



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

Oktober
10/2010

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**ERSTES BERLINER
MIETSHAUS IN
PASSIVBAUWEISE**

**Öko-Traum
zum Mieten**

**SANIERUNGSGEBIET
TRAVEPLATZ/OSTKREUZ**

**Mietenrallye trübt
die Bilanz**

LAUBBESEITIGUNG

**Keine herbstlichen
Rutschpartien**



Klimaschutz ist machbar

Mit dem Stufenmodell zur behutsamen Gebäudesanierung

„Unser Papi ist clever. Er sagt, wir sind lieber vor dem Schaden klug und sparen uns damit viel Geld, Zeit und Ärger danach.“



Wir geben Ihnen gut und günstig Sicherheit für alle wichtigen Dinge des Lebens.



DMB Rechtsschutz

Recht: günstig

Nicht nur für diese Familie sondern auch für Sie als **Mitglied im Berliner Mieterverein** ist die DMB Rechtsschutz der erfahrene Beistand und zuverlässige Berater in allen Rechtsfragen, die über das Wohnen hinausgehen. Schließlich gibt es viele andere Dinge, für die es jederzeit wichtig ist, die nötige Sicherheit und besten Schutz zu haben. Denn unangenehme Streitigkeiten kosten nicht nur Zeit, Geld und Nerven. Sie können bei einer Auseinandersetzung auch zu Lebenseinschränkungen oder finanziellen Risiken im Prozessfall führen.

Bei der DMB Rechtsschutz erhalten Sie nicht nur günstigen und leistungsstarken Versicherungsschutz, sondern auch den richtigen Schutz für jede Lebenslage, egal ob Beruf, Privat oder Verkehr. Mit einer

Reihe von Vorteilen und Serviceleistungen und genau auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Rechtsschutzpaketen sorgen wir dafür, dass Sie Ihre Rechte nicht nur kennen, sondern auch Ihr gutes Recht bekommen.

Ausführliche Informationen mit der Möglichkeit zur Beitragsberechnung und zum direkten Abschluss finden Sie unter www.dmb-rechtsschutz.de/mietervereine. Gerne geben wir Ihnen auch Auskunft zu Fragen unter **0 221 / 376 38 38** oder erkundigen Sie sich beim Berliner Mieterverein nach unseren Angeboten.

Sie als Mitglied des Berliner Mietervereins erhalten besonders günstige Konditionen – mit bis zu 10% Preisvorteil z.B. für



Doppelt: sicher

Privat + Beruf

schon ab monatlich

€ 9,01

Dreifach: sicher

Privat + Beruf + Verkehr

schon ab monatlich

€ 10,91

Wählen Sie den DMB Rechtsschutz, der am besten zu Ihrer Lebenssituation passt und profitieren Sie von Leistungen wie der telefonischen Erstberatung, hohen Deckungssummen, bevorzugter Anwaltsbehandlung, Schutz bei Reisen bis zu 3 Monaten weltweit, u. v. m.

PANORAMA

Ein- und Zweifamilienhäuser: Im Galopp	6
Bundesverfassungsgerichts-Urteil: Gasag-Preisklauseln unwirksam	6
Berliner Immobilien Holding: Senat will Wohnungen und Risiken abstoßen	7
Urteilen Sie selbst! Lüftungsverbot für Kettenraucher?	7
Städtebauförderung: Seltene Einmütigkeit	8
Der Buchtipp: Die erste Wohnung	8
Weißer Stadt: Hilfe für das bröckelnde Welterbe	9
Sanierung in der Gropiusstadt: Großes Potenzial, kleiner Anfang	9
Leerstandsentwicklung: Bei den Reserven angelangt	10
Wasser-Volksbegehren: Unterschriftensammlung im Endspurt	10
Ferienwohnungen: Kleinerherbergen müssen Bauauflagen erfüllen	11
Nord-Neukölln: Unter Gentrifizierungsverdacht	12
Der Ausstellungstipp: Schön warm	12
Elektrosmog: Strahlenschutz im trauten Heim	13
Umwandlung: Der Druck nimmt zu	13

TITEL

Klimaschutz ist machbar Mit dem Stufenmodell zur behutsamen Gebäudesanierung	14
---	----

HINTERGRUND

Sanierungsgebiet Traveplatz/Ostkreuz: Mietenrallye trübt die Bilanz	18
Erstes Berliner Mietshaus in Passivbauweise: Öko-Traum zum Mieten	19
Wie die Berliner wandern: Unfreiwillige Nomaden	20
Grundsteuerreform: ... und die Zeche zahlt der Mieter?	21
Wo berühmte Berliner einst wohnten: Pinzelheinrichs Aufstieg	22
Umstrukturierungsverordnungen: Pankow bleibt einsamer Vorreiter	24
Umzug: Wer haftet für Transportschäden?	25
Laubbeseitigung: Keine herbstlichen Rutschpartien	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



14 Klimaschutz ist machbar

Von Energiewende und Klimaschutz ist derzeit viel die Rede, doch an der praktischen Umsetzung hapert es. Eine nachhaltige Lösung auf Berliner Ebene ist das Stufenmodell.



22

Berühmte Berliner

Kantige Kiez-Originale, schmutzige Gören, Hauswartsweiber mit Haaren auf den Zähnen. Der Berliner Milieu-Zeichner **Heinrich Zille** wohnte in Charlottenburg und holte sich dort seine Eindrücke.

Achtung: Umzugsschäden

Auch wer beim Umzug die Knochenarbeit von Profis machen lässt, ist nicht unbedingt aus dem Schneider. Wir sagen Ihnen, worauf Sie achten müssen.



25

Betr.: MieterMagazin 4/10,
Seite 10: „Wasserpreise –
Der Unmut wächst“

Eindeutig zu viel

Vor Kurzem erhielten wir die Betriebskostenabrechnung für 2009. Nach genauerem Hinschauen stellten wir fest, dass die Kosten für Wasser 40 Euro pro Monat betrugen, das heißt: Wasser ist teurer als Strom (34 Euro pro Monat) für einen Zweipersonenhaushalt mit 70 Quadratmetern. Das ist eindeutig zu viel.
M. Fink, per E-Mail

Die von MieterMagazin-Leser Fink genannten Kosten entsprechen in der Tat dem Durchschnitt eines Zweipersonenhaushalts.
Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 9/2010, Seite 13: „Hartz 4 – Unrealistische Strompauschale“

Mehr als 1000 Kilowattstunden muss nicht sein

Wie man zu einem durchschnittlichen Stromverbrauch von monatlich 37,97 Euro für einen Einpersonenhaushalt kommt, ist mir unverständlich. Entweder der Anbieter ist viel zu teuer, dann sollte man diesen schleunigst wechseln, oder der Verbrauch ist viel zu hoch.
Hier eine Beispielrechnung: Ein Verbrauch von 1000 Kilowattstunden im Jahr entspricht Verbrauchskosten

von 200 Euro (bei einem Kilowattpreis von 20 Cent), zuzüglich Grundgebühr 96 Euro (12 mal 8 Euro) macht das Kosten von insgesamt 296 Euro im Jahr. Das würde einer monatlichen Pauschale von rund 25 Euro entsprechen. Und dabei ist das nicht einmal der billigste, sondern ein Anbieter von Strom aus erneuerbaren Energien (Ökostrom). Wer jährlich rund 1700 kWh oder mehr für sich alleine verbraucht, sollte unbedingt sein Verbrauchsverhalten und seinen Bestand an Elektrogeräten überprüfen. Eine Aquariumheizung ist beispielsweise ein ziemlicher Stromfresser. Oder ein Hightech-PC für Video und Spiele mit 500 Watt Anschlussleistung, der fast den ganzen Tag in Betrieb ist. Gerade Empfänger von Sozialleistungen lassen sich gerne verleiten, elektrische Heizgeräte zu betreiben. Oder der Kühlschrank oder die Gefriertruhe sind mehr als 20 Jahre alt. Da wird das Geld für den unsinnigen Verbrauch sprichwörtlich zum Fenster hinausgeblasen. Das kann man besser in energieeffiziente Neugeräte investieren, die machen sich in zwei, drei Jahren locker durch die Stromersparungen bezahlt. Energiesparlampen gibt es schon zum Preis von 5,50 Euro in der Zweierpackung. Ein Einpersonenhaushalt sollte einen jährlichen Verbrauch von 1000 kWh nicht wesentlich übersteigen. Alles darüber hinaus ist Luxus und umweltschädlich.

J. Robrandt, per E-Mail

MieterMagazin-Leser Robrandt hat inhaltlich insoweit völlig recht, als sich die Stromkosten durch umsichtigen Verbrauch und kritische Auswahl des Versorgers enorm reduzieren lassen. Allerdings ist ungeachtet dessen bundesdeutsche Realität, dass pro Verbraucher Stromkosten von 37,97 Euro monatlich verursacht werden. Leider wird auch die der Beispielrechnung des Lesers zugrunde gelegte Zahl von 1000 kWh Stromverbrauch pro Person und Jahr in Wirklichkeit deutlich überschritten. Nach Angaben des Verbands der Elektrizitätswirtschaft (VDEW) verbraucht ein Einpersonenhaushalt jährlich 1600, 2 Personen 2800, drei

3900 und vier 4500 kWh. Was bei Hartz-IV-Empfängern die Kosten zusätzlich in die Höhe treibt, sind die oft veralteten, wenig energieeffizienten Haushaltsgeräte, die dort anzutreffen sind, weil sich solche Haushalte schlechterdings keine neueren Geräte leisten können. Auch der Umstand, dass Erwerbslose durchschnittlich 22 Stunden zu Hause verbringen (Erwerbstätige: 14 Stunden), treibt die Stromkosten nach oben.
Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 9/10,
Seite 5: „In eigener Sache“

Weiter so!

Auch wenn es jetzt nicht die dicke Veränderung war, finde ich, dass Ihr neues Layout und vor allem die neue Titelseite gut gelungen sind. Hilfreich der Hinweis auf weitere spannende Themen gleich auf der ersten Seite. Auch das Inhaltsverzeichnis ist jetzt wirklich übersichtlicher. Gut finde ich auch, dass die Rechtsprechung des BGH jetzt immer kommentiert ist. Also, alles in allem, weiter so!
S. Krumm, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 9/10,
Seite 10, Rainer Bratfisch: „Europäisches Städteranking – Berlin, nicht sauber, aber sicher“

Äußerst fragwürdig

Es ist doch wirklich erfreulich, dass die Meinungsforscher von Gallup herausgefunden haben, dass man in Berlin „guten Wohnraum zu einem vernünftigen Preis findet“ – laut abgedruckter Tabelle sogar auf Platz 10 des europaweiten Ranking. Da haben die Forscher wohl vergessen, Personen zu befragen, die in den Innenstadtbezirken Berlins, zum Beispiel in Kreuzberg, eine Wohnung suchen. Bei der nächsten Befragung können sie sich ja mal unter die Schlange der Wohnungssuchenden mischen, die zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen wurden und diese befragen. Ob das Ergebnis dann immer noch so toll ist?
B. Weiler, per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Behrenstr. 1 C, 10117 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto: Commerzbank (BLZ 10040000) 771900801 (Beiträge) und 771900800 (sonstige Zahlungen, Abo) · 58. Jahrgang 2010
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons, Sina Tschacher
Titelgrafik: Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Berliner Wassertisch, Julia Gandras, Matthias Hüttenrauch, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Jens Sethmann · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallée 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, 10997 Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, 38315 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

MieterMagazin online

Nicht nur eingefleischten Internet-Nutzern können wir die Online-Ausgabe des MieterMagazin wärmstens empfehlen. Wer über Computer und Internet-Zugang verfügt, wird mit der „papierlosen“ Variante des Magazins aufs Beste bedient. Die überarbeitete Online-Version ermöglicht einen raschen Zugriff auf alle Informationen, eine schnelle Artikel-Suche auch mittels Stichwörtern, das Stöbern im Archiv und vieles mehr. Und: Sie werden immer sofort benachrichtigt, wenn die jeweils neueste Ausgabe im Netz steht und können bequem per beigefügtem Link darauf zugreifen. Komfortabler und schneller geht es nicht. Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter service.berliner-mieterverein.de/service. Ihre MieterMagazin-Redaktion

Gut zu wissen

Reinickendorf: BMV-Beratungsstelle Segenskirche geschlossen
Aufgrund geringer Besucherzahlen hat der Berliner Mieterverein die Beratung im Gemeindehaus der Segenskirche, Auguste-Viktoria-Allee eingestellt. Mitgliedern aus Reinickendorf empfehlen wir den Besuch des Beratungszentrums Müllerstraße 135.

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit.

Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Stufenmodell**



Foto: Matthias Hüttenrauch

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.

Ende gut – nicht alles gut

Fragen rund um das Ende des Mietverhältnisses

Wichtig

Der Entschluss, das Mietverhältnis zu kündigen, bringt oft viele Fragen und Unsicherheiten mit sich. Wie lang ist die Kündigungsfrist? Müssen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden oder nicht? Wann kann die Kautions zurückgefordert werden? Hilfreich sind in diesem Zusammenhang auch Tipps und Anleitungen zu der ordentlichen Rückgabe der Wohnung, um sich vor Schadensersatzansprüchen des Vermieters abzusichern. Und wo das alte Mietverhältnis beendet ist, muss eine neue Wohnung her, so dass sich der Blick auf die Wohnungsmarktsituation in Berlin durchaus lohnen kann.

Wir laden zum 9. Mieteratschlag des Berliner Mietervereins am 13. November 2010 von 11.30 bis 15.30 Uhr in der Urania ein.

Nähere Informationen im nächsten MieterMagazin oder im Internet unter www.berliner-mieterverein.de

In eigener Sache

Mit mehr als durchschnittlich 0,50 Euro pro Quadratmeter im Monat zahlen die Berliner Haushalte einen stolzen Preis für Trink- und Abwasser. Damit liegt Berlin ziemlich weit oben im Städtevergleich. Ein Grund dafür wird in den Privatisierungsverträgen vermutet, in denen den Investoren bei der Teilprivatisierung vor vielen Jahren durch das Land Berlin hohe Preise zugesichert wurden. Allerdings haben die gut aufgestellten Berliner Wasserbetriebe auch viel Geld in die öffentlichen Kassen gespült und tun dies immer noch. Quelle des Übels aus Verbrauchersicht sind also die Privatisierungsverträge.

Der Berliner Mieterverein unterstützt das Volksbegehren der Initiative Wassertisch zur Offenlegung dieser Verträge. Über die Kenntnis der Vertragsinhalte soll Druck aufgebaut werden, um zu einer Änderung der Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und den privaten Anteilseignern zu kommen. Dies gelingt aber nur, wenn das Volksbegehren erfolgreich ist, also bis zum 27. Oktober 172 000 Unterschriften stimmberechtigter Berliner beim Landeswahlleiter eingegangen sind.

Ich bitte Sie deshalb, durch Ihre Unterschrift das Begehren zu unterstützen. Weiteres zum Thema finden Sie auf Seite 10 dieser Ausgabe des MieterMagazin („Unterschriftensammlung im Endsprint“).

Ihr Reiner Wild
BMV-Geschäftsführer

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER Im Galopp

Eine erstmals aufgelegte Studie des Maklerverbands IVD für Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnet einen rasanten Mietenanstieg in diesem Marktsegment.



Foto: Christian Muhrbeck

Große Nachfrage und kurze Verweildauern treiben bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Mietpreise

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erfreuen sich bei den Berlinern einer zunehmenden Beliebtheit. Vorwiegend sind es junge Familien mit überdurchschnittlichen Einkommen, die eine derartige Immobilie wegen der erforderlichen Flexibilität am Arbeitsmarkt lieber mieten als kaufen. Dieser Nachfra-

geschub hat nach der jetzt vorgestellten Marktanalyse des IVD Berlin-Brandenburg in den vergangenen fünf Jahren zu einem durchschnittlichen Mietenanstieg von 8,3 Prozent in diesem Segment geführt. Die derzeitige Durchschnittsmiete beträgt 7,86 Euro. „Wir erwarten weiter steigende Preise“, sagt der Vorstandsvorsitzende des IVD Berlin-Brandenburg, Dirk Wohltorf. Er rechnet mit einem Anstieg von 3 Prozent jährlich.

Besonders beliebt ist die Anmietung von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Südwest-Bezirken Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Besonders hohe Mieten bis zu 16 Euro pro Quadratmeter werden in den Toplagen von Dahlem und Grunewald bezahlt, aber auch in Frohnau schlagen derartige Objekte mit bis zu 14 Euro zu Buche. Als durchschnittliche Anmietdauer ermittelte der IVD einen Zeitraum von vier bis sechs Jahren, was auf eine überdurchschnittlich mobile Bewoh-

nerschaft schließen lässt – und jenen Hauseigentümern entgegenkommt, die den neuen Trend erkannt haben und lieber vermieten als ihre Immobilie auf einem derzeit schwächelnden Markt zu verkaufen – die relativ kurze Verweildauer der Mieter ermöglicht ihnen, ihre Mietforderungen bei Neuvertragsabschlüssen dem derzeit rasanten Preisanstieg anzupassen.

Erst kürzlich stellte das Forschungsinstitut Empirica eine Studie vor, nach der die Berliner Neuvertragsmieten insgesamt um durchschnittlich 14 Prozent allein im Jahr 2009 angezogen haben. Wie auch die jetzt vom IVD vorgelegten Zahlen belegt dies einen Preisgalopp in der Hauptstadt, der alle senatsoffiziellen Beschwörungen eines entspannten Wohnungsmarkts Lügen straft.

Udo Hildenstab

➔ „IVD-Marktspiegel für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in Berlin“, Download unter: www.ivd-berlin-brandenburg.de/public/690214/

BUNDESVERFASSUNGSGERICHTS-URTEIL

Gasag-Preisklauseln unwirksam

Das Bundesverfassungsgericht hat die Beschwerde des Berliner Versorgers Gasag AG gegen zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH) von 2009 und 2010 abgelehnt und damit die Rechte der Gaskunden gestärkt.

Der BGH hatte eine Vertragsklausel der Gasag für unwirksam erklärt, nach der das Unternehmen die Gaspreise für ihre Sonderkunden mit den Tarifen „Aktiv“ oder „Varrio“ an den Ölpreis gekoppelt hatte. Zudem lehnte der BGH eine Preisanpassungsklausel ab, nach der die Gasag die Preise bei steigenden Bezugskosten erhöhen, sie bei fallenden Kosten aber nicht automatisch senken wollte.

Gegen die BGH-Entscheidung hatte die Gasag Verfassungsbeschwerde eingelegt, da sie sich in ihren Grundrechten beschnitten sah. Dem folgte das Bundesverfassungsgericht nicht (BVerfG vom 7. September 2010 – 1 BvR 2160/09). „Damit bleibt es dabei, dass die Preisklauseln und damit die Preiserhöhungen für die circa 300 000 bis 350 000 Kunden mit Sonderverträgen unwirksam sind“, sagt Peter Lischke, Geschäftsführer der Verbraucherzentrale Berlin. Mit Unterstützung der Verbraucherschützer hatten zahlreiche Kunden gegen die Gasag geklagt. Die haben laut Lischke nun Anspruch auf die Rückzahlung zu viel gezahlter Beträge. Die Kunden mit Sonderverträgen, die nicht geklagt haben,

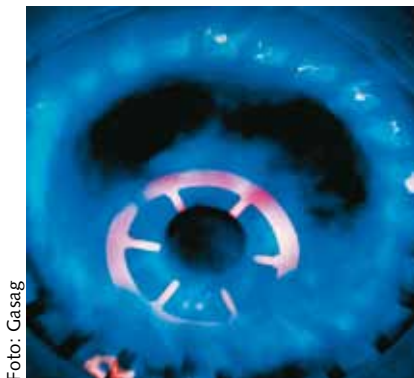


Foto: Gasag

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts haben viele Gasag-Kunden Anspruch auf eine Rückzahlung

könnten nur mit rechtlichen Mitteln gegen die Gasag vorgehen. „Sie haben aber das Problem, dass vorab geprüft werden muss, ob die Ansprüche nicht bereits verjährt sind, wenn keine Zahlung unter Vorbehalt erfolgt ist.“

Kristina Simons

➔ Die Berliner Verbraucherzentrale bietet im Internet ein Informationspaket für Gasag-Kunden an: www.vz-berlin.de.

