

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

Dezember
12/2015

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

WOHNUNGSBAU

Wie es schneller
gehen soll

WOHNRAUMVER-
SORGUNGSGESETZ

Weitere Schritte
notwendig

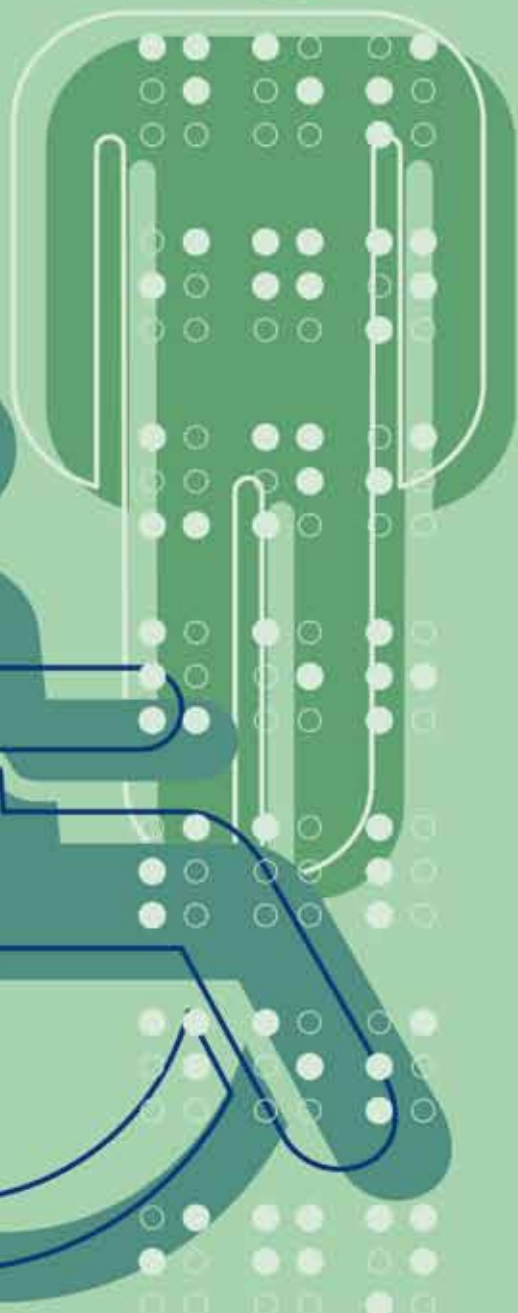
GRUNDBUCHAMT

Ein Blick ins
Eingemachte

**universal
design**

wird

**allen
gerecht**



Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

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

AMNESTY.DE

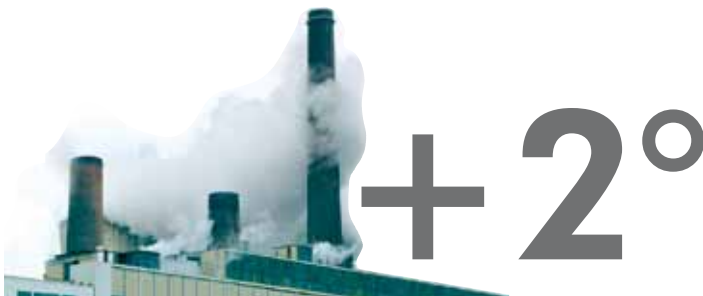


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Bericht zum Wegfall der Anschlussförderung:	
Mit Vorsicht zu genießen	6
Daten zum Mobilitätsverhalten:	
Rad und Öffis auf dem Vormarsch	6
Mietenbündnis: Wichtige Ziele erneut verfehlt	7
Buchtipp: Kleine Burgen	7
Abriss trotz Zweckentfremdungsverbots:	
Verwaltungsgericht erlaubt Abriss von Mietwohnungen	8
Gaspreise: Aktive Wechsler sparen am meisten	8
Schallschutzfensterprogramm: Leiser Wohnen	9
Gewobag-Seniorenhaus in Reinickendorf:	
Den Alltag gemeinsam verbringen	9
Vonovia-Modernisierung in Schmargendorf:	
Skrupellos, dilettantisch, skurril	10
Webtipp: Netz für freiwillige Flüchtlingshelfer	10
Wohnungsbau-Verein Neukölln:	
Abriss statt Instandsetzung?	11
Wenig Kinder – und viele arm	11
Ausstellungstipp: Die Platte auf Tafeln	11
Mietzahlungsbestätigung: Angebot mit Unwägbarkeiten	12
Spekulanten heimgeleuchtet	12
Energiekosten: Wie sich der Strom verteuert	13
Leerstände bei Berlin Aspire:	
Mieter fordern Beschlagnahme	13

TITEL

Universal Design wird allen gerecht	14
--	----

HINTERGRUND

Wohngeld- und Mietenbericht:	
Die Last wächst und drückt	19
Wohnraumversorgungsgesetz:	
Weitere Schritte notwendig	20
Heizspiegel 2015: Wer jetzt nachlässt, zahlt später drauf	22
Wohnungsbau: Wie es schneller gehen soll	23
Wrangelkiez: Labor für Bürger und Planer	24
Grundbuchamt: Ein Blick ins Eingemachte	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



Anstatt Gebäude, Produkte und öffentliche Räume für bestimmte Zielgruppen nutzbar zu machen („altersgerecht“, „behindertengerecht“), will die Idee eines universellen Designs **allen gerecht** werden.



Die Heizkostenabrechnungen sind zurzeit meist erfreulich für den Verbraucher und verleiten manchen, es mit dem Energiesparen nicht mehr so genau zu nehmen. Aber Vorsicht:

Wer jetzt nachlässt, zahlt später drauf **22**



Das südöstliche Kreuzberg („SO 36“) war über Jahrzehnte ein **Labor für Bürger und Planer**, wenn es um Stadtumbau und Bürgerbeteiligung ging. Ein Rückblick.

Abbildungen: Sabine Münch, epr, Paul Glaser

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen)
BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland)
· 63. Jahrgang 2015
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titel:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** ABC Enterprises, Arno Burgi, epr, Paul Glaser, „Hände weg vom Wedding“, Udo Hildenstab, Matthias Lüdecke, Tina Merkau, Christian Muhrbeck, Sabine Münch, Susanne Nöllgen, Nils Richter, Jens Sethmann, Siemens, Uwe Vilker/DASA, Paul Zinken/dpa · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstr. 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins 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

Anzeige

Betr.: MieterMagazin 7+8/2015, Seite 13, Rosemarie Mieter: „Einbruchschutz – Nachrüstungen wird gefördert“

Nachtrag: KfW-Programm wurde jetzt gestartet

Das MieterMagazin war mit seinem Bericht in der Ausgabe 7+8/2015 den Tatsachen vorausgeeilt. Jetzt endlich wird das bereits im Mai vom Bund beschlossene Programm zur Unterstützung einbruchhemmender Umbauten in der Praxis umgesetzt.

Ab sofort können sowohl Mieter als auch private Eigentümer einen Zuschuss beantragen, wenn sie ihre Wohnungen und Häuser besser vor Einbrechern schützen wollen. Das Programm, das insgesamt 30 Millionen Euro über einen Zeitraum von drei Jahren (2015 bis 2017) bereitstellt, will damit beispielsweise den Einbau oder die Nachrüstung einbruchhemmender Haus- und Wohnungstüren oder auch die Nachrüstung von Fenstern mit einbruchhemmenden Rollläden ermöglichen und anregen. Das Programm erweitert die bisherigen Möglichkeiten, die es im Rahmen

des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ schon gab und fördert Einbruchschutz jetzt auch separat. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach der Höhe der förderfähigen Investitionskosten und beträgt bei Einzelmaßnahmen 10 Prozent der Investitionskosten. Mindestens wird mit 200 Euro, maximal mit 1500 Euro unterstützt.

Wer Maßnahmen zum Einbruchschutz mit altersgerechtem Umbau verbinden möchte, kann sogar mit maximal 5000 Euro gefördert werden. Zu altersgerechten Umbauten gehören beispielsweise der Abbau von Barrieren, der Einbau einer bodengleichen Dusche oder die Verbreiterung von Türen.

Bezuschusst werden sowohl Materialkosten als auch Handwerkerleistungen. Die müssen allerdings von einem Fachunternehmen durchgeführt werden. Zu beantragen sind die Fördermittel direkt bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Rosemarie Mieder

*Informationen im Internet:
www.kfw.de/einbruchschutz*

**Ihr Mieterverein hilft
rund ums Wohnen.**

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



DMB Rechtsschutz

Alles Recht: Günstig. Gut. Gemeinsam.

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

Gut zu wissen

Beratungsstelle Torstraße in Mitte schließt

Die Beratungsstelle in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205 muss zum Jahresende geschlossen werden. Letzter Beratungstag ist Dienstag, der 22. Dezember 2015. Nehmen Sie unsere Beratungszentren in Anspruch. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

www.berliner-sozialgipfel.de

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

Neue Angebote

Samstagsberatung auch ohne Termin in vielen Beratungszentren

Wir bieten zusätzlich an:

Beratung ohne Terminvereinbarung, samstags von 9 bis 13 Uhr in den Beratungszentren Frankfurter Allee, Südsterne, Walther-Schreiber-Platz, Schönhauser Allee, Altstadt Spandau und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins

In diesen und anderen Beratungszentren des Berliner Mietervereins ist samstags auch eine Beratung nach Terminvereinbarung möglich. Terminvereinbarungen und Auskünfte zu den Beratungsangeboten des Berliner Mietervereins:

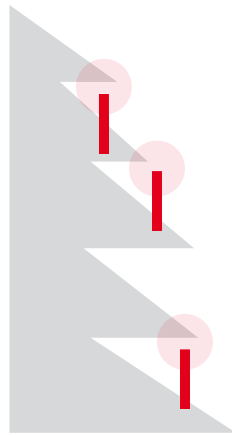
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Neues Beratungsangebot in Reinickendorf

Seit September bieten wir unseren Mitgliedern eine Beratung in Wittenau an: Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee, nahe U-Bhf. Wittenau (250 m Fußweg) und S-Bhf. Wittenau (400 m Fußweg), Beratungszeit: mittwochs von 17 bis 19 Uhr

Zum Jahresende

Wir wünschen Ihnen ein frohes Fest und für das Jahr 2016 Glück, Gesundheit, Erfolg. Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins sowie die Redaktion des MieterMagazin



Beratung zu Weihnachten und Neujahr 2015/2016

Geschäftsstelle und alle Beratungszentren: geschlossen vom 24. bis einschließlich 26. Dezember 2015 und vom 31. Dezember 2015 bis einschließlich 2. Januar 2016

Alle weiteren bezirklichen Beratungsstellen: geschlossen vom 24. Dezember 2015 bis einschließlich 2. Januar 2016

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 21. Dezember 2015 und Montag, 18. Januar 2016.

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

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

Mietspiegel 2017

Wohnlagenfestlegung im Mietspiegel

Im Frühjahr 2017 erscheint der nächste Berliner Mietspiegel. Bevor die Datenerhebungen beginnen, haben Mieter und Vermieter bis zum 29. Februar 2016 die Möglichkeit, Änderungen für die Wohnlageneinstufung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu beantragen. Nutzen Sie diese Möglichkeit, auf den Mietspiegel Einfluss zu nehmen, wenn sich Ihr Wohnumfeld verändert hat. Weitere Informationen und einen Musterantrag finden Sie im Internet unter: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl202.htm

BERICHT ZUM WEGFALL DER ANSCHLUSSFÖRDERUNG

Mit Vorsicht zu genießen

Alljährlich legt der Senat einen Bericht über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung vor. Die Zahlen für 2014 zeigen, dass auch in den Häusern, wo nicht die volle Kostenmiete verlangt wird, die Mieten stark anziehen.

Inzwischen ist für nahezu alle 713 betroffenen Objekte mit insgesamt 27 786 Wohnungen die 15-jährige Grundförderung abgelaufen. Lediglich ein Haus mit 13 Wohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg ist noch bis 2016 in der Förderung.

Bei nur noch 16 Prozent der Wohnungen liegt die Nettokaltmiete unter 6 Euro pro Quadratmeter. Bei 11 Prozent werden schon mehr als 7,50 Euro gezahlt. Die höchste Miete wurde mit 10,43 Euro in einem Haus in Mitte verlangt. Die Miethöhen steigen stärker als zuvor. Rühmte sich der

Bericht 2012 noch, dass bei 69 Prozent der Wohnungen die Miete um weniger als einen Euro pro Quadratmeter gestiegen ist, so waren es 2014 nur noch knapp 35 Prozent.

Allerdings sind diese Zahlen mit Vorsicht zu genießen, denn sie beruhen auf den Angaben der Vermieter. Nur 78 Prozent der angeschriebenen Eigentümer haben geantwortet. Offenkundig waren die Vermieter mit hohen Mietforderungen nicht auskunftsbereit, denn sonst würden auch die bekannten Fälle, in denen 13 Euro und mehr gefordert werden, in dem Senatsbericht auftauchen. Weil im Jahr 2014 nur noch wenigen Objekten die Anschlussförderung verweigert wurde, gab es auch nur wenige neue Härtefälle. Lediglich 41 Mietparteien wurde ein Mietausgleich und 39 Mietern eine Umzugskostenhilfe bewilligt. Über den ge-



Foto: Sabine Münch

samten Zeitraum seit 2003 bekamen 2053 Mieter Mietausgleichszahlungen und 939 Mieter eine Beihilfe zum Umzug – insgesamt 6,9 Millionen Euro. Der Senat verbucht indes durch den Ausstieg aus der Förderung seit 2003 Einsparungen von fast 725 Millionen Euro.

Jens Sethmann

Besondere „Ausreißer“ wie der Fanny-Hensel-Kiez tauchen im Senatsbericht nicht auf

DATEN ZUM MOBILITÄTSVERHALTEN

Rad und Öffis auf dem Vormarsch

Immer mehr Berliner nutzen das Fahrrad oder die öffentlichen Verkehrsmittel, um von A nach B zu kommen. Der Anteil des Autoverkehrs – der ohnehin in keiner anderen deutschen Großstadt so niedrig ist – sinkt weiter. Das belegen neue Daten zum Mobilitätsverhalten.

„Spektakulär gut“ nannte Verkehrsstaatssekretär Christian Gaebler die Berliner Ergebnisse der bundesweiten Haushaltsbefragung „Mobilität in Städten“. Sie wird alle fünf Jahre von der TU Dresden durchgeführt. Berlin brauche den Vergleich mit Städten wie Kopenhagen nicht zu scheuen, meinte Gaebler. Das ist, zumindest was den Radverkehr betrifft, stark übertrieben, denn während in Kopenhagen für 28 Prozent aller Wege das Rad genommen wird, sind es in der deutschen Hauptstadt gerade mal 13 Prozent. Immerhin: Seit der letzten Erhebung im Jah-

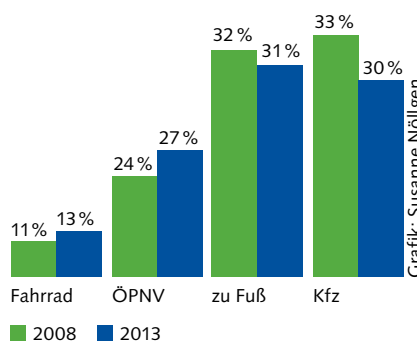
re 2008 ist der Anteil um 2 Prozentpunkte gestiegen.

Auch der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wächst. 27 Prozent aller Wege werden mittlerweile per Bahn, Bus oder Tram zurückgelegt, das ist ein Plus von 3 Prozentpunkten. Der Anteil der zu Fuß zurückgelegten Strecken ist mit 31 Prozent fast gleich geblieben. Insgesamt werden in Berlin über 70 Prozent aller Wege umweltfreundlich bewältigt. Das Au-

to verliert an Bedeutung. Es wird nur für 29,6 Prozent aller Wege benutzt – über 3 Prozentpunkte weniger als 2008. Knapp 40 Prozent aller Haushalte haben gar kein Auto. In der Innenstadt sind es sogar 52,6 Prozent. Der Senat wertet die Ergebnisse als Beleg dafür, dass man verkehrspolitisch auf dem richtigen Weg sei. „Die Zahlen machen deutlich, dass auch in Zukunft der ÖPNV und der Radverkehr bei der Gestaltung der wachsenden Stadt eine besondere Rolle einnehmen werden“, so Gaebler. Im Wohnungsneubau, etwa bei der Elisabeth-Aue in Pankow, liege der Schwerpunkt daher auf intelligenten Verkehrskonzepten. Neben der Anbindung an die Straßenbahn sollen hier Car-Sharing-Modelle erprobt werden. Nach der Erhebung nutzen 13 Prozent aller Innenstadtbewohner Car Sharing, in den äußeren Bezirken sind es 4 Prozent.

Birgit Leiß

Mobilitätsverhalten 2008/2013



Grafik: Susanne Nöllgen

■ Download der Untersuchungsergebnisse unter www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik_planung/zahlen_fakten/mobilitaet_2013/

Wichtige Ziele erneut verfehlt

Das 2012 zwischen dem Senat und den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossene Mietenbündnis sollte bezahlbare Mieten sichern. Der Jahresbericht 2014 zeigt, dass die Regelungen unzureichend sind.

„Die landeseigenen Wohnungsunternehmen werden ihrer Aufgabe umfassend gerecht“, erklärte Bau-Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup bei der Vorstellung des Jahresberichts. Die Durchschnittsmiete der sechs kommunalen Unternehmen Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM lag 2014 bei 5,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt, bei Wiedervermietungen verlangten sie 6,11 Euro. „Die Neuvermietungsieten sind fast ein Drittel günstiger als auf dem Markt und wirken dämpfend auf den Miet-spiegel“, meinte Lütke Daldrup dazu. Bei 64.599 verschickten Mieterhöhungen haben 1005 Mieter einen Här-

tefall angemeldet, aber nur in 582 Fällen wurde die Mieterhöhung erlassen.

„Unbestritten kommt den städtischen Wohnungsunternehmen eine wesentliche Rolle für eine soziale Wohnraumversorgung in Berlin zu“, erklärt

mer zu verkaufen, nennt der BMV-Chef „mutig“. Verbesserungsbedürftig sind in jedem Fall die Härtefallregelungen, die es nur sehr wenigen Haushalten mit geringen Einkommen ermöglichen, eine Mieterhöhung zu reduzieren.



Foto: Nils Richter

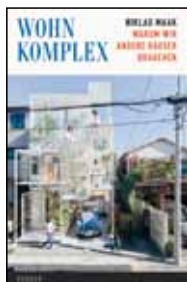
Wie „umfassend“ haben die Chefs der städtischen Wohnungsunternehmen ihre Aufgabe erfüllt?

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Doch das Mietenbündnis als große Erfolgsnum-

Das Ziel, innerhalb des S-Bahn-Rings bei Neuvermietungen die Hälfte der Wohnungen an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu vergeben, ist wie schon in den Vorjahren verfehlt worden. Die Quote lag bei 46,8 Prozent. Verantwortlich sind dafür erneut die Gesobau mit 45,4 Prozent und vor allem die WBM mit nur 40,2 Prozent. Konsequenzen hat dies nicht. Für die WBM, die fast nur Bestände innerhalb des Innenstadtrings besitzt, wurde die Zielquote extra auf 40 Prozent abgesenkt. Dabei sind 50 Prozent schon kein ehrgeiziges Ziel und leicht zu erreichen, denn rund 55 Prozent aller Berliner Haushalte sind WBS-berechtigt. Dass das Mietenbündnis die Berliner Mieter nicht zufriedenstellt, zeigt auch der Erfolg des Mietenvolksbegehrens: Es zwang den Senat zu einem Kompromiss über ein Gesetz, das den Wohnungsbaugesellschaften wesentlich mehr abverlangt. Dieses Wohnungsverordnungsgesetz wird ab 2016 das Mietenbündnis im Wesentlichen ersetzen (hierzu auch unser Beitrag auf Seite 20: „Wohnraumversorgungsgesetz: Weitere Schritte notwendig“).

Jens Sethmann

BUCHTIPP Kleine Burgen



Niklas Maak:
Wohnkomplex.
Warum wir andere
Häuser brauchen,
München 2014,
21,90 Euro

Wer wie der Autor Niklas Maak der Frage nachgeht, warum wir die Häuser haben, die wir haben, der stößt wohl zwangsläufig auf jenes Bild des Ex-Bundespräsidenten Christian Wulff, wie er mit Glück und Stolz im Gesicht den Rasen vor seinem Backsteinhaus in Großburgwedel wässert. Der Subtext lautet: Wie ausholend auch ein Lebensentwurf sein mag, den einer macht – beim Wohnungsentwurf greift dann doch die Kleinbürgerlichkeit nach Raum. Die besondere Ironie: Auch den Ex-Präsidenten ereilte dann durch seine Immobilie das finanzielle Desaster, genau wie Zigtausende Häusle-Bauer jedes Jahr, die sich finanziell übernehmen. Maak betreibt mit Humor und mit guten Argumenten die Demontage traditioneller Wohnvorstellungen im Allgemeinen und der Flächen, Ressourcen, Geld- und nicht selten auch Glück fressenden Einfamilienhaussiedelei im Besonderen. Er erklärt, welche gesellschaftlichen Hintergründe und welche wirtschaftlichen Interessen unsere Wohnvorstellungen prägen. Seine Begründung, „Warum wir andere Häuser brauchen“, lässt im Leser den ketzerischen Gedanken keimen, dass das Bauen bei den meisten unserer Architekten nicht gut aufgehoben ist.

Udo Hildenstab

ABRISS TROTZ ZWECKENTFREMDUNGSVERBOTS

Verwaltungsgericht erlaubt Abriss von Mietwohnungen



Foto: Arno Burgi

Das Berliner Verwaltungsgericht erlaubt den Abriss, wenn neu gebaut wird

■ Urteil:
VG 1 L 317.15

Das Zweckentfremdungsverbot kann nicht verhindern, dass preiswerte Mietwohnungen abgerissen werden, wenn dafür teure Eigentumswohnungen entstehen. So urteilte das Berliner Verwaltungsgericht. Der Berliner Mieterverein fordert Nachbesserungen am Gesetz.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wollte den Abriss des Hauses Uhlandstraße 103, das seit 2011 leer steht, nicht erlauben. Mit dem Zweckentfremdungsverbot von 2012 können Abriss und Leerstand von Wohnungen untersagt werden. Der Eigentümer klagte dagegen. Er möchte an dieser Stelle einen Neubau mit 58 Eigentumswohnungen errichten, Kaufpreis: 5500 bis 6500 Euro pro Quadratmeter.

Das Verwaltungsgericht gab ihm Recht – und verwies auf die Ausnahme vom Verbot der Zweckentfremdung, wonach Abriss zu genehmigen sein, wenn „angemessener Ersatzwohnraum“ geschaffen werde. Dass anstelle günstiger Mietwohnungen teure Eigentumswohnungen entstehen, spiele keine Rolle. Anders wäre es nur, wenn Luxuswohnungen entstünden. Die wollte das Gericht hier aber nicht erkennen. Das

zuständige Bezirksamt prüft nun, ob es gegen den Richterspruch Rechtsmittel einlegt.

„Der Beschluss macht deutlich, dass der Senat dringend das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung überarbeiten muss“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Es müsse ausgeschlossen werden, dass Mietwohnraum durch Eigentumswohnungen ersetzt wird. Auch der Ersatz durch Hochpreis-Mietwohnungen sei zu unterbinden. Der BMV schlägt vor, dass der Ersatzwohnraum nur dann als angemessen gelten soll, wenn der Mittelwert des Mietspiegelfeldes des abzureißenden Wohnraums um höchstens 20 Prozent überschritten wird. Nur so könne sichergestellt werden, dass Mieter nicht trotz des Zweckentfremdungsverbots verdrängt werden.

Jens Sethmann

GASPREISE

Aktive Wechsler sparen am meisten

Gaskunden können mehrere Hundert Euro im Jahr sparen, wenn sie den Anbieter wechseln. Wie das geht, rechnet die Zeitschrift Finanztest in ihrer November-Ausgabe vor.

Unter die Lupe genommen wurden die Gastarife in Berlin, Köln und München. Generell gilt: Am meisten sparen können aktive Kunden. Wem es nichts ausmacht, jährliche Kündigungsfristen im Blick zu behalten, kann nämlich immer wieder die Neukunden gewährten Bonuszahlungen in Anspruch nehmen. Auf diese Weise lässt sich die jährliche Gasrechnung um bis zu 404 Euro senken. Verpasst man den Termin und der Vertrag läuft weiter, ist die Ersparnis allerdings oft wieder dahin. Wer möglichst wenig Aufwand betreiben will, profitiert daher eher von einem dauerhaft günstigen Tarif. Auch hier kann die Einsparung für einen Berliner Haushalt,

je nach Verbrauch, bis zu 237 Euro betragen.

Zwar gab es in der Vergangenheit immer wieder Beschwerden über Anbieter wegen nicht ausgezahlter Boni. Doch diese Trickereien scheinen nach den Recherchen von Finanztest deutlich abgenommen zu haben. Man habe sich für acht Tarife die Bonusbedingungen angeschaut und keine großen Fallstricke gefunden, heißt es. Nach wie vor gilt jedoch, dass man nicht als Neukunde eingestuft wird, wenn man nur innerhalb des Firmenverbundes wechselt. Nicht immer ist das klar ersichtlich. Auch die Verbraucherzentrale rät, die Lieferverträge mit den Gasanbietern kritisch zu prüfen. „Die Preise der einzelnen Anbieter variieren derzeit sehr stark“, erklärt Roland Scharathow, Energiekoordinator der Verbraucherzentrale Berlin. Am einfachsten geht der Preisvergleich



Foto: ABC Enterprises

Große Preisunterschiede zurzeit bei den Gaslieferanten

■ Der Artikel „Gastarife“ ist in der November-Ausgabe der Zeitschrift Finanztest erschienen. Für 1,50 Euro ist er abrufbar unter www.test.de/gaspreise. Eine kostenlose Anleitung zum Anbieterwechsel gibt es unter www.test.de/gaswechseltipps.

über Online-Portale (zum Beispiel Check24 oder Verivox). Die Sorge, dass man auf einmal ohne Gas dastehen könnte, ist übrigens unbegründet. Die Gasbelieferung über den örtlichen Grundversorger ist immer sichergestellt, so Scharathow.

Birgit Leiß

Leiser Wohnen

Für Anwohner lauter Straßen sind Schallschutzfenster ein Segen. Ihr Einbau kann seit Anfang 2014 durch ein Förderprogramm der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bezuschusst werden. Für 2016/2017 wurde nun das Budget erhöht und die Förderrichtlinien erweitert.

Lärm ist eine erhebliche Gesundheitsbelastung. Daher fördert der Berliner Senat schallschutzmindernde Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität in den Wohnungen. Unterstützt wird neben neuen Schallschutzfenstern künftig auch die schalltechnische Sanierung der berlintypischen Holzkastendoppelfenster. Für neue Fenster der Schall-

schutzklasse 4 wird die Fördersumme auf 300 Euro je Quadratmeter angehoben, für Fenster der Klasse 5 auf 400 Euro. Maximal 400 Euro pro Quadratmeter beträgt der Zuschuss für die Runderneuerung von Holzkastendoppelfenstern. Pro Wohnung gibt es maximal 10000 Euro (bisher 6000 Euro). Das Budget soll für die kommenden zwei Jahre von 500000 auf 670000 Euro aufgestockt werden.

Wichtig: Antragsberechtigt sind nur Eigentümer. Mieter können ihren Vermieter nicht dazu zwingen, die Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Außerdem geht es ausschließlich um die Reduzierung von Verkehrslärm durch Autos, Tram und oberirdisch verlaufende U-Bahnen. Vorausset-

Foto: Christian Muhrbeck



zung ist die Lage an einer Straße, in der bestimmte Schwellenwerte überschritten werden. Eine Karte gibt Auskunft darüber, welche Adressen dazu gehören.

Die Förderung durch das Programm deckt etwa die Hälfte der Kosten für den Einbau von lärmreduzierenden Fenstern. Den Rest muss der Eigentümer selbst übernehmen und kann ihn als Modernisierung auf die Mieter umlegen.

Birgit Leiß

Für den Schallschutz an lauten Straßen hat Berlin seine Förderung erhöht

■ Einzelheiten zum Förderprogramm inklusive Karte der besonders verkehrsbelasteten Straßen unter www.berlin.de/schallschutzfenster

GEWOBAG-SENIORENHAUS IN REINICKENDORF

Den Alltag gemeinsam verbringen

Ein Drittel der rund 100000 Mieter des Wohnungsunternehmens Gewobag ist über 65 Jahre alt. Mit dem Pilotprojekt „Wohn!Aktiv“ in der Zobeltitzstraße 117 in Reinickendorf reagiert man dort auf den wachsenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Gefragt sind vor allem Angebote, die ein selbstbestimmtes, lebenslanges Wohnen, aber zugleich eine aktive Nachbarschaft ermöglichen.

Ein Gewobag-Seniorenhaus demonstriert gutes Wohnen auf kleiner Fläche



Foto: Sabine Münch

Der Andrang bei der Vorab-Besichtigung der Musterwohnung in der zweiten Etage des sanierten, 1966 errichteten Gebäudes zeigte: Die Nachfrage ist enorm. Die Bauarbeiten sind noch nicht abgeschlossen, aber das Gebäude erstrahlt bereits innen und außen in frischem Weiß, jede Etage ist zur besseren Orientierung farblich gekennzeichnet. Neben einer Rampe am Eingang, einem freundlichen Foyer und einem Fahrstuhl bietet das Haus etliche Extras: Begegnungsräume auf jeder Etage, eine große Sonnenterrasse, ein Kaminzimmer mit Bibliothek, einen Hobbyraum, einen großen Gemeinschaftsbereich mit angrenzender Küche im Erdgeschoss und einen Garten. „Das architektonische Konzept ist darauf ausgelegt, dass die Bewohner einen Teil ihres Alltags gemeinschaftlich verbringen“, so Architektin Jacqueline Larsson. Ein Gemeinschaftskoordinator wird als Ansprechpartner für die Mieter bereitstehen.

Die Einraumwohnungen sind allerdings nur rund 27 Quadratmeter groß, inklusive Flur, Bad, Einbauküche und Schlafnische. 380 bis 400 Euro wird die Warmmiete betragen. Das ist nicht wenig, aber die Gewobag argumentiert, dass dieser Betrag auch die Nutzung der Serviceleistungen und der Gemeinschaftseinrichtungen beinhaltet. Immerhin: 10 Prozent der Gesamtfläche sind Gemeinschaftsflächen.

Im Februar 2016 werden die 150 Wohnungen bezugsfertig sein. Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis ist sicher, dass die Wohnungen schnell vermietet sind. Nach einem Jahr will die Gewobag Bilanz ziehen. Dann wird sich zeigen, ob das Gebäude tatsächlich das Potenzial zu einem „freundlichen Apartmenthaus“ (Larsson) und zu „Berlins größter Wohngemeinschaft“ (Michaelis) hat. Wenn sich das Konzept bewährt, soll es auf weitere 18 Wohnhäuser mit rund 2050 Wohnungen ausgeweitet werden. *Rainer Bratfisch*

VONOVIA-MODERNISIERUNG IN SCHMARGENDORF

Skrupellos, dilettantisch, skurril

Ein Wohnungsunternehmen ignoriert Duldungsverweigerungen, beginnt stattdessen mit Dämmarbeiten und hat nun einstweilige Verfügungen auf dem Tisch. Im Gegenzug erstattet es Strafanzeige wegen eines ausgehängten Fensterflügels. Der Konflikt in einer Siedlung des Immobilienunternehmens Vonovia (vormals: Deutsche Annington) spitzt sich zu.

Ein Kompromiss schien im Sommer diesen Jahres möglich: Anwohner der Schmargendorfer Siedlung um Orber, Charlottenbrunner und Salzbrunner Straße hatten sich gegen angekündigte Modernisierungsmaßnahmen zur Wehr gesetzt, und ihre Vermieterin Vonovia hatte auch tatsächlich von einigen Umbauten abgesehen. Dann aber spitzte sich der Konflikt zu. Besonders eine Dämmung – 12 Zentimeter Styropor auf 50 Zentimeter dicke Außenwände – hatten die Mieter abwehren wollen, ebenso den Austausch ihrer gut erhaltenen Holzfenster gegen Kunststofffenster mit breiteren Rahmen und damit kleineren Scheiben. Das Ergebnis einer solchen Moder-

nisierung wäre alles andere als effizient, so die ärgerlichen Mieter: dunklere Innenräume, mehr Miete, womöglich Schimmel an den Wänden und eine zweifelhafte Energieeinsparung, die nie wirklich belegt werden konnte. Roswitha R. und andere Mieterinnen und Mieter hatten die Baumaßnahmen nicht geduldet. Roswitha R.: „Aber wir sind von der Vermieterseite einfach nicht beachtet worden.“ Vonovia begann mit den Dämmarbeiten, und die entsetzten Mieter konnten erst einmal nur zusehen.

„Die Vermieterin macht hier wirklich keine gute Figur“, bestätigt auch Rechtsanwalt Christoph Müller. „Da wurde sowohl skrupellos wie auch dilettantisch vorgegangen.“ Das hätten nun alle mietrechtlichen Verfahren am Amtsgericht Charlottenburg bestätigt: In jedem Streitfall sei eine einstweilige Verfügung ausgesprochen worden. Und die bedeutet erst einmal: Baustopp bei den betreffenden Wohnungen.

Allerdings liegt inzwischen auch eine Strafanzeige von Vonovia gegen einen der Mieter auf dem Tisch: Thomas T. hatte die künftige Sichtbehin-

derung vor Gericht eindrucksvoll belegen wollen, für den Zweck die Scheiben entsprechend abgeklebt und einen Fensterflügel einfach mit zur Gerichtsverhandlung genommen.



Foto: Sabine Münch

Mieter Thomas T. und das Beweisstück

Das sei Diebstahl, beschuldigte ihn die Vermieterin. „Jetzt wird es auch noch skurril“, erklärt Anwalt Müller dazu.

Rosemarie Mieder

WEBTIPP

Netz für freiwillige Flüchtlingshelfer



■ Weitere Informationen:
www.netzwerkfluechtlinge.berlin.wordpress.com

Es wird kälter, aber noch immer sind Tausende Flüchtlinge nicht ausreichend versorgt. Ob beim Umgang mit den Ämtern, beim Deutschlernen oder bei der Wohnungssuche – überall wird konkrete Hilfe gebraucht. Das Portal „Willkommensnetz“ bringt bundesweit Menschen zusammen, die helfen wollen. Mit Hilfe der interaktiven Online-Landkarte können Aktionen geplant, terminiert und abgesprochen werden. Was wird wo gebraucht? Wer macht wann was? Menschen, die sich engagieren wollen, entdecken mit wenigen Klicks die für sie passende Initiative. Allein für Berlin sind rund 200 Initiativen verzeichnet. Im Unterstützerkreis Rahnsdorf zum Beispiel kümmern sich mittlerweile über 100 ehrenamtlich arbeitende Bürger um die Bewohner der neuen Gemeinschaftsunterkunft Hessenwinkel. Des Weiteren gibt es auch Internetseiten für die einzelnen Stadtbezirke mit konkreten Hinweisen über den Bedarf an freiwilligen Helfern in den Unterkünften und Notunterkünften. Mit einem Klick auf „Neue Initiative eintragen“ können sich weitere Initiativen registrieren und angeben, ob die Mitmach-Funktion aktiviert werden soll oder nicht.

rb

Abriss statt Instandsetzung?

Auch Wohnungsgenossenschaften betätigen sich zuweilen als Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt. Der Wohnungsbau-Verein Neukölln (WBV) zum Beispiel will die Häuser in der Heidelberger Straße 15-18 abreißen und dort hochpreisige Neubauten errichten. Das Nutzungsentgelt, das jetzt unter 5 Euro netto je Quadratmeter liegt, soll dann auf 8,50 Euro steigen.

Als die „Mieter-Initiative zum Erhalt der Heidelberger Straße“ („MIEZE“) und die Stadtteilinitiative Karla Pappel kürzlich zu einer Informationsveranstaltung vor Ort einluden, holte die WBV die Polizei, die die Veranstaltung kurzerhand beendete. Zurzeit harren noch zwölf Bewohner in den beiden Blöcken in der Heidelberger Straße aus. Das Gros der Wohnungen steht seit Monaten leer. Die WBV behauptet: „Bei unseren Analysen stellte sich schnell heraus, dass eine Sanierung der aus den 1960er Jahren stammenden Gebäude nur mit sehr hohem finanziellen Aufwand

möglich wäre.“ Zwei Gutachten sollten das bestätigen. Sie listen jedoch vor allem Baumängel auf, die im Rahmen der Instandhaltung zu beseitigen wären. Die „Überarbeitung“ der Balkone schlägt da mit 5000 Euro zu Buche, jede neue Wohnungseingangstür mit 2000 Euro. Für den Ersatz einer überdimensionierten, gebraucht eingebauten Heizung werden eine Million Euro veranschlagt. Das neue Dach soll rund 340000 Euro kosten – dessen Erneuerung wäre aber nach mittlerweile 55 Jahren nur eine notwendige Instandsetzung. Ingrid Tornow und die anderen verbliebenen Bewohner widersprechen auch der Behauptung des Vorstandes ihrer Genossenschaft, die Häuser seien nicht mehr zeitgemäß: „Dann müsste man halb Berlin abreißen.“ Sie sind mit ihren Wohnungen zufrieden: Es gibt keine Havarien, keinen Schimmel, keine sonstigen Probleme, die nicht mit Farbe und einer Fugensanierung zu beheben wären. Die Bewohner verlangen deshalb die Weiterführung der abgebroche-



Foto: Sabine Münch

Mieterprotest in der Heidelberger Straße wird vom WBV schon mal mit Polizeieinsatz gestoppt

nen Instandhaltungsmaßnahmen, keine weitere Entmietung und die sofortige Wiedervermietung der leerstehenden Wohnungen. Laut Jan Wächter, Kommunikationsberater der WBV, steht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Fokus der Genossenschaft. Fragt sich, ob dort nicht eher die berechtigten Interessen der Mitglieder stehen sollten.

Rainer Bratfisch

Wenig Kinder – und viele arm



Foto: Uwe Völker/DASA

In keinem anderen EU-Land gibt es anteilig so wenige Kinder wie in Deutschland. 2014 machten die 10,6 Millionen Jungen und Mädchen unter 15 Jahren einen Anteil von 13,1 Prozent der Gesamtbevölkerung aus. Jedes fünfte Kind unter 15 Jahren ist einer Studie zufolge in Deutschland armutsgefährdet. Das bedeutet: 2,1 Millionen Jungen und Mädchen leben in Familien, die weniger als 60 Prozent des durchschnittlichen Nettoeinkommens zur Verfügung haben.

dmb

AUSSTELLUNGSTIPP Die Platte auf Tafeln

Die Dauerausstellung „Inforoute Platte & Co“ zeigt auf Infotafeln an 15 Standorten in Friedrichsfelde-Süd anschaulich Geschichte, Hintergründe sowie Vor- und Nachteile des „komplexen Wohnungsbaus“ in der DDR. Ein bisschen Vorgeschichte ist auch dabei, schließlich entstanden die ersten Plattenbauten Deutschlands – die inzwischen unter Denkmalschutz stehende Splanemannsiedlung – bereits in den 1920er Jahren. Gebäudetypen mit kryptischen Bezeichnungen wie P 2/6, 2/11, WHH, QX, Q3a, WBS 70 entstanden ab 1964 und sollten dazu beitragen, das Wohnungsproblem im Osten zu lösen. Natürlich wird auch die Weiterentwicklung der Blöcke durch die Wohnungswirtschaft und die öffentliche Hand nach 1990 thematisiert. In zahlreichen Wohngebäuden wohnen heute, über 50 Jahre nach Fertigstellung, noch sehr viele Erstbezieher. Das spricht für eine hohe Wohnzufriedenheit. Nur noch einige wenige Gebäude sind in der äußeren Hülle weitestgehend originalgetreu erhalten. Viele wurden inzwischen saniert.

rb

■ Zur weiteren Information steht ein Flyer bereit unter www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Info-route-Platte-Co-PDF.7371.0.html



MIETZAHLUNGSBESTÄTIGUNG

Angebot mit Unwägbarkeiten

■ Bundesgerichtshof vom 30. September 2009, Az. VIII ZR 238/08

■ Immobilien-Scout24 bietet den Service unter folgendem Link an: www.immobilienscout24.de/ratgeber/lp/mietzahlungsbestaetigung. Voraussetzung ist ein Onlinebanking-Zugang zum Konto, von dem die Miete bezahlt wurde.

Ohne Mietschuldenfreiheitsbestätigung hat man auf dem engen Berliner Mietmarkt kaum eine Chance. Gleichzeitig sind Vermieter laut eines Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH) nicht mehr verpflichtet, scheidenden Mietern eine solche Bestätigung auszustellen. Diese Lücke machen sich kommerzielle Anbieter zunutze.

Das Internetportal Immobilien-Scout24 bietet seit Kurzem einen Service als Alternative zur klassischen Mietschuldenfreiheitsbestätigung: Die sogenannte „Mietzahlungsbestätigung“ soll Mietzahlungen fälschungssicher nachweisen. Dafür gibt man auf der Webseite des Anbieters seine persönlichen Daten ein. Zunächst sind das Na-



Foto: Christian Muhrbeck

me und Adresse, Miethöhe und die Bank, über die die Mietzahlungen getätigt wurden. Im zweiten Schritt fragt das System dann nach Kontonummer und PIN für das Online-Banking und verbindet den Nutzer

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um nachzuweisen, dass man seine Miete immer auf Heller und Pfennig bezahlt hat

dann direkt mit seinem Konto. Aus den Kontodaten wird ein PDF generiert, auf dem die Mietzahlungen der vergangenen Monate verzeichnet sind. Fälschungssicher wird das Dokument durch einen Verifizierungscode, den skeptische Vermieter auf der Seite des Anbieters überprüfen können. ImmobilienScout24 gibt an, dass die Bestätigung von Vermietern akzeptiert wird. Zur Einführung ist der Service aktuell noch kostenlos. Auch andere Anbieter arbeiten nach diesem System.

An sich keine schlechte Idee – wären da nicht doch erhebliche datenschutzrechtliche Bedenken. Schließlich gibt man auf einer externen Webseite höchst sensible Kontodaten ein. Zwar versichert ImmobilienScout24, die Daten würden nicht gespeichert und verweist auf die sichere Verbindung – eine gewisse Unsicherheit bleibt dennoch.

Wer vom Vorvermieter keine Bestätigung über regelmäßige Mietzahlungen ausgestellt bekommt, bei der Neuanmietung aber einen entsprechenden Nachweis vorlegen soll, kann regelmäßige Mietzahlungen alternativ auch anhand eigener Kontoauszüge nachweisen. Andere Transaktionen können geschwärzt werden. Auf diese Weise bleibt man der Einzige, der Einblick ins eigene Konto hat. Eine andere Möglichkeit ist es, vom Vorvermieter Quittungen über geleistete Mietzahlungen zu fordern. Diese muss er ausstellen.

Katharina Buri

Spekulanten heimgeleuchtet



Foto: Matthias Lüdecke

Rund 500 Menschen beteiligten sich am 11. November, dem Martinstag, an einem Laternenumzug gegen Verdrängung durch den Kreuzberger Wrangelkiez. Zur Protestveranstaltung unter dem Motto „Investoren heimleuchten“ hatte die Anwohnerinitiative „Bizim Kiez“ aufgerufen. Mit zum Teil selbst gebastelten, phantasievollen Laternen ging es zu vier von Umwandlung, Spekulation oder Entmietung betroffenen Häusern, darunter auch die Zeughofstraße 20, über die das MieterMagazin bereits mehrfach berichtet hat (zuletzt in Ausgabe 11/2012, Seite 6: „Kalte Entmietung“). Weitere Stationen waren die Wrangelstraße 66. Das Haus wurde kürzlich verkauft und soll in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Die Teilnehmer forderten, dass der Bezirk von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

Birgit Leiß

■ „Bizim Kiez“ entstand aus dem Widerstand gegen die Kündigung des Gemüseladens in der Wrangelstraße 77. Inzwischen wehrt die Initiative sich insgesamt gegen Verdrängung und Immobilien-spekulation.

ENERGIEKOSTEN

Wie sich der Strom verteuert

Es ist paradox: An der Börse ist Strom zurzeit billig wie nie. Aber nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) bekommen die Ökostrom-Produzenten eine gesetzlich festgelegte Vergütung, die weit über dem Marktpreis liegt. Die Netzbetreiber holen sich diese Mehrkosten in Form der EEG-Umlage von den Verbrauchern wieder. Ein Durchschnittshaushalt subventioniert bereits jetzt die erneuerbaren Energien mit rund 220 Euro pro Jahr.

Zur EEG-Umlage hinzu kamen die Netzentgelte, die bereits jetzt 23 Prozent des Strompreises ausmachen. Die Kohle-Abwrackprämie, die Umlage für die Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, die Haftungsumlage für die Offshore-Windräder und wei-

tere Reformen werden den Strompreis weiter in die Höhe treiben. In Berlin, wo mehr als 1,6 Millionen Kunden Strom oder Gas von Vattenfall-Unternehmen beziehen, machen staatliche Steuern, Abgaben und Umlagen jetzt rund 52 Prozent des Strompreises aus. Das Unternehmen will sich deshalb erst auf die neuen Preise festlegen, wenn neben der EEG-Umlage auch alle relevanten Steuern, Abgaben und die Netznutzungsentgelte festgelegt sind. Das Verbraucherportal Verivox rechnet mit einem Anstieg der Strompreise um durchschnittlich 4 Prozent im kommenden Jahr.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband ist der Ansicht, dass aus der höheren EEG-Umlage nicht zwangsläufig ein höherer Strompreis für

Foto: Siemens



den Verbraucher resultieren muss. Schließlich könnten die Stromanbieter ihre niedrigen Einkaufspreise an ihre Kunden weitergeben und die überzogenen Vorteile für die Industrie abschaffen. Verbandsvorstand Klaus Müller: „Viele Versorger nutzen die günstigen Einkaufspreise aus, um ihren Gewinn zu steigern. Es wird Zeit, dass dieses Geld endlich bei den Verbrauchern ankommt.“

Rainer Bratfisch

Strom ist trotz des großen Angebots auf dem Markt für den Verbraucher teuer

LEERSTÄNDE BEI BERLIN ASPIRE

Mieter fordern Beschlagnahme

In den Häusern des Immobilienhändlers „Berlin Aspire“ stehen massenhaft Wohnungen leer oder werden als Ferienapartments genutzt. Mieter fordern jetzt eine Beschlagnahme, um dort Flüchtlinge unterzubringen.

Auch der Schlüsseltresor am Hauseingang weist auf die Zweckentfremdung hin

In der Huttenstraße 71 in Moabit stehen zehn Wohnungen leer. Dazu kommt eine nicht angemeldete Ferienwohnung. Gegen diese teilweise seit mehr als einem Jahr andauernden Zweckentfremdungen geht das Bezirksamt Mitte zwar vor, doch der Eigentümer denkt nicht daran, die Wohnungen wieder regulär zu vermieten. Im Gegenteil: Zurzeit werden einige der Leerwohnungen zu weiteren Ferienapartments umgebaut.

Eigentümer ist eine Gesellschaft, die zum Firmengeflecht „Berlin Aspire“ (auch „Berlin Estate“) gehört. Diese Firma besitzt in der Berliner Innenstadt mindestens 24 Häuser, für die jeweils eine eigene GmbH gegründet



Foto: Nils Richter

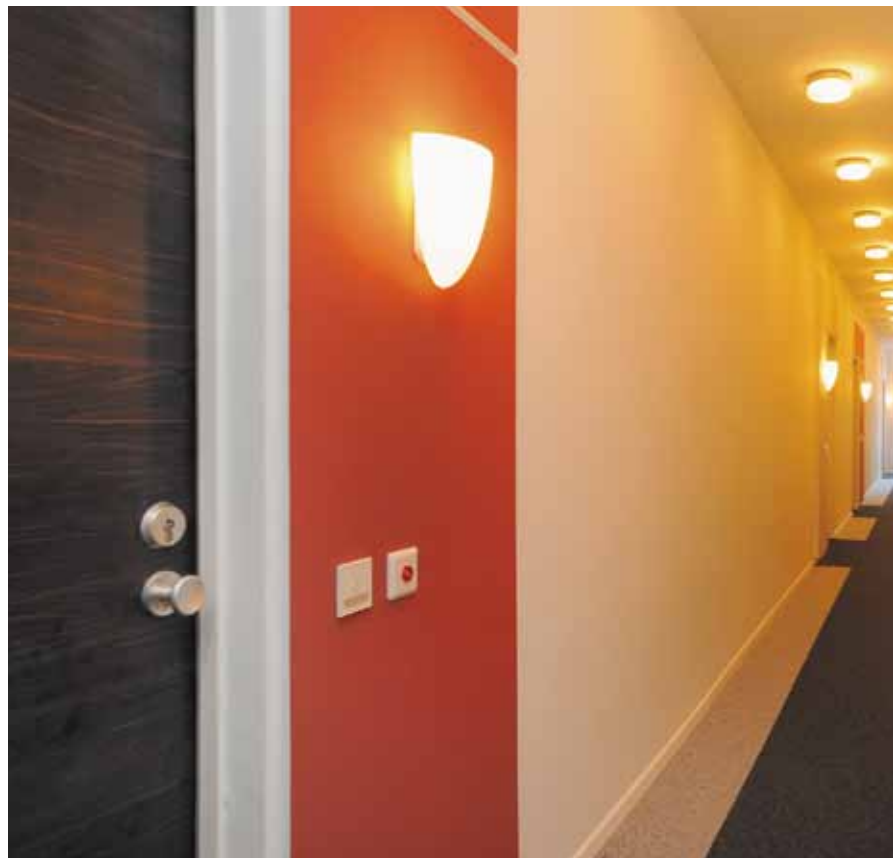
wurde. Es werden günstige Altbauten gekauft, in Eigentumswohnungen aufgeteilt und mit hohem Gewinn einzeln an Anleger verkauft. Die Mieter der Huttenstraße fordern nun, die leeren Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen zu beschlagnahmen. „Beim Lageso schlafen Leute auf der Straße und ein paar hundert Meter weiter gibt es spekulativen Leerstand“, sagt ein Mieter. „Die Wohnungen könnten sofort genutzt werden. Da müsste

man nur bei der Gasetagenheizung auf den Zündknopf drücken.“ In einem Brief an Politiker in allen Bezirken machen die Mieter auch auf ähnliche Situationen in den anderen Berlin-Aspire-Häusern aufmerksam. Die Firma bietet in 14 Häusern 52 voll eingerichtete Wohnungen mit hotelähnlichem Service an. Um den Eindruck von Ferienunterkünften zu verschleiern, werden Monatspreise von 1085 bis 1915 Euro angegeben. Leerstand und Zweckentfremdung sind nicht die einzigen Probleme in den Häusern des Unternehmens. In der Stephanstraße 52 verklagte Berlin Aspire das therapeutische Frauenwohnprojekt „Zwiebel“ auf Räumung. Zudem mussten die Mieter dort im Sommer die Bauaufsicht einschalten, weil Rohrbrüche nicht repariert wurden. In der Emser Straße 102 in Neukölln drohte die Gasag im März mit einer Gassperre, weil der Eigentümer die Rechnung nicht bezahlt habe.

Jens Sethmann

universal design wird allen gerecht

18 Prozent der Berliner gehören heute zur Generation 65plus, in fünfzehn Jahren wird jeder vierte Einwohner über 65 Jahre alt sein. Die Mehrheit der Älteren führt ein wesentlich aktiveres Leben im Vergleich zu den Vorgängergenerationen. Das bedingt auch neue Wohnformen und neue Anforderungen an altersgerechte Wohnungen. Universal Design ist ein neuer Ansatz, um den demografischen Entwicklungen besser als bisher gerecht zu werden. Die Idee: Öffentliche Räume, Gebäude, Wohnungen und Produkte sollen von allen Menschen ungehindert genutzt werden können, ohne dass eine Anpassung oder ein spezielles Design erforderlich sind.



Die durchschnittliche Lebenserwartung liegt nach Berechnungen der Weltgesundheitsorganisation in Deutschland heute für Frauen bei 83 und für Männern bei 78 Jahren. Sie hat sich damit gegenüber 1990 um rund zwei Jahre erhöht. Dieser Trend wird sich fortsetzen. Die Phase des „Lebensabends“ ist oft länger als Kindheit und Jugend. Ein Platz in der

Kindertagesstätte und eine Schulausbildung sind gesetzlich garantiert, Studium und Lehre werden gefördert. Aber welche Garantien haben die Älteren – außer ihrer Rente – nach dem Ende ihres Arbeitslebens? Neben der Versorgung und Pflege spielt in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, selbstbestimmt zu wohnen, eine wesentliche Rolle.



Foto: Tina Merkau



Foto: Sabine Münch

verjüngt und kompensiert damit einen Teil der Auswirkungen der demografischen Entwicklung“, heißt es in der Studie.

76 Prozent der Befragten hoffen, möglichst lange in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus zu bleiben. Eine Umfrage der Johanniter-Unfall-Hilfe zu den Wohnbedürfnissen der Berliner Mieter ergab sogar, das rund 90 Prozent der über 65-Jährigen in der vertrauten Wohnung bleiben möchten – wenn notwendig mit ambulanter Versorgung. Politik und Wohnungswirtschaft erkennen zunehmend, dass es für ältere Mieter Alternativen zu Seniorenheimen, betreutes Wohnen oder Pflegeeinrichtungen geben muss.

„Rollstuhlgerecht“, „behindertengerecht“, „barrierearm“, „barrierefrei“, „seniorengerecht“, „altersgerecht“, „alterslos“, „demografiegerecht“ – so werden heute Gebäude, Wohnungen und Produkte bezeichnet, die von körperlich oder geistig eingeschränkten und/oder älteren Menschen problemlos genutzt werden können. Diese Begriffe stigmatisieren jedoch, sie markieren eine Grenze zwischen „normalen“ und ande-

ren Nutzern. Die Vokabel „Universal Design“ (im deutschen Sprachraum auch: „Design für alle“) schließt dagegen jeden ein, vom Kleinkind bis zum Greis. Warum sollen sich ergonomisch ausgefeilte Produkte nicht in jedermanns Alltag als hilfreich erweisen? Was für ältere Menschen gut ist, bringt zumeist auch Familien mit Kleinkindern, Menschen mit körperlichen oder geistigen Handicaps, Kleinwüchsigen oder Übergewichtigen Vorteile. Eine bodengleiche Dusche zum Beispiel ist grundsätzlich bequemer als eine Duschwanne – nicht nur für Ältere.

Eine Stigmatisierung durch eine Gestaltung, die durch riesige Tasten, übergroße Displays und allzu auffällige Haltegriffe explizit auf eine bestimmte Zielgruppe hinweist, will man vermeiden. Möbel für Menschen mit Einschränkungen kann man durchaus ästhetisch gestalten, und technische Assistenzsysteme können auch

◀ **Seniorenhaus Westphalweg in Mariendorf: In den schwellenlosen Gemeinschaftseinrichtungen geben Farkkontraste Orientierung**

Die Vorstellungen und Erwartungen, die man heute mit dem Altern verbindet, haben sich in den letzten Jahrzehnten von Grund auf gewandelt. Die Rede ist von der „Silver Generation“, den „Best Agern“ oder gar den „Golden Agern“ – Begriffe, die das Bild einer Generation gesunder und materiell gut ausgestatteter Menschen zeichnen.

Ein neues Altersbild

Vor über vierzig Jahren sang Bob Dylan in „Forever Young“ über den uralten Traum der Menschen, immer jung zu bleiben. Natürlich: Auch er ist in die Jahre gekommen. Aber die 65- bis 85-Jährigen fühlen sich heute im Durchschnitt zehn Jahre jünger als sie tatsächlich sind. Auch Bob Dylan steht mit seinen 74 Jahren noch immer auf der Bühne. Eine Studie des Instituts für Demoskopie Allensbach ergab bereits vor zwei Jahren ein völlig neues Altersbild. Über die Hälfte der befragten 65- bis 85-Jährigen bezeichneten sich nicht als alte Menschen. „Während die Gesellschaft strukturell altert, hat sich die ältere Generation gleichsam

Universal Design im öffentlichen Raum

Universal Design kann auch den öffentlichen Raum radikal vereinfachen. Nicht nur Gebäude, Wohnungen und Produkte müssen von Menschen mit unterschiedlichen Ressourcen und Kompetenzen selbstständig und angemessen genutzt werden können, sondern auch Parkanlagen, Straßen, Verkehrseinrichtungen, Sportanlagen, Spielplätze, Friedhöfe und andere öffentliche Flächen. „Wir wollen den öffentlichen Raum für jeden Bürger erlebbar und genießbar machen“, so Hannelore Bauersfeld, Mitglied der Berliner „AG Bauen und Verkehr – barrierefrei“ bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Haltestellen, Bahnsteige, Anlagen der Orientierung und Information, Sitzgelegenheiten, öffentliche Sanitäreinrichtungen und so weiter müssen grundsätzlich für alle stufenlos erreichbar, nutzbar und kontrastreich zum Umfeld gestaltet sein. Auch Piktogramme sind Bestandteile des Universal Designs. rb



Foto: Sabine Münch

Stufenlos erreichbare Tramhaltestelle in der Friedrichstraße

**Baugemeinschaft
Eisenbahnstraße
in Wilmersdorf:
Breite, schwellen-
lose Türen, boden-
gleiche Duschen
und vieles mehr
garantieren den
bunt zusammen-
gewürfelten Be-
wohnern Komfort
in jedem Alter** ▶

den Alltag jüngerer Personen erleichtern.

Universal Design begreift das Leben als ganzheitlichen Prozess, in dem die Phasen gleitend ineinander übergehen, und konzentriert sich auf drei Bereiche:

- die Erschließung der Wohnung (Hauseingangstür, Treppenhaus/ Foyer, Aufzug, Wohnungstür),
 - die Wohnung selbst mit Küche, Wohn- und Schlafräumen,
 - das Badezimmer als Raum mit einem besonderen Anpassungsbedarf.
- Maßnahmen im Bestand, beim Neubau oder bei kompletten Umbaumaßnahmen im gesamten Gebäude orientieren sich nicht an Defiziten der individuellen Bewohner, sondern sind auf die Beseitigung von Hindernissen und den Einbau unauffälliger Hilfen gerichtet, die sich in das Gesamtkonzept der Wohnung einfügen

Was darf der Mieter umbauen?

Umbauten sind dem Mieter erlaubt, wenn sie vom „vertragsgemäßen Gebrauch“ gedeckt sind, keinen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz des Gebäudes darstellen und am Ende des Mietverhältnisses leicht wieder beseitigt werden können. Für größere Baumaßnahmen ist nach § 554 a BGB die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Dieser muss im Grundsatz dann zustimmen, wenn es um die behindertengerechte oder barrierefreie Ausgestaltung der Wohnung geht. Will der Mieter also Türdurchgänge verbreitern, ein behindertengerechtes Bad oder eine Rollstuhlrampe einbauen, muss der Vermieter das in der Regel erlauben – wenn es notwendig ist. Trotzdem hat er Anspruch auf Rückgabe der Wohnung im ursprünglichen Zustand, solange nichts anderes vereinbart ist. Der Vermieter kann daher seine Zustimmung von einer Sicherheitsleistung in Höhe der Rückbaukosten abhängig machen. Will zum Beispiel eine junge Familie ihre Wohnung nach den Prinzipien des Universal Designs umbauen, damit sie für alle Eventualitäten im Alter gerüstet ist, muss der Vermieter das nicht erlauben. *rb*

und allen potenziellen Nutzern mehr Alltagskomfort bieten.

Der Begriff Universal Design geht auf den US-amerikanischen Architekten und Designer Ronald L. Mace zurück, der ihn Mitte der 1980er Jahre zum ersten Mal verwendete. Sein Credo: „Universal Design ist die Gestaltung von Produkten und Umgebungen, die von allen Menschen



Foto: Sabine Münch

genutzt werden können, ohne dass eine Anpassung oder ein spezielles Design erforderlich wären.“ Die von Mace geleitete Arbeitsgruppe aus Architekten, Ingenieuren und Designern entwickelte sieben Prinzipien für universelles Design mit dem Ziel, Produkte für eine größtmögliche Gruppe von Menschen nutzbar zu machen:

- breite Nutzbarkeit,
 - Flexibilität im Gebrauch,
 - einfache und intuitive Handhabung,
 - sensorisch wahrnehmbare Informationen,
 - Fehlertoleranz (unbeabsichtigte Handlungen haben minimale Folgen),
 - geringer körperlicher Aufwand,
 - ausreichend Größe und Platz für Zugang und Benutzung.
- 2006 forderte auch die UNO in der Konvention zu den Rechten von Menschen mit Behinderungen die Umsetzung von Universal Design. Diese Konvention ist 2008 in Kraft

getreten und wurde 2009 auch von Deutschland ratifiziert. Inzwischen haben sie 159 Staaten unterzeichnet. Die EU trat 2010 dem Vertrag bei. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie gab 2009 ein Gutachten („Impulse für Wirtschaftswachstum und Beschäftigung durch Orientierung von Unternehmen und Wirtschaftspolitik am Konzept Design für Alle“) in Auftrag, das immerhin zu dem Schluss kam, dass „weitere Anstrengungen zur erfolgreichen Umsetzung dieser vom Grundsatz her guten Idee die Mühe wert“ seien.

Bauordnung kennt den Begriff nicht

In Deutschland gibt es zwar verbindliche DIN-Normen für die barrierefreie Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen, aber noch immer keinerlei Richtlinien zur Umsetzung von Universal Design. Auch



Foto: Sabine Münch

wurde mit einem unterfahrbaren Waschbecken, Klappstützgriffen neben dem WC und einem Alarmschalter ausgestattet. Eine neue Einbauküche und flexible Möbel im Wohnzimmer erhöhen den Wohnkomfort. Die farbliche Zonierung der unterfahrbaren Briefkastenanlage



Foto: Sabine Münch

im Eingangsbereich erleichtert die Orientierung. Auch die Bodenbeläge haben aus diesem Grund unterschiedliche Farben. Das ist ästhetisch ansprechender Komfort für alle. In der Wohnanlage Soldiner Karree in der Soldiner Straße 79 in Wedding wurden im Rahmen der „Zukunfts-

initiative Wohnen im Bestand“ vier Musterwohnungen nach Gesichtspunkten des Universal Design umgestaltet. Der Schwerpunkt lag dabei auf den rund vier Quadratmeter großen Badezimmern. Es wurden bodengleiche Duschen mit Sitzgelegenheiten eingebaut, die Duschbereiche erhielten Milchglaswände. Die Abtrennung kann problemlos wieder entfernt werden, um eine größere Bewegungsfläche zu schaffen. Die Türen wurden versetzt und verbreitert. Jetzt sind die Badezimmer auch bequem mit dem Rollator nutzbar. Am WC kann bei Bedarf ein Stützgriff oder ein Stützklappgriff angebracht werden, die hierfür notwendige wandverstärkende Konstruktion ist vorhanden. Die neuen Bäder wirken alterslos und sprechen Studenten genauso an wie ältere Mieter.

Auch im Plattenbau möglich

Ein weiteres Beispiel in Berlin ist das Gebäude Tollensestraße 18/22 in Hellersdorf, ein Plattenbau mit 130 Einzimmerwohnungen, der nach Prinzipien des Universal Designs saniert wurde. Die Wohnungen wurden vergrößert, ein Fahrstuhl installiert und Gemeinschaftsräume eingerichtet. In den Wohnungen wurden die Türen verbreitert und im Erdgeschoss bodengleiche Duschen einge-

■ Literatur zum Thema:

Berlin – Design for all – Öffentlicher Freiraum.
Berlin 2011

Herwig, Oliver: Universal Design. Lösungen für einen barrierefreien Alltag. Basel 2008

Hinz, Katrin; Horsch, Cornelia: Notizen zum Thema/Notes on Universal Design. Berlin 2011

universal design. Unsere Zukunft gestalten. Designing Our Future. Berlin 2008

Leidner, Rüdiger; Neumann, Peter; Rebstock, Markus (Herausgeber): Von Barrierefreiheit zum Design für Alle – Erfahrungen aus Forschung und Praxis. Münster 2009

in der Musterbauordnung und den Landesbauordnungen wie der Bauordnung für Berlin kommt der Begriff (noch) nicht vor.

Bei dem durch eine Planungs- und Baugemeinschaft errichteten Neubau in der Eisenbahnstraße 38 in Wilmersdorf wurden die Prinzipien des Universal Designs angewandt. Die 31 Wohnungen, 60 bis 168 Quadratmeter groß, in den sechs Geschossen sind für alle Menschen ohne weitere Anpassungen nutzbar. Stufenlose Eingänge, Lichtschalter in Türnähe, schwellenlose Wohnungen, bodengleiche Duschen, breite Türen und vieles mehr garantieren einen konstanten Wohnkomfort. Die Trennwände können versetzt werden, wenn sich die Wohnsituation der Bewohner ändert. Ein Garten im Blockinnern, ein Gemeinschaftsraum für Fitness und Feste im Erdgeschoss sowie ein Dachgarten dienen als Begegnungsstätten.

Mit dem achtgeschossigen Seniorenwohnhaus Westphalweg 7 in Mariendorf beteiligte sich das Wohnungsunternehmen Gewobag am Bundesmodellvorhaben „Altersgerecht umbauen“. Einzelne Bereiche wurden beispielhaft neu gestaltet – nach den Grundsätzen des Universal Designs. Des Weiteren wurde ein neuer Gemeinschaftsraum eingerichtet und der Flur sowie das Foyer im Erdgeschoss umgebaut. Das Bad

Gute Gestaltung für alle



Foto: privat

Jörg Fischer ist Geschäftsführer des Büros „Feddersen Architekten“

MieterMagazin: Zurzeit ist überall die Rede von Universal Design als einem völlig neuen Ansatz in Architektur und Design. Was ist das Neue daran?

Jörg Fischer: Lange wurde über den gesellschaftlichen Wandel nur diskutiert, inzwischen ist er für viele spürbar: Der Anteil älterer Menschen steigt, gleichzeitig fehlen überall in der Stadt kostengünstige Wohnungen, die auch für ein selbstbestimmtes Leben im Alter geeignet sind. Dabei geht es nicht um eine Sonderwohnform, sondern um normales Wohnen im

angestammten Quartier. Gute Gestaltung für alle rückt wieder in den Fokus.

MieterMagazin: Aber ist „gute Gestaltung für alle“ nicht eigentlich selbstverständlich?

Jörg Fischer: Sollte sie sein. Nur schauen Sie sich in der Stadt um, wie viele Neubauten beispielsweise mit hohen Schwellen an den Balkontüren ausgestattet sind. Hier werden Chancen verpasst. Im Wohnungsbestand – und dort liegt die eigentliche Aufgabe – ist die Anpassung oft aufwendig und damit teuer. Barrierefreies Bauen oder Wohnen im Uni- ▶▶



Foto: Sabine Münch

Einfache Handhabung, breite Nutzbarkeit und ausreichende Größe sind Grundforderungen an das Universal Design ►

baut. Weitere Projekte sind in Vorbereitung. Öffentliche Fördermittel für einen Umbau nach Universal-Design-Aspekten gibt es nicht. Im Rahmen des Kreditprogramms 159 „Altersgerecht umbauen“ gewährt die KfW-Bankengruppe allerdings Mietern, Vermietern und Eigentümern zinsgünstige Kredite von bis zu

Die Chance nutzen

50 000 Euro pro Wohneinheit auf alle förderfähigen Kosten für barriere-reduzierende Maßnahmen. Dieses Programm müsse noch stärker finanziell unterlegt werden, fordern die Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Uni-

versal Design ist für dieses Förderprogramm aber kein Kriterium. Will man seine Wohnung nach den Grundsätzen des Universal Designs umgestalten, ohne dass für einen



Foto: Tina Merkau

barrierefreien Umbau eine aktuelle Notwendigkeit besteht, muss man die Kosten selbst tragen.

Die Höhe der Kosten hängt unter anderem vom Gebäudetyp ab. In Mauerwerksbauten der Gründerzeit oder der 1950er Jahre sind die Verbreiterung von Türen oder das Entfernen von Schwellen wesentlich problemloser und kostengünstiger als in Plattenbauten. Liegt die Verbreiterung einer Wohnungstür bei 800 bis

1000 Euro, kann die Beseitigung von Schwellen als Hindernisse je nach Durchführung 150 bis 1000 Euro kosten. Das Anbringen von Schrägen an den Schwellen schlägt mit 150 bis 300 Euro zu Buche. Die Umgestaltung des Bades ist am teuersten. Sind Einstiegs- und Haltegriffe bereits für 150 Euro zu haben, kostet die Änderung der Raumgeometrie zur Herstellung von Bewegungsflächen bereits 9000 Euro und mehr. Eine Türverbreiterung im Bad ist nicht



Foto: Tina Merkau

unter 900 Euro zu haben. In die vier Musterwohnungen im Soldiner Karree investierte der Vermieter zum Beispiel jeweils 15 000 Euro.

„Deutschland steht vor dem größten demografischen Wandel der Moderne, am Beginn des Zeitalters der Senioren“, schreibt Oliver Herwig in seinem Buch „Universal Design“. Veränderungen erwarten uns, der Wohnungsmarkt wird sich radikal wandeln. Universal Design kann dazu beitragen, zumindest für einige Probleme der demografischen Veränderungen sinnvolle Lösungen zu schaffen. Um diese Entwicklung nicht zu verschlafen, müssen Politik und Wirtschaft jetzt handeln und die Weichen stellen. Deutschland mit seiner schnell alternden Gesellschaft hat die große Chance, Standards zu setzen und zum Weltmarktführer im Bereich Universal Design aufzusteigen.

Rainer Bratfisch

► ► versal Design sind Themen, die auf viele Architekten, aber auch auf Vermieter und Investoren oft noch unattraktiv wirken. Erst nach und nach wird erkannt, dass eine generationengerechte Gestaltung einen Mehrwert darstellt. Nicht nur sozial, sondern auch wirtschaftlich: Die Wohnungen lassen sich besser vermieten, gerade in einer älter werdenden Gesellschaft.

MieterMagazin: Ist Universal Design für Ihr Architekturbüro mehr ein neues Geschäftsmodell oder auch eine neue Architekturtheorie?

Jörg Fischer: Es ist seit vielen Jahren unsere Haltung, mit der wir Bauaufgaben lösen. Wir orientieren uns an den Prinzipien des Universal Designs, machen daraus aber kein Dogma. Letztlich geht es um gute Architektur, die ihren Nutzern Wertschätzung vermittelt und sie in die Lage versetzt, ein möglichst selbstbestimmtes Leben zu führen. Und das im üblichen Kostenrahmen. Teure Extras würden dem integrativen Gedanken des Universal Designs auch widersprechen.

Interview: Rainer Bratfisch

WOHNGELD- UND MIETENBERICHT

Die Last wächst und drückt

Der Druck auf den Wohnungsmarkt wirtschaftlich prosperierender Städte und Regionen in Deutschland hält an. Daraus resultieren Angebotsengpässe und deutliche Mietsteigerungen. Der Wohnungsneubau hält schon jetzt mit den Erfordernissen nicht Schritt. Diese Kernaussagen verbindet der soeben verabschiedete Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung mit dem Fazit, dass „deutlich höhere Investitionen“ notwendig seien.

Alle vier Jahre veröffentlicht die Bundesregierung ihre Bestandsaufnahme in den Bereichen Mieten und Wohngeld. Dem jetzt veröffentlichten Bericht liegen die Zahlen der Jahre 2011 bis 2014 zugrunde. Während die vorgenommenen Einschätzungen zu Mietenentwicklung und Wohnungsmarkt hinlänglich bekannt sind, überrascht die Regierung mit der deutlichen Formulierung, dass neben einkommensschwachen nun auch zunehmend Haushalte mit mittleren Einkommen Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Der Neubau habe im Jahr 2014 unter „dem nachhaltig erforderlichen Niveau“ gelegen, notwendig seien „deutlich höhere Investitionen“.

Berlin und sein Umland gehört zu den Regionen mit den höchsten Mietanstiegen

Umlandkreise lagen bei knapp 6,70 Euro. Die Mieten in ländlichen Kreisen waren mit etwa 5,50 Euro ver-

ne Haushalte zahlen einen größeren Anteil ihres Einkommens für die Miete als große: Beim Einpersonenhaushalt beträgt die Belastung durchschnittlich 34, bei vier und mehr Personen sind es 24 Prozent. Den Unterschied der Belastung im Osten (26 Prozent) gegenüber dem Westen (30 Prozent) erklärt der Bericht aus der im Schnitt geringeren Wohnfläche der Ost-Haushalte. Über der durchschnittlichen Mietbelastung liegen Rentner (33 Prozent) und armutsgefährdete Haus-

Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen 2011 bis 2014

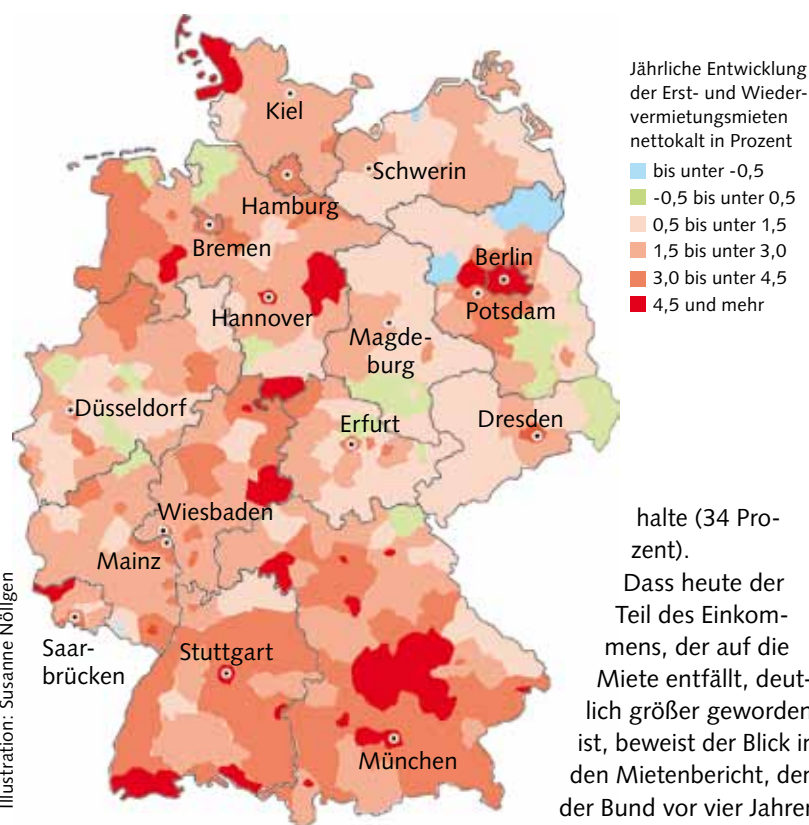


Illustration: Susanne Nöllgen

gleichsweise günstig. Zwischen 2011 und 2014 sind die Bestandsmieten jährlich um etwa 1,3 Prozent gestiegen. Dagegen stiegen die Erst- und Wiedervermietungsflächen um 3,4 Prozent. In den Groß- und Universitätsstädten erhöhten sich diese Mieten jährlich um knapp 5 Prozent.

Kleine Haushalte sind mehr belastet

Die Mietbelastung der Haushalte – das Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Einkommen – lag 2013 bei durchschnittlich 29 Prozent. Klei-

nalte (34 Prozent). Dass heute der Teil des Einkommens, der auf die Miete entfällt, deutlich größer geworden ist, beweist der Blick in den Mietenbericht, den der Bund vor vier Jahren abgegeben hat. So betrug

im Jahr 2009 die durchschnittliche Mietbelastung gerade 22 Prozent des Haushaltseinkommens – gegenüber 29 Prozent heute. In den alten Ländern lag sie bei 23 Prozent, in den neuen Ländern bei 19 Prozent. Einpersonenhaushalte hatten im Jahr 2009 eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 25 Prozent des Einkommens. Auch damals galt: Je größer der Haushalt, desto geringer die Belastung. Bei Haushalten mit vier und mehr Personen ermittelte man einen Anteil von 16 Prozent Mietkosten am Einkommen.

Udo Hildenstab/dmb

Das Auf und Ab beim Wohngeld

Nach der letzten Wohngeldreform von 2009 sank die Zahl der Wohngeldbezieher sukzessive bis 2015 von 1 Million auf 590 000 Haushalte (siehe MieterMagazin 11/2015, Seite 13: „Warum die Zahl der Wohngeldempfänger sinkt: Ein Drehtüreffekt“). Die Wohngeldausgaben gingen im gleichen Zeitraum von 1,8 Milliarden auf 845 Millionen Euro zurück. Wenn die ab Januar 2016 geltenden Neuregelungen zum Wohngeld in Kraft treten, rechnet die Bundesregierung damit, dass die Zahl der Wohngeldberechtigten um 200 000 Menschen wächst. Insgesamt erwartet man dann Ausgaben für das Wohngeld in Höhe von 1,5 Milliarden Euro – immer noch deutlich weniger als 2009. *uh*

Der Wohngeld- und Mietenbericht 2014 unter www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/wohngeld-und-mietenbericht/

Die Bruttokaltmiete belief sich 2014 im Bundesdurchschnitt auf 7,10 Euro je Quadratmeter und Monat. Dabei gab es eine Spannweite von durchschnittlich 4,08 Euro pro Quadratmeter im Landkreis Wunsiedel bis zu 13,99 Euro in München. Die höchsten Mieten mussten in den Großstadtkernen (8,79 Euro) und vielen Hochschulstandorten (8,49 Euro) gezahlt werden. Städtische

WOHNRAUMVERSORGUNGSGESETZ

Weitere Schritte notwendig

Der große Wurf ► ist dem Stadtentwicklungssenator mit dem neuen Gesetz nicht gelungen

Am 12. November hat das Berliner Abgeordnetenhaus das Wohnraumversorgungsgesetz beschlossen. Damit treten am 1. Januar 2016 einige Verbesserungen für die Mieter der 125 000 Sozialwohnungen und der 290 000 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Kraft. Der Senat hat das Gesetz als Reaktion auf das erfolgreiche Mietenvolksbegehren verfasst. Für den Berliner Mieterverein (BMV) ist es ein Schritt in die richtige Richtung, der aber noch nicht weit genug geht.

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sind künftig deutlicher dazu verpflichtet, preisgünstige Wohnungen anzubieten und besonders benachteiligte Haushalte zu versorgen. Bei der Vermietung bestehender Wohnungen müssen sie 55 Prozent an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vergeben, in ihren Neubauten sollen 30 Prozent Sozial-

deutet das, dass die Mieter etwa 40 bis fast 50 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen müssen, bevor die Härtefallregelung bei ihnen greift. Zudem beträgt der Mietzuschuss höchstens 2,50 Euro pro Quadratmeter. „Die Härtefallhilfe ist nicht ausreichend“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Sie versagt gerade bei denen, die sie am nötigsten hätten: bei den Mietern in den 28 000 Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung, von denen teilweise Kostenmieten von 12 bis 18, in Einzelfällen sogar bis 21 Euro verlangt werden können.



Foto: Nils Richter

„Die Härtefallhilfe ist nicht ausreichend“: BMV-Geschäftsführer Reiner Wild; „Von Kompromiss kann keine Rede sein“: Initiative Volksentscheid

wohnungen entstehen. Dem Berliner Mieterverein sind diese Quoten zu gering. Durch die Einrichtung von Mieterräten in allen sechs Unternehmen wird die Mitbestimmung gestärkt. Eine neue Anstalt öffentlichen Rechts soll Leitlinien für die Gesellschaften entwickeln und deren Einhaltung kontrollieren. Gegen Wohnungsverkäufe kann sie ein Veto einlegen.

Bei Sozialmietern mit geringem Einkommen wird die Miete künftig gekappt, wenn sie mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens ausmacht. Nach Senatsberechnungen würden 22 600 Haushalte diesen Mietzuschuss bekommen. Der BMV kritisiert, dass für die Berechnung des Anspruchs die Nettokaltmiete maßgeblich ist. Wegen der teilweise sehr hohen Betriebs- und Heizkosten be-



Foto: Jens Sethmann

Jüngster Fall ist die Koloniestraße 2, 2 a und 6-8 im Wedding. Der Eigentümer der 157 Sozialwohnungen fordert von den Mietern statt 6 Euro plötzlich etwa 12 Euro pro Quadratmeter. Das Bezirksamt Mitte hat dem Eigentümer zwar mitgeteilt, dass die Wohnanlage nicht mehr als „öffentlich gefördert“ gilt und die Kostenmiete deshalb nicht verlangt werden darf, der Eigentümer hat gegen diesen Bescheid aber Widerspruch ein-

Foto: Paul Zinken/dpa

gelegt. Darum steht die Mieterhöhung weiter im Raum und die Mieter haben akute Angst vor der Wohnungslosigkeit.

„Die im Wohnraumversorgungsgesetz der SPD enthaltenen Erleichterungen für einen Teil der Sozialmieter und die Verbesserungen bei den Landeswohnungsunternehmen begrüßen wir“, heißt es in einer Erklärung der Initiative Mietenvolksentscheid. „Von einer ‚Einigung‘ oder einem ‚Kompromiss‘ kann jedoch keine Rede sein. Wir werden uns damit nicht zufrieden geben können.“ Ob die Initiative nach der Verabschiedung des Wohnraumversorgungsgesetzes an ihrem Volksbegehren festhält und weiter eine Volksabstimmung anstrebt, hat sie

Gutachter sieht Handlungsbedarf

noch nicht entschieden. Das hängt auch davon ab, ob die Senatsinnenverwaltung den Gesetzentwurf des ursprünglichen Volksbegehrens als verfassungsgemäß einschätzt. Das Gutachten dazu sollte eigentlich schon Ende Oktober vorliegen. Wie der Soziale Wohnungsbau in Berlin wieder sozialer werden kann, zeigt ein Rechtsgutachten, das die Grünen-Fraktion im Abgeordnetenhaus bestellt hat. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob die exorbitant hohen Kostenmieten rechtens sind. Gutachter Professor Martin Schwab von der Universität Bielefeld kommt zu dem Ergebnis, dass in den häufigen Fällen, wo ein Investor So-

■ Bericht über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung 2014: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/anschlussfoerderung/



bisher gängige Rechtsauslegung. Schwab kommt in seinem Gutachten jedoch zu dem Schluss: „Kosten, mit denen der neue Vermieter nicht belastet ist, können den Mietern auch nicht aufgebürdet werden.“ Der Einfrierungsgrundsatz war ursprünglich zum Schutz der Sozialmieter vor nachträglichen Kostensteigerungen gedacht und dürfe nicht ins Gegenteil verkehrt werden. Der Jura-Professor plädiert dafür, für jedes Objekt des Sozialen Wohnungsbaus die reale Kostenmiete neu zu errechnen. Für die Koloniestraße kämen dabei etwa 6 bis 7 Euro pro Quadratmeter heraus, also nur wenig mehr als die Mieten, die jetzt gezahlt werden. Auf der Grundlage der korrigierten Kostenmieten kann das Land Berlin für jede Sozialwohnung eine soziale Richtsatzmiete festlegen. Die Neuberechnung ist ein hoher Aufwand, der sich aber lohnt. „Je geringer die Kostenmiete, desto geringer der Subventionsaufwand der öffentlichen Hand“, so Schwab. „Berlin kann also viel Geld sparen.“

zialwohnungsbestände aus der Insolvenz des ursprünglichen Eigentümers erworben hat, die anfänglich berechneten Kostenmieten nicht mehr verlangt werden dürfen. Die Kostenmieten beruhen auf den extrem aufgeblähten Baukosten aus den 80er und 90er Jahren. Nachdem Investoren aufgrund der ab 2003 ge-

„Berlin kann viel Geld sparen“

strichenen Anschlussförderung pleite gegangen sind, haben neue Erwerber deutlich weniger Geld für die Gebäude bezahlt. Im Fall der Koloniestraße hatte zum Beispiel der Bauherr 1991 rund 32 Millionen Euro für den Bau ausgegeben. Daraus errechnet sich eine Kostenmiete von 15,60 Euro pro Quadratmeter. Nach der Verweigerung der Anschlussförderung und der daraus folgenden Insolvenz des Bauherrn hat der heutige Eigentümer die Wohnanlage für nur 10 Millionen Euro erworben. Durch den sogenannten „Einfrierungsgrundsatz“ könnte er aber trotzdem die Kostenmiete verlangen, die auf der alten „fiktiven“ Kostenberechnung beruht – so zumindest die

„Das Gutachten ist eine Aufforderung an das Land Berlin, das Thema anzupacken“, sagt Reiner Wild. Der Berliner Mieterverein fordert seit Langem die Einführung von Richtsatzmieten, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen müssen. „Weil der Senat trotz gutachterlicher Unterstützung die absurde Mietensystematik im Sozialen Wohnungsbau aus Rücksichtnahme auf die Vermieter aufrecht erhält, müssen mit erheblichem Aufwand die unbezahlbar gewordenen Mieten mit Härtefallzuschüssen von 40 bis 45 Millionen Euro pro Jahr heruntersubventioniert werden“, so Wild. Die Möglichkeit, den Missbrauch mit den fiktiven Kosten zu unterbinden,

So berechnet sich der Mietzuschuss

Wer in einer Sozialwohnung lebt und mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete aufbringen muss, kann einen Mietzuschuss beantragen. Voraussetzung ist, dass die Wohnung nicht zu groß ist. Als angemessen gelten höchstens 50 Quadratmeter Wohnfläche für einen Einpersonenhaushalt, 65 Quadratmeter für zwei Personen, 80 Quadratmeter für drei Personen, 90 Quadratmeter für vier Personen und zusätzliche 12 Quadratmeter für jede weitere Person. In Einzelfällen dürfen die Wohnflächen um bis zu 20 Prozent überschritten werden.

Für Mieter in energetisch schlechten Gebäuden, die neben der Nettokaltmiete hohe Betriebs- und Heizkosten tragen müssen, wird die Belastungsgrenze stufenweise leicht abgesenkt. Maßgeblich ist dabei der Energieausweis. In Häusern mit der schlechtesten Energieeffizienzklasse H müssen Mieter nur bis zu 25 Prozent des Einkommens für die Miete aufbringen, bei der Effizienzklasse G sind es 26 Prozent, bei Klasse F noch 27 Prozent.

In Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung wird ein Mietzuschuss nur gezahlt, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen wurde. In diesen Fällen ist auch nur eine Nettokaltmiete bis 10 Euro pro Quadratmeter anrechenbar. Gezahlt wird höchstens ein Zuschuss von 2,50 Euro pro Quadratmeter. Wo Mieter den Mietzuschuss beantragen können, ist noch nicht entschieden. Die Senatsverwaltung plant, einen externen Dienstleister damit zu beauftragen.

Auch bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen die Mieter nicht mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Nettokaltmiete zahlen. Hier gelten aber andere Bedingungen für die Anerkennung eines Härtefalls: Die angemessenen Wohnungsgrößen sind um jeweils fünf Quadratmeter geringer. Außerdem darf das Jahreseinkommen des Haushalts folgende Grenzen nicht überschreiten: 16800 Euro bei einer Person, 25200 Euro bei einem Zweipersonenhaushalt und 5740 Euro für jede weitere Person sowie zusätzlich 700 Euro für jedes Kind. In Gebäuden mit einem höheren jährlichen Energiebedarf als 170 Kilowattstunden pro Quadratmeter sinkt die zumutbare Belastungsgrenze auf 27 Prozent des Einkommens. Härtefallanträge sind direkt bei der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft zu stellen.

js

Protest gegen exorbitante Sozialmieten in der Weddinger Koloniestraße



Foto: „Hände weg vom Wedding“

hat der Senat in seinem Wohnraumversorgungsgesetz nicht genutzt. Entsprechende Anträge von Grünen, Linken und Piraten lehnte die SPD-CDU-Mehrheit ab. Die Regierungskoalition hat aber die Einrichtung einer weiteren Expertenkommission für den Sozialen Wohnungsbau beschlossen.

Jens Sethmann

■ Das Infoblatt „Mieterrechte aus dem Wohnraumversorgungsgesetz“ ist erhältlich in der Geschäftsstelle oder im Internet unter www.berliner-mieterverein.de

HEIZSPIEGEL 2015

Wer jetzt nachlässt, zahlt später drauf

Das Jahr 2014 brachte gesunkene Heizkosten und beschert nun manchen Mietern Rückzahlungen bei der Heizkostenabrechnung. Für 2015 ist mit einer ähnlich erfreulichen Entwicklung zu rechnen, so der kürzlich veröffentlichte bundesweite „Heizspiegel“. Doch die Verfasser warnen: Die Gründe dafür – wärmeres Wetter und gefallene Energiepreise – werden nicht anhalten. Keine Veranlassung also, beim Energiesparen nachlässig zu werden.

So preiswert ►
war Heizöl lange
nicht mehr

Die Heizkosten sind im vergangenen Jahr um zehn Prozent gesunken, berichtet der von der Agentur „co2 online“ und dem Deutschen Mieterbund herausgegebene Heizspiegel 2015. Neben milden Temperaturen zeichnen dafür gesunkene Energiepreise verantwortlich. Vor allem beim Heizöl ist der Preisrückgang markant: minus 8,5 Prozent 2014 gegenüber dem Vorjahr. Erdgas und Fernwärme haben sich dagegen nur um 0,5 Prozent verbilligt.

Die Bewohner einer durchschnittlichen 70-Quadratmeter-Wohnung im Mehrfamilienhaus haben dadurch im vergangenen Jahr 155 Euro ge-

Die erfreuliche Entwicklung hat allerdings ein Manko: Auf ihr Anhalten ist kein Verlass. Das Wetter ist ebenso wenig vorhersehbar wie weltwirtschaftliche Entwicklungen, die für das Auf und Ab der Preise an den Energierohstoffmärkten sorgen. Tanja Loitz, Geschäftsführerin von co2online: „Der einzige Weg, den Heizenergieverbrauch und die Heizkosten langfristig zu senken, sind ein angemessenes Nutzerverhalten und energetische Modernisierungen am Gebäude.“ Verbesserungen bei den Heizanlagen und die Dämmung der Gebäudehülle seien weiterhin unerlässlich. Knapp 5000 Kilowattstunden Energie – umgerechnet 400



Foto: Christian Muhrbeck

■ Der Heizspiegel findet sich unter www.heizspiegel.de

Das Heizgutachten kann von Mietern und Eigentümern ebenfalls hier bestellt werden. Kosten: 39,90 Euro (Postversand) beziehungsweise 34,90 Euro (bei Online-Bestellung und Versand per E-Mail)

Wer heimliche Energieverschwen-der in der Wohnung ermitteln und die Kosten für Heizenergie, Strom und Wasser auf ihre Angemessenheit überprüfen will, kann ein sogenanntes Energiesparkonto kostenlos auf www.energiesparkonto.de einrichten.

Fünf Tricks, mit denen Sie Geld sparen

Um das individuelle Heizverhalten zu optimieren, empfiehlt der Heizspiegel fünf Maßnahmen:

■ Bestimmte Raumtemperaturen einhalten (Wohn-, Kinder-, Arbeitszimmer: 20 bis 21 Grad, Küche: 18 Grad, Bad: 21 bis 24 Grad, Schlafzimmer: 16 bis 18 Grad). Nachts und bei Abwesenheit die Temperaturen absenken.

■ Bei Zentralheizungen elektronische Thermostatventile benutzen: Durch die Programmierung der Heizzeiten lassen sich 15 Prozent Energie einsparen.

■ Bei Dunkelheit Rollläden herablassen. Heizkörper nicht durch Vorhänge oder Blenden verdecken.

■ „Stoßlüften“ – nicht „kipplüften“.

■ Sparduschkopf verwenden: Drei Personen mit einer täglichen Duschzeit von jeweils fünf Minuten sparen im Jahr rund 290 Euro. *uh*

spart, wenn die Wohnung mit Öl beheizt wurde. 90 Euro waren es immerhin noch im Fall von Fernwärme und 85 Euro bei Erdgas. Der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, berichtet, dass im aktuellen Jahr mit einer ähnlichen Entwicklung – zumindest für Bewohner ölbeheizter Wohnungen – zu rechnen sei: „Zwar ist der Heizenergieverbrauch in den ersten

Wetter und Welthandel sind launisch

drei Monaten des Jahres wegen der kalten Witterung gestiegen, doch die Ölpreise waren mit minus 20 Prozent weiter im Sinkflug“. Der Preis für Erdgas sank um 1,3 Prozent, Fernwärme wurde um 3,6 Prozent günstiger.

Euro – ließen sich pro Jahr und Wohnung durch eine energetische Sanierung einsparen.

Wie man den persönlichen Wärmeenergieverbrauch errechnet, wird im Heizspiegel erläutert. Erforderlich ist hierfür lediglich die letzte Heizkostenabrechnung. Anhand von Vergleichstabellen lässt sich der individuelle Verbrauch dann in vier Stufen von „niedrig“ bis „zu hoch“ einordnen. Wer bei der Einstufung in die Tabellen Sparpotenziale erkennt, kann bei co2online ein – allerdings kostenpflichtiges – Heizgutachten bestellen. In einer schriftlichen Analyse werden sowohl die Gebäudewerte der Heizkostenabrechnung auf Angemessenheit überprüft wie auch die Wohnungswerte fachmännisch unter die Lupe genommen. *Udo Hildenstab*

WOHNUNGSBAU

Wie es schneller gehen soll

Der Druck auf den Wohnungsmärkten ist groß – für die Bau- und Immobilienbranche eine gute Ausgangslage, um ihren Forderungskatalog zu präsentieren. Auf dem stehen Steuererleichterungen, beschleunigte Genehmigungsverfahren und die Absenkung von Standards.

Ratschläge ► zur Ankurbelung des Neubaus haben Konjunktur

Mit den steigenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ab Januar 2016, so warnt der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, würden sich Neubauten noch einmal verteuern. Es sei mit einer Kostensteigerung von sechs bis zehn Prozent zu rechnen. „Bei einer Durchschnittswohnung können das schnell 10000 Euro sein“, ergänzt Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in einer Presseerklärung. Und auch der Bundesverband Freier Immobilien-

begründet ihren Vorstoß mit Ergebnissen der aktuellen Pestel-Studie, die im September dieses Jahres der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau, einem Zusammenschluss von Wohnungswirtschaft,

Gigantischer Fehlbedarf

Bauindustrie, Gewerkschaften und des Deutschen Mieterbundes, legte das Institut Modellrechnungen über die Kosten eines neuen Sozialen Wohnungsbaus vor – und gab eine Prognose zum künftigen Bedarf ab: 770000 Wohnungen fehlten in Deutschland allein schon bis Ende dieses Jahres, so die Studie. Dem gewaltigen Druck am Wohnungsmarkt, der durch die Flüchtlinge noch verschärft werde, könne man nur mit einem gewaltigen Bauprogramm begegnen: 400000 neue und auch bezahlbare Wohnungen müssten ab sofort jährlich errichtet werden und das in den nächsten fünf Jahren – jeweils 80000 von ihnen sollen preisgebunden sein.

Wie sowohl die Möglichkeiten als auch die Anreize für einen dringend notwendigen Bauboom beschaffen sein sollten, stellte der Verbändebund noch einmal in klaren Forderungen heraus. Neben einer Reduzierung und Vereinfachung von Regeln, Normen und Standards stehen dabei vor allem auch steuerliche Erleichterungen für die Baubranche: Die Länder sollten beispielsweise für Neubauprojekte vorerst auf die Grunderwerbsteuer verzichten, die Abschreibungen auf die Baukosten sollten angehoben werden. Weiter müsste Bauland billiger angeboten und die Genehmigungsverfahren müssten beschleunigt werden. Zudem seien Steuererleichterungen in

Hände weg von den Energie-Standards!

Bundesbauministerin Barbara Hendricks findet klare Worte: Man könne nicht von ihr verlangen, dass sie mit einer Aussetzung der Energieeinsparverordnung im Gepäck zum Klimagipfel nach Paris reise, erklärte sie Mitte Oktober in einem Interview mit dem „Tagespiegel“. Und kurz darauf einigte sich auch die Bauministerkonferenz auf den Standpunkt: Kein Verzicht auf die für Januar 2016 vorgesehene Verschärfung energetischer Standards. Niemand könne garantieren, dass Neubauten ohne weitere EnEV-Anforderungen tatsächlich billiger würden oder dass bei Aussetzung energetischer Standards mehr gebaut würde, so Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Man könne allerdings an anderen Stellschrauben drehen, wenn es um Kostenersparnisse ginge. Zum Beispiel müsse der Bodenpreisspekulation ein Riegel vorgeschoben und Baupreise begrenzt werden. *rm*

und Wohnungsunternehmen BFW spricht von „fortdauernder gesetzlicher Überregulierung“, die die Grenzen des wirtschaftlich und technisch machbaren für die Immobilienbranche bereits 2009 nach der ersten Energieeinsparverordnung erreicht habe. „Technikneutrale Klimaziele“ fordert schließlich der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW. Die Bau- und Immobilienbranche erhöht ihren Druck auf die Politik und



Foto: Christian Muhrbeck

Höhe von 3,2 Milliarden Euro erforderlich.

Der Handlungsdruck ist groß, der Wohnungsneubau, der lange Jahre vor sich hin dümpelte, muss schnell in Gang kommen. Ein Ausnahmezustand: Die Baubranche steht vor einer gewaltigen Herausforderung – aber sie kann nun auch Forderungen präsentieren, die schon lange auf ihrem Wunschzettel stehen. Dabei benennen sie viele tatsächliche Kostentreiber. Aber gehört die Lockerung beziehungsweise die Senkung von Baustandards, allen voran die Aussetzung der EnEV 2016 für die nächsten fünf Jahre dazu? Die Forderung stößt sowohl bei Politikern als auch Mietervertretern auf Ablehnung (siehe Kasten). Sie haben gute Gründe.

Rosemarie Mieder

WRANGELKIEZ

Labor für Bürger und Planer

Im September ist das Quartiersmanagement Wrangelkiez nach 16 Jahren beendet worden. Das Quartiersmanagement war nur das jüngste Instrument aus dem Arsenal der Stadtplaner, das hier, im äußersten Osten Kreuzbergs, angewandt wurde. Im Laufe der Jahrzehnte waren „SO 36“, wie der Ortsteil nach seiner Postzustellnummer genannt wurde, und insbesondere der Wrangelkiez ein wahres Experimentierfeld für neue Planungsansätze und Förderprogramme, für Bewohnerbeteiligung und Selbsthilfe. Das alles hat Spuren hinterlassen, gänzlich umkrempeln ließ sich der Kiez jedoch nie.

Im Wrangelkiez war in der Nachkriegszeit die Sanierung der große Streitpunkt. Dabei war dieser Stadtteil nie ein förmliches Sanierungsgebiet. Auch wenn ganz Kreuzberg damals als sanierungsbedürftig galt, wurde 1963 zunächst nur das Sanierungsgebiet Kottbusser Tor festgesetzt. Sanierung hieß damals: Komplettabriss und Neubau. Das Neue Kreuzberger Zentrum am Kottbusser Tor, die Neubaublöcke an der Admiralstraße, am Böcklerpark und an der Wassertorstraße bezeugen, wie man sich ein modernes Kreuzberg seinerzeit vorstellte.

Auch über dem Rest von SO 36 schwebte in den 70er Jahren das Damoklesschwert des Abrisses. Im „Sanierungserwartungsgebiet“ investierten viele Eigentümer nichts mehr in die Instandhaltung der Häuser, und die Wohnverhältnisse verschlechterten sich. Junge deutsche Familien wanderten ab, während türkische Familien und verdrängte Sanierungsbetroffene aus anderen Vierteln zuzogen. Gleichzeitig wurde immer deutlicher, dass die Kahl-schlagsanierung am Kottbusser Tor viel teurer und langwieriger wird, als ursprünglich geplant.

In dieser Phase lobte der Senat 1977 den Bürgerwettbewerb „Strategien für Kreuzberg“ aus. Die Initiative ging von der evangelischen Kirche aus, insbesondere von dem engagierten Pfarrer der Martha-Gemeinde, Klaus Duntze. Gefragt waren Ideen für eine „Neubelebung der Quartiere um den Görlitzer Bahnhof“. Das Wettbewerbsgebiet östlich der Mantuffel- beziehungsweise Marianenstraße hieß fortan „Strategiengebiet“. Es gingen 129 Arbeiten von

Laien und Fachleuten aus Kreuzberg und von außerhalb ein. Die Vorschläge reichten von der Gründung eines Bürgervereins über ein Modell zur Mietermodernisierung und den Aufbau eines Ausbildungswerkes bis zur Aufschüttung eines Berges auf dem Gelände des Görlitzer Bahnhofs. Ausgewählt wurden elf Beiträge, von denen aber mehrere schon früh an der Bürokratie scheiterten.



Foto: Udo Hildenstab

SO 36 in den Jahren 1979/1980: Symbolische Gleisbeseitigung am Görlitzer Bahnhof, der damalige Bausenator Harry Ristock im Wrangelkiez, Abriss in der Skalitzer Straße



Foto: Paul Glaser

Um die Kreuzberger bei der Stange zu halten, zauberte der damalige Bausenator Harry Ristock 70 Millionen D-Mark aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) des Bundes aus dem Hut. Als erstes Modellprojekt sollten damit die sogenannten Haberkern-Blöcke beiderseits der Sorauer Straße saniert werden. Die Bauverwaltung wollte dabei aber alle Hinterhäuser abreißen. Der ZIP-Ausschuss, ein Beratungsgremium, das zur Hälfte aus Bewohnern bestand, lehnte das Vorhaben deshalb ab. Als Ergebnis aus dem Strategien-Wettbewerb wurden stattdessen unter anderem dem neuen „Verein

Die Internationale Bauausstellung bringt die Wende

SO 36“ mehrere Mieterberater- und Sozialarbeiterstellen finanziert. Umgesetzt wurde auch der verkehrsberuhigte Umbau einiger Straßen im Wrangelkiez.

Ab 1979 trat die Internationale Bauausstellung (IBA) in die Fußstapfen der Strategien für Kreuzberg. Die zunächst für 1984 vorgesehene, später auf 1987 verschobene Ausstellung



Foto: Paul Glaser

■ Zum Weiterlesen

Verein SO 36:
... außer man tut es!
Kreuzberg abge-
schrieben aufge-
standen,
Berlin 1989

Bernd Laurisch:
Kein Abriss unter
dieser Nummer –
2 Jahre Instand-
besetzung in der
Cuvrystraße in
Berlin-Kreuzberg,
Gießen 1981

Internationale Bau-
ausstellung Berlin
1987: Projektüber-
sicht, Berlin 1989

Quartiersmanage-
ment Wrangelkiez
– Den Stadtteil
gemeinsam ge-
stalten, Broschüre,
Berlin 2015

[www.stadtent-
wicklung.berlin.
de/wohnen/
quartiersmanage-
ment/download/
qm_wrangelkiez-
brochuere.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/qm_wrangelkiez_brochuere.pdf)



Foto: Sabine Münch

sollte in Kreuzberg „kaputte Stadt retten“. Die IBA stoppte die bisherige Kahlschlagsanierung endgültig. Unter der leidenschaftlichen Leitung des Architektur-Professors Hardt-Waltherr Hämer, Chef der IBA-Altbaubauabteilung, wurden die „12 Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung“ erarbeitet, die 1983 vom Abgeordnetenhaus beschlossen wurden. Darin wurde unter anderem festgehalten, dass die vorhandene Bausubstanz bewahrt wird und Erneuerungsmaßnahmen im Einvernehmen mit den Bewohnern und Gewerbetreibenden durchgeführt werden.

Im Rahmen der IBA sind bis 1987 im Strategiegebiet SO 36 rund 1000 Altbauwohnungen erneuert worden. Dazu kamen 400 Wohnungen in Selbsthilfeprojekten. Außerdem wurden 90 Höfe begrünt, 18 Straßenabschnitte umgestaltet und acht neue Kitas mit 738 Plätzen gebaut. „Wichtiger als die Zahlen aber ist, dass aus einer hoffnungslos verfahrenen Situation, aus Resignation und Widerstand wieder ein Stück Hoffnung, ein neu erwachtes Selbstvertrauen und wachsende Identifikation mit dem Kiez, der unmittelbaren Umgebung entstehen konnten“, so Hämer rückblickend. Die Planer sahen aber auch, dass sich die wirtschaftliche und soziale Situation der Bewohner nicht verbessert hatte, und warnten die Politik davor, nach der IBA das Engagement für Kreuzberg zurückzunehmen. Vergeblich.

Mit dem Fall der Mauer geriet SO 36 vom Rand wieder mitten in die Innenstadt, und die Berliner Stadterneuerung konzentrierte sich in den folgenden Jahren ganz auf den Osten. Im Wrangelkiez empfanden viele Bewohner die 90er Jahre als Zeit des schleichenden Abstiegs. Tatsächlich entwickelte sich die soziale Lage der 12.500 Einwohner des Wrangelkieses abwärts. Im Jahr 1999 lag die Jugendarbeitslosigkeit bei 17,5 Prozent. An den Schulen hatten 86 Prozent der Schüler nicht

Sozialer Sprengstoff

Deutsch als Muttersprache. Viele deutsche Eltern meldeten ihre Kinder an Grundschulen in anderen Bezirken an. Alkoholismus und Drogenkonsum sowie das teilweise aggressive Auftreten von Jugendgruppen beeinträchtigten das Zusammenleben. In schrillen Zeitungsberichten wurde der Wrangelkiez als „Ausländergetto“ beschrieben, in das sich die Polizei angeblich nur noch in Mannschftsstärke hineintraue. Der Wrangelkiez gehörte im Jahr 1999 zu den ersten 15 Berliner Stadtteilen, in denen der Senat das sogenannte Quartiersmanagement einführte. Um zu verhindern, dass sich städtebauliche und soziale Probleme in einzelnen Stadtvierteln ballen und Berlin sich immer weiter in arme und reiche Stadtteile aufspaltet, setzte der damalige Stadtentwicklungssenator Peter Strieder Quartiersmana-

ger ein, die die Bewohnerschaft aktivieren sowie lokale Kooperationen und Netzwerke bilden sollten. Finanziert wurde das aus dem neu aufgelegten Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“.

Heute, nach 16 Jahren, herrscht im Wrangelkiez ein ganz anderes Klima. Im Gegensatz zu den Vorgängerprogrammen waren die Schlüsselprojekte des Quartiersmanagements keine Bauvorhaben. Entscheidend waren die Verbesserungen an den Schulen und der Aufbau eines Bildungsverbundes sowie der Neustart des Familien- und Nachbarschaftszentrums in der Cuvrystraße. Dazu kamen viele Klein- und Kleinstprojekte, die das Leben im Kiez angenehmer machten. „Wir haben hier eine gute Struktur geschaffen, und die wird auch weiter tragen – da bin ich mir sicher“, resümiert Bezirksbürgermeisterin Monika Herrmann.

◀ Das Quartiersmanagement setzte auf Bildung, Nachbarschaft und Familie (hier: Spielmobil im Görlitzer Park)

Hausbesetzer als Stadtentwickler

Die Kahlschlagsanierung blieb in Kreuzberg stecken – auch weil es hier heftigen Widerstand gab. Unter dem Motto „Lieber instandbesetzen als kaputtbesitzen“ gab es in Berlin zwischen 1979 und 1981 eine breite Besetzerwelle. Im Mai 1981 gab es in Berlin 168 besetzte Häuser, davon 86 in Kreuzberg. Im Wrangelkiez waren 1981 neun Häuser und mehrere einzelne Wohnungen besetzt. Eine der ersten und größten Besetzungen fand 1979 im Gebäudekomplex Cuvrystraße 20-27 statt. Zur Befriedung des Hausbesetzerkonflikts trug ein Förderprogramm für Selbsthelfer bei, das der SPD-FDP-Senat 1981 kurz vor seiner Abwahl beschlossen hatte. Drei Jahre zuvor hatte Bausenator Ristock dies noch als „öffentliche Förderung von Schwarzarbeit“ abgelehnt. Die Besetzerbewegung hat in Kreuzberg eine Tradition des autonomen Selbermachens begründet und in ganz Berlin die Abkehr von der Kahlschlagsanierung hin zur behutsamen Stadterneuerung erzwungen. js

Selbstverständlich ist der Aufstieg des Wrangelkieses nicht allein dem Quartiersmanagement zu verdanken. Teilweise wurde das Quartiersmanagement von der realen Entwicklung überholt: Wo man nach der Jahrtausendwende noch Ideen zur Beseitigung des Ladenleerstandes und zur Belebung des Straßenraums suchte, herrscht heute Tag und Nacht ein überbordender Party-Tourismus.

Jens Sethmann

GRUNDBUCHAMT

Ein Blick ins Eingemachte

Für Mieter spielt es eine wichtige Rolle, wer als Eigentümer des Hauses oder der Wohnung im Grundbuch eingetragen ist. Auch die Frage, ob eine Wohnung mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde oder ob eine Zwangsversteigerung ansteht, ist oftmals von Interesse. Die Einsichtnahme ins Grundbuch liefert daher nützliche Informationen, die ansonsten im Verborgenen blieