 Wohnungen.

Jens Sethmann

Bestehende Milieuschutzgebiete



Von den Bezirksämtern unverbindlich in Aussicht gestellte Milieuschutzgebiete

Bezirk/Milieuschutzgebiet	Einwohner
MITTE	
Leopoldplatz	90 000
Moabit	
PANKOW	
Langhansstraße	7 500
Komponistenviertel	7 500
TREPTOW-KÖPENICK	
Karl-Kunger-Kiez	10 000
NEUKÖLLN	
Reuterkiez	19 600
Schillerkiez	22 700

Umstrukturierungsverordnungen

Bezirk/Umstrukturierungsverordnung	Jahr	Wohn-einheiten
PANKOW		
Grüne Stadt	2006	1800
Glaßbrennerblock	2010	350
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG		
Carl-Herz-Ufer/Wilms-/Baerwaldstraße	2010	150
LICHTENBERG		
Frieda-/Metastraße	2012	500
Wartenberger/Gehrenseestraße	2013	800

Wenn Sie wissen möchten, ob ein Gebäude innerhalb eines Milieuschutzgebietes liegt, können Sie auf der Internetseite www.berliner-mieterverein.de nachschauen. Der Berliner Mieterverein hat dort alle betroffenen Straßen und Hausnummern aufgelistet.

Der Weg zum Milieuschutz Zögerlicher Durchbruch

Seit fast 40 Jahren gibt es den Milieuschutz und andere Erhaltungssatzungen. Es brauchte lange Zeit, bis diese Schutzinstrumente auch genutzt wurden. Und es ist für die Berliner Bezirke auch heute noch zuweilen ein steiniger Weg, ein Milieuschutzgebiet auf den Weg zu bringen.

Das Instrument der Erhaltungssatzung wurde 1976 ins damalige Bundesbaugesetz geschrieben. Ganz überwiegend nutzen die Städte und Gemeinden die Variante der städtebaulichen Erhaltungssatzung. Schon Anfang der 80er Jahre gab es bundesweit über 100 solcher Satzungen zum Schutz von historischen Ortsteilen oder architektonisch bedeutsamen Siedlungen. Deutlich seltener wird der Milieuschutz („soziale Erhaltungssatzung“) genutzt. Die ersten Erfah-

In Berlin kam 1991 das erste Milieuschutzgebiet zustande. Nach dem Fall der Mauer und dem Hauptstadtbeschluss befürchtete man in den Innenstadtbezirken eine Verdrängungswelle. Die Bezirke Tiergarten und Kreuzberg ergriffen deshalb die Initiative und beschlossen die Aufstellung mehrerer Milieuschutzgebiete. Doch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kam Gegenwind: Für die Aufstellung von Erhaltungsverordnungen sei sie zuständig. Erst nach langem Gerangel erließ der damalige Senator Volker Hassemer erstmalig im Oktober 1991 für den Moabiter Stephankiez eine Milieuschutzverordnung. In den folgenden Jahren brachten acht der alten Bezirke Milieuschutzgebiete auf den Weg. Die Senatsverwaltung trat dabei häufig als Bremser auf. Zuletzt wollte der frühere Stadtentwicklungssenator Peter Strieder im Jahr 1999 dem Bezirk Friedrichshain ausreden, für den Boxhagener Platz einen Milieuschutz auszuweisen. Strieder wollte hier stattdessen das neu ins Leben gerufene Instrument des Quartiersmanagements einsetzen. Letztlich kam man zu der Einsicht, dass sich die beiden Instrumente nicht ausschließen und deshalb auch gleichzeitig gelten können.

Seit der Bezirksreform 2001 können die Bezirke Erhaltungsverordnungen komplett eigenständig erlassen. Der Senat erschwerte den Bezirken die Anwendung dennoch. Bis zum März 2015 verweigerte er den Erlass einer Umwandlungsverordnung, mit der die Bezirke in Milieuschutzgebieten die Aufteilung von Mietshäusern in Einzeleigentum verhindern können. Die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow hatten dieses Instrument ebenso vehement gefordert wie der Berliner Mieterverein. Die SPD war zwar willig, der Koalitionspartner CDU blockte aber drei Jahre lang ab. Die Aufstellung eines Milieuschutzgebietes beginnt mit einem einfachen Beschluss des Bezirksamts. Schon ab diesem Zeitpunkt können Bauanträge, die dem Milieuschutzziel widersprechen, für ein Jahr zurückgestellt werden. In dieser Zeit kann die eigentliche Verordnung ausgearbeitet werden. Mit der Veröffent-



Foto: S.T.E.R.N.

lichung im Gesetz- und Verordnungsblatt wird der Milieuschutz rechtskräftig.

Weil der Milieuschutz ein Instrument des Städtebaurechts ist, muss die Verordnung städtebaulich begründet werden. Eine gängige Argumentation: Man möchte die Bewohnerstruktur erhalten, um die Auslastung der Schulen, Kitas und anderen Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils nicht zu gefährden, denn nach Luxusmodernisierungen ziehen vermehrt kinderlose Haushalte in das Gebiet, und durch die Zusammenlegungen oder Zweckentfremdung von Wohnungen sinkt die Einwohnerzahl. Damit die Verordnung rechtssicher wird, muss das Bezirksamt mit einer Untersuchung nachweisen, dass im betreffenden Gebiet die drei Voraussetzungen für den Milieuschutz vorliegen:

- **Aufwertungspotenzial:** Es muss eine nennenswerte Zahl von Wohnungen geben, die noch nicht vollständig saniert sind, so dass der Genehmigungsvorbehalt des Milieuschutzes greifen kann.
- **Aufwertungsdruck:** Es muss nachgewiesen werden, dass die Marktlage vor Ort teure Modernisierungen, Umwandlungen oder Zweckentfremdungen erwarten lassen.
- **Verdrängungspotenzial:** Ein größerer Teil der Gebietsbevölkerung muss wegen seines geringen Einkommens oder aus anderen Gründen von der Verdrängung bedroht sein. Mit den Untersuchungen werden in der Regel Sozialforschungs- oder



Foto: Maik Jespersen

Das Viertel um den Boxhagener Platz wurde 1999 gleichzeitig als Milieuschutz- und Quartiersmanagementgebiet ausgewiesen

rungen fielen gemischt aus. Erfolgreich waren vor allem die Ruhrgebietsstädte, die in den 80er Jahren auf diese Weise die Arbeiterschaft vor der Verdrängung aus den verkauften Werks- und Zechensiedlungen bewahren konnten. Weitgehend erfolglos hatten die Städte jedoch versucht, mit dem Milieuschutz die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern. Dies wurde erst 1998 mit der Novelle des Baugesetzbuches ausdrücklich ermöglicht.



Nach langen Kompetenzstreitigkeiten zwischen Bezirk und Senat wurde 1991 der Moabit-Stephankiez das erste Berliner Milieuschutzgebiet

Mieterberatungsgesellschaften beauftragt. Vor allem die Befragung der Bewohner ist sehr aufwändig. In bestehenden Milieuschutzgebieten müssen zudem in regelmäßigen Abständen Sozialstudien erstellt werden, um die Verordnung aufrecht zu erhalten. Für die Prüfung der Bauanträge und die Kontrolle der Auflagen benötigt die Verwaltung außerdem Personal, das die Bezirke nur mit Mühe stellen können. Dieser finanzielle und personelle Aufwand lässt viele Bezirkspolitiker vor dem Milieuschutz zurückschrecken.

Jens Sethmann

Seit März 2015 ► kann der Bezirk die Umwandlung beziehungsweise den Verkauf umgewandelter Wohnungen an Nichtmieter im Milieuschutzgebiet verhindern

In Milieuschutzgebieten müssen sich Bauherren Umbauten, Modernisierungen, Abrisse oder Nutzungsänderungen gesondert genehmigen lassen. Wenn die Bauverwaltung meint, dass die Bewohnerschaft durch die beantragten Maßnahmen verdrängt wird, kann sie diese verbieten. Seit der Änderung des Baugesetzbuches von 1998 gibt es aber eine große Einschränkung: Modernisierungen, mit denen der „zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ hergestellt wird, müssen immer genehmigt werden. In der Praxis bedeutet das: Nur noch Luxussanierungen sind tabu. Die üblichen Sanierungen mit Badeinbau, Zentralheizung, Wärmedämmung und Fenster austausch können nicht verhindert werden, auch wenn die daraus resultierenden Mietsteigerungen schon viele einkommensschwächere Mieter zum Auszug zwingen. Zudem urteilte das Oberverwaltungsgericht Berlin im Jahr 2004, dass in Milieuschutzgebieten keine Mietobergrenzen verhängt werden dürfen. Damit wurde der Milieuschutz entscheidend geschwächt.

In der Folge haben die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow aufgelistet, welche Wohnungsausstattungen genehmigt werden und welche nicht. In ihren aktuellen Genehmigungskriterien lehnen sie den Einbau eines zweiten Bades, einer Fußbodenheizung, eines Innenkamins und den Anbau eines zweiten Balkons sowie Wohnungszusammenlegungen grundsätzlich ab. Außerdem werden Wärmedämmungen unterbunden, wenn sie über die Mindestanforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung hinausgehen. Einen Unterschied machen die Bezirke bei der Bewertung von Aufzügen: Während Pankow den Fahrstuhleinbau zulässt, behält sich Friedrichshain-Kreuzberg eine Ablehnung vor, wenn der Aufzug besonders teuer ist oder eine „negative Vorbildwirkung“ haben könnte. Auch Nutzungsänderungen liegen in Milieuschutzgebieten unter einem Genehmigungsvorbehalt. Friedrichshain-Kreuzberg macht davon Gebrauch, um nicht genehmigte Ferienwohnungen wieder einer regulären

Wohnnutzung zuzuführen – und zwar nicht mit der langen Übergangsfrist des im letzten Jahr vom Senat eingeführten Zweckentfremdungsverbots, sondern unverzüglich.

Die Möglichkeit, Abrisse zu untersagen, erhielt in den letzten Jahren eine größere Bedeutung. In attraktiven innerstädtischen Lagen werden immer öfter einfache Wohnhäuser abgerissen und durch teure Neubauten ersetzt. Seit der Neufassung der Berliner Bauordnung von 2006 braucht man im Allgemeinen keinerlei Abrissgenehmigung mehr. Die Erfahrung, den Abriss eines 50er-Jahre-Wohnhauses am Barbarossaplatz



Foto: Jens Sethmann

Wie kann der Milieuschutz besser wirken?

Zahnpflege für den Tiger

Viele betrachteten früher den Milieuschutz als einen zahnlosen Tiger. Die rechtlichen Möglichkeiten wurden aber auch nur selten konsequent genutzt. Nachdem der Berliner Senat im März eine Umwandlungsverordnung erlassen hat, bekommt das Instrument mehr Biss. Und auch mit dem bisher nie ausgeübten Vorkaufsrecht kann man eine Menge erreichen.

nicht verhindern zu können, war für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg einer der Auslöser, Milieuschutzgebiete aufzustellen.

Seit 1998 gibt es auch die gesetzliche Möglichkeit, in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern. Aber erst im März dieses Jahres beschloss der Berliner Senat eine entsprechende Umwandlungsverordnung. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist ein sehr einträgliches Immobiliengeschäft und ein Mietsteigerungs- und Verdrängungsmotor, denn sie geht meist mit Entmietungen und kostspieligen

Modernisierungen einher. Dem können die Bezirke nun einen Riegel vorschieben.

In Milieuschutzgebieten dürfen sie die grundbuchliche Aufteilung eines Wohnhauses in Einzeleigentum untersagen. Genehmigt werden kann eine Umwandlung, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, die Wohnungen innerhalb von sieben Jahren nur an die im Haus lebenden Mieter zu veräußern.

Ein sehr wirksamer Hebel, um soziale Belange durchzusetzen, ist das Vor-

auch tatsächlich auszuüben. Im Grunde brauchen sie die entsprechenden Finanzmittel nur sehr kurzzeitig, denn sie können die Immobilie gleich an einen vertrauenswürdigen Bestandhalter weiterverkaufen, zum Beispiel an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft.

Im April machte nun erstmals der Bezirk Tempelhof-Schöneberg das Vorkaufsrecht gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) geltend. Die BImA hat drei Wohnhäuser an der Großgörschen- und Katz-



Foto: Sabine Münch

kaufsrecht: Der Bezirk kann in einem Milieuschutzgebiet Wohnungen selbst zum Verkehrswert kaufen, indem er bei einer Veräußerung anstelle des Käufers in den Kaufvertrag eintritt. Für Eigentümer ist das ein Schreckgespenst, denn der Verkehrswert ist oft deutlich niedriger als der spekulative Marktwert. Dieses Szenario macht Eigentümer sehr viel kompromissbereiter für sogenannte Abwendungsvereinbarungen: Um den Vorkauf der Kommune abzuwenden, können Eigentümer zum Beispiel dazu verpflichtet werden, auf kostspielige Modernisierungen zu verzichten und bestimmte Miethöhen nicht zu überschreiten. Was in einem solchen Vertrag steht, ist Verhandlungssache zwischen Kommune und Eigentümer.

Bis vor Kurzem haben die Berliner Bezirke von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Es fehlten sowohl Erfahrung als auch das Geld, um im Ernstfall das Vorkaufsrecht

lerstraße im Milieuschutzgebiet Bautzener Straße an den Höchstbietenden zu 7,8 Millionen Euro verkauft. Das Bezirksamt bot dem Käufer erfolglos eine Abwendungsvereinbarung an und setzte dann sein Vorkaufsrecht ein. Nach einem Gutachten beläuft sich der Verkehrswert auf 6,32 Millionen Euro. Neuer Eigentümer soll die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag werden. Die BImA ist damit nicht einverstanden und antwortete mit einer Klage gegen den Bezirk. Wie es ausgehen wird, ist noch offen.

Der Deutsche Mieterbund will dem Milieuschutz die Zähne schärfen. Auf Antrag des Berliner Mietervereins entschied der Deutsche Mietertag im Mai, sich dafür einzusetzen, dass künftig wieder die Miethöhe berücksichtigt wird und auch Modernisierungen, die den allgemeinen Standard herstellen, untersagt werden können, wenn sie sehr kostspielig sind.

Jens Sethmann

Milieuschutz und Politik Ideologische Vorbehalte

Beim Milieuschutz gibt es zwischen Pro und Contra deutliche parteipolitische Trennlinien. Nicht ganz zufällig gehören in den drei Bezirken, die den Milieuschutz ausbauen – das sind Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg –, die zuständigen Stadträte den Grünen an. Auch die Linken unterstützen den Milieuschutz grundsätzlich. Programmatisch gehört auch die Berliner SPD zu den Befürwortern, in den Bezirken sind allerdings nicht alle sozialdemokratischen Mandatsträger von dem Instrument überzeugt und verhalten sich deshalb zögerlich oder bremsen sogar. Klar gegen den Milieuschutz positioniert sich die CDU. Dass die Eigentümerverbände nichts vom Milieuschutz halten, überrascht nicht. Die Argumente sind allerdings oft erstaunlich unsachlich.

Luxusmodernisierungen kann der Milieuschutz unterbinden – etwa den Anbau eines zweiten Balkons an die Wohnung

Die Kritik am Milieuschutz entzündet sich häufig schon am Namen. Viele denken dabei automatisch an Heinrich Zilles „Milljöh“ mit elenden Wohnverhältnissen in dunklen Mietskasernen. Und das will man schützen? In Diskussionen um den Milieuschutz fällt immer wieder das Schlagwort „Denkmalschutz für das Außenklo“. Das ist natürlich Unsinn, denn die Schaffung eines zeitgemäßen Standards wird durch den Milieuschutz nicht behindert. Das Bezirksamt Pankow meidet mittlerweile das Wort „Milieuschutz“ und benutzt nur noch den bürokratischen Begriff „soziale Erhaltungsverordnung“.

Den Milieuschutz-Befürwortern wird schon traditionell vorgeworfen, Veränderungen abzulehnen und nur den eigenen Kiez in Watte packen zu wollen.

Seine Gegner schreiben dem Milieuschutz eine Macht zu, die er nicht annähernd hat: Er verhindere jegliche Weiterentwicklung und er verweigere den Menschen eine schöne Woh-



und Einbauküchen sollen künftig in andere Bezirke ausweichen.“ Auch einige Bezirkspolitiker können mit dem Ziel, eine bestimmte Bewohnerstruktur zu erhalten, nichts anfangen. Beispiel Neukölln: Der langjährige Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky (SPD) nahm für die Verbesserung der Sozialstruktur in Nord-Neukölln sehenden Auges eine Verdrängung der ärmeren Bewohner in Kauf. „Für weite Teile der Neuköllner Innenstadt befürworte ich eine vernünftige Gentrifizierung“, sagte Buschkowsky im April 2014 bei einer Grundsteinlegung für eine Eigentumswohnanlage. Ihren kategorischen Widerstand gegen den Milieuschutz hat die Neuköllner SPD mittlerweile aufgegeben. Die mitregierende CDU ist allerdings um den zarten Aufwärtstrend in Neukölln besorgt: „Diesen Trend mit Milieuschutzsatzungen (was ist das eigentlich für ein Begriff?!) aufzuhalten, ist fahrlässig und vor allem kein wirksames Instrument“, meint der stellvertretende Bürgermeister Falko Liecke (CDU).

Ins Leere geht der häufig geäußerte Vorwurf, das Umwandlungsverbot hindere die Mieter an der Eigentumbildung und erschwere somit ihre Altersvorsorge. Abgesehen von der Frage, wie viele Mieter sich tatsächlich den Kauf einer Wohnung leisten können – wenn es einem Eigentümer wirklich darum geht, seinen Mietern den Erwerb ihrer Wohnung zu ermög-

lichen, erhalten sie genau für diesen Fall auch eine Genehmigung. Auch die Klage der Bezirke, man habe für die Sozialstudien kein Geld und für die Umsetzung kein Personal, zieht nicht mehr. Im März versprach Senator Andreas Geisel den Bezirken, die den Milieuschutz nutzen wollen, finanzielle Hilfen und zusätzliche Stellen.

Jens Sethmann

◀ Von seinen Gegnern wird der Milieuschutz gern als „Denkmalschutz für das Außenklo“ diffamiert

Milieuschutz in Berliner Bezirken Schrittmacher und Bremsen

Die Berliner Bezirke nutzen den Milieuschutz in höchst unterschiedlicher Weise. Einige Bezirksverwaltungen arbeiten offensiv mit ihm, die meisten sind jedoch desinteressiert oder stehen dem Milieuschutz sogar offen ablehnend gegenüber.

Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow sind seit langen Jahren die Milieuschutz-Musterknaben. Der Altbezirk Kreuzberg gehörte neben Tiergarten zu den Berliner Vorreitern. Ab 1995 wies er in seinen Altbaukiezen großflächige Milieuschutzgebiete aus. Heute genießen mehr als die Hälfte aller Kreuzberger diesen Schutz. Friedrichshain hatte hingegen zunächst nur ein Milieuschutzgebiet – den Boxhagener Platz. Mit der Petersburger Straße kam 2014 ein großes Gebiet hinzu, rund um die Weberwiese ist ein weiteres Milieuschutzgebiet beschlossen. Prenzlauer Berg gab 1997 den Wohngebieten, die bei der Ausweisung zum Sanierungsgebiet leer ausgingen, den Milieuschutz als „Trostpflaster“. Nach und nach folgten bis 2003 weitere Gebiete. Der Flickenteppich aus vielen kleinen Milieuschutz-Ecken löste sich erst 2014 auf, als der Bezirk Pankow die mittlerweile aufgehobenen Sanierungsgebiete ebenfalls unter Milieuschutz stellte. Seither sind die Altbaubereiche

Der ehemalige Neuköllner Bürgermeister Buschkowsky (Bildmitte) war ein erklärter Befürworter der Gentrifizierung in seinen Altbau-Quartieren



von Prenzlauer Berg fast flächendeckend erfasst.

In die Riege der aktiven Milieuschützer hat sich 2013 auch Tempelhof-Schöneberg eingereiht. Nachdem der Bezirk zuvor vollkommen milieuschutzabstinent war, stellte er gleich drei Schöneberger Gebiete unter Schutz. Für ein viertes Milieuschutzgebiet ist der Aufstellungsbeschluss schon gefasst.

Der Bezirk Mitte hat 2007 und 2008 im Stephankiez, im Huttenkiez und in der Friedrich-Wilhelm-Stadt den Milieuschutz aufgehoben. Lediglich in der Oranienburger Vorstadt – seit 2003 unter Milieuschutz – hielt Mitte die Verordnung aufrecht. Im Altbezirk Mitte hätte der Milieuschutz viel bewirken können, wenn er denn

zum Beispiel in der Rosenthaler Vorstadt oder am Zionskirchplatz rechtzeitig eingesetzt worden wäre. Wedding und Moabit hielt die Bezirksverwaltung offenbar für gentrifizierungsresistent. Anhaltende Forderungen von Stadtteilinitiativen bewegten den Bezirk erst im letzten Jahr zu einem Grob-Screening. Die im Januar 2015 vorgestellten Ergebnisse sind recht eindeutig: Zwei sehr große Gebiete um den Leopoldplatz und an der Turmstraße wurden als „Verdachtsgebiete“ identifiziert, in denen die Voraussetzungen für den Milieuschutz vorliegen. Für diese Stadtteile mit zusammen rund 90 000 Einwohnern sollen die notwendigen vertiefenden Untersuchungen durchgeführt werden. Trotzdem hat sich das

Ende des dritten Quartals einen Zeitplan für weitere Untersuchungen vorlegen sollte.

Wenig Elan zeigt auch Charlottenburg-Wilmersdorf. Seit 2013 wird hier geprüft, wo der Milieuschutz angebracht wäre – bis heute ohne Ergebnisse. Der Bezirk, der 2003 den Milieuschutz am Klausenerplatz abgeschafft hat, beklagt Personalmangel und scheut die Ausgabe von 10 000 Euro für eine Sozialstudie.

Treptow-Köpenick ist mittlerweile einen Schritt weiter: Für den Karl-Kunger-Kiez in Alt-Treptow startete im März die Haushaltsbefragung für die Sozialuntersuchung. Einen Aufstellungsbeschluss hat das Bezirksamt aber noch nicht gefasst. Die Untersuchungsergebnisse werden in einigen Monaten erwartet.

Lichtenberg hat sich wiederum vom Milieuschutz verabschiedet. Im September 2014 kam das Bezirksamt zu der Überzeugung, dass bei den meisten Modernisierungen nur ein zeitgemäßer Standard hergestellt wird, der ohnehin genehmigt werden muss. „Der Aufwand zur Erstellung von Milieuschutzverordnungen steht in keinem Verhältnis zum Nutzen“, so das Fazit dort. Seinerzeit gab es aber noch nicht die Möglichkeit, Eigentumsu mwandlungen zu verhindern. Um neue Möglichkeiten der Intervention nicht zu verschenken, haben die Grünen und Linken im Bezirksparlament eine erneute Prüfung beantragt.

In Reinickendorf entzündete sich an der geplanten Modernisierung der Siedlung am Steinberg („Klein-Kleckersdorf“) eine Debatte um den Milieuschutz. Das Bezirksamt lehnte ihn ab, die Bezirks-Grünen legten hingegen ein Rechtsgutachten vor, das dem Milieuschutz dort eine realistische Chance attestiert.

Auch in Steglitz-Zehlendorf ist das Thema angekommen. Im Mai entschieden die Bezirksverordneten einstimmig, für den gesamten Bezirk die vorhandenen Daten auszuwerten, um zu erkennen, wo der Milieuschutz eingesetzt werden könnte. Gar keine Milieuschutzaktivitäten gibt es nur in den Bezirken Spandau und Marzahn-Hellersdorf.

Jens Sethmann

Pankow (unten: Gleimstraße im Gebiet Falkplatz) marschierte beim Milieuschutz vorneweg, der Bezirk Mitte (rechts: Sprengelstraße im in Aussicht gestellten Milieuschutzgebiet Leopoldplatz) ist zögerlich



Fotos: Nils Richter

Bezirksamt noch nicht zu einem Aufstellungsbeschluss durchgerungen und lässt so unnötig Zeit verstreichen.

Keine Eile hat auch das Bezirksamt Neukölln. Einen Einwohnerantrag zur schnellen Einführung des Milieuschutzes in ganz Nord-Neukölln lehnten SPD und CDU ab. Das Bezirksamt hatte jahrelang den Milieuschutz als wirkungslos abgelehnt und mit dieser Begründung auch 2001 den Milieuschutz im Schillerkiez abgeschafft. Unter dem Druck des Mietenbündnisses Neukölln sagte die Bezirks-SPD im September 2014 Voruntersuchungen in den beiden Quartieren Reuterplatz und Schillerkiez zu. Greifbares gibt es allerdings noch immer nicht. Die Neuköllner SPD beantragte anstelle des abgelehnten Einwohnerantrags, dass das Bezirksamt bis zum

Milieuschutz deutschlandweit Bayerische Vorreiter

Neben Berlin nutzen viele Kommunen bundesweit das Instrument sozialer Erhaltungsverordnungen. Nürnberg spielte den Vorreiter. Heute setzen vor allem München und Hamburg auf Milieuschutz, Frankfurt und Köln ziehen nach.

Als die Möglichkeit, Milieuschutzsätzen einzuführen, 1976 ins Bundesbaugesetz aufgenommen wurde, nutzten die Kommunen das Instrument nur zögerlich, der Deutsche Städte- tag zeigte sich skeptisch, und die un- klaren Rechtsbegriffe und der vermu- tete hohe Aufwand schreckten ab. Neben einigen Ruhrgebietsstädten übernahm 1981 vor allem die Stadt Nürnberg eine Vorreiterrolle. Dort

energetischen Sanierung, vereinbar. Mit München setzte eine weitere bayrische Großstadt früh auf den Milieuschutz: 1987 wurde dort die erste soziale Erhaltungsverordnung ausgewiesen. Während Berlin städ- tebauliche Verträge und Auflagen in den Fokus stellt, nutzt München vor allem das kommunale Vorkaufsrecht zum Verkehrswert. Tatsächlich kau- fen muss die Stadtverwaltung sel- ten, allein die Möglichkeit bringt die Behörden aber in eine gute Verhand- lungsposition und erlaubt ihnen mit- tels Abwendungsvereinbarung, die Eigentümer auf die Ziele der Erhal- tungssatzung, also bezahlbare Mie- ten und Verzicht auf Luxusmoderni- sierungen zu verpflichten. Die Anfang 2014 in Bayern eingeführte Umwand- lungsverordnung macht Spekulation- en in von Gentrifizierung bedrohten Gebieten noch schwieriger. Im März 2015 beschloss die bayri- sche Landeshauptstadt das 18. Mi-

geschützt werden. Die Kosten für An- und Verkaufsverfahren im Rahmen des kommunalen Vorkaufsrechts hielten sich mit 100 000 Euro im Rah- men. In der Südlichen Neustadt, ei- nem seit 1995 bestehenden Milieu- schutzgebiet, konnte die Bevölke- rungszusammensetzung trotz hohen Verdrängungsdrucks erhalten wer- den, wie Evaluationen zeigen.

Neben München setzte auch Hamburg (Bild links: Stadtteil St. Pauli) früh auf den Milieuschutz. Frankfurt am Main (Bild rechts: West- end Oberlinden) ist ein Newcomer



Foto: hamburg.de

Foto: Jens Sethmann



standen in den folgenden Jahrzehnten bis zu 26 Gebiete unter Milieu- schutz. Nürnberg war aber auch in- sofern Wegbereiter, als man dort die methodische Entwicklung des Instru- ments vorantrieb, beispielsweise in Form eines Kriterienkatalogs zur Er- haltungswürdigkeit der Sozialstruk- tur. Viele andere Städte orientierten sich später an diesem Konzept. Nürnberg selbst hob bereits 2004 den Milieuschutz wieder auf. Begründung: Der Mietwohnungsmarkt habe sich entspannt, außerdem sei die Sat- zung nicht mit erwünschten Moder- nisierungen, beispielsweise bei der

lieuschutzgebiet – damit fallen 118 000 Wohnungen und 206 000 Einwohner in München unter den Milieuschutz. Hamburg führte 1995 Milieuschutz- verordnungen in drei Gebieten ein. Sobald der Bundesgesetzgeber es 1998 ermöglicht hatte, setzte der Stadtstaat als erstes – und lange ein- zig – Bundesland ein Umwandlungs- verbot in Milieuschutzgebieten ein. Das Konzept ging auf: Seit 1998 kam es zu wesentlich weniger Umwand- lungen. Von 1995 bis 2003 konnten in Ham- burgs Milieuschutzgebieten rund 650 Wohnungen vor Spekulationen

Heute hat Hamburg sieben Milieu- schutzgebiete – unter anderem St. Pauli und die Sternschanze –, in de- nen 89 060 Menschen leben. Für drei weitere Gebiete gelten Aufstellungs- beschlüsse.

Frankfurt am Main ist der Newcomer unter den Städten, die soziale Erhal- tungsverordnungen nutzen. Aktuell erarbeitet das dortige Stadtplanungs- amt Milieuschutzsätzen für acht Stadtteile und damit nahezu den ge- samten Innenstadtbereich. 2016 sol- len die neuen Verordnungen in Kraft treten. Die Bürger, die in den betrof- fenen Gebieten leben, fürchten aller- dings, dass die Maßnahme zu spät kommt. Um Verdrängungsprozesse bis zum Inkrafttreten der sozialen Er- haltungsverordnung abzumildern, will das Planungsamt nun kritische Bauvorhaben zurückstellen. Auch Köln, das in den 90er Jahren bereits ein soziales Erhaltungsgebiet

ausgewiesen hatte, prüft momentan, ob die Verdrängungstendenzen in einzelnen Stadtteilen weitere Milieuschutzverordnungen rechtfertigen. Die Verwaltung arbeitet dafür an einem Kriterienkatalog.

Katharina Buri

Die Umstrukturierungsverordnung

Mieterschutz für eilige Fälle

Die „Umstrukturierungssatzung“ ist so etwas wie der Milieuschutz für dringende Fälle. Sie verfolgt auch das Ziel, Mieter vor Verdrängung zu schützen, lässt sich aber schneller und konkreter handhaben. Die Umstrukturierungssatzung schlummerte lange unbeachtet im Baugesetzbuch vor sich hin. Doch nach den ersten erfolgreichen Anwendungen im Ortsteil Prenzlauer Berg ist das Instrument berlinweit in den Blickwinkel von Bezirkspolitikern gerückt.

Bilanz für die ►
Grüne Stadt: Die
meisten Altmiet
konnten nach
der Sanierung
wohnen bleiben

Die Umstrukturierungssatzung ist wie der Milieuschutz eine Form der Erhaltungssatzung. Die Regelung ist allerdings viel einfacher: Im Umstrukturierungsgebiet werden Baumaßnahmen nur genehmigt, wenn es einen Sozialplan gibt, der den sozialverträglichen Ablauf sichert. Umfangreiche Voruntersuchungen, wie sie

für Milieuschutzgebiete notwendig sind, können entfallen. Während der Milieuschutz vorbeugend und langfristig für größere Stadtteile aufgestellt wird, ist die Umstrukturierungsverordnung ein Instrument auf Zeit, mit dem die Bezirke schnell auf drohende kleinräumige Verdrängungen reagieren können.

Die Umstrukturierungssatzung ist bislang nur selten angewandt worden. In Berlin kam sie erstmals 2006 in der Grünen Stadt in Prenzlauer Berg zum Einsatz. Die Siedlung aus den späten 30er Jahren liegt zwischen Greifswalder und Kniprodestraße und umfasst rund 1800 Wohnungen. Die Wohnungsbaugesellschaft GSW plante 2005, die lange vernachlässigte Siedlung umfassend zu modernisieren, was für viele Mieter eine glatte Verdoppelung ihrer Miete bedeutet hätte. Im März 2006 beschloss deshalb der Bezirk Pankow, eine Umstrukturierungsverordnung aufzustellen.

In einem Sozialplan wurde anschließend festgeschrieben, wie hoch die Mieten steigen dürfen, welche Ausstattung in den Gebäuden realisiert werden soll und dass der Mieter wählen kann, ob er zwischen- oder endumgesetzt werden möchte. Für Hartz-IV-Haushalte und wohngeldberechtigte Mieter gab es Sonderregelungen. Nach Abschluss der Sanierung fällt die Bilanz für die Grüne Stadt positiv aus: Die Nettokaltmieten blieben durchweg unter 5 Euro pro Quadratmeter, die meisten Altmietern konnten dort wohnen bleiben. Im Frühjahr 2010 erließ Pankow ein zweites Mal eine solche Verordnung.

Davon profitieren die 300 Mietparteien in zwei großen 30er-Jahre-Wohnblöcken beiderseits der Glasbrennerstraße. Mit den Eigentümern, der städtischen Gewobag und einer privaten Immobiliengesellschaft, konnte sich der Bezirk auf ähnliche Regeln wie in der Grünen Stadt einigen. Trotz der Pankower Erfolge fanden sich in den anderen Bezirken zunächst kaum Nachahmer. Im Herbst 2010 beschloss der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine Umstrukturierungsverordnung für einen kleinen Block am Urbanhafen. Lichtenberg kam mit einer Verordnung für eine GSW-Siedlung an der Frieda- und Metastraße im Jahr 2012 zu spät, um die Sanierung der ersten 200 Wohnungen noch zu beeinflussen. Wenn das Wohnungsbauunternehmen GSW dort die verbliebenen 300 Wohnungen saniert, hat der Bezirk aber die Verordnung in petto. Ein glückliches Händchen hatte Lichtenberg 2013 bei der Plattenbausiedlung an der



Fotos: Nils Richter

Aussicht für die
Plattenbausiedlung
Wartenberger Straße
in Hohenschönhausen:
eine Nettokaltmiete von
6,17 Euro nach der
Modernisierung



Wartenberger Straße in Hohenschönhausen. Mit einer Umstrukturierungsverordnung konnte man den Eigentümer davon überzeugen, mit den 800 Mietparteien Modernisierungsvereinbarungen abzuschließen. Unter anderem wurden darin die Nettokaltmieten auf 6,17 Euro pro Quadratmeter begrenzt.

Mittlerweile ist die Umstrukturierungsverordnung keine große Unbekannte mehr. Wo Verdrängung droht, wird sie heute zumindest von Mieterseite ins Gespräch gebracht – etwa in der Zehlendorfer Onkel-Tom-Siedlung oder zuletzt in der Reinickendorfer Siedlung am Steinberg.

Jens Sethmann

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

„Heilung“ des Zahlungsverzugs

1. Der Mieter gerät wegen unverschuldeten Tatsachenirrtums nicht in Zahlungsverzug, wenn er von dem Ausbleiben der vereinbarten Direktzahlung der Miete durch das Jobcenter erst durch die Kündigung des Vermieters erfährt.
2. Eine fristlose Kündigung wegen Mietrückständen wird grundsätzlich nur durch vollständige Zahlung der Rückstände innerhalb der Schonfrist unwirksam. Bleibt ein geringer Teilbetrag offen, kann dies allerdings ausnahmsweise unbeachtlich sein.

BGH vom 17.2.2015 – VIII ZR 236/14 –

 Langfassung im Internet

Wir haben kürzlich die Entscheidung des BGH vom 4.2.2015 – VIII ZR 175/14 – (MM 4/2015, Seite 28) vorgestellt, wonach der Umstand, dass der Mieter auf behördliche Transferleistungen (ALG II) angewiesen ist, das von ihm nach allgemeinen Grundsätzen zu tragende Risiko eines unverschuldeten Geldmangels nicht entfallen lässt („Geld hat man zu haben“). Dass das nicht in jedem Falle gilt, ergibt sich nun aus dem zwei Wochen später ergangenen Beschluss des BGH. Hier lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Mieter bewohnte die Wohnung seit dem Jahr 2007. Die monatliche Miete betrug ab März 2010 378 Euro (inklusive einer Nebenkostenvorauszahlung von 98 Euro). Im März 2010 zahlte der Mieter einen Teilbetrag von 143,38 Euro nicht. Mit Bescheid vom 30.8.2012 teilte das Jobcenter dem Mieter mit, dass die Miete ab 1.10.2012 übernommen und direkt an die Vermieterin überwiesen werde. Für die Monate November und Dezember 2012 unterblieb die Überweisung des Jobcenters versehentlich. Dies erfuhr der Mieter erst durch die ihm am 6.12. zugewandene fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung vom 5.12.2012. In der dem Mieter am 20.2.2013 zugestellten Klageschrift vom 23.12.2012 wiederholte die Vermieterin die Kündigung wegen derselben Rückstände, nämlich der Mieten für die Monate November und Dezember sowie den ausstehenden Teilbetrag aus dem Mo-

nat März 2010. Das Jobcenter überwies die Mieten für November 2012 bis Januar 2013 Mitte Januar 2013; auf den Rückstand aus dem Monat März 2010 zahlte der Mieter am 31.1.2013 100 Euro.

Der BGH erkannte vorliegend eine besondere Ausnahmesituation, weil der Mieter erst durch die Kündigung vom 5.12.2012 erfahren habe, dass das Jobcenter entgegen des mehrere Monate zuvor erlassenen Bescheides die angekündigte Direktzahlung der Mieten für die Monate November und Dezember 2012 zunächst nicht vorgenommen hatte, so dass bei der ersten Kündigung ein unverschuldeter Tatsachenirrtum vorgelegen habe, der den Eintritt des Verzuges ausschlosse.

Die weitere fristlose Kündigung vom 23.12.2012 sei dadurch unwirksam geworden, dass die Rückstände bis auf einen geringfügigen Betrag von 43,88 Euro innerhalb der Schonfrist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) nachgezahlt worden seien. Zwar erfordere § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB die vollständige Begleichung der Rückstände innerhalb der Schonfrist. Hier sei es aber im Hinblick auf die außergewöhnlichen Umstände ausnahmsweise geboten, den verbleibenden Rückstand mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) außer Betracht zu lassen. Denn der noch nicht vollständig beglichene Rückstand beträfe einen nur geringen Teilbetrag aus einem weit zurückliegenden Zeitraum; die übrigen Rückstände wären weit vor Ende der erst am 20.4.2013 ablaufenden Schonfrist durch die Zahlungen des Jobcenters Mitte Januar und des Mieters Ende Januar getilgt worden. Auch sonst wären die Umstände der zunächst ausgebliebenen Zahlung des Jobcenters angesichts des dem Mieter bereits im August 2012 erteilten gegenteiligen Bescheides außergewöhnlich.

Die mit Schreiben vom 23.12.2012 hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung habe das Mietverhältnis ebenfalls nicht beendet, weil es bezüglich der Mieten für die Monate November und Dezember 2012 an einer schuldhaften Pflichtverletzung des Mieters im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB fehle und der weitere (geringfügige) Rückstand keine ordentliche Kündigung rechtfertige.

Schönheitsreparaturen (1)

a) Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (insoweit Aufgabe von BGH, Rechtsentscheid vom 1.7.1987 – VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253).

b) Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die

so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

c) Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt die Beurteilung, ob eine Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände.

d) Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trifft den Vermieter.

BGH vom 18.3.2015 – VIII ZR 185/14 –

 Langfassung im Internet

Der Bundesgerichtshof hat mit dieser Entscheidung seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, dass die Schönheitsreparaturen auch bei einer zu Mietbeginn dem Mieter unrenoviert überlassenen Wohnung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf den Mieter übertragen werden können.

Vielmehr sei eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlege, nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Denn eine solche Klausel verpflichte den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führe – jedenfalls bei kundenfeindlichster Auslegung – dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten habe.

Bei der Inhaltskontrolle der Klausel sei daher jeweils danach zu unterscheiden, ob Gegenstand der Renovierungsverpflichtung des Mieters eine bei Vertragsbeginn renovierte oder eine unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Wohnung ist. Auf eine Abgrenzung zwischen einer nicht renovierten und einer renovierungsbedürftigen Wohnung komme es dabei nicht an, weil beide Begriffe Mieträume mit Gebrauchsspuren beschrieben und die Grenze fließend sei.

Um vorvertragliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren zu beseitigen und damit eine „renovierte“ Wohnung zu übergeben, müsse der Vermieter die Mieträume bei Vertragsbeginn aber nicht stets komplett frisch renovieren. Im Einzelfall könne die Vornahme geringer Auffrischungsarbeiten genügen. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) blieben überdies Abnutzungs- und Gebrauchsspuren außer Acht, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es komme letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Angesichts der

Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliege dies einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände. Es ist Sache des Mieters, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Zwar könne dies Beweisschwierigkeiten aufwerfen, zumal sich die Frage der Wirksamkeit einer formularmäßigen Abwälzung der Renovierungsverpflichtung auf den Mieter häufig erst bei Vertragsende stelle. Jedoch stünden dem Mieter insoweit verschiedene Beweismittel zur Verfügung. So könne er bei Mietbeginn darauf hinwirken, dass ein gemeinsames Übergabeprotokoll gefertigt werde; daran werde regelmäßig auch der Vermieter Interesse haben. Des Weiteren könne der Mieter den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn fotografisch festhalten. Beweiswert komme auch Belegen zu, welche die Renovierungskosten des Mieters dokumentierten. Schließlich könnten etwaige Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis oder beauftragte Handwerker als Zeugen für den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn benannt werden. Allerdings kann nach Ansicht des BGH die formularvertragliche Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung gleichwohl wirksam vereinbart werden, sofern die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung vorvertraglicher Abnutzungsspuren durch einen vom Vermieter gewährten Ausgleich kompensiert wird, durch den der Mieter so gestellt wird, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden. Die Mietvertragsparteien könnten sich etwa dafür entscheiden, dass der Mieter zum Ausgleich für den Renovierungsaufwand für eine bestimmte Zeit weniger oder gar keine Miete zu entrichten habe.

Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung obliege dem Vermieter als Klauselverwender, da es sich um besondere tatsächliche Umstände handle, die eine Benachteiligung des Vertragspartners dennoch gerechtfertigt erscheinen lassen könnten.

Nach diesen Grundsätzen war im vorliegenden Fall die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter unwirksam, denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts waren bei Mietbeginn in drei Zimmern Streicharbeiten erforderlich, so dass die Mieter bei Nutzungsbeginn eine unrenovierte Wohnung übernommen hatten. Der ihnen zu Mietbeginn gewährte Nachlass von lediglich einer halben Monatsmiete stellte aber nach Auffassung des BGH in diesem Fall keinen angemessenen Ausgleich dar.

Die Unwirksamkeit wird im Übrigen nicht auf diejenigen Teile der Wohnung beschränkt werden, die dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden sind. Denn eine teilweise Aufrechterhaltung oder Umgestaltung der Klauseln kommt wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht. In Fällen wie dem vorliegenden muss der Mieter also überhaupt nicht renovieren.

Offen gelassen – weil nicht entscheidungserheblich – hat der BGH die Frage, ob die Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung formularvertraglich auf renovierte Teile der Wohnung beschränkt werden kann.

Schönheitsreparaturen (2)

Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrags geregelt ist (Bestätigung von BGH, Urteil vom 13.1.2010 – VIII ZR 48/09, NJW 2010, 674 Rn. 14).

BGH vom 18.3.2015 – VIII ZR 21/13 –

➡ Langfassung im Internet

In diesem Verfahren hat der Bundesgerichtshof die Entscheidung des Berufungsgerichts bestätigt, das eine Schadensersatzpflicht des Mieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen schon deshalb verneint hatte, weil die verwendete Formulklausel zum Teil auf „starre“ Fristen abstellte und deshalb insgesamt unwirksam war. Auf die Frage, ob die Wohnung bei Vertragsbeginn renoviert übergeben worden war, kam es aus diesem Grund in diesem Verfahren nicht mehr an. Der Mietvertrag enthielt folgende vorformulierte Klauseln:

„4. Da in der Miete hierfür keine Kosten kalkuliert sind, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen hinsichtlich der Malerarbeiten an Wänden und Decken, in Küche, Bad und Duschräumen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafzimmern, Flur, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre sowie in sonstigen Räumen alle 7 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses (beziehungsweise soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht durchgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt an), fachgerecht auszuführen. [...]“

5. Da in der Miete hierfür keine Kosten kalkuliert sind, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in Bezug auf das Lackieren der Fenster und der Wohnungseingangstüre von innen, der Wohnungstüren sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre alle 5 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses (beziehungsweise soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht durchgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt an), fachgerecht durchzuführen, es sei denn, sie sind nicht erforderlich, da keine Lackabplatzungen, kein Nachdunkeln etcetera vorhanden sind. Dieselbe Durchführungsverpflichtung und Ausführungsfrist gilt für das Schamponieren von Teppichen. [...]“

Die Klausel zu Nr. 4 ist als „starre“ Fristenklausel unwirksam und führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung

der Schönheitsreparaturen insgesamt, obwohl die Klausel zu Nr.5 wegen der Relativierung („... es sei denn, sie sind nicht erforderlich ...“) für sich genommen wirksam ist.

Schönheitsreparaturen (3)

Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 Abs. 1 BGB unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen (teilweise Aufgabe von BGH, Urteil vom 26. 9.2007 – VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632 Rn. 14 ff.).

BGH vom 18.3.2015 – VIII ZR 242/13 –

➡ Langfassung im Internet

Quotenklauseln verpflichten den Mieter, bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Anteil der Renovierungskosten zu tragen, wenn die von ihm übernommenen Schönheitsreparaturen zu diesem Zeitpunkt noch nicht fällig waren. Die unter Mietrechtlern jahrelang heiß umstrittene Frage, ob es überhaupt möglich ist, wirksame Quotenklauseln zu vereinbaren, hat der BGH mit dieser Entscheidung endgültig beantwortet: Es ist nicht möglich. Es gibt keine wirksamen formularvertraglichen Quotenklauseln.

Quotenabgeltungsklauseln halten der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht stand. Sie benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie dem Mieter bei Vertragsschluss keine realistische Einschätzung der auf ihn zukommenden Kostenbelastung ermöglichen. Denn – wie der BGH zu Recht ausführt – ist es für den durchschnittlichen und verständigen Mieter bei dem für die Beurteilung maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht erkennbar, welcher tatsächliche Abnutzungsgrad der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses, dessen Zeitpunkt bei Vertragsschluss noch nicht feststeht, unter Zugrundelegung seines (möglicherweise Veränderungen unterworfenen) individuellen Nutzungsverhaltens erreicht sein wird. Aber nicht nur der tatsächliche Zustand der Wohnung bei Vertragsende sei für den Mieter bei Vertragsschluss nicht einschätzbar. Um eine Kostenquote ermitteln zu können, sei darüber hinaus die empirische Prognose notwendig, zu welchem Zeitpunkt bei unterstellter gleicher Nutzungsart und gleicher Nutzungsintensität voraussichtlich Renovierungsbedarf eintreten werde. Quotenabgeltungsklauseln verlangten vom Mieter daher bei Vertragsschluss seine bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehende Zahlungspflicht aufgrund eines in der Zukunft liegenden, auf mehreren Variablen beruhenden hypothetischen und damit fiktiven Sachverhalts einzuschätzen. Derartige Bestimmungen benachteiligten den Mieter aber nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen und seien deshalb unwirksam.

Instanzen-Rechtsprechung

Berliner Mietspiegel

Bei dem Berliner Mietspiegel 2013 handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d Abs. 1 BGB, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist und vom Land Berlin sowie Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.

*LG Berlin vom 20.4.2015
– 18 S 411/13 –, mitgeteilt
von RA Christian Emmerich*

Aus den Gründen:

... Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. ... Bei dem Berliner Mietspiegel 2013 handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558 d Abs. 1 BGB, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist und vom Land Berlin sowie Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist. Hiervon geht das Gericht entsprechend der Veröffentlichung des Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel sowie des Methodenberichts betreffend die Dokumentation der Arbeitsschritte und Ergebnisse dieses Mietspiegels aus, da substantiierte Einwände gegen das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels nicht vorgebracht worden sind. Denn von der Partei, die das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in Abrede stellt, ist zu verlangen, dass sie im Rahmen des Möglichen substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel vorbringt, sofern die Erstellung des Mietspiegels – wie dies vorliegend der Fall ist – in allgemein zugänglichen Quellen dokumentiert ist. Dabei muss sie sich mit dem Inhalt der Dokumentation substantiiert auseinandersetzen, soweit dies ohne Fachkenntnisse möglich ist (BGH NJW 2014, 79). Dies ist vorliegend nicht geschehen.

Soweit der Kläger meint, die unterschiedliche Einordnung der Grundstücke Stuttgarter Platz X. und Y. bei der Wohnlage sei fehlerhaft und auch

nicht begründet worden oder sachlich begründbar, ist nicht erkennbar, weshalb dies gegen die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen sprechen sollte. Selbst unterstellt, der Mietspiegel enthielte insoweit einen Fehler, ist nicht erkennbar, weshalb durch einen solchen Einzelfall die Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen in Frage zu stellen wäre. Hinzu kommt, dass es für die Lagebestimmung nach den Bewertungskriterien entsprechend dem Methodenbericht maßgeblich auch auf das Straßenbild ankommt, welches bei einem Eckhaus anders sein kann, als bei dessen Nachbarhaus, worauf das Amtsgericht zutreffend hingewiesen hat.

Auch der pauschale Hinweis, dass es im Gegensatz zum Münchener Mietspiegel in Berlin an einer Dokumentation von den drei Wohnlagen fehle, ist nicht nachvollziehbar. Die Definition der Wohnlagen sowie die Bewertungskriterien für die Zuordnung der Wohnungen zu diesen Wohnlagen finden sich auf den Seiten 65 ff. des Methodenberichts. Unklar bleibt auch, weshalb der Umstand, dass es im Gegensatz zu „München, wo es vier Wohnlagen gebe, an einer besten Lage fehle“, gegen die Annahme der Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen sprechen sollte (vgl. auch Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 11. Auflage, §§ 558 c, 558 d BGB Rn. 103). Auch die von dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen herausgegebenen Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln 2002 (abgedruckt bei Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a.a.O., Anhang zu §§ 558 c, 558 d 8GB) stellen ausdrücklich fest, dass sich in der Praxis die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen (zum Beispiel einfach, mittel, gut) bewährt habe. Auch der Einwand des Klägers, bei den Grundlagendaten handele es sich um reine Zufallsstichproben, welche besonders beliebte Quartierswohnlagen außer Acht ließen, ist nicht stichhaltig. Bereits auf Seite 10 in Ziffer 4.3 des Methodenberichts wird ausdrücklich klargestellt, dass es sich bei der Neu-

erhebung um eine disproportionale Zufallsstichprobe handelt, also eine Differenzierung nach der Wohnlage erfolgte und die Stichprobengröße so angelegt werde, dass für alle Wohnlagen eine ausreichende Auswahl von Mietpreisangaben erzielt werden konnte. Entgegen der Behauptung des Klägers ist auch nicht erkennbar, dass sich die Datenpanne, die es bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2011 gegeben hat, auf die nachfolgenden Jahrgänge auswirkt, da die Mieter- und Vermieterbefragungen erneut erfolgten und nicht lediglich die Ergebnisse für 2013 fortgeschrieben wurden. Unklar bleibt schließlich, weshalb der Umstand, dass Wohnungsbaugesellschaften bei rund 60000 Wohnungen Mieterhöhungs-erklärungen nicht hätten „verschicken dürfen“, auf die Wissenschaftlichkeit der Erstellung des Mietspiegels irgendeinen Einfluss haben sollte. Wenn sich bei 60000 Wohnungen die Miete nicht verändert, hat dies offensichtlich auch Einfluss auf das Mietenbild, welches durch den Mietspiegel wiedergegeben werden soll.

Schließlich hat der Kläger substantiierte Einwände gegen die Vermutungswirkung des Berliner Mietspiegels 2013 im Sinne von § 558 d Abs. 3 BGB nicht vorgebracht. Soweit er darauf verweist, dass sich die fehlerhafte Einordnung der Wohnung Stuttgarter Platz X. aus dem Vergleich zur Einordnung der Wohnung Stuttgarter Platz Y. ergebe, spricht gerade der Vergleich dieser beiden Häuser für eine unterschiedliche Einordnung betreffend die Wohnlage. Bei dem Grundstück Stuttgarter Platz Y. handelt es sich um ein Eckhaus, dessen eine Seite zur Windscheidstraße liegt, deren Wohnungen sich durchweg in guter Wohnlage befinden, so dass die Abgrenzung zum Nachbargrundstück mit der Hausnummer X. sachlich gerechtfertigt erscheint. Im Übrigen fehlt es auch an einem Beweisantritt des Klägers für seine Behauptung, dass die verlangte Miete ortsüblich sei. Die benannten fünf Wohnungen stellen eine zu geringe Datengrundlage dar, um die ortsübliche Miete zu beweisen. ...

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 40)

- **Spontan:** Beratung ohne Anmeldung
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr, Freitag von 15 bis 17 Uhr,
NEU! Samstag von 9 bis 13 Uhr (jedoch nicht in den Beratungszentren Müllerstraße, Wilmersdorfer 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 Wilmersdorfer Straße

Wilmersdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmersdorfer Arcaden)
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmersdorfer 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
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



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 39 (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 17-19 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 12,
nahe Suermondstraße
und Konrad-Wolf-Straße
Tramhaltestellen:

Am Faulen See (Tram 27)
und Oberseestraße (M 5)

Sommerschließung 16. Juli bis 28. August

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee
U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.
keine Beratung am 8. Juli,
Sommerschließung 16. Juli bis 28. August

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

Sommerschließung 16. Juli bis 28. August

■ Di 18-19 Uhr

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

Sommerschließung 16. Juli bis 28. August

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof, König-
straße 43 (nahe Rathaus und Meldestelle)
S Zehlendorf

Sommerschließung 16. Juli bis 28. August

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

Sommerschließung 16. Juli bis 28. August

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 & 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 Wilmersdorfer Straße 50/51

■ **Wilmersdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmersdorf/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

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich. **Bei Abnahme:** Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich. Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
 - Schönheitsreparaturen
 - Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
 - 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.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie

am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78 79 00 60

■ 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 Straßenlärm, 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/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/marktsegment/index.html

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

E-Mail: AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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,

Dominik Giese (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.

Am 8.7.2015 findet kein Treffen statt.

Nächstes Treffen: 14.10.2015

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleiterin)

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, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
niedriger Verbrauch	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
0-50 A	Neubau ab 1995 ⁽²⁾	Neubau ab 1995 ⁽²⁾
50-100 B		
100-150 C		
150-200 D	Baujahr ab 1973 ⁽³⁾	Baujahr ab 1984 ⁽³⁾
200-250 E	Baujahr bis 1972 ⁽³⁾	Baujahr bis 1983 ⁽³⁾
250-300 F	Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	
über 300 G	dringender Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

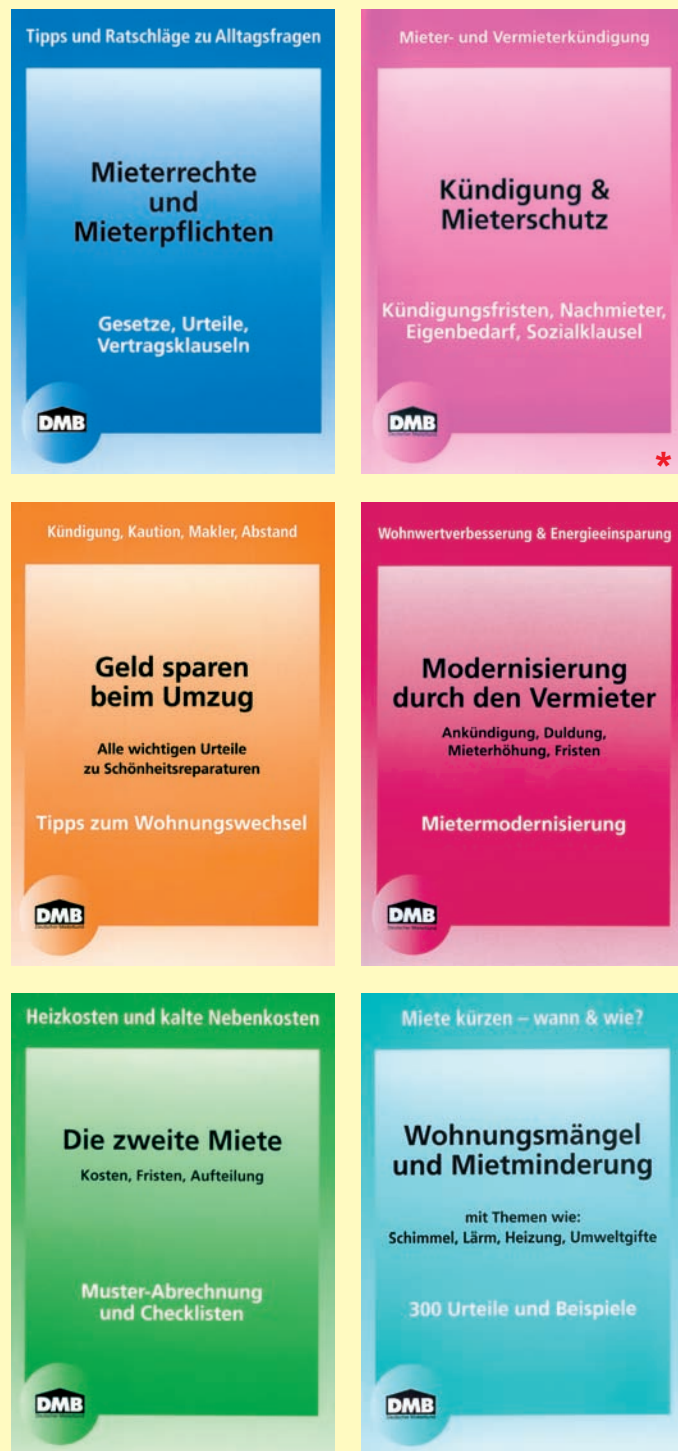
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

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

Guter Rat... ... und gar nicht teuer!

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 Euro bzw. 5 Euro (*).



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

Guter Rat ...

... und gar nicht teuer!

Der Klassiker



- 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 Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de