Senat will Wohnungen und Risiken abstoßen

Der Senat plant, die Berliner Immobilien Holding (BIH) mit 40000 Wohnungen – davon 20000 in Berlin – zu verkaufen. Als Interessent steht eine britische Investmentgesellschaft bereit, die allerdings nicht alle Risiken mitübernehmen will.

Die BIH wurde 2006 als Folge des Berliner Bankenskandals von 2001 gegründet. In ihr sind die Wohn- und Gewerbeobjekte von 29 Immobilienfonds der ehemaligen Bankgesellschaft Berlin zusammengefasst – darunter auch die skandalösen „Rundum-sorglos-Fonds“, die den Anlegern eine hohe Rendite zu Lasten der öffentlichen Hand garantier-

tes Unternehmen. Ulrich Nußbaum will im Oktober dem Abgeordnetenhaus einen Vertragsentwurf zur Abstimmung vorlegen. „Es bestehen zwei Möglichkeiten“, lässt der Senator dazu erklären: „Entweder trägt weiterhin das Land Risiken in nicht bezifferbarer Höhe, oder es wird ein Investor an den Risiken und Chancen beteiligt.“ Details sind noch nicht bekannt.

Als Alternative zum Verkauf an eine „Heuschrecke“ fordert der wohnungspolitische Sprecher der Grünen, Andreas Otto: „Diese Bestände müssen auf eine Nutzbarkeit für wohnungspolitische Zwecke, etwa für die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte, geprüft

*„Heiße Ware“:
Mögliche Investoren scheuen die mit einem hohen Risiko belasteten BIH-Immobilien*



Foto: Christian Muhrbeck

ten. Das Land Berlin hat mittlerweile rund 90 Prozent der Fondsanteile zurückgekauft, die übrigen Zeichner bestehen jedoch auf den ursprünglichen Konditionen. Da die Fonds zudem noch mit Krediten belastet sind und die Immobilien unter hohem Leerstand leiden, sind sie mit einem Milliardenrisiko behaftet, für das Berlin bürgt. Der Senat möchte daher das Risiko samt der sogenannten Schrottimmobilen loswerden. Bei den Verkaufsverhandlungen musste Finanzsenator Ulrich Nußbaum allerdings feststellen, dass kein Erwerber alle Risiken übernehmen will. Der Senat verhandelt derzeit mit dem britischen Finanzinvestor Altyon, ein erst 2009 gegründete-

werden.“ Wegen der hohen Risikoabschirmung dürfte das jedoch recht teuer werden.

Der Berliner Mieterverein drängt darauf, dass bei einem Verkauf die Mieterschutzklauseln der vom Senat beschlossenen Privatisierungsgrundsätze angewendet werden. So sollen unter anderem Eigenbedarfskündigungen und Luxusmodernisierungen in einer vertraglichen Zusatzvereinbarung ausgeschlossen werden. Die rund 20000 Berliner Wohnungen, darunter 6900 möblierte Apartments, werden von der BIH-Tochterfirma Arwobau verwaltet und verteilen sich auf acht Bezirke, allein in Marzahn-Hellersdorf befinden sich 5700. *Jens Sethmann*



Illustration: Julia Gandras

URTEILEN SIE SELBST! Lüftungsverbot für Kettenraucher?

Da will man in Ruhe die letzten Tage der Herbstsonne auf seinem Balkon genießen, holt tief Luft, um den Geruch regenschwerer Erde einzusatmen – und bekommt ordentlich Qualm aus der darunter liegenden Wohnung in die Nase. Igitt.

Nichtraucherfamilie Justus* aus Schöneberg fand, dass der Tabakgestank des ketterauchenden Mieters in der Wohnung unter ihnen, der sich bei geöffneten Fenstern auch in ihrer Wohnung ausbreitete, ihre Wohnqualität derart beeinträchtigte, dass sie zur Mietminderung gegenüber ihrem Vermieter berechtigt ist. Das fand ihr Vermieter wiederum überhaupt nicht und klagte auf vollständige Mietzahlung. Seiner Ansicht nach lag in der Wohnung der Familie Justus kein Mangel vor.

Familie Justus berief sich wiederum auf das Nichtrauchererschutzgesetz. Schließlich gilt Tabakrauch als das schädlichste Wohngift überhaupt. Der Mieter Petri* von unten solle also vom Vermieter dazu angehalten werden, in seinem Balkonzimmer nicht mehr zu rauchen. Das Mindeste sei, dass der rücksichtslose Nachbar verpflichtet werde, nur zweimal täglich je eine halbe Stunde zu lüften. Soll er doch in seinem eigenen Qualm ersticken ... Wie hätten Sie entschieden?

Und so wurde entschieden: Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Das Berliner Landgericht gab dem Vermieter auch in zweiter Instanz Recht. Das Nichtrauchererschutzgesetz enthält keinerlei Regelungen, die das Rauchen und dessen Folgen in der Privatsphäre betreffen. Überdies bewege sich das Rauch- und Lüftungsverhalten des Mieters Petri im Rahmen des sozial Verträglichen.

AG Schöneberg vom 26. August 2008 – 3 C 227/08 – und LG Berlin vom 27. Januar und 3. März 2009 – 63 S 470/08 –

Elke Koepping

* Namen von der Redaktion geändert

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Seltene Einmütigkeit

Die Ankündigung der Bundesregierung, die Städtebauförderung im Rahmen ihrer Haushaltseinsparungen von 610 Millionen Euro auf die Hälfte zurückzufahren, hat einen breiten Protest hervorgerufen.

Ob Stadterneuerung oder energetische Gebäudesanierung, Investitionen in bauliche oder soziale Infrastruktur, stets werden dafür Gelder aus der sogenannten Städtebauförderung des Bundeshaushalts in Anspruch genommen, in der Regel ergänzt um Mittel der Kommunen, Länder, der EU und auch privater Investoren. Der Etat gilt als besonders effektiv, als Beleg steht die Tatsache, dass jeder Euro Städtebaufördermittel bis zu 8 Euro an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen auslöst.

Nun will der Bund die Mittel um 50 Prozent auf 305 Millionen Euro kürzen, doch es regt sich lauter Protest – verursacht von einer außergewöhnlich breiten Phalanx von Verbänden und Interessen. Der Vize-Präsident des Deutschen Städtetages, Ulrich Maly, befürchtet durch die Mittelkürzung nicht nur eine Verlangsamung des Stadtumbaus und der familien- und altengerechten Stadterneuerung, sondern auch eine Gefährdung jener Maßnahmen, mit denen man der wachsenden soziale Probleme in den Kommunen Herr zu werden versucht – in Berlin wie auch andernorts beispielsweise durch die Einrichtung von Quartiersmanagements.

„Wirtschafts- und wohnungspolitisch verfehlt“, nennt Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes die Sparankündigungen. Besonders die Streichungen im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm würden sich auf die gerade anlaufenden Klimaschutzbemühungen kontraproduktiv auswirken. Auch Bauwirtschaft und Wohnungsunternehmen machen mobil gegen den Sparbeschluss.

Anfang September haben die Bauminister der Länder nun in seltener

Einmütigkeit gegen die Sparpläne protestiert. Der rheinland-pfälzische Bauminister Carsten Kühl, derzeitiger Vorsitzender der Bauministerkonferenz, verstieg sich sogar zu der Forderung, dass Mittel an dieser Stelle nicht eingespart, sondern erhöht werden müssten: „Wenn städtebauliche Investitionen ausbleiben, trifft das vor allem kleine Handwerks- und Bauunternehmen – und das in einer Zeit auslaufender Konjunkturprogramme.“ Deutliche Worte auch von Berlins Stadtentwicklungssenatorin Junge Reyer, die eine Bundesratsinitiative zum Erhalt der Städtebauförderung in vollem Umfang ankündigte: „Die jetzigen Pläne werden sich negativ auf die Lebensqualität und das Wohnumfeld der betroffenen Menschen auswirken“. Der Berliner Mieterverein sieht „die soziale Stadtentwicklung in Gefahr“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild, und begrüßte die von den 16 Länderbauministern einstimmig



Foto: Sabine Münch

aufgestellte Forderung nach Rücknahme des Sparbeschlusses. Bundesbauminister Peter Ramsauer hat mittlerweile angekündigt, den angepeilten Einspar-Betrag bei den kommenden Haushaltsberatungen noch einmal auf den Prüfstand zu stellen. Welche Zahlen er im Auge hat, gab er nicht preis. Angesichts der breiten Kritik wächst aber auch in den Bundestagsfraktionen von Union und FDP die Bereitschaft, die Kürzungen zurückzuschrauben.
Udo Hildenstab

Aus Städtebauförderungsmitteln werden auch Stadtteilprojekte wie beispielsweise die Betreuung von Schülern finanziert (hier: „Bildungsetage“ in Neukölln)

DER BUCHTIPP

Die erste Wohnung

„Das kommt überhaupt nicht in Frage, wenn du mir das antust, dann weiß ich nicht, ob ich das überlebe“, so die Reaktion von Nicoles Mutter, als diese ankündigt, aus der elterlichen Wohnung ausziehen zu wollen. Nicole hat gerade ihr Abitur bestanden, und wie ihre besten Freundinnen Julia, Saskia und Kim will sie nur eins: ihr eigenes Leben leben. Gemeinsam gehen sie auf Wohnungssuche und bekommen nach vielen vergeblichen Versuchen und trotz über 100 Bewerbern schließlich ihre Traumwohnung: fünf Zimmer, Küche, Bad, zwei Toiletten, Terrasse und Garten. Die Miete: 1500 Euro. Kim organisiert den Umzug, Julia meldet sie beim Stromversorger an, renovieren wollen sie gemeinsam. Das erste Problem: die Nebenkosten. Das zweite: die Kautions. Die Lösung: Jobben (und Geld von den Eltern). Erst später merken sie, dass sie einen Staffelmietvertrag haben und die Miete deshalb nach drei Jahren zum ersten Mal steigen wird. Es kommen die Probleme mit den Nachbarn, den Männern. Auch wenn sich Pleiten, Pech und Pannen und echte und vermeintliche Katastrophen und Missverständnisse häufen – die Vier stehen alles irgendwie durch und es gibt ein Happy End, das hier nicht verraten wird.
rb



■ **Steffi von Wolff:** *Ausgezogen. Reinbek bei Hamburg 2010, 222 Seiten, 12,95 Euro*

Hilfe für das bröckelnde Welterbe

Die Weiße Stadt in Reinickendorf – eine der sechs Wohnsiedlungen der 20er Jahre, die zum UNESCO-Welterbe gehören – bekommt für die denkmalgerechte Sanierung 2,25 Millionen Euro aus Bundes- und Landesmitteln. Damit soll vor allem das Brückenhaus über der Aroser Allee instandgesetzt werden.

Das Geld kommt aus dem Förderprogramm des Bundesbauministeriums zum Erhalt der UNESCO-Welterbestätten. Der Bund stellt 1,5 Millionen Euro bereit, das Land Berlin steuert 750 000 Euro bei. Die „Deutsche Wohnen AG“, die über ihr Tochterunternehmen Fortimo Eigentümerin der Weißen Stadt ist, freut sich über die Förderung und kündigt darüber hinausgehende Anstrengungen an: „Wir werden insgesamt in die gut 1000 Wohnungen

der Weißen Stadt mehr als 10 Millionen Euro investieren“, sagt Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen. Sein Unternehmen bekam bereits im letzten Jahr aus demselben Programm eine Förderung für die Hufeisensiedlung. Die Weiße Stadt wurde 1929 bis 1931 unter dem offiziellen Namen „Großsiedlung Schillerpromenade“ nach Entwürfen der Architekten Otto Rudolf Salvisberg, Wilhelm Büning und Bruno Ahrends gebaut und ist als großstädtische Siedlung ein Musterbeispiel für den modernen Wohnungsbau jener Zeit. Markanteste Gebäude der bis auf wenige Farbakzente ganz in weiß gehaltenen Siedlung sind die beiden turmartigen Torhäuser beiderseits der Aroser Allee und das fünfgeschossige Brückenhaus, das die Allee überspannt.



Foto: Jens Sethmann

Gerade das Brückenhaus ist extrem sanierungsbedürftig. Das Dach und die Fenster sind undicht, die Wände haben Risse und viele Balkone sind gesperret. Der Putz bröckelt und die Fassade ist schon längst nicht mehr weiß, sondern grau. Diese auf jahrelange Vernachlässigung zurückzuführenden Mängel werden als erstes mit Hilfe der jetzt bewilligten Förderung beseitigt. Die Sanierung soll noch in diesem Jahr beginnen und 2014 beendet sein.

Jens Sethmann

In der Weißen Stadt in Reinickendorf werden 1000 Wohnungen auf Vordermann gebracht

SANIERUNG IN DER GROPIUSSTADT

Großes Potenzial, kleiner Anfang

Die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Degewo saniert 1244 Wohnungen in der südlichen Gropiusstadt. Auch zwei Einkaufszentren werden erneuert und die Grünanlagen nach historischem Vorbild rekonstruiert.

„Die Bestände der Degewo in der Gropiusstadt erhalten ein modernes Gesicht und sollen so ein Anziehungspunkt für Familien werden“, erklärt Degewo-Vorstand Frank Bielka. Insgesamt 65 Millionen Euro investiert das städtische Unternehmen bis 2013 in die Siedlung. Davon werden sechs Wohnanlagen energetisch saniert. Die Fassaden erhalten eine Wärmedämmung, Fenster werden ausgetauscht, die Bäder modernisiert und die Stränge erneuert. Der Wärmeenergiebedarf soll dadurch um 50 Prozent sinken.

Frank Bielka stellt eine „moderate“ Erhöhung der Bruttowarmmiete von durchschnittlich 7,05 Euro auf 7,83

Euro pro Quadratmeter in Aussicht. Am Feuchtwangerweg 1-11, wo die ersten 316 Wohnungen bereits fertig sind, vermietet die Degewo allerdings eine 66 Quadratmeter große Wohnung für 544 Euro inklusive Nebenkosten – also zu einem Quadratmeterpreis von 8,24 Euro.

Die Grünanlagen werden für zwei Millionen Euro in Anlehnung an die Originalpläne von 1965 umfassend rekonstruiert. 16,3 Millionen Euro fließen in die Erneuerung des Wutzky-

Centers und des Einkaufszentrums am Zwickauer Damm.

Um die Großsiedlung familienfreundlicher zu machen, hat die Degewo auch den Bildungsverbund Gropiusstadt mitbegründet, in dem Kitas und Schulen des Stadtteils gefördert werden. Der Wohnungsleerstand ist nach Angaben der Degewo in den letzten Jahren auf vier Prozent gesunken.

„In Hinblick auf die Nähe zum neuen Großflughafen BBI ist es richtig und wichtig, die Gropiusstadt umfassend zu modernisieren“, erklärt Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer. Die Gropiusstadt habe enormes Potenzial. Die jetzt zu modernisierenden 1244 Degewo-Wohnungen machen allerdings nicht mal ein Zehntel der gesamten Gropiusstadt aus. Von den insgesamt 17 000 Wohnungen muss ein Großteil noch auf einen zeitgemäßen energetischen Stand gebracht werden.

Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

Mit der anstehenden Teil-sanierung will die Gropiusstadt familienfreundlicher werden

LEERSTANDSENTWICKLUNG

Bei den Reserven angelangt

Der Wohnungsleerstand hat sich in der Hauptstadt seit 2001 fast halbiert, vermeldete unlängst der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Ob es sich um einen allgemeinen Trend handelt, kann man beim Senat nicht sagen. Eine genaue Untersuchung, wie vom Berliner Mieterverein schon seit langem gefordert, liegt immer noch nicht vor.

Insgesamt sei der Leerstand von 2001 bis 2009 von 6 auf 3,5 Prozent gesunken, heißt es beim BBU, dessen Mitgliedsunternehmen rund 40 Prozent aller Berliner Mietwohnungen bewirtschaften. Das bedeutet einen Rückgang um 41,7 Prozent. Zwischen den Bezirken gibt es allerdings ein eindeutiges Ost-West-Gefälle. So ist der Leerstand am stärksten in den Altbezirken Mitte, Prenzlauer Berg, Lichtenberg und Köpenick zurückgegangen. Waren 2001 noch 7,9 Prozent der Wohnungen in Mitte nicht vermietet, sind es nach den neuesten Zahlen nur noch 1,9 Prozent. In Lichtenberg beträgt der Leerstand nur noch 2,5 Prozent, selbst in Marzahn füllen sich die Wohnblocks. In Tiergarten, Steglitz und Zehlendorf hat der Leerstand dagegen auf relativ niedrigem Niveau zugenommen.

Die Zahlen beruhen auf einer Befragung der BBU-Mitgliedsunternehmen. Der Verband führt die Entwicklung auf die hohe Investitionstätigkeit sowie die ungebrochene Attraktivität Berlins zurück, so Vorstandsmitglied Maren Kern: „Die überdurchschnittliche Zunahme in Zehlendorf ist auf derzeit stattfindende Modernisierungsarbeiten zurückzuführen.“

Für den Berliner Mieterverein (BMV) sind die Zahlen keine Überraschung, im Gegenteil: „Sie bestätigen den Trend, der durch verschiedene Untersuchungen belegt ist“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Mit einer Leerstandsquote zwischen 3 und 4 Prozent sei man mittlerweile bei den Reserven angelangt, die für ei-

nen funktionierenden Wohnungsmarkt als Minimum gelten. „Höchste Zeit, wieder Instrumente wie eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung auf Landesebene einzusetzen“, so Reiner Wild vom Mieterverein. Doch bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geht man nach wie vor von über 100 000 leer stehenden Wohnungen aus. Diese Zahl sei konstant geblieben. Eine exakte Statistik oder gar eine Unterscheidung nach Bezirken hat man dort allerdings noch nicht.

Birgit Leiß



Foto: Christian Muhrbeck

Tiergarten ist einer der drei Bezirke, die noch eine minimale Zunahme der Leerstände vermelden

WASSER-VOLKSBEGEHREN

Unterschriftensammlung im Endsprint

Für das Wasser-Volksbegehren kann noch bis zum 27. Oktober unterschrieben werden. Bis Mitte September sind 77 000 Unterschriften für Transparenz bei den Wasserpreisen gesammelt worden.



Foto: Berliner Wassertisch

Schon über 70 000 Berliner haben für die Offenlegung der Wasser-Privatisierungsverträge gestimmt

Um zu erzwingen, dass die Verträge zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe (BWB) offengelegt werden, müssen bis Ende Oktober insgesamt 172 000 Unterschriften gesammelt werden. Das vom „Berliner Wassertisch“ getragene Volksbegehren fordert „Schluss mit den Geheimverträgen – Wir Berliner wollen unser Wasser zurück“. Nachdem der Senat 1999 knapp die Hälfte der

BWB verkauft hatte, stieg der Wasserpreis in Berlin um fast 35 Prozent auf ein bundesweites Rekordniveau. Grund dafür sind Gewinngarantien, die den privaten Anteilseignern RWE und Veolia vertraglich zugesichert worden sind – zu Lasten der Verbraucher.

Der Beginn der viermonatigen Sammelfrist verlief vielversprechend. In den ersten zweieinhalb Monaten unterschrieben trotz der Sommerferien über 77 000 Berliner. Im Endsprint muss aber noch etwas zugelegt werden. Mittlerweile haben sich hinter der Forderung des Volksbegehrens auch eine ganze Reihe von prominenten Kulturschaffenden versammelt. Für die Offenlegung der Verträge setzen sich beispielsweise die Liedermacherin Ulla Meinecke, der Schriftsteller Ingo Schulze und der „Love Parade“-Erfinder Dr. Motte ein. *js*

➔ *Unterschriften werden an vielen Straßenständen gesammelt. Listen liegen auch in allen Beratungsstellen des Berliner Mietervereins aus und können im Internet unter www.berliner-wassertisch.net ausgedruckt werden.*

FERIENWOHNUNGEN

Kleinherbergen müssen Bauauflagen erfüllen

Seit 2002 die Zweckentfremdungsverbotsverordnung in Berlin rückwirkend zum 1. September 2000 aufgehoben wurde, boomt das Geschäft mit der Vermietung von Wohnungen an Touristen. Jetzt hat der Senat bauliche Auflagen beschlossen, die das Geschäft mit den umgenutzten Wohnungen erschweren dürften.

Mehr als 10 000 Ferienwohnungen gibt es in Berlin, schätzt der Hotel- und Gaststättenverband Berlin. Ganze Seitenflügel und Hinterhäuser werden so zweckentfremdet, allein von den knapp 1000 Wohnungen in der Wilhelmstraße werden fast ein Viertel als temporäre Feriendomizile vermietet. Bereits ab 50 Euro fin-

den Berlin-Besucher auf einschlägigen Webseiten oder in Anzeigen eine komplett eingerichtete große Ferienwohnung mit Küche – ein lukratives Geschäft, mussten solche Herbergen doch bisher keinerlei Anforderungen an Brandschutz, Sicherheit und Hygiene erfüllen.

Das soll jetzt anders werden. Im Juni 2010 hat der Berliner Senat die Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen („Betriebsverordnung“) so geändert, dass jetzt alle Gebäude mit mehr als zwölf Gästebetten als Beherbergungsstätten gelten. Das hat zur Folge, dass der bauliche Brandschutznachweis, die Entrauchung der Treppenhäuser, Brandschutztüren an Flucht- und Rettungswegen, Barrierefreiheit und



Foto: Christian Muhrbeck

das Anbringen von Flucht- und Rettungswegeplänen zu gewährleisten sind. Die Bauaufsichtsbehörden sind zum Betreten von Wohnungen befugt, um sich Klarheit bezüglich der Nutzung zu verschaffen.

Wie die neue Regelung in den Bezirken umgesetzt und die Vorgaben kontrolliert werden sollen, ist allerdings noch völlig unklar.

Rainer Bratfisch

Wer mehr als zwölf Gästebetten hat, muss künftig die baulichen Auflagen einer Beherbergungsstätte erfüllen

Anzeige

Erstbezug nach Sanierung, große Küche, Fliesenboden, neues Wannenbad, Balkon, Kamin, Fußbodenheizung, große Fenster, viel Licht, viel Platz, viel Ruhe, viel Komfort, viel mehr...

NEUES ZUHAUSE IN NUR 3 WOCHEN!

Friedrichshain: WG-Zimmer, zum 1.5., ca. 20m², Gasetagenheizung, abgezogener Dielenboden, Alt-

**SCHNELL.
DIREKT.
IN BERLIN.**

**Berlins größter
Kleinanzeigen-
markt**

zweitehand.de



NORD-NEUKÖLLN

Unter Gentrifizierungsverdacht

Der Norden Neuköllns gilt als neues Szeneviertel. Die Mieten steigen auf breiter Front. Doch eine Tendenz zur vielbeschworenen Gentrifizierung ist kaum festzustellen. Ausnahme: der Reuterkiez.

Die Anwohner des Richardplatzes haben jetzt schwarz auf weiß, was sie schon vermuteten: „Es hat einen deutlichen Mietanstieg im Gebiet gegeben“, fasst Sigmar Gude vom Stadtforschungsbüro Topos die Ergebnisse seiner Studie zusammen, die er im Auftrag des Quartiersmanagements Richardplatz-Süd erstellt hat. Innerhalb von drei Jahren sind die Bruttowarmmieten um 13 Prozent angestiegen. Während 2007 die Durchschnittsmieten dort noch weitgehend unterhalb des Berliner Mietspiegels lagen, befinden sie sich jetzt durchweg darüber. Es hat in dieser Zeit eine stark erhöhte Fluktuation gegeben: 36 Prozent der Bewohner sind seit 2007 ins Gebiet gezogen. Ein Viertel der Zugezogenen sind Studenten.

Das sind alles typische Anzeichen für eine Gentrifizierung. Dieser soziologische Begriff bezeichnet eine schrittweise Aufwertung eines Stadtteils, durch die zum Schluss die Mieten so sehr steigen, dass die angestammte Bewohnerschaft verdrängt wird. Doch Sigmar Gude kommt für den Richardkiez zu der Einschätzung: „Eine Gentrifizierung ist nicht zu erkennen.“ Der Grund: Die Zuziehenden kommen vor allem aus anderen Teilen Neuköllns und haben keine höheren, sondern sogar etwas niedrigere Einkommen als die, die schon länger dort wohnen.

Steigende Mieten sind in ganz Nord-Neukölln zu beobachten. Die Nachfrage nach innerstädtischen Altbauwohnungen ist hoch. Bei Wohnungsbesichtigungsterminen sind wieder Menschentrauben zu beobachten – ein Phänomen, das in Neukölln schon in Vergessenheit geraten war.

Willi Laumann von der Neuköllner Bezirksleitung des Berliner Mieter-

vereins hat im April 2010 die Angebote aus den Immobilienportalen ausgewertet und deutlich höhere Mietforderungen festgestellt als der Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) von 2009. Der IBB zufolge waren noch 35 Prozent der Neuköllner Wohnungen für unter 5 Euro pro Quadratmeter zu

Gleichzeitig verändert sich auch die Eigentümerstruktur: Viele kleine Hausbesitzer, die in Neukölln noch häufig vertreten sind, verkaufen ihre Immobilien. An ihre Stelle treten meist Immobilienunternehmen, die in spekulativer Absicht die Mieten hochschrauben. „Es sind immer die gleichen Anbieter, die die teuren



Foto: Sabine Münch

Wochenmarkt am Maybachufer im Reuterkiez: „Gefühles Kreuzberg“ in Nord-Neukölln – auch bei den Miethöhen

haben, bei Laumanns Erhebung waren es nur noch knapp 22 Prozent. Der Anteil der Angebote über 6 Euro stieg gegenüber den IBB-Zahlen von 23 auf 31 Prozent.

Der Reuterkiez zeigt dabei auffällige Werte. „Da sind die Mieten etwa 50 bis 75 Cent pro Quadratmeter höher“, berichtet Willi Laumann. Unter 5 Euro gab es im Reuterkiez gar keine Angebote mehr.

Mieten nehmen“, hat Laumann beobachtet.

Ob Gentrifizierung oder nicht – die Mietenentwicklung stellt die geringverdienenden Neuköllner vor große Probleme. Rund 40 Prozent der Nord-Neuköllner leben in Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften. Vor steigenden Mieten können sie praktisch nirgendwohin ausweichen.

Jens Sethmann

DER AUSSTELLUNGSTIPP

Schön warm

■ *Umweltladen Mitte, Seestraße 49, 13347 Berlin (Wedding), Montag bis Donnerstag 10 bis 15.30 Uhr, bis zum 30. November, Eintritt frei.*

Pünktlich zur kalten Jahreszeit zeigt der Umweltladen Mitte seine neue Ausstellung „Heizsysteme im Vergleich“. Als Mieter hat man zwar keinen Einfluss darauf, welches Heizsystem der Vermieter nutzt, aber wer sich schon immer mal schlau machen wollte, wie Wärmepumpen oder Sonnenkollektoren eigentlich funktionieren oder wie die Kohlendioxidbilanz einer Pelletheizung ausfällt, kann sich auf zwölf großen Schautafeln darüber informieren. Interessantes über Heizen mit Holz, Gas und Öl, Wärmepumpen, Solarenergie und Brennstoffzellen, Gesetze und Förderprogramme werden allgemeinverständlich und kompakt dargestellt.

js



Foto: MieterMagazin-Archiv

Strahlenschutz im trauten Heim

Vor Elektro-
smog kann man
sich schützen

Bei hochfrequenten Mobilfunkanlagen sind mittlerweile viele Menschen alarmiert, doch auch Fernseher, Computer, Radiowecker, Handys, Leuchten und Elektroinstallationen erzeugen elektromagnetische Felder und senden Strahlen aus.

Unter Elektromog versteht man niederfrequente elektrische und magnetische Felder sowie hochfrequente elektromagnetische Strahlung, die sich ab einer bestimmten Intensität negativ auf die Gesundheit von Mensch und Tier auswirken können. Elektromog entsteht überall da, wo Stromleitungen oder Sendeantennen betrieben werden. Deshalb gibt es wenig Entrinnen.

Es ist allerdings möglich, die Belastung in den eigenen vier Wänden zu

Foto: Christian Muhrbeck



verringern. Die Verbraucherzentralen informieren in ihrem neuen Ratgeber „Elektromog“ darüber, was Elektromog ist, wo er vorkommt und wie man zu Hause Elektromog zum Beispiel durch einen sorgsam

Umgang mit technischen Geräten und gebührendem Abstand vermeiden kann. So sei die einfachste Abschirmmaßnahme gegen elektrische Felder im Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau eines Netzabkopplers. Er wird im Sicherungskasten hinter den entsprechenden Sicherungen installiert und schaltet den Strom je nach Bedarf ab und wieder an.

Kristina Simons

➔ „Elektromog. Wo er entsteht, was er bewirkt, wie man sich schützt“, 1. Auflage 2010, 100 Seiten, 7,90 Euro. Der Ratgeber kann unter www.vzbv.de/ratgeber/elektromog_schutz.html beim Verbraucherzentrale Bundesverband bestellt werden oder telefonisch unter ☎ 02962-908647 (Bestellnummer 682; Versand- und Portokosten: 2,50 Euro)

UMWANDLUNG

Der Druck nimmt zu

Nach einer Phase mit rückläufiger Tendenz hat die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin wieder zugenommen. Der Berliner Mieterverein fordert, den Kündigungsschutz für betroffene Mieter auszubauen.

Nach Jahren rückläufiger Umwandlungszahlen dreht der Trend in Berlin wieder in die andere Richtung: Mit 6916 Wohnungen nahm die Zahl der Umwandlungen gegenüber dem Vorjahr um circa 50 Prozent zu und übertraf geringfügig den letzten Spitzenwert aus dem Jahr 2004. Das verwundert insofern nicht, als nach dem Grundstücksmarktbericht des Senats die Immobilienpreise in guten Lagen wieder deutlich anziehen – das Umwandlungsgeschäft rentiert sich wieder. Vorreiter ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Für die Mieter betroffener Wohnungen beginnt mit der Umwandlung eine Zitterpartie. Nach einer drei-

jährigen Sperrfrist kann der neue Besitzer Eigenbedarf anmelden. Für bestimmte Bezirke, in denen der Senat die angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung gefährdet sieht, gilt eine siebenjährige Kündigungsfrist: In den Genuss dieser Regelung kommen Umwandlungsmieter in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Pankow – allerdings nur noch bis zum August des kommenden Jahres.

Angesichts steigender Umwandlungszahlen und der zunehmenden Anspannung auf den Wohnungsmärkten fordert der Berliner Mieterverein (BMV), die erweiterte Kündigungsfrist fortzuschreiben und auf weitere Bezirke auszuweiten. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Auch die Bezirke Mitte und Steglitz-Zehlendorf stehen mittlerweile unter erheblichem Umwandlungsdruck“.

Udo Hildenstab

Umgewandelte Mietwohnungen in Berlin

Bezirk	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Charlottenburg-Wilmersdorf	664	342	504	445	591	1469
Friedrichshain-Kreuzberg	1386	866	772	609	894	689
Lichtenberg	334	20	61	224	208	138
Marzahn-Hellersdorf	33	13	123	20	5	4
Mitte	580	546	306	499	225	793
Neukölln	368	56	68	231	102	254
Pankow	1199	1459	1177	723	1126	1063
Reinickendorf	74	102	115	84	108	129
Steglitz-Zehlendorf	734	962	313	287	506	894
Spandau	539	408	205	50	156	75
Tempelhof-Schöneberg	567	471	299	436	417	1192
Treptow-Köpenick	240	337	598	366	295	216
Gesamt	6718	5582	4541	3974	4633	6916

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Regenerative
Energieträger wie
die Sonne sind
umweltfreundlich,
Blockheizkraft-
werke aufgrund
ihres hohen
Wirkungsgrades
besonders
wirtschaftlich



Klimaschutz ist machbar

**Mit dem Stufenmodell
zur behutsamen Gebäudesanierung**

Eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes auf Null in allen Gebäuden des Landes bis zum Jahr 2050 – mit dieser Absichtserklärung rechtfertigt die schwarz/gelbe Bundesregierung die Laufzeitverlängerung für Kernkraftwerke. Ob es nach bisheriger politischer Erfahrung unter CDU/CSU und FDP je zu einer erheblichen Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Belastung im Gebäudebestand kommt, ist indessen mehr als fraglich. Umso wichtiger, dass in Berlin weiter mit Nachdruck an einem Landesklimaschutzgesetz gearbeitet wird. Erste Entwürfe von Umweltsenatorin Lompscher fanden allerdings nicht den erforderlichen breiten Rückhalt in der Stadt. Ein Bündnis aus Berliner Mieterverein (BMV), Bund für Naturschutz (BUND) und Industrie- und Handelskammer (IHK) brachte vor Kurzem alternativ ein sogenanntes Stufenmodell in die Diskussion, dass nicht nur bei vielen Experten, sondern auch bei Teilen der Regierung und der Opposition auf Zustimmung stößt. Die Idee ist: Die energetische Sanierung wird schnell und effektiv vorangetrieben, die Kosten dafür gerecht verteilt. Es wird höchste Zeit. Denn so langsam wissen es alle: Das Klima wartet nicht.

Eine der effektivsten Klimaschutz- und Energiesparmaßnahmen besteht in der Wärmedämmung von Gebäuden



Seit einigen Jahren wird der Anstieg der Heizkosten zu einer immensen Belastung für die Mieterhaushalte. Insbesondere Mieter in ölbeheizten Wohngebäuden mussten tief in die Tasche greifen. Nach Erhebungen des Berliner Mietervereins liegen die Heizkosten inzwischen im Schnitt bei etwa 1,15 Euro pro Quadratmeter monatlich. Bei Mehrfamilienhäusern mit zentraler Gasversorgung sieht es nicht viel besser aus. Die



Prognose für die nächsten Jahre lässt keine Entspannung erwarten. Im Gegenteil. Mit jährlichen Energiepreissteigerungen von 5 bis 10 Prozent muss gerechnet werden. Im Jahr 2038 werden die Heizkosten die Nettokaltmiete bei einer 5-prozentigen Steigerung bereits erreicht haben. Steigen sie um 10 Prozent, ist von rund 20 Euro Energiekosten pro Quadratmeter auszugehen.

„Die Mieter stehen wegen zukünftiger Energiepreissteigerungen mit dem Rücken an der Wand“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Zur energetischen Sanierung der Wohngebäude gibt es aber auch aus sozialen Gründen keine Alternative“. Mit der derzeitigen Modernisierungsrate von einem Prozent für die energetischen Verbesserung des Wohngebäudebestandes kann der Schutz vor höheren Heizkosten und den Folgen des Klimawandels jedoch nicht erreicht werden. Darüber sind sich alle Experten einig. Das bedeutet gleichzeitig, dass die jetzigen gesetzlichen Vorgaben nahezu wirkungslos sind. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) setzt Maßstäbe in erster Linie für den Neubau. Die Anforderungen für bestehende Wohngebäude sind hingegen unzureichend, ihre Umsetzung wird nicht kontrolliert. In Berlin sollen beispielsweise noch 28000 mehr als 30 Jahre alte Heizkessel in Betrieb sein, die

Warmmietenneutralität ist machbar – ein Beispiel in Berlin

Im September hat die Charlottenburger Baugenossenschaft im Spandauer Schwendyweg die energetische Sanierung von sechs Wohnblocks abgeschlossen. Das Besondere: Die Modernisierung erfolgte warmmietenneutral. Die Mieter zahlen heute zwar eine höhere Grundmiete, die warmen Betriebskosten sinken aber im gleichen Maße. „Das ist ein Modell, das nicht nur bemerkenswert, sondern auch nachahmenswert ist“, lobt Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer.

Bisher haben die Nutzer der 132 Wohnungen im Schwendyweg 15-47 monatlich 1,36 Euro pro Qua-

dratmeter für Heizung und Warmwasser zahlen müssen. Künftig werden es nur noch 49 Cent sein. Um diese Einsparung möglich zu machen, hat die „Charlotte“ die 1955 bis 1957 gebaute dreigeschossige Wohnanlage seit April umfassend saniert. Die Etagenheizungen wurden durch ein Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW) ersetzt, das nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung gleichzeitig Heizwärme und Strom erzeugt. Das von der Berliner Energieagentur betriebene BHKW wird mit Erdgas befeuert und deckt 70 Prozent des Jahreswärmebedarfs der Wohnanlage. Für Zeiten, in denen viele Bewohner gleichzeitig heizen und Warmwas-

nach der EnEV längst hätten ausgetauscht werden müssen.

Auch der Ersatz fossiler Energieträger wie Öl und Gas kommt nicht voran. Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz gilt nur für Neubauten. Wegen der extrem niedrigen Neubaurate in Berlin ist es fast wirkungslos. Öffentliche Fördermittel gleichen den fehlenden gesetzlichen Anreiz nicht aus. Die Bundesregierung beabsichtigt sogar, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm im Jahr 2011 auf 450 Millionen Euro herunterzufahren – was mit den Vorstellungen zum Energiekonzept 2050 nicht in Einklang zu bringen ist. Deshalb begrüßte der Berliner Mieterverein auch, dass Umweltsenatorin Lompscher vor gut einem Jahr einen Entwurf für ein Landesklimaschutzgesetz für den Gebäudebestand vorlegte.

Zu viele Ausnahmen im Senatsmodell

Der Vorschlag der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz sieht vor, dass bei einer mehr als 20 Jahre alten Heizanlage erneuerbare Energien zur Unterstützung des Energieaufwands für Raumwärme eingesetzt werden müssen. Wer dem nicht folgen will

oder kann, darf Ausgleichsmaßnahmen vornehmen, wie zum Beispiel das Anbringen von Wärmedämmungen gemäß EnEV. Da aber auch der Anschluss an das Fernwärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung laut Gesetzesinitiative als Ersatz akzeptiert würde, bliebe ein guter Teil des Wohngebäudebestands ausgespart. Zudem schafft der Entwurf keine Planungsperspektive und berücksichtigt auch den heterogenen Gebäudebestand der Bundeshauptstadt nicht angemessen.

Der Bund für Naturschutz (BUND), Landesverband Berlin und der Berliner Mieterverein haben daher alternativ zum Entwurf von Umweltsenatorin Lompscher (Linke) ein Stufenmodell zur schrittweisen Verringerung des Energiebedarfs beziehungsweise Energieverbrauchs und der CO₂-Belastung vorgelegt. Dieser Vorschlag wurde schließlich auch von der Industrie- und Handelskammer unterstützt.

Berliner Mieterverein, BUND Berlin und IHK Berlin haben das zunächst theoretische Modell mit Fachexperten aus Wissenschaft und Praxis, unter Beiziehung von Juristen und einem Simulationsprogramm weiterentwickelt und nun konkrete Werte festgelegt. „Mit unserem differenzierten Stufenmodell sind die Klima-



ser benötigen, gibt es einen zusätzlichen Heizkessel. Gegenüber einem herkömmlichen Brennwertkessel ist die Wärme des BHKW etwa sieben Prozent billiger, der erzeugte Strom ist um zehn Prozent günstiger als der Grundversorgungstarif. Darüber hinaus wurden Dächer, Fassaden und Kellerdecken gedämmt und neue Fenster mit einer Doppel- oder Dreifachverglasung eingesetzt. Der Primärenergiebedarf geht dadurch von 227 Kilowattstunden pro Quadratmeter auf 49 Kilowattstunden zurück. Die CO₂-Emissionen verringern sich von 400 auf 165 Tonnen pro Jahr. Die „Charlotte“ verpachtete außerdem die Dachflächen an die Berliner

Energieagentur, die hier eine Photovoltaikanlage installierte. Die 351 Module decken zusammen mit dem selbst erzeugten Strom den Bedarf der Bewohner. Die Anlage bringe „eine deutliche Umweltentlastung, die sich auch noch wirtschaftlich rechnet“, so Michael Geißler, Geschäftsführer der Berliner Energieagentur. Um warmmietenneutral zu bleiben, hat die Genossenschaft die Moder-



Foto: Jens Sethmann

„... ein nachahmenswertes Modell“: Senatorin Junge-Reyer bei der Einweihung

nisierungskosten nicht voll auf die Mieten umgelegt. Die Nettokaltmiete wurde für die Bestandsmieter um 84 Cent auf 5,11 Euro pro Quadratmeter angehoben. Durch die Energiekosteneinsparung von 87 Cent ergibt sich eine Miete, die ohne Berücksichtigung der kalten Betriebskosten mit 5,60 Euro sogar noch drei Cent niedriger ist als vor der Sanierung. Ermöglicht wurde die kostenneutrale Modernisierung durch eine öffentliche Förderung. Über 3,8 Millionen Euro der sich auf 5,7 Millionen Euro belaufenden Sanierungskosten wurden von der KfW-Bank als Darlehen zur Verfügung gestellt. Jens Sethmann

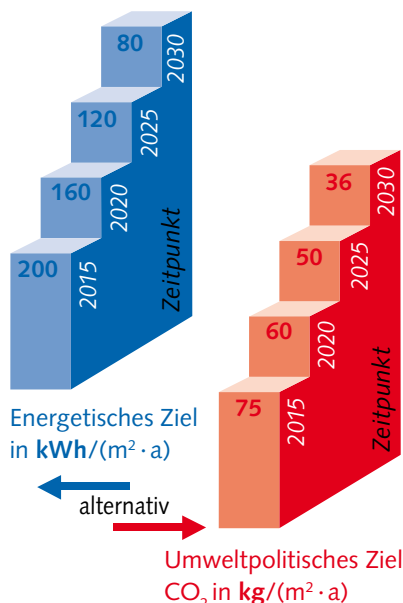
schutzziele zu erreichen – es ist die Grundlage dafür, Investitionen in Klimaschutz gezielt und intelligent einzusetzen“, so Andreas Jarfe, Landesgeschäftsführer des BUND Berlin. IHK-Hauptgeschäftsführer Jan Eder betonte, dass die Autoren bei der Weiterentwicklung des Stufenmodells einen Schwerpunkt auf technologieoffene und ökonomisch vertretbare Lösungen gelegt haben: „Gerade im Nichtwohngebäudebereich sind die Voraussetzungen sehr unterschiedlich: Hier macht das Stufenmodell deutlich differenziertere

Vorschläge als die bisherigen Entwürfe des Senats.“ Eder verwies darauf, dass die langfristige Anlage des Stufenmodells den Klimaschutzbemühungen der Wirtschaft entgegenkommt. „Unternehmen wollen in Klimaschutz und Energieeffizienz investieren, aber sie brauchen langfristige politische Orientierung. Und sie wollen selbst entscheiden können, mit welchen Maßnahmen sie diesen Beitrag leisten. Diesem Anspruch wird das Stufenmodell gerecht“, sagte Eder.

Das jetzt präzisierte Modell sieht die stufenweise Erhöhung der energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude mittels Grenzwerten in vier Stufen á fünf Jahren vor. Die Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte kann dabei bereits durch kleinere Investitionen erfolgen. Durch die Vorgabe eines energetischen und eines umweltpolitischen Ziels können die Gebäudeeigentümer die Grenzwerte sowohl mittels Maßnahmen zur Wärmedämmung als auch durch den Einsatz von regenerativen Energien zur Energiegewinnung, effizienterer Heizungstechnik oder Kombinationen von Maßnahmen einhalten. In der ersten Stufe können die Gebäudeeigentümer zwischen einem Grenzwert von 200 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter und Jahr

Energiebedarf oder einem Ausstoß von maximal 75 kg CO₂ pro Quadratmeter und Jahr wählen. Von dieser Energiebedarfsgrenze für Mehrfamilienhäuser und den etwas höheren Grenzwerten zum Beispiel für Einfamilienhäuser wären in der ersten Stufe rund 5 Prozent des Berliner Wohngebäudebestandes betroffen. Ein unsaniertes Haus mit Ölheizung müsste circa 11 Prozent Wärmeenergie einsparen oder diesen Anteil durch erneuerbare Energie ersetzen, um den Grenzwert von 75 kg CO₂ pro Quadratmeter und Jahr einzuhalten. Schon mit dieser ersten Stufe würden etwa 4 Prozent des Wärmeenergieverbrauchs im Wohnungsbestand gesenkt. Für den Berliner Gebäudebestand ist in der

Stufenmodell:
Die Grafik zeigt die Endenergiewerte für ein Wohngebäude über 500 m² Nutzfläche, das ein- oder beidseitig eingebaut ist. Bei anderen Wohngebäude-Typen ist der Zielwert zwischen 20 und 40 Prozent höher als der jeweilige Tabellenwert.



Amortisation nach zwei Jahren

ersten Stufe mit Investitionen in einer Höhe von 116 Millionen Euro zu rechnen. Gleichzeitig ließen sich aber Energiekosten in Höhe von 53 Millionen Euro pro Jahr nach der Sanierung einsparen. Damit amortisieren sich diese Investitionen schon nach zwei Jahren, so Ulf Sieberg, klimapolitischer Sprecher des BUND. Bei den folgenden Stufen erhöhen sich die notwendigen Investitions-

summen. Auch hier ist jedoch von einer Amortisation durch Energieeinsparungen spätestens nach 8 Jahren auszugehen. In der vierten Stufe müssen die Gebäude dann einen Endenergiebedarf von 80 kWh pro Quadratmeter und Jahr unterschreiten beziehungsweise 36 kg CO₂ pro Quadratmeter und Jahr. Der Gesamtwärmebedarf für Wohngebäude und einen Teil der Nichtwohngebäude liegt nach Modellrechnungen von Professor Jochen Twele von der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Berlin bei 16700 Gigawattstunden (GWh), was einen CO₂-Ausstoß von derzeit 4569 Millionen Tonnen ausmacht. Würde man ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudetypen den gesamten Bestand auf 80 kWh pro Quadratmeter und Jahr beziehungsweise 36 kg CO₂ pro Quadratmeter und Jahr drücken, so ergäbe sich eine rechnerische Einsparung von 7733 GWh oder 2108 Millionen Tonnen CO₂ – also fast die Hälfte des heutigen Energiebedarfs beziehungsweise der heutigen CO₂-Belastung.

Die Rechtsanwaltskanzlei „Gaßner, Groth, Siederer & Coll.“ hat eine rechtliche Expertise zum Stufenmodell für ein Berliner Klimaschutzgesetz vorgelegt. Die Juristen bestätigen, dass das Stufenmodell mit dem Energieeinspargesetz und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vereinbar ist. „Das Stufenmodell kann aus rechtlicher Sicht in einem Klimaschutzgesetz umgesetzt werden“, so Rechtsanwalt Hartmut Gaßner. Berlin brauche keine Ermächtigung durch den Bund, erklärte der Jurist, vielmehr habe das Land eine originäre Zuständigkeit, solange der Bund keine eigene Regelung geschaffen habe. Für Bestandsbauten enthält das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz keine Regelungen. Die Zuständigkeit der Länder wird im Gesetz sogar betont. Im Bereich der Energieeinsparverordnung

hat der Gesetzgeber in wesentlichen Teilen ausdrücklich weitergehende Regelungen zugelassen. „Sähe man dies anders, so wären im Bestand keinerlei Regelungen durch die Länder möglich – das würde dann auch für den Entwurf der Umweltsenatorin Lompscher gelten und widerspräche dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz“, so Gaßner. Die IHK hat darüber hinaus in einem Rechtsgutachten klären lassen, dass die Idee eines Stufenmodells nicht mit dem verfassungsrechtlich geschützten Grundrecht auf Eigentum kollidiert.

„Mit dem Stufenmodell werden die Mieter nicht überfordert, wenn gleich eine warmmietenneutrale Sanierung eher die Ausnahme ist, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die gestuften Grenzwerte könnten jedoch auch durch geringinvestive Maßnahmen erreicht werden, die nur zu geringen Mietsteigerungen führen. Wild weiter: „Über eine Här-

Hilfen für einkommensschwache Haushalte

teklausel stellen wir zudem sicher, dass nur solche energetischen Investitionen verpflichtend werden, die in einem gewissen Verhältnis zu den eingesparten Heizkosten stehen.“ Zur energetischen

Fotos: Christian Muhrbeck



Moderne Fenster-technik reduziert den Heizwärme-verbrauch

Gebäudesanie- rung gebe es kei- ne Alternative.

Für einkommens- schwache Haus- halte fordert der BMV zudem einen Klimabonus, der einen erhöhten Zuschuss bei den Kosten der Unter-

kunft für Empfänger von Arbeits- losengeld II und Grundsicherung beinhalten soll.

BUND, Berliner Mieterverein und IHK Berlin wollen anhand vorliegen- der Daten sicherstellen, dass bei ei- ner maximalen Sanierung – die durch die Vorgaben des Stufenmo- dells nicht zwingend ausgelöst wird – Mehrkosten von circa einem Eu- ro pro Quadratmeter im Monat nicht überschritten werden. Für die Gewerbe- und Industriegebäude wird eine vergleichbare Lösung vorgeschlagen. Statt einheitlicher Grenzwerte wird hier aufgrund der hohen Unterschiede der Gebäude mit Relativwerten gegenüber dem in der Energieeinsparverordnung auf- geführten Referenzgebäude und be- kannten Vergleichswerten operiert. Analog zur Regelung für Wohnge- bäude verschärfen sich diese Relativwerte stufenweise um jeweils 20 Prozent. Für Industriegebäude mit ihrer sehr individuellen Ausgangs- lage besteht zusätzlich die Möglich- keit, die Anforderungen des Stufen- modells durch Vorlage eines be- darfsbezogenen Energieausweises und Umsetzung der darin enthalte- nen Maßnahmenempfehlungen zu erfüllen.



Foto: Sabine Münch

◀ Energetischer Musterknabe: In der Lichtenberger Schulze-Boysen- Straße hat das Wohnungsunter- nehmen Howoge einen Plattenbau vorbildlich ener- getisch saniert

Das Entlein wurde
zum Schwan:
Modernisierte
Häuser im
ehemaligen
Sanierungsgebiet



Fotos: Christian Muhrbeck

SANIERUNGSGEBIET TRAVEPLATZ/OSTKREUZ

Mietenrallye trübt die Bilanz

Nach fünfzehneinhalb Jahren ist das Sanierungsgebiet Traveplatz/Ostkreuz in Friedrichshain aufgehoben worden. Die Sanierung kam im „Ostkiez“ zunächst nur schleppend in Gang. Nach der Jahrtausendwende nahm die Erneuerung aber rasant an Fahrt auf. Allerdings: Auch die Mieten passten sich dieser steilen Aufwärtsentwicklung an.

Die Bilanz liest sich gut: Von den 3850 Altbauwohnungen sind 80 Prozent saniert, die Hälfte davon mit öffentlicher Förderung. 450 Wohnungen sind in Neubauten und ausgebauten Dachgeschossen neu entstanden. Die Grundschule am Traveplatz und die Kitas sind erneuert, der Traveplatz und der Annemirl-Bauer-

te gut 7000 Einwohner – 23 Prozent mehr als 1994. Auch die Kinderzahlen steigen an.

Das einstige „hässliche Entlein“ unter den Friedrichshainer Kiezen ist kaum noch wiederzuerkennen. Aber auch die Bewohnerschaft ist größtenteils eine andere als vor der Sanierung, und sie sieht weiter steigenden Mieten entgegen.

Durch die sanierungsbedingten Umzüge gab es eine sehr hohe Fluktuation: Nur jeder Zehnte der heutigen Gebietsbewohner lebte schon vor 1994 hier. Zwei Drittel der Haushalte sind erst nach 2003 ins Gebiet gezogen. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt sechs Jahre. Und: Auch nach der größten Sanierungswelle ist die Fluktuation immer noch überdurchschnittlich. Im Friedrichshainer Altbaubestand gibt es sehr viele kleine Wohnungen, die häufig von umzugsfreudigen Studenten und jungen Erwachsenen angemietet werden.

Das häufige Umziehen treibt auch die Mieten im Gebiet schneller in die Höhe, weil Vermieter bei Neuvermietungen die Miete frei festlegen können. Erlaubt ist, was der Markt

hergibt. In einem angesagten Szeneviertel wird so das allgemeine Mietniveau rasch nach oben geschraubt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag 2009 bei 5,07 Euro pro Quadratmeter – und damit über den

Familien ziehen den Kürzeren

Mittelwerten des Mietspiegels. Die Mieterberatungsgesellschaft ASUM hat festgestellt, dass bei Neuvermietungen bis zu 50 Prozent mehr verlangt werden als zuvor.

Als Wohngebiet für junge Familien scheint der Kiez schon an seine Grenzen gestoßen zu sein. Bei den wenigen familientauglichen Mehr-Zimmer-Wohnungen ist die Nachfrage weit größer als das Angebot – und die Vermieter reagieren in ihrer Preisgestaltung darauf. Selbst Familien mit zwei Verdienern ziehen gegen Wohngemeinschaften immer öfter den Kürzeren. Wenn ein Wohnungswechsel ansteht, etwa weil die Kinder älter werden und ein eigenes Zimmer brauchen, bleibt den Familien oft nichts anderes übrig, als Friedrichshain zu verlassen.

Die Möglichkeit, eine Mietobergrenze zu setzen, ist dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2006 vom Bundesverwaltungsgericht aus der Hand genommen worden. Um Einkommensschwache mit einer Wohnung zu versorgen, stehen nur noch die rund 1000 Wohnungen zur Verfügung, deren Modernisierung bis 2001 mit öffentlichen Geldern gefördert wurde. „Das ist ein nicht ausreichendes Instrument“, bedauert ASUM-Geschäftsführer Werner Oehlert. „Mit den derzeitigen Möglichkeiten ist es außerordentlich schwierig, Geringverdienern das Bleiben im Gebiet zu ermöglichen. Der beste Schutz bestünde darin, die Neuvermietungsmieten zu begrenzen.“ Dazu müsste aber das bundesweite Mietrecht geändert werden. Außerdem, so Oehlert, wäre eine Erhaltungs- beziehungsweise Milieuschutzverordnung sinnvoll, um die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu bremsen und teure Luxusmodernisierungen unattraktiv zu machen. *Jens Sethmann*

Ein Sanierungsgebiet – zwei Kieze

Der östliche Teil Friedrichshains gehörte zu den vernachlässigsten Stadtteilen Berlins. Das Sanierungsgebiet Traveplatz/Ostkreuz existierte von Dezember 1994 bis Juli 2010. Das 35 Hektar große Gebiet erstreckt sich vom Bahnhof Ostkreuz bis zur Scharnweberstraße und wird im Osten von der Ringbahn und im Westen vom Straßenzug Holtei-/Weichselstraße begrenzt. Die Boxhagener Straße und ein großer Gewerbeblock teilen das Gebiet in zwei Quartiere. Das Viertel um die Sonntagstraße im Süden und der Travekiez im Norden haben je ein eigenes „Kiezgefühl“.

js

Platz (Lenbachplatz) bekamen ein neues Gesicht, Spielplätze wurden neu angelegt, Straßen verkehrsberuhigt, Gehwege repariert und Straßenbäume gepflanzt. Das Gebiet Traveplatz/Ostkreuz hat heu-

ERSTES BERLINER MIETSHAUS IN PASSIVBAUWEISE

Öko-Traum zum Mieten

Ökologisch nachhaltiges Wohnen im Mietshaus – das ist vor allem auch eine Frage des Geldes. Nicht zuletzt scheitert der Wunsch nach umweltfreundlichen Standards am Bau auch am Desinteresse des Vermieters. An Nachhaltigkeitskonzepten ausgerichtete Mietwohnprojekte sind daher auch selten. Doch es gibt sie – ein Beispiel aus dem Ortsteil Prenzlauer Berg.

Bauherr, Architekt und künftige Mieter feierten am Arnimplatz kürzlich Richtfest des ersten Öko-Miet-Neubaus in Berlin

Seit rund sieben Jahren plant und baut der Architekt Uwe Heinhaus Niedrigenergiehäuser in Berlin. Bislang waren es immer Eigentumswohnungen, in der Regel für Baugruppen. Sein Traum: Mal ein Passivhaus für Mieter bauen. Das Problem: Private Investoren sind an schneller und sicherer Rendite interessiert, wie sie der Neubau von Eigentumswohnungen oder die Sanierung von Altbauten abwerfen. Der Ingenieur Paul Grunow, Mitbegründer des Unternehmens „q-cells“, das zu den weltweit größten Produzenten von Solarzellen gehört, ließ sich indessen von der Idee begeistern. Es fand sich sogar eine Bank als Geldgeber, die den ökologischen Ansatz ausdrücklich unterstützt. Ganze zwei Mehrfamilienhäuser in Passivbauweise gibt es in Berlin. Beide sind eigentümbewohnt. Am Arnimplatz, mitten im Szenebezirk Prenzlauer Berg, entsteht nun das dritte: ein Achtgeschoss mit 41 Wohneinheiten auf 4600 Quadratmeter Wohnfläche. Er wird ausschließlich für den Bezug durch Mieter gebaut.



Foto: Christian Muhrbeck

Vermietet werden Wohnungen zwischen 40 und 170 Quadratmeter Fläche. Fünf Gewerbeeinheiten sollen, dem Gedanken der Nachhaltigkeit verpflichtet, vor allem von Gewerbemieter mit ökologischer Ausrichtung bezogen werden. Auf 1000

Nachhaltigkeit hat ihren (Miet-)Preis

Quadratmetern Innenhoffläche ist ein großer Gemeinschaftsgarten geplant. 92 Solarmodule auf dem Dach des Hauses werden rund 20 Prozent des Energiebedarfs abdecken, ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk hilft, energetische Versorgungslücken zu schließen. In Planung sind auch eine Grauwasseraufbereitungsanlage sowie Ladeanlagen für Elektroautos in der Tiefgarage, die sich aus der hauseigenen Solaranlage speisen werden. Die Wohnungen sind komfortabel und mit Balkonen und massivem Eichenholzparkett ausgestattet. Bezugfertig soll das Passivhaus im Mai 2011 sein.

Erste Mieter haben schon ihre Verträge unterschrieben – zum Beispiel Ulrike van Doorn. Gemeinsam mit

ihrem Mann wird sie eine Dreizimmerdachgeschosswohnung beziehen – eine von denen mit dem sensationellen Blick über den Kiez. Beide Mieter verdienen gut, aber den Stress, den Wohneigentum mit sich bringen würde, wollen sie vermeiden, auch die Gefahr, sich finanziell zu überheben. „Der Gedanke, mit unserer Wohnung einen größeren

Beitrag zu ökologischer Nachhaltigkeit im Alltag zu leisten, hat mich von Anfang an begeistert“, erzählt Frau van Doorn.

Bei Mieten von rund 9 Euro pro Quadratmeter nettokalt ist Bauherrn wie Architekten bewusst, dass dieselbe zahlungskräftige Klientel in ihr Passivhaus einzieht, die bereits für die häufig kritisierte Gentrifizierung im Bezirk gesorgt hat – da geben sie sich keinerlei Illusionen hin. Mit einer günstigeren Miete könnte ein solches Projekt aber nicht kostendeckend aus privatwirtschaftlichen Mitteln realisiert werden.

Andererseits: Bedenkt man, dass die Wohnnebenkosten sich nur bei geschätzten 1 bis 1,50 Euro pro Quadratmeter bewegen (Durchschnittswert in Berlin: 2,35 Euro), liegt die Warmmiete jedoch noch weit unter den Beträgen, die im Neu- oder sanierten Altbau in den bevorzugten Lagen der östlichen Bezirke üblich sind.

Elke Koepping

Berlins erstes Passivhaus für Mieter hat noch Platz: www.ruprecht-immobilien.de, ☎ 80906193

Niedrigenergiehaus und Passivhaus – der Unterschied

Niedrigenergiehäuser (NEH) haben aufgrund ihrer Bauweise (beispielsweise: gute Dämmung) einen Heizwärmebedarf von 40 bis 80 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter und Jahr. Zum Vergleich: Der Wärmebedarf eines ungedämmten Berliner Altbaus kann bis zu 300 kWh betragen. Im Vergleich zu einem NEH benötigt ein Passivhaus 80 Prozent weniger Heizenergie. Wärmegewinne erzielt es durch Sonneneinstrahlung. Eine Außenwanddämmung zwischen 25 und 40 Zentimeter und Fenster mit Dreifachverglasung bewirken, dass die Wärme im Haus bleibt. Für Frischluft sorgt eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. *ek*

WIE DIE BERLINER WANDERN

Unfreiwillige Nomaden

Berlin erfindet sich ständig neu, die Berliner (ver)mischen sich ständig – mit Zuwanderern aus dem Um- und Ausland, aber auch innerhalb der Stadt. Berlin ist nicht nur die Hauptstadt Deutschlands, sondern auch die Hauptstadt der Umzüge. Die Berliner sind Nomaden, aber nicht immer freiwillig.

Im August 2010 hat das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg einen Bericht zu Zahl und Struktur der Zu- und Fortzüge über die Grenzen des Landes Berlin sowie der Umzüge innerhalb des Landes, die sogenannten Binnenwanderungen, vorgelegt – sozusagen einen „Umzugsatlas“. Der Bericht verzeichnet für 2009 insgesamt fast 144 000 Zuzüge, das sind 17 Prozent mehr als 1995 und 8 Prozent mehr als im Vorjahr. 133 000 Menschen verließen 2009 die Stadt,

Im vergangenen Jahr sind allerdings weit weniger Ausländer nach Berlin gekommen als noch im Jahre 1995.



Foto: Sabine Münch

Der Zuzug aus dem Ausland nimmt ab

so dass der Saldo mit plus 11 000 Einwohnern positiv ausfällt. Zuzüge, aber auch Fortzüge, erfolgten vor allem aus beziehungsweise nach Brandenburg, gefolgt von Nordrhein-Westfalen und Bayern. Ausländische Zuwanderer kamen vor allem aus Polen, Bulgarien und Frankreich. Im Juni 2009 waren 460 717 ausländische Bürger anderer Staaten mit Hauptwohnung in Berlin gemeldet, das sind 13,7 Prozent der Bevölke-

In Berlin sind in den Jahren 2004 bis 2008 1,8 Millionen Menschen innerhalb der Stadt umgezogen, das sind immerhin 52 Prozent der Bevölkerung. Davon blieben eine Million Menschen innerhalb des Bezirks, in dem sie bisher gewohnt haben. Die Binnenwanderung, das heißt der Zuzug und Fortzug innerhalb der Stadt, ist in den Innenstadtbezirken besonders gravierend. Die höchste Binnenabwanderung hat der Bezirk Mitte zu verzeichnen. Über 38 000 Menschen verließen hier allein im Jahr 2009 ihre Wohnung, der Zuzug – vor allem aus anderen Bundesländern – betrug fast 41 000. Heute leben hier fast 333 000 Menschen. Statistisch nachweisbar ist, dass vor allem 19- bis unter 30-jährige Ledige in die Stadt drängen, bei den über 30-Jährigen gibt es dagegen einen Fortzugsüberschuss. Die zugezoge-

können von ihrem Einkommen auch leben, stellt eine Studie der Hertie-Stiftung fest. Wer sich eine Wohnung in der Innenstadt nicht mehr leisten kann, zieht in „preiswertere“ Bezirke, vor allem in die Marzahner, Reinickendorfer oder Spandauer Großsiedlungen. So wechselten in den letzten Jahren fast 20 000 Menschen von Friedrichshain-Kreuzberg nach Neukölln, 18 000 von Mitte nach Reinickendorf.

Gentrifizierung nennen Demografen und Stadtsoziologen das Verdrängen von Bewohnern aus der Innenstadt infolge Aufwertung und Verteuerung der Wohnimmobilien. Auch wenn Politiker wie Martin Matz, Sozialstadtrat in Spandau, immer wieder behaupten, keine Belege für eine Gentrifizierung zu haben – die Zahlen sprechen berlinweit eine andere Sprache.

Rainer Bratfisch

Die Aufwertung der Innenstadt-bezirke hebt das Mietniveau, die weniger zahlungskräftigen Haushalte wandern ab

Berlin wächst

Zuzüge aus anderen Bundesländern und dem Ausland sind nach wie vor die Hauptursache für den Anstieg der Einwohnerzahl in Berlin. 2009 lebten 3 442 700 Menschen in der Stadt, das sind 0,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Geburten lag 2009 mit 32 100 Kindern um 200 höher als im Vorjahr. Die Sterbefälle sanken auf 31 700. Erstmals seit Jahrzehnten wurden in Berlin also wieder mehr Menschen geboren als starben. Einen Geburtenüberschuss hatte es nach dem Zweiten Krieg nur Mitte der 1960er und in den 1980er Jahren im Ostteil der Stadt gegeben. Berlin ist also keine schrumpfende Stadt, und auch das Horrorszenario, das Thilo Sarrazin in seinem viel diskutierten Buch „Deutschland schafft sich ab“ entwirft, trifft für Berlin nicht zu. Die Einwohnerzahl steigt, wenn auch langsam.

rb

GRUNDSTEUERREFORM

... und die Zeche zahlt der Mieter?

Der Bundesfinanzhof hat die Besteuerung von Boden und Gebäuden aufgrund veralteter Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt. Eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe soll nun eine Reform der Grundsteuer erarbeiten. Da die Novelle auch im Zusammenhang mit der Gemeindefinanzreform steht, wird eine Erhöhung der Steuerlast befürchtet, die über die Betriebskosten auch die Mieter treffen würde.

Deutschlands oberste Steuerrichter mahnten in ihrem Urteil vom 30. Juni 2010 (Bundesfinanzhof, II R 60/08) eine steuerliche Neubewertung von Grund und Boden an. Die Verwendung der alten Einheitswerte sei nur noch bis zum 1. Januar 2007 verfassungsgemäß. Danach dürfe mit der bislang geltenden Regelung keine Bewertung mehr stattfinden. In den alten Bundesländern sind für die Bewertung die Einheitswerte von 1964 maßgeblich, in den neuen Bundesländern die von 1935. Die Richter sahen ohne Neubewertung das grundgesetzlich verankerte Gleichheitsgebot verletzt.

darauf errichteten Gebäude maßgeblich sein. Allerdings gibt es auch für diesen Vorschlag noch technische Schwierigkeiten, weil notwendige Daten nicht erfasst ist.

Mehr Gerechtigkeit – mehr Aufwand

Von „sozial ungerecht“ bis „sozialistisch“ reichen die Kritiken an diesem sogenannten Südländermodell. Nicht ganz von der Hand zu weisen ist der Vorwurf, es sei eine Verschiebung der Steuerlast von Süd nach Nord geplant. Denn Nutznießer des Südländermodells seien die werthaltigen Einfamilienhäuser, von denen es bekanntermaßen im reicheren Süden mehr gibt als im Norden. Ungeklärt ist zudem, wie eine dauerhafte Ertragsminderung zum Beispiel durch Wohnungsleerstand berücksichtigt werden könnte.

Das Gegenmodell einer Arbeitsgruppe aus dem Norden und Osten (Berlin, Bremen, Niedersachsen, Sachsen und Schleswig-Holstein) setzt auf die Besteuerung von Verkehrswerten: Lage, Grundstücksgröße, Wohnfläche und Baujahr sollen mit den Vergleichsdaten der Gutachterausschüsse über die Boden- und Gebäudewerte verknüpft werden. Das sei zwar gerecht, aber aufwändig, heißt es bei den Kritikern des Nord-Modells. Die Spitzenverbände der Wohnungswirtschaft fordern wie der

Deutsche Mieterbund, dass die Neuordnung der Grundsteuer in jedem Fall von der Gemeindefinanzreform getrennt wird. Das Debakel der kommunalen Finanzen sei vor allem auf das Wegbrechen der Gewerbesteuer zurückzuführen. Eine Sanierung der kommunalen Haushalte über die Grundsteuerreform lehnen Wohnungswirtschaft und Mieterorganisationen ab. Dafür gäbe es keine Berechtigung, heißt es auch beim Berliner Mieterverein (BMV). „Der kommunale Aufwand für Infrastrukturleistungen wie Gehwegbeleuchtung und Räumdienst ist nicht angestiegen“, erklärte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Auch Stephan Articus, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages, hat Zweifel, ob sich die Grundsteuer für eine Sanierung der Kommunalfinanzen eignet.

Gleichwohl planen fast die Hälfte aller bundesdeutschen Kommunen eine Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes unabhängig von der Grundsteuerreform. Dies ergab eine Umfrage der Wirtschaftsberatungsgesellschaft Ernst & Young unter 300 Kommunen.

mm

Reine Bodenwertsteuer?

„Eine reformierte Grundsteuer muss vor allem aufkommensneutral sein, um die Mieter nicht noch mehr zu belasten“, erklärte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten. Bei einem Betriebskostenanstieg würden die Refinanzierungsmöglichkeiten für dringend benötigte Investitionen in die energetische Gebäudesanierung deutlich verschlechtert, heißt es ergänzend beim Vermieterverband GdW. Der Deutsche Mieterbund setzt bei der Reform vor allem auf eine städtebauliche und umweltpolitische Lenkungswirkung. Am ehesten sei dies zu erwarten von einer reinen Bodenwertsteuer.

mm

In der Vergangenheit sind schon mehrere Versuche zu einer Grundsteuerreform gescheitert. Auch jetzt sind die Voraussetzungen nicht günstig, denn unter den Bundesländern gibt es verschiedene Ziele und Modelle.

Die drei schwarz/gelb geführten Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern und Hessen wollen die Grundsteuer radikal vereinfachen. Statt einer Orientierung am Wert von Grundstück und Gebäude sollen nur die Flächen des Grundstücks und der

Auf welcher Bewertunggrundlage wird künftig die Grundsteuer erhoben?



Foto: Christian Muhrbeck

Heinrich Zille ►
im Kreis seiner
Familie in der
Sophie-Charlotten-
Straße 88 a

WO BERÜHMTE BERLINER EINST WOHNTE

Pinselheinrichs Aufstieg

„Meine erste eigene Wohnung war im Osten Berlins im Keller, nun sitze ich im Berliner Westen, vier Treppen hoch, bin also schon gestiegen“, erklärte Heinrich Zille, als er 1892 in die Sophie-Charlotten-Straße 88 in Charlottenburg einzog. Heute lebt in der schönen Altbauwohnung eine junge Familie.



Foto: Sabine Münch

Das Zille-Haus
heute und um die
Jahrhundert-
wende 1900



Foto: Wikipedia

Harald Marpe ►
betreibt Ge-
schichtsforschung
im Kiez um den
Klausenerplatz

Die Sophie-Charlotten-Straße gehört heute zu einer gutbürgerlichen Gegend. Schick restaurierte Altbauten säumen ihre Ränder. Dazwischen sorgen lebhaft große und kleine Geschäfte für Abwechslung. In den gepflegten ruhigen Seitenstraßen findet man gemütliche Restaurants und einladende Kiezläden. Kaum noch etwas weist auf die einst so bewegte Geschichte in diesem Viertel vor über 100 Jahren hin. Oder doch?

Am Eckhaus Sophie-Charlotten-Straße 88 ist eine Gedenktafel an-

gebracht. Sie verrät, dass hier einst ein bekannter Berliner Zeichner und Maler wohnte: Heinrich Zille. Fast 40 Jahre, von 1892 bis 1929, lebte und arbeitete er hier, in der Wohnung im vierten Stock mit Balkon. In dieser Gegend fand er all das, was man in seinen Zeichnungen und Bildern wiederfindet: Szenen aus der proletarischen Unterschicht und deren sozialem Umfeld. Denn zwischen 1880 und 1910 entstand hier in Charlottenburg im Zuge der Industrialisierung ein bevölkerungsreiches Arbeiterviertel. Die Einwohnerzahl der bis dahin beschaulichen Vorstadt – erst seit 1920 gehört

Charlottenburg – ein Arbeiterviertel vor der Stadt

Charlottenburg zu Berlin – wuchs innerhalb von 30 Jahren auf 300 000 an. An der Sophie-Charlotten-Straße, die bis 1885 „Schützenweg“ hieß, da sie zum Schützenhaus am Lietzensee führte, sowie im ganzen Kiez drum herum wurden Mietskasernen für die immer zahlreicher werdende Arbeiterschaft gebaut. „Der Grund war der naheliegende Güterbahnhof der Reichsbahn, die Engelhardt Brauerei und Siemens. Sie boten neben anderen großen und kleinen Gewerbebetrieben Arbeitsplätze“, erklärt Harald Marpe vom „Kiezbündnis Klausenerplatz“. Heute lebt im vierten Stock des Hauses eine junge Familie, die erst vor einem dreiviertel Jahr eingezogen ist: „Die Wohnung besitzt ein ganz besonderes Flair und hat uns sofort gefallen: breite Fenster, drei große, helle Räume, hohe Decken, einen



Foto: Verlag Schirmer/Mosel

fast zehn Meter langen Flur und rund 110 Quadratmeter Fläche“, freut sich der junge Mann. Aus dem Küchenfenster blickt man in den kleinen Hinterhof. An einer Zimmerwand kann man beim näheren Hinschauen noch den Durchbruch zur Nachbarwohnung erkennen. „Früher, also zu Zilles Zeiten, gab es in dem Haus nur große Wohnungen



Fotos: Sabine Münch

mit fünf oder sechs Zimmern“, erklärt Christiane Farmer, die schon seit fast 30 Jahren im ersten Stock wohnt und ergänzt: „Die Wohnungen gingen damals bis in die Seelingstraße rüber. Umgebaut und verkleinert wurden sie wahrscheinlich noch vor dem Krieg. Heute haben alle Wohnungen in diesem Haus nur drei Zimmer“.

Immerhin brauchte Zille damals mit seiner großen Familie Platz – und konnte sich diesen auch leisten. Er arbeitete als Angestellter der „Photographischen Gesellschaft“. Das war auch der Grund, warum er 1892



von der Geusenstraße 16 in Lichtenberg nach Charlottenburg zog: Sein Arbeitgeber hatte den Standort gewechselt. Gemeinsam mit seiner Frau Hulda und den Kindern Margarete, Hans und Walter zog Heinrich Zille hinterher. Zilles Sohn Hans erinnerte sich

später, dass man aus den Fenstern der Wohnung in der Sophie-Charlotten-Straße 88 noch einen unverbauten Blick hatte: „Auf der anderen Straßenseite war beackelter Sandboden, in der Mitte ein großer Platz zum Trocknen der Wäsche, um ihn herum Lauben.“

Heinrich Zille beobachtete, wie die Mietskasernen in seiner Straße und im ganzen Viertel in den Himmel wuchsen und sich immer mehr Arbeiter mit ihren Familien ansiedelten. Von seiner Wohnung aus zog er in die Hinterhöfe und Kaschemmen, um Eindrücke und Vorlagen für seine Zeichnungen und Male-

reien zu sammeln. Dort fand Zille sein berühmtes „Milljöh“, 1907 wurde Heinrich Zille von der „Photographischen Gesellschaft“ entlassen. Ab da begann er als freier Künstler zu arbeiten. Die für ihn so

Zeichnerisches Zeugnis einer Epoche

typische Manier – mit berlinernden lustigen wie tragischen Zeichnungen Kurzgeschichten zu versehen – war originell und machten „Pinselfeinreich“, wie er liebevoll von den Berlinern genannt wurde, berühmt. Mit seinen Werken wurde Zille zum wichtigsten Zeugen dieser Zeit. Als Christiane Farmer 1983 in das „Zillehaus“ in der Sophie-Charlotten-Straße 88 zog, lebte ein Ehepaar mit Familiennamen Herker hier, das mittlerweile verstorben ist, erzählt sie. Das Paar war bereits vor dem Zweiten Weltkrieg eingezogen und behauptete, dass Familie Zille den dritten Stock bewohnt habe. Aber sowohl das Kiezbündnis Klausenerplatz, das sich intensiv mit der Geschichte in diesem Viertel beschäftigt, als auch der Kurator und Mitbegründer des Zille-Museums und der Heinrich-Zille-Gesellschaft in Mitte, Jürgen Burgard, gehen nach ihren Recherchen davon aus, dass Zille im vierten Stock lebte. Allein das Zitat von Zille „... nun sitze ich vier Treppen hoch“ lässt darauf schließen.

Die Impressionen für seine Zeichnungen fand Heinrich Zille direkt vor seiner Haustüre



Foto: bpk

Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass die Herkers immerhin Zilles Kinder noch persönlich gekannt haben. Harald Marpe: „Ein Sohn soll bis zu seinem Tod in den 1960er Jahren in diesem Haus gelebt haben. Ob er aber in der Elternwohnung lebte, ist nicht gewiss.“ Bettina Karl

Der Milljöh-Maler und sein Weg

Heinrich Zille wird 1858 in Radeburg bei Dresden geboren und wächst in sehr ärmlichen Verhältnissen auf. Sein Vater, ein Uhrmacher und Feinschlosser, sitzt mehrmals in dem damals üblichen Schuldgefängnis. Letztlich muss die Familie 1867 sogar vor Schuldeintreibern flüchten. Sie zieht nach Berlin. Aber auch dort verbessern sich ihre wirtschaftlichen Verhältnisse kaum: Johann und Ernestine Zille leben mit ihrem Sohn bis 1873 in einer Kellerwohnung nahe dem „Schlesischen Bahnhof“ (heute Ostbahnhof). Diese bitteren Erfahrungen schmälern jedoch nicht das frühe Interesse Zilles an Malerei und Zeichnungen. Insbesondere ist er von den Stichen des englischen sozialkritischen Zeichners William Hogarth beeindruckt. Bald nimmt er Zeichenunterricht, für den er selbst aufkommen muss. Nach der Schule 1872 beginnt Zille eine Lehre als Lithograph und besucht Abendkurse bei Theodor Hosemann an der Königlichen Kunstschule.

Aufgrund dieser Ausbildung bekommt er 1877 eine Stelle bei der Photographischen Gesellschaft in Berlin. Bald ist Heinrich Zille mit seinen Zeichnungen und Malereien berühmt. 1901 nimmt er an der Ausstellung der Berliner Künstlervereinigung „Secession“ teil. Seine Werke erscheinen in verschiedenen Zeitschriften, zum Beispiel im „Simplicissimus“, „Die lustigen Blätter“ oder „Die Jugend“. 1903 schließt er sich der Künstlergruppe „Berliner Secession“ an. Im Jahr 1908 kommt sein Bildband „Kinder der Straße“ heraus. Darin skizziert er hauptsächlich das Leben der kleinbürgerlichen Gesellschaft in der Großstadt. 1913 folgt ein weiterer Bildband „Mein Milljöh“ sowie die Arbeiten „Hurengespräche“ und „Berliner Luft“.



Foto: bpk

Auf Intervention des Malers Max Liebermann wird Heinrich Zille 1924 Mitglied der Preußischen Akademie der Künste. Im gleichen Jahr verleiht man ihm den Professorentitel. 1925 erscheint sein Zyklus „Komm, Karl-niken, komm“. Dann wird es stiller um Heinrich Zille. In den letzten Jahren seines Lebens lebt er zurückgezogen, geplagt von Diabetes und Gicht. An seine Tür hängt er einen Zettel: „Bin krank – bitte keine Besuche“. Heinrich Zille stirbt am 9. August 1929 in seiner Wohnung in der Sophie-Charlotten-Straße 88. Er bekommt ein Ehrengrab auf dem Südwest-Friedhof in Stahnsdorf und wird 80. Ehrenbürger von Berlin.

bk

Der Bezirk Pankow hat inzwischen auch manchen Eigentümer von der Zweckmäßigkeit der Umstrukturierungsverordnung überzeugt



Foto: Jens Sethmann

UMSTRUKTURIERUNGSVERORDNUNGEN

Pankow bleibt einsamer Vorreiter

Nach dem Erfolg mit Umstrukturierungsverordnungen in der Grünen Stadt und an der Glaßbrennerstraße will die SPD im Bezirk Pankow nun auch an weiteren Standorten mit diesem Instrument eine sozialverträgliche Modernisierung sichern. Andere Bezirke tun sich schwer, das Erfolgsmodell zu übernehmen.

Anlässlich der massiven Umbaupläne für ein Ensemble von drei 60er-Jahre-Wohnhäusern am Wasserturm in Prenzlauer Berg wird wieder eine Umstrukturierungsverordnung gefordert. Pankow ist mit diesem Instrument der einsame Vorreiterbezirk.

Erstmals kam die Umstrukturierungssatzung in der Grünen Stadt zwischen Greifswalder und Kniprodestraße zum Einsatz. Die seinerzeit privatisierte Wohnungsbaugesell-

schaft GSW plante 2005, die lange vernachlässigte Siedlung umfassend zu modernisieren, was für viele Mieter eine glatte Verdoppelung ihrer Miete bedeutet hätte. In kurzer Zeit sind daraufhin ein Fünftel der Mieter ausgezogen.

Im März 2006 beschloss der Bezirk Pankow deshalb, eine Umstrukturierungsverordnung aufzustellen. Es war eine Premiere für Berlin und ganz Ostdeutschland, obwohl dieses Instrument schon seit 30 Jahren im Bundesbaugesetz geschlummert hatte. In einem Sozialplan wurde festgeschrieben, wie hoch die Miete steigen darf, dass der Mieter die Wahl hat, zwischen- oder endumgesetzt zu werden und welche Ausstattung in der Wohnung realisiert werden soll. Der Sozialplan wurde von einer unabhängigen Mieterberatung ausgearbeitet und vom Eigentümer bezahlt. 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 wohnen bleiben. Im Frühjahr 2010 wurde ein zweites Mal ei-

ne solche Verordnung erlassen: Davon profitieren die 300 Mietparteien in zwei großen 30er-Jahre-Wohnblöcken beiderseits der Glaßbrennerstraße. Mit den Eigentümern, der städtischen Gewobag und einer privaten Immobiliengesellschaft, konnte sich der Bezirk einigen. Die Bauarbeiten sind im Gange.

Roland Schröder, Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses der Pankower Bezirksverordnetenversammlung (BVV), nennt das Instrument „sehr erfolgreich“. Zunächst wollten die Eigentümer gegen die Verordnung klagen. „Heute sind sie froh, dass sie ihre Mieter behalten haben“, so der SPD-Verordnete Schröder.

Die SPD in der BVV will deshalb noch mehr mit Umstrukturierungsverordnungen arbeiten. „Wir wollen aus der reagierenden Position heraus“, erklärt Roland Schröder. Statt den Bauvorhaben nachzueilen, wollen die Sozialdemokraten vorausschauend Umstrukturierungsverordnungen erlassen. So beantragten sie in der BVV, das Kissingenviertel und das Paracelsusviertel in Pankow un-

Schnelle Eingriffe sind möglich

ter diesen Schutz zu stellen. Darüber hinaus legten sie eine Liste von 78 kleinteiligen Standorten vor, an denen eine baldige Aufwertung zu erwarten sei. „So wird sichergestellt, dass der Bezirk Modernisierungsvorhaben rechtzeitig erfährt“, erläutert Roland Schröder. Um bei Bedarf den Mietern schnell zur Seite zu springen, könne frühzeitig eine Umstrukturierungsverordnung vorbereitet werden.

In anderen Bezirken teilt man die Begeisterung für das Instrument noch nicht. Für die Onkel-Tom-Siedlung hatte das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf im Jahr 2007 eine solche Satzung zwar diskutiert, die Idee letztlich jedoch verworfen. Roland Schröder beirrt das nicht: Auch beim Milieuschutz wollte zunächst kein Bezirk dem Beispiel Prenzlauer Bergs folgen. „Pankow ist mal wieder innovativer“, so Schröder.

Jens Sethmann

Einzigste Bedingung: ein Sozialplan

Die Umstrukturierungssatzung ist ein selten angewandtes Instrument aus dem Baugesetzbuch (§172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 und §172 Absatz 5 BauGB). Im Gebiet einer Umstrukturierungssatzung werden Baumaßnahmen nur genehmigt, wenn deren sozialverträglicher Ablauf durch einen Sozialplan (nach § 180 BauGB) gesichert ist. Umfangreiche und zeitaufwändige Voruntersuchungen, wie sie bei der Aufstellung von Milieuschutz- oder Sanierungsgebieten notwendig sind, können entfallen. Deshalb kann der Bezirk mit einer Umstrukturierungsverordnung schneller reagieren, wenn eine anstehende Modernisierung die Bewohner zu verdrängen droht.

js

■ Weitere Informationen:
Bundesverband Möbelspedition und Logistik (AMÖ) e.V.,
Schulstraße 53
D-65795 Hattersheim

☎ (06190) 989813
Fax: (06190) 989820
E-Mail: info@amoe.de
🌐 www.amoe.de

Achtung: Nicht ►
für jeden Umzugs-
schaden haftet
die beauftragte
Spedition

UMZUG

Wer haftet für Transportschäden?

Der Sommer ist der Höhepunkt der Umzugssaison. Jeder, der schon einmal die Wohnung gewechselt hat, weiß: Ein Umzug kostet Nerven, Zeit und Geld. Damit es am Ende nicht teurer wird als geplant, sollte klar sein, wer für eventuelle Schäden haftet.

Hartmut und Dagmar B. seufzten zufrieden. Ihre neue Vierzimmerwohnung in Lichterfelde ist schön, hell und geräumig. Der Umzug aus ihrer alten Bleibe war mithilfe des von ihnen beauftragten Möbelunternehmens schnell und unkompliziert über die Bühne gegangen. Nun mussten sie nur noch die Kisten auspacken und ihr neues Heim wohnlich einrichten. Doch als Dagmar B. den Karton mit ihrem Kaffeegeschirr öffnete, bekam sie einen Schreck: Teure Porzellantassen waren zerbrochen. Wütend rief sie am nächsten Morgen beim Umzugsunternehmen an und forderte, den Schaden zu begleichen. Doch die 50-Jährige wurde abgewiesen: Da sie und ihr Mann die Kartons selbst gepackt hatten, haftet der Spediteur nicht für den Inhalt der Kisten.

Nur in Ausnahmefällen, etwa wenn die Mitarbeiter das Umzugsgut un-



Foto: Sabine Münch

zureichend im Transportfahrzeug gesichert haben und der Schaden dadurch zustande gekommen ist, kann das Unternehmen zur Verantwortung gezogen werden. Die Beweislast liegt beim Kunden.

„Besonders bei wertvollen Gegenständen ist es ratsam, diese von der Umzugsfirma verpacken zu lassen“, erklärt Christine Lewetz von der Versicherung D.A.S. Nach dem Handelsgesetzbuch haften Möbelspediteure grundsätzlich nur für von ihnen verursachte Schäden bis höchstens 620 Euro pro Kubikmeter Transportvolumen. Schon ein einziges teures Erbstück könne leicht diese Grenze überschreiten. Die Versicherung ersetzt zudem nur den Wert, den der Gegenstand zum Zeitpunkt des Schadens noch hat, also nicht den Neuwert. Viele Firmen schließen die Haftung für empfindliche und wertvolle Umzugsgüter sowie Pflanzen und Tiere aus. Versäumt der Unternehmer, Kunden über die beschränkte Haftung zu belehren, muss er allerdings für Schäden komplett aufkommen. Übersteigt der Wert des Hausrats die Haftungsgrenze der professionellen Umzugshelfer, lohnt sich eine zusätzliche Transportversicherung, die alle seriösen Unternehmen anbieten. Diese kann individuell in

Höhe des Wiederbeschaffungswertes des Umzugsguts abgeschlossen werden. Dabei sind Kaufbelege der zu transportierenden Güter hilfreich. Ein weiterer Vorteil der zusätzlichen Transportversicherung: Sie greift auch bei sogenannten „unabwendbaren Ereignissen“, etwa Na-

turgewalten. Da diese Fälle als Schäden betrachtet werden, die auch bei größter Sorgfalt durch das Umzugsunternehmen nicht zu vermeiden gewesen wären, kann die Firma auch nicht haftbar gemacht werden.

Fristen für Schadensmeldung beachten

Wichtig: Geht etwas in die Brüche, muss der Schaden innerhalb bestimmter Fristen der Spedition gemeldet werden. Anderenfalls verliert man seinen Anspruch auf Schadenersatz. Experten empfehlen dringend, das Umzugsgut, die Wohnung sowie Hausflur und Aufzug direkt nach dem Ausladen auf Beschädigungen und Kratzer zu kontrollieren. Was sofort erkennbar ist, sollte gleich, spätestens jedoch einen Tag nach dem Umzug gemeldet werden – und zwar schriftlich. Verdeckte Schäden am Umzugsgut müssen innerhalb von 14 Tagen angezeigt werden. Übrigens: Freunde und Bekannte, die aus Gefälligkeit bei einem Umzug helfen, sind bei einem durch sie verursachten Schaden grundsätzlich nur dann zum Schadenersatz verpflichtet, wenn sie vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt haben.
Sina Tschacher

Mehr Sicherheit durch zusätzliche Transportversicherung

Wer besonders wertvolle Umzugsgüter absichern und diese Risikolücke schließen möchte, für den kann sich eine zusätzliche Transportversicherung lohnen. Sie wird von den meisten seriösen Speditionen und vielen Versicherungsunternehmen angeboten und deckt auch Schäden ab, die das Umzugsunternehmen nicht zu verantworten hat. Die Höhe der Versicherungssumme wird individuell vereinbart. Beim Abschluss sollte man darauf achten, dass nicht der Zeitwert, sondern der Neuwert des Umzugsgutes versichert ist. Zur Feststellung dieses Gesamtwertes kann man sich entweder an der Höhe der Versicherungssumme der eigenen Hausratversicherung orientieren oder pauschal mindestens 605 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche versichern. Die Kosten für eine Transportversicherung unterscheiden sich je nach Anbieter. Ein Preisvergleich kann sich lohnen. Als ungefähre Faustregel gilt: Die Versicherungsprämie für eine zusätzliche Transportversicherung beträgt bei Inlandsumzügen 2,5 Promille der Versicherungssumme: Bei einer Versicherungssumme von 50.000 Euro wären das 125 Euro.

tsc

LAUBBESEITIGUNG

Keine herbstlichen Rutschpartien

So schön die herbstliche Blätterpracht auch ist, irgendwann landet das bunte Laub auf dem Boden und muss eingesammelt und entsorgt werden. Doch wer ist eigentlich dafür zuständig? Und wer haftet, wenn man ausrutscht und sich ein Bein bricht?

Anders als viele andere Kommunen – und im Unterschied zur Schneebe-seitigung – hat das Land Berlin die Pflicht zur Laubräumung nicht auf die Anlieger, also Hauseigentümer, abgewälzt. Nur auf privaten Grund-

auf geachtet wird, dass nichts liegen bleibt: die Miniermotte, die vor allem die Rosskastanien befällt und zu einer vorzeitigen Färbung der Blätter führt. Um den Schädling einzudämmen, muss das heruntergefallene Laub mit den Puppen der Motte möglichst vollständig eingesammelt werden. Dadurch lässt sich der Befall im nächsten Frühjahr um bis zu zwei Drittel reduzieren.

Nicht begeistert ist die BSR übrigens vom gutgemeinten Einsatz einiger Hauseigentümer. Weil es manchen nicht schnell genug geht, greifen sie selbst zum Besen und stellen die mit Laub gefüllten Säcke dann an die Straße. „Das ist aber nicht zulässig“, betont BSR-Sprecherin Sabine Thümmler. Andere kehren die Blätter vom Gehwegbereich an nahegelegene Baumscheiben beziehungsweise in Parkbuchten – und erschweren damit ungewollt die Arbeit der BSR. Denn deren Ladekranfahrzeuge

Der Igel liebt Laubhaufen

Es muss nicht unbedingt jedes Eckchen von den Blättern befreit werden. Wo keine Unfallgefahr besteht und wenn es sich nicht um Kastanienlaub handelt, sollte man ruhig etwas liegen lassen. Laubhaufen dienen nämlich Igeln und anderen Tieren als Schutz in der kalten Jahreszeit. Der Naturschutzbund Deutschland appelliert, insbesondere auf den Einsatz von Laubsaugern zu verzichten. Sie saugen die Tiere ein und zerstückeln sie. Gartenbesitzer sollten lieber zu Besen und Rechen greifen und die Blätter unter Bäumen und Sträuchern nach Möglichkeit liegen lassen. *bl*

stücken ist das Laubeinsammeln deren Sache. Für öffentliche Straßen, Gehwege und Mittelstreifen ist dagegen die Berliner Stadtreinigung (BSR) zuständig. Einzige Ausnahme: einige Straßen, meist Einfamilienhausgebiete in Randbezirken, wo die komplette Straßenreinigung auf die Anrainer übertragen wurde. Die Laubbe-seitigung in den Parks und öffentlichen Grünflächen erledigen übrigens die bezirklichen Gartenbauämter. Mehr als 400 000 Laubbäume gibt es in der Hauptstadt. Rund 90 000 Kubikmeter Laub müssen die Mitarbeiter der BSR jährlich einsammeln und entsorgen. Die Blätter könnten ansonsten die Gullys verstopfen, zudem geht von ihnen bei Nässe erhebliche Rutschgefahr aus. Es gibt aber noch einen anderen Grund, warum seit einigen Jahren verstärkt dar-

Auf dem öffent-
lichen Gehweg vor
dem Grundstück
ist der Eigentümer
nicht zur Laubräu-
mung verpflichtet



Foto: Christian Mührbeck
Birgit Leiß

kommen nicht an die Baumscheiben heran und die Laubhaufen in den Parkbuchten werden schnell wieder platt gefahren. Wenn Grundstückseigentümer doch einmal einen schmalen Streifen freiräumen, damit niemand stürzt, müssen sie die Blätter selber entsorgen. Entsprechende Säcke gibt es bei der BSR zu kaufen. Grundsätzlich sind Vermieter in Berlin also nur dazu verpflichtet, sich um das eigene Grundstück zu kümmern. Hof, Zufahrten und zum Haus gehörende Wege auf Grünflächen müssen ohne Risiko begehbar sein. Meist wird diese Arbeit an den Hausmeister oder an eine Firma delegiert, die Kosten sind über die Betriebskosten auf die Mieter umlegbar. Dass

Wer zur Laubbeseitigung verpflichtet ist, haftet bei Unfällen

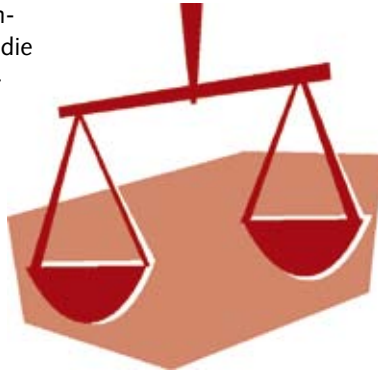
Mieter vertraglich zum Laubfegen verpflichtet werden, ist in Berlin nicht üblich und kommt allenfalls in vermieteten Einfamilien- und Reihenhäusern vor.

Und wer haftet nun, wenn es einen Unfall gibt? Grundsätzlich derjenige, der die Räumungspflicht hat. Stürzt man vor dem Haus oder auf der Straße, kann man sich mit seinen Schadensersatzansprüchen an die BSR wenden. Ist der Unfall auf einem privaten Grundstück passiert, haftet der Eigentümer. In beiden Fällen allerdings muss nachgewiesen werden, dass der Sturz erfolgt ist, weil die Räumpflichten verletzt wurden.

Gesetzliche Bestimmungen, wie oft gefegt werden muss, existieren in der Hauptstadt nicht. Auch gibt es, anders als beim Winterdienst, keine Vorgaben, bis zu welcher Tageszeit der Weg frei sein muss. Gerade wenn das Laub aufgrund der Witterung sehr schnell fällt, kann man nicht davon ausgehen, dass alles unverzüglich wieder beseitigt wird. Im Streitfall kommt es also auf die konkreten Umstände an. „Wer bei Regen in High Heels herumläuft und auf Laub ausrutscht, dürfte wohl kaum Chancen auf Schadensersatz haben“, so BSR-Sprecherin Sabine Thümmler.

Birgit Leiß

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Es genügt zur formellen Wirksamkeit einer auf Mietzahlungsverzug gestützten Kündigung des Vermieters, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht und dass er diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzieht. Darüber hinausgehende Angaben sind auch dann nicht erforderlich, wenn es sich nicht um eine klare und einfache Sachlage handelt (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 22. Dezember 2003 – VIII ZB 94/03, NJW 2004, 850).

BGH vom 12.5.2010 – VIII ZR 96/09 –

 Langfassung im Internet

Es ging bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs um die Begründungsanforderungen des § 569 Absatz 4 BGB. Zweck der Vorschrift ist es, dem Mieter die Erkenntnis zu ermöglichen, auf welche Vorgänge oder auf welches Verhalten der Vermieter die fristlose Kündigung stützt und ob oder wie er sich hiergegen verteidigen kann. Von diesem Zweck ausgehend hat der Bundesgerichtshof für einfache Fallgestaltungen bereits früher entschieden, dass es ausreicht, wenn der Vermieter den Zahlungsverzug als Kündigungsgrund angibt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert.

Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof nun für Fallgestaltungen weiterentwickelt, in denen der Vermieter die Kündigung auch auf frühere Rückstände stützt. In solchen Fällen genüge es zur formellen Wirksamkeit der Kündigung, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen könne, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht, um mit Hilfe dieser Angaben die Kündigung eigenständig auf ihre Stichhaltigkeit überprüfen zu

können. Tatsachen, die nur der näheren Erläuterung, Ergänzung, Ausfüllung sowie dem Beweis des geltend gemachten Kündigungsgrundes dienen, müssten jedenfalls dann nicht in dem Kündigungsschreiben erwähnt werden, wenn sie dem Mieter bereits bekannt sind.

Fachhandwerkerklausel

Eine in Formarmietverträgen über Wohnraum enthaltene Klausel, wonach es dem Mieter obliegt, die Schönheitsreparaturen „ausführen zu lassen“, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam, wenn sie bei kundenfeindlichster Auslegung dem Mieter dadurch die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung nimmt, dass sie als Fachhandwerkerklausel verstanden werden kann.

BGH vom 9.6.2010 – VIII ZR 294/09 –

 Langfassung im Internet

Es ging um folgende Formulklausel: „Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen, wie zum Beispiel das Kalken, Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen und die Behandlung der Fußböden, der Fenster und der Türen, in der Wohnung ausführen zu lassen (...).“

Der BGH entschied, dass die Klausel aufgrund ihres Wortlauts jedenfalls auch dahin verstanden werden könne, dass der Mieter unter Ausschluss der Möglichkeit einer Selbstvornahme die Arbeiten durch einen Fachhandwerker ausführen lassen müsse. In der maßgeblichen – „kundenfeindlichsten“ – Auslegung halte die Klausel einer Inhaltskontrolle gemäß § 307 Absatz 1 BGB deshalb nicht stand. Denn die zur Verkehrssitte gewordene Praxis einer Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter sei auch dadurch geprägt, dass der Mieter die ihm übertragenen Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ausführen könne. Werde dem Mieter die Möglichkeit einer Vornahme der Schönheitsreparaturen in Eigenleistung – gegebenenfalls durch Hinzuziehung von Verwandten und Bekannten – genommen, stelle die Überwälzung dieser Arbeiten eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. Denn Schönheitsreparaturen seien – gleich ob sie der Mieter oder der Vermieter durchführen muss – lediglich fachgerecht in mittlerer Art und Güte auszuführen. Das setze aber nicht zwingend die Beauftragung einer Fachfirma voraus.

Mehrwertsteuer und Quotenklausel

Haben die Mietvertragsparteien vereinbart, dass der Mieter die anteiligen Kosten für künftige Schönheitsreparaturen nach einem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines Fachbetriebs zu zahlen hat, so schuldet der Mieter den Abgeltungsbetrag einschließlich der Umsatzsteuer.

BGH vom 16.6.2010 – VIII ZR 280/09 –

 Langfassung im Internet

Das Problem stellt sich wegen Unwirksamkeit der meisten formularvertraglichen Quotenklauseln nur noch selten. Im entschiedenen Fall lag eine individualvertraglich vereinbarte wirksame Quotenklausel vor.

Wohnflächenabweichung

Zur Frage des Zustandekommens einer konkludenten Wohnflächenvereinbarung bei Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags unter Verwendung eines Vertragsformulars, das Angaben zur Größe der Wohnfläche nicht vorsieht.

BGH vom 23.6.2010 – VIII ZR 256/09 –

➔ Langfassung im Internet

Enthält der Mietvertrag keine Flächenangabe, stellt sich die Frage, ob auch Angaben oder Absprachen im Vorfeld des Mietvertragsschlusses zur Grundlage einer Vereinbarung gemacht werden können. Die Angabe in einer – von einem Makler geschalteten – Zeitungsanzeige haben Gerichte bislang nicht als ausreichend angesehen (LG Mannheim mit zustimmender Besprechung Börstinghaus in WuM 2007, 561; AG Menden WuM 2006, 248). Dies hat der BGH nunmehr gegenteilig entschieden: „Es kann angesichts der Geschehnisse bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages alleine dem Fehlen von Angaben zur Wohnungsgröße in dem Vertragstext, die dort auch nicht vorgesehen waren, nicht entnommen werden, dass sich die Parteien bei Abschluss des Vertrages bezüglich der Wohnfläche nicht vertraglich binden wollten.“ Das Verhalten des von ihm beauftragten Maklers müsse der Vermieter sich zurechnen lassen.

Anforderungen an den Schallschutz

Ohne eine dahingehende vertragliche Regelung hat ein Wohnraummietler regelmäßig keinen Anspruch auf einen gegenüber den Grenzwerten der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm erhöhten Schallschutz (Bestätigung des Senatsurteils vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218).

BGH vom 7.7.2010 – VIII ZR 85/09 –

➔ Langfassung im Internet

Der Bundesgerichtshof hat einen Mangel der Wohnung wegen nicht ausreichender Trittschalldämmung verneint. Mehr als die Einhaltung der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN 4109 zum Schallschutz könne der Mieter mangels anderweitiger vertraglicher Vereinbarungen nicht erwarten.

Die DIN 4109 von 1989 regelt allerdings – anders als beispielsweise die VDI-Richtlinie 4100 mit drei Schallschutzstufen – lediglich Mindestanforderungen zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen, die im vorliegenden Fall eingehalten waren.

Die Entscheidung des für das Werkvertragsrecht zuständigen VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (vom 14.6.

2007 – VII ZR 45/06), nach der für eine im Jahr 1997 fertiggestellte Doppelhaushälfte der hierfür geltende Teil der Normen der DIN 4109 nach dem Stand von 1989 nicht (mehr) den anerkannten Regeln der Technik entspreche, lasse sich nicht auf das Wohnraummietrecht übertragen, entschied der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat des BGH. Im Mietverhältnis seien in erster Linie die konkreten vertraglichen Vereinbarungen der Parteien über die Sollbeschaffenheit der Wohnung maßgeblich, die vom Vermieter bei Übergabe einzuhalten und über die ganze Mietzeit aufrechtzuerhalten ist, und nicht die Einhaltung bestimmter technischer Normen bei Übergabe wie bei einem Bauwerk. Darüber hinaus habe der Vermieter – anders als der Bauunternehmer – während der gesamten Zeit des Mietverhältnisses für Sachmängel Gewähr zu leisten, ohne dass er in der Regel auf die tatsächliche bauliche Beschaffenheit Einfluss hat.

Verlängerungsklausel

In einem vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes abgeschlossenen, auf ursprünglich fünf Jahre befristeten Mietvertrag hält eine formularmäßige Verlängerungsklausel folgenden Inhalts der Inhaltskontrolle nach § 307 Absatz 1, Absatz 2 BGB stand:

„Wird das Mietverhältnis nicht auf den als Endtermin vorgesehenen Tag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt, so verlängert es sich jedes Mal um 5 Jahre.“

BGH vom 23.6.2010 – VIII ZR 230/09 –

➔ Langfassung im Internet

Bei Mietvertragsabschlüssen vor dem 1.9.2001 ist nach der Übergangsregelung des Artikels 229 § 3 Absatz 3 EGBGB die bis dahin geltende Bestimmung des § 565 a Absatz 1 BGB aF weiterhin anzuwenden, welcher Verlängerungsklauseln für wirksam erklärte. Die „Vier-Jahres-Höchstgrenze“ für Kündigungsausschlüsse gilt bei solchen Altverträgen mit Verlängerungsklausel nicht.

Mieterhöhung einer Teilinklusive Miete

Zur Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, mit dem der Vermieter die „Erhöhung einer Nettokaltmiete“ begehrt, obwohl einzelne Betriebskosten in der Miete enthalten sind („Teilinklusive Miete“).

BGH vom 7.7.2010 – VIII ZR 321/09 –

➔ Langfassung im Internet

In der Literatur und in der Rechtsprechung der Instanzgerichte wird allgemein angenommen, dass ein Mieterhöhungsverlangen wegen eines formellen Mangels unwirksam ist, wenn es inhaltlich untrennbar mit einem Angebot zur Änderung der Mietstruktur („Betriebskostenumstellung“) verbunden ist und der Mieter nicht erkennen kann, in welchem Umfang das Erhöhungsverlangen auf die begehrte Änderung der Mietstruktur ge-

richtet ist und inwiefern es sich auf § 558 BGB stützt. Der BGH lässt die Entscheidung zu dieser Frage offen, weil in vorliegendem Fall kein Angebot auf Mietstrukturänderung vorlag, da der Vermieter irrig davon ausging, dass diese schon vor Jahren erfolgt sei. In einem solchen Fall müsse der Mieter auf Grundlage der tatsächlich vereinbarten Mietstruktur die Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen prüfen.

Mieterhöhung durch juristische Person

Bei der von einer juristischen Person nach § 10 Absatz 1 Satz 5 WoBindG abgegebenen „Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen“ genügt die Angabe des Namens der juristischen Person; der Nennung der natür-

lichen Person, die die Erklärung abgefasst oder veranlasst hat, bedarf es nicht.

BGH vom 7.7.2010 – VIII ZR 321/09 –

➡ Langfassung im Internet

Die Entscheidung hat nicht nur Bedeutung für den Sozialen Wohnungsbau. Aus der Entscheidung ergibt sich noch Weitergehendes: Auch Erklärungen in Textform zum Beispiel die Mieterhöhungen nach § 558 BGB bedürfen bei juristischen Personen nicht mehr der Benennung einer natürlichen Person. Es reicht aus, wenn es heißt „mit freundlichen Grüßen ... Rendita GmbH“. Und weiter: Ist (nur) Textform erforderlich, scheidet bei juristischen Personen faktisch auch die Anwendung des § 174 BGB (unverzügliche Zurückweisung wegen fehlender Vollmacht) aus.

Instanzen-Rechtsprechung

Mietspiegel

1. Einer Dusche fehlt die Eigenschaft als Bad im Sinne des Berliner Mietspiegels 2009, wenn der Raum, in dem diese untergebracht ist, es aufgrund seiner Platzverhältnisse nicht zulässt, dass ein Durchschnittsmieter sich dort unter Zugrundelegung gewöhnlicher Maßstäbe abtrocknen kann.

2. Es ist für das Vorhandensein eines Bades im Sinne des Berliner Mietspiegels 2009 nicht erforderlich, dass sich in dem Raum zusätzlich zur Dusche oder Badewanne ein gesondertes Waschbecken befindet, da in der Definition des Mietspiegels hiervon nicht die Rede ist.

LG Berlin vom 22.6.2010

– 65 S 34/10 –, mitgeteilt

von RAen Ludger Freienhofer & Wolfgang Hak

Bei der Einordnung der Wohnung in den Berliner Mietspiegel 2009 streiten die Parteien darüber, ob die Wohnung mit einem „Bad“ ausgestattet ist. Unstreitig ist, dass der Raum – eine ehemalige Speisekammer –, in dem sich die Dusche befindet, eine Grundfläche von 120 mal 85 Zentimeter hat. Neben der mit 77 mal 77 Zentimeter bemessenen Duschtasche verbleibt ein 85 mal 40 Zentimeter breiter Streifen, der noch zusätzlich durch den in diesem Bereich installierten Heiz-

körper verengt wird. Die Deckenhöhe beträgt 2 Meter, so dass die Duschstange lediglich 7 Zentimeter den Kopf des Mieters überragt. Das Landgericht kam zu dem Ergebnis, dass vorliegend kein „Bad“ im Sinne des Mietspiegels vorhanden ist und wies die Zustimmungsklage des Vermieters wegen Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Zwar scheitere das Vorhandensein des Bades nicht am Fehlen eines Handwaschbeckens. Denn die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zeige, dass ein Bad nicht zwingend ein Handwaschbecken benötigt, weil es in der „Merkmalgruppe 1: Bad/WC“ das wohnwertmindernde Merkmal „kein oder nur ein kleines Handwaschbecken“ gibt.

Jedoch könne ein Bad nur dann als solches bezeichnet werden, wenn es auch zweckentsprechend genutzt werden kann. Die typische Nutzung eines Badezimmers bestünde darin, sich in dieser Einrichtung seinen Körper mit Wasser zu säubern. Zu diesem einheitlichen Vorgang gehöre es auch, dass anschließend das Wasser vom Körper wieder abgetrocknet wird. Biete der als Bad vorgesehene Raum nicht genug Platz, um diesen Abschluss des Reinigungsvorganges bildende Abtrocknung an Ort und Stelle vorzunehmen, so erfülle er seine Funktion nur unvollständig. Von einem Bad könne daher keine Rede sein, wenn zum Abtrocknen des

Körpers das Aufsuchen eines anderen Raumes erforderlich ist.

Betriebskostenabrechnung

Bei Vorhandensein einer Gaststätte im Hause darf der Mieter den Vorwegabzug für Wasser und Müll verlangen, ohne dass er nähere Angaben zur Fläche, Anzahl der Plätze für die Gäste, durchschnittliche Zahl der Gäste am Tag, Öffnungszeiten und so weiter macht. Es gibt eine allgemeine Erfahrung, dass ein Restaurant oder eine Kneipe einen Mehrverbrauch von Wasser und Müll verursacht.

LG Berlin vom 23.8.2010

– 67 S 602/09 –, mitgeteilt

von RA Rolf Munk

➡ Langfassung im Internet

Der Mieter hatte die Positionen „Müll“ und „Wasser“ aus der Betriebskostenabrechnung herausgerechnet, weil der Vermieter keinen Abzug hinsichtlich der unstreitig im Hause befindlichen Berliner Eckkneipe vorgenommen hatte. Der Vermieter hielt den Hinweis auf die Gaststätte im Hause für nicht ausreichend und verwies auf ein Urteil des BGH vom 25. Oktober 2006 – VIII ZR 251/05 –, [MM 07, 37], wonach der Mieter die Darlegungs- und Beweislast für die zum Vorwegabzug führenden Tatsachen trägt.

Das Landgericht hielt den Hinweis des Mieters auf die Eck-Kneipe jedoch für ausreichend. Es sei unstrittig, dass eine Kneipe vorhanden sei. Mehr könne an Vortrag vom Mieter nicht erwartet werden. Die Größe des Betriebs (Fläche, Anzahl der Plätze für die Gäste, durchschnittliche Zahl der Gäste am Tag) oder der Zweck laut Mietvertrag sowie die Öffnungszeiten und so weiter seien keine unmittelbar mit den Betriebskosten im Zusammenhang stehenden Umstände, die der Mieter durch Belegeinsicht ermitteln könnte. Ein gastronomischer Betrieb wie eine Kneipe sei gerade das Standardbeispiel für einen Mehrverbrauch bei Wasser und Müll. Ein Mehrverbrauch von Wasser entstehe vor allem durch die Anfertigung von Speisen, das ständige Spülen von Geschirr und die Toilettenbenutzung der Gäste. Gleiches gelte für den Müll. Es sei mit einem erheblichen Anfall von Speiseresten, Verpackungen und Einwegflaschen zur rechnen.

Mietspiegel

Zum Wohnwertmerkmal „Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar“ des Berliner Mietspiegels 2009.

AG Mitte vom 8.7.2010 – 6 C 29/10 –, mitgeteilt von RAin Ute Malinowski

„Nicht anschließbar“ im Sinne der Merkmalgruppe 3 ist eine Waschmaschine nach Auffassung des Gerichts auch dann, wenn es an einer Anschlussmöglichkeit für den Wasserablauf fehlt. Denn bei einem in die Badewanne eingehängten Abwasserschlauch bedürfe der Waschvorgang ständiger Überwachung und berge, wie aus der miet- und versicherungsrechtlichen Praxis bekannt sei, ein deutlich erhöhtes Risiko, dass es zu Wasserschäden kommen kann. Das Fehlen dieses üblichen Komforts rechtfertige es, ein wohnwertminderndes Merkmal anzunehmen.

Betriebskostenvorschuss

Der Vermieter ist bei einer Anpassung der Nebenkostenvorauszahlun-

gen nach § 560 Absatz 4 BGB nicht berechtigt, einen „Sicherheitszuschlag“ bis zu 10 Prozent festzusetzen.

AG Schöneberg vom 14.10.2009 – 12 C 314/09 –, mitgeteilt von RA Wolfgang Kophal

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter (beziehungsweise der Mieter) hat nach § 560 Absatz 4 BGB einen Anspruch auf eine angemessene Anpassung der vereinbarten Vorauszahlungen. Als angemessen ist eine Anpassung dann anzusehen, wenn die Nachforderung beziehungsweise das Guthaben aus der jährlichen Abrechnung geteilt wird durch zwölf, so dass sich die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend dem Ergebnis der Abrechnung erhöhen oder ermäßigen. Ob der Vermieter darüber hinaus einen sogenannten „Sicherheitszuschlag“ im Hinblick auf etwaige Preissteigerungen verlangen darf, ist in der mietrechtlichen Literatur umstritten. Das Amtsgericht Schöneberg hält dies für nicht angemessen. Es sei keineswegs selbstverständlich, dass die Betriebskosten des nächsten Jahres höher ausfallen als die gerade abgerechneten. Das Landgericht Berlin hat am 10.8.2010 die Berufung gegen das Urteil des AG Schöneberg zurückgewiesen (Az: – 63 S 622/09 –).

Mieterhöhung

Wird ein Zustimmungsverlangen nach § 558 BGB hilfsweise für den Fall ausgesprochen, dass eine vorangegangene Modernisierungs-Mieterhöhung nach § 559 BGB unwirksam sein sollte, ist es formell unwirksam.

AG Schöneberg vom 16.6.2010 – 104 C 123/10 –

➔ Langfassung im Internet

Nach einer vom Vermieter durchgeführten Modernisierung gab es Streit um die Mieterhöhung nach § 559 BGB, mit der der Vermieter den 11-prozentigen Modernisierungszuschlag geltend machte. Es kam zum Prozess. Da der Vermieter nicht sicher war, ob er den Prozess gewinnen würde,

gab er zwischenzeitlich ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB ab und verlangte vom Mieter Zustimmung zu einer höheren Miete. In dem Schreiben hieß es: „Dieses Mieterhöhungsverlangen wird lediglich hilfsweise ausgesprochen für den Fall, dass die Modernisierungs-Mieterhöhungserklärung vom 19.12.2008 rechtlich unwirksam sein sollte.“ Der Mieter verweigerte die Zustimmung, worauf der Vermieter ihn hierauf verklagte.

Das Amtsgericht wies die Zustimmungsklage des Vermieters ab, da eine Mieterhöhung, die unter einer Bedingung abgegeben wird, unwirksam sei. Zulässig seien nur sogenannten Rechtsbedingungen und Potestativbedingungen. Eine Potestativbedingung knüpft Wirkungen an ein Verhalten des Vertragspartners, das dieser willkürlich selbst bestimmen kann. Das treffe hier nicht zu. Rechtsbedingungen wiederholen lediglich die gesetzlichen Voraussetzungen für die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts. Darum handele es sich hier auch nicht.

Nutzerwechselgebühr

Die formularmäßige Überwälzung der Kosten der Ermittlung der verbrauchsabhängigen Heizkosten bei Nutzerwechsel auf den Mieter ist wirksam.

AG Schöneberg vom 7.7.2010 – 103 C 59/10 –, mitgeteilt von RA Falko Kalisch

➔ Langfassung im Internet

Bei den Kosten der Verbrauchserfassung, die wegen des Auszugs eines Mieters entstehen, handelt es sich nach der Entscheidung des BGH vom 14.11.2007 – VIII ZR 19/07 –, MM 08, 73 um Verwaltungskosten, die mangels anderweitiger vertraglicher Regelungen dem Vermieter zur Last fallen. Im vorliegenden Fall war im Mietvertrag jedoch geregelt, dass der Mieter die zusätzlichen Kosten der Heizkostenabrechnung zu tragen hat, die infolge des Mieterwechsels entstehen. Die entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag ist nach Ansicht des Amtsgerichts wirksam und verstößt nicht gegen § 307 BGB.

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

- Spontan: Beratung ohne Anmeldung**
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr

- Wunschtermin: Beratung mit Terminvereinbarung**
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr
und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),
nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)
*Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe*
🚶 Seestraße

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt
*Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe*
🚶 Altstadt Spandau
🚶 🚶 Rathaus Spandau

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)
Zugang behindertengerecht
🚶 Wilmsdorfer Straße
🚶 Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44
Zugang rollstuhlgerecht
🚶 Walther-Schreiber-Platz
🚶 Feuerbachstraße

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),
nahe 🚶 Südsterne
*Rollstuhlzugang durch
den Hauseingang
mit flacher Rampe*

Hauptgeschäftsstelle

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin,
nahe Brandenburger Tor
🚶 🚶 Brandenburger Tor
🚶 Französische Straße und Mohrenstraße
Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
🚶 Eberswalder Straße
🚶 Schönhauser Allee

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)
*Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe*
🚶 🚶 Frankfurter Allee

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
*Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe*
🚶 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Schönhauser
Allee



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin, nahe Brandenburger Tor

📍📍 Brandenburger Tor, 📍 Französische Str., 📍 Mohrenstr.

☎ 226 260, Fax: 226 26-161

E-Mail: bmvc@berliner-mieterverein.de

www.berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,
Mecklenburgische Straße 15

📍📍 Heidelberger Platz,

Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen
Wohlfahrtsverbandes (dpw),
Brandenburgische Straße 80

📍 Blissestraße

Zugang rollstuhlgerecht

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

Kieztreff Karlshorst,
Treskowallee 64, Höhe Tram-
Haltestelle Marksburgstraße

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstraße 57-60/
nahe Frankfurter Allee
📍📍 Lichtenberg,
Ausgang Siegfriedstraße

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

📍 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

📍 Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,
Königstraße 43 (nahe Rathaus
und Meldestelle)

📍 Zehlendorf

Zugang rollstuhlgerecht

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

📍 Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30 -19.30 + Do 10-11 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

📍 Nollendorfplatz, 📍 Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:



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. Für Mitglieder sind alle Informationen auch im Internet abrufbar:

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Stufenmodell**

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:

service.berliner-mieterverein.de/service

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für **Mitglieder** des Berliner Mietervereins die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes derzeit kostenfrei. 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 an den

Berliner Mieterverein, z.H. Reiner Wild, Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin einsenden.

Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Außergerichtliche Vermittlung (Mediation)

Bei Konflikten mit dem Nachbarn und bei Problemen mit dem Vermieter bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern außer einer mietrechtlichen Vertretung auch den Weg einer einvernehmlichen Konfliktregelung an. Diese erfolgt durch einen Mediator (Konfliktvermittler). Eine Beratung und eine gegebenenfalls anschließende Mediation ist sowohl bei Nachbarschaftskonflikten als auch bei Problemen mit dem Vermieter möglich. Die Konfliktvermittlung erfolgt telefonisch oder im direkten Gespräch zwischen beiden Seiten. Ziel ist immer eine einvernehmliche Lösung. Das Angebot ist kostenfrei.

■ Telefonberatung Di 17-18 Uhr:

☎ 440238622

■ Informationen über das Servicetelefon des Berliner Mietervereins ☎ 226260

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 (2. 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,

☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Claus Greil,

☎ 28384581 oder ☎ 0179/3202726

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 61403377 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten.

Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

■ Wohnflächenberechnung

■ Schönheitsreparaturen

■ Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen

■ Elektroinstallationen

■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht

■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat

■ Wohnungsmängel

auch bei Schimmelbelastung

■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung

ohne bauliche Ursachenbestimmung

■ Geräuschmessung für technische Anlagen

■ Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/

Schadstoffanalyse

■ Baubiologie (Elektromog,

Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter

www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm

(Passwort-geschützt)

oder rufen Sie ☎ 226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Gut eine Woche früher als bisher können Sie ab sofort Ihr MieterMagazin lesen, wenn Sie auf die Online-Ausgabe umsteigen. Papierstapel gehören für Online-Nutzer der Vergangenheit an. Eine erweiterte Suchfunktion lässt Stichworte und Themen schnell und exakt auffinden, zudem haben Sie verschiedene Möglichkeiten, die digitalen Artikel zu lesen, zu drucken, abzuspeichern oder per E-Mail an Bekannte zu versenden. Wenn Sie künftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin lesen möchten, können Sie sich unter 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 Mieter-Magazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de
☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast
www.distel-berlin.de
☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de
☎ 88 59 11 88

■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte
www.salinas-konzerte.de
☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de
☎ 49 30 89 01

Reisen, Versicherungen etc.

Der Deutsche Mieterbund bietet für die Mitglieder der Mietervereine besondere Konditionen bei Reisen, Versicherungen, Autovermietungen etc. Information zu den Angeboten im Internet unter www.mieterbund.de oder beim Berliner Mieterverein, ☎ 226 26-144 (Herr Koch)

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/diwo.shtml

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt
Gesellschaft für Lärmbekämpfung (GfL),
Beratungstelefon: ☎ 301 60 90,
Stiftung Warentest –
Leseraktion Straßennärm,
10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Koordinierungsstellen „Rund ums Alter“, Berliner Infotelefon:
Mo-Fr 9-18 Uhr: ☎ 01 80 - 59 50 59
www.berlin.hilfelotse-online.de
BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/index.html

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 902 29 - 32 01 / 2,
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html
Ambulante Dienste/GEbewo
☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:
AmbulanteDiensteNord@gebewo.de
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,
E-Mail: AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10
(Alliander Stadtlicht GmbH –
24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

- dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;
- dass wir unsere Mitmieter aufklären;
- dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;
- dass wir uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,
Sybille Klemz (Bezirksleitung)

- Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden Dienstag von 15-19 Uhr im Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63; jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

- Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber (Bezirksleitung)

- Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn- und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag,
Thomas Flaig (Bezirksleitung)

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

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,
☎ 226 260

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

Pankow

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

- Kontaktmöglichkeiten: Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,
☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7; jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder, Mietergemeinschaften

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

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski, Ilona Sechting (Bezirksleitung)

- Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch am 14. Oktober 2010 (Do) um 19.30 Uhr im Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstraße 5
- Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

MARKTPLATZ

Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin
...ideal bei Ihrem Umzug

www.lagerbox.com

**LAGER sicher
BOX sauber
trocken**

- ✓ privat / gewerblich
- ✓ ab 1 Woche
- ✓ ab 1m³
- ✓ ab 9,95 € / 4 Wochen

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

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

Bestattungsinstitut Hubert Hunold



Albert-Kuntz-Straße 46 · 12627 Berlin-Hellersdorf
(U-Bahnstation Louis-Lewin-Straße)

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

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

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

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

Renovierung • Modernisierung
Neubau (300m² Ausstellung)

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

Gardinen-Reich

Gardinen und Dekostoffe
Sonnenschutzprogramm
Bodenbeläge

Aufmaß und Montage
Nähatelier - Verlegearbeiten

Torsten Helmuth
Irenenstr.22a, Lichtenberg
Tel. 525 18 86

Bestattungen
Hausbesuche
allbezirklich

Wir sind 24 Stunden für Sie da!

(030) 45 97 74 36



Harold Bestattungen
Föhrrer Straße 9 · 13353 Berlin

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)

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 (*).

Tipps und Ratschläge zu Alltagsfragen Mieterrechte und Mieterpflichten Gesetze, Urteile, Vertragsklauseln DMB	Mieter- und Vermieterkündigung Kündigung & Mieterschutz Kündigungsfristen, Nachmieter, Eigenbedarf, Sozialklausel DMB
Kündigung, Kaution, Makler, Abstand Geld sparen beim Umzug Alle wichtigen Urteile zu Schönheitsreparaturen Tipps zum Wohnungswechsel DMB	Wohnwertverbesserung & Energieeinsparung Modernisierung durch den Vermieter Ankündigung, Duldung, Mieterhöhung, Fristen Mietermodernisierung DMB
Heizkosten und kalte Nebenkosten Die zweite Miete Kosten, Fristen, Aufteilung Muster-Abrechnung und Checklisten DMB	Miete kürzen – wann & wie? Wohnungsmängel und Mietminderung mit Themen wie: Schimmel, Lärm, Heizung, Umweltgifte 300 Urteile und Beispiele DMB

Die Broschüren sind erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Behrenstraße 1 c, 10117 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de



An der Urania 17 • 10787 Berlin • Tel. 21890 91 • Fax 21103 98

Oktober 2010

Weitere Oktobertermine unter www.urania.de

Freitag, 1.10.

15.30 Harald A. Korp: Da lacht der Philosoph – Witz und Humor in der Philosophie*

17.00 Film: Dinosaurier – Gegen uns seht ihr alt aus (2009, ab 6)

17.30 PD Dr. Katharina Fietze: Kluge Mädchen – kluge Frauen!

Spüren Sie Ihre Hochbegabung auf*

19.30 Peter Ensikat: Ihr könnt ja nichts dafür! Ein Ossi verzeiht den Wessis*

20.00 Film: David Wants to Fly (2010, OmU)

Samstag, 2.10.

10.00 Gesundheitstag: Diabetes – Wer Bescheid weiß, kommt damit besser zurecht

Montag, 4.10.

15.30 Prof. Dr. Dr. Bernd Michael Harnoss: Krampfadern, Venenschwäche und Thrombose – Was kann man tun, was sollte man wissen?*

17.30 Senatorin Katrin Lompscher: Gehetzt und ausgebrannt oder entspannt und glücklich? Zur psychischen Gesundheit von Beschäftigten in Berlin* – Eintritt frei

19.30 Dr. Martin Bauschke: Die Goldene Regel – ein moralisches Weltkulturerbe*

20.00 Film: David Wants to Fly (2010, OmU)

Dienstag, 5.10.

15.30 Dr. med. Alexander Disch, Dr. med. Claudia Druschel, Dr. med. Tillmann Engelhardt: Rückenschmerzen – Die Crux mit der Bandscheibe*

16.00 Vertreter vom Verein für Psychiatrie und seelische Gesundheit e.V.: Integrierte psychiatrische Versorgung und Integration in die Arbeitswelt – Können wir aus Erfahrungen in Nachbarländern lernen? Eintritt frei

17.00 Film: Dinosaurier – Gegen uns seht ihr alt aus (2009, ab 6)

17.30 Prof. Dr. Hartmut-W. Frech: Ruhestand – die besten Jahre?

Vom Tun und Lassen in der dritten Lebensphase*

19.30 Dr. Lothar de Maizière: Der Weg zur deutschen Einheit*

20.00 Film: Das weiße Band – Eine deutsche Kindergeschichte (2009, ab 12)

Mittwoch, 6.10.

15.30 Dr. Sylvia Falke: Im Land der Pharaonen – Pyramiden, Tempel, Gräber**

17.00 Film: Dinosaurier – Gegen uns seht ihr alt aus (2009, ab 6)

17.30 Prof. Dr. Hansjörg Küster: Das weltberühmte Gartenreich Dessau-Wörlitz**

19.30 Christian Schwägerl, Moderation: Dr. Ingolf Toll Ebel: Das Zeitalter des Menschen – Wie wir die Erde aus unserem Würgegriff befreien können*

20.00 Film: Das weiße Band – Eine deutsche Kindergeschichte (2009, ab 12)

Donnerstag, 7.10.

15.30 Dr. Gerhild H. M. Komander: Romantik – Was macht diesen Kunststil aus?*

17.30 Dr. Dr. med. Gerd Ludescher: Lernen Sie zu vergeben – Ihrer Gesundheit zuliebe!*

19.30 Dr. Andreas Jacke: Marilyn Monroe: Ikone, Mythos, Sexsymbol – ein psychoanalytischer Blick*

Freitag, 8.10.

15.30 Prof. Dr. med. Rainer Hellweg: Alzheimer-Demenz – Einbahnstraße zum geistigen Abbau? Wege zur Stimulation der neuronalen Aktivität*

17.30 Sabine Bode: Generation Kriegsenkel!

Wie Biografie und Erfolg im Leben zusammenhängen*

19.30 Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: Denken statt denkmalen.

Gegen den Denkmalwahn der Deutschen*

Samstag, 9.10.

14.00 Olaf Krüger: Island – die sagenhafte Insel und ihre Urlandschaften**

17.00 Olaf Krüger: Der Norden von Indien – Reisen zwischen Traum und Wirklichkeit**

Montag, 11.10.

15.30 Dr. Wilfried Karl: Lübeck, Wismar, Stralsund – die Hanse als Weltkulturerbe**

17.30 Elke Krauskopf: Diego Velásquez und sein Jahrhundert**

17.00 Film: Lourdes (2009)

19.30 Dr. Michael von Prollius: Geldreform – Vom schlechten Staatsgeld zum guten Marktgeld*

20.00 Film: Ein russischer Sommer (2009, ab 6)

Dienstag, 12.10.

17.00 Film: Easy Virtue – Eine unmoralische Ehefrau (2008, ab 6)

20.00 Film: Das Leuchten der Stille (2010, ab 12)

Mittwoch, 13.10.

15.30 Dr. med. Elisabeth Gabka, Dipl.-Psych. Gertrud-M. Förster: Das Geheimnis der Gesunderhaltung. Kennen Sie Ihren Stresspegel?*

17.00 Film: Das Leuchten der Stille (2010, ab 12)

17.30 Prof. Dr. Volker Hess: Die Charité von Berlin**

19.30 Prof. Dr. Robert Pitz-Paal, Gesprächsleitung: Dr. Ulrich Bleyer: Womit fliegt das Flugzeug von morgen? – Eintritt frei

20.00 Easy Virtue – Eine unmoralische Ehefrau (2008, ab 6)

Donnerstag, 14.10.

15.30 Uwe Rada: Die Memel – Kulturgeschichte eines europäischen Stromes**

17.30 Dr. med. Barbara Ehret, Prof. Dr. Gabriele Kaczmarczyk: Lüge und Wahrheit in der Gynäkologie*

Berliner Mieterverein e.V., Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt

Donnerstag, 14.10.

19.30 Dr. Franz Maciejewski: Pharao Echnaton –

Die Erfindung des Monotheismus – Mythos oder Legende?*

19.30 Gwynne Dyer: Schlachtfeld Erde – Klimakriege im 21. Jahrhundert**

Freitag, 15.10.

15.30 Günter Creutzburg: Venedig – von einer Weltmacht zur Weltsehenswürdigkeit**

17.00+20.00 Film: Männer al dente (2010)

17.30 Kerstin Zillmer, Jutta Voigt: Hinter den Linden – Das Staatsballett Berlin**

19.30 Prof. Dr. Werner Dahlheim: Augustus – Aufrührer, Herrscher, Heiland

Montag, 18.10. bis Freitag 22.10., täglich 8.00 bis 17.00 Uhr

Erlebnistage „Science, Sport und Technik“

Ferienprogramm für 6- bis 14-Jährige

Montag, 18.10.

15.30 Prof. Dr. Laurenz Damps: Das Königliche Invalidenhaus zu Berlin –

Geschichte und Entwicklung seines Geländes**

17.00+20.00 Film: Männer al dente (2010)

17.30 Prof. Dr. Heinz-Wilhelm Alten: Die Kanarischen Inseln**

19.30 Dr. Frank J. Robertz, Dr. Ruben Wickenhäuser: Kriegerträume –

Warum unsere Kinder zu Gewalttätern werden*

Dienstag, 19.10.

15.30 Prof. Dr. Heinz-Wilhelm Alten: Eremitage, Pawlowsk, Peterhof –

Residenzen der Zaren in und um St. Petersburg**

17.00+20.00 Film: Das Konzert (2009)

17.30 Dr. Sven Arnold: Wie verfasse ich zeitgemäße Korrespondenz?*

19.30 Prof. Dr. Dierck-Ekkehard Liebscher: Anfang und Ende der Zeit*

Mittwoch, 20.10.

15.30 Dr. Ingolf Toll Ebel: Philosophie und Alltag*

17.00+20.00 Film: Das Konzert (2009)

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Neurologische Erkrankungen

behandelt mit der Traditionellen Chinesischen Medizin (TCM) *

19.30 Prof. Dr. Harald Bodenschatz, Prof. Hildebrand Machleidt,

Moderation: Gerd Appenzeller: Für mehr Qualität im Städtebau –

Eine neue Bauausstellung für Berlin? – Eintritt frei

Freitag, 22.10.

15.30-19.00 Tag der Steine in der Stadt – Naturwerksteine in und aus Sachsen

19.30 Ulrich C. Schreiber (Autor), Jens Uehlecke (DIE ZEIT):

Die Flucht der Ameisen – Wird die Erde zum Täter? Wissenschafts-Krimireihe

Samstag, 23.10.

10.00 Dr. med. Alexander Disch: Rückenschmerzen – was tun wenn es schmerzt? –

Moderne konservative und chirurgische Therapieoptionen – Eintritt frei

Sonntag, 24.10.

13.30 Ronald Prokein: Ein Langlauf der besonderen Art –

5004 Kilometer vom Bosphorus zum Nordkap**

16.30 Ronald Prokein: Naturextreme mit dem Lada –

vom kältesten bewohnten Ort der Erde in die heißeste Wüste Australiens**

Montag, 25.10.

15.30 Harald Alexander Korp: Humor als (philosophische) Lebenseinstellung*

17.00 Film: Kleine Wunder in Athen (2009)

17.30 Prof. Dr.-Ing. Sahin Albayrak: Smart Home –

technische Verheißungen oder Verhängnis? Eintritt frei

19.30 Sabine Asgodom, Cordula Nussbaum, Christine Weiner, Roswitha van der Markt:

Willkommen in der Generation Erfolg: So entwickeln Sie Persönlichkeit!*

19.30 Ulrike Scheuermann: So schreiben Sie ein Buch –

Sach- und Fachbücher ideenreich konzipieren und produktiv schreiben**

20.00 Film: Lügen macht erfinderisch (2009, ab 6)

Dienstag, 26.10.

15.30 Dr. med. Rieke H.-E. Alten: Schmerzende und entzündete Gelenke –

Einsatz von therapeutischen Antikörpern in der Medizin*

18.00 Dan Ariely, Übersetzer: Marcus Rohwetter: Fühlen nützt nichts, hilft aber!

Warum wir uns immer wieder unvernünftig verhalten*

20.00 Prof. Dr. Thomas Elbert, Moderation: Dr. Jutta Rateike:

Gemein, grausam und gewalttätig?

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania
oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins
unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2010 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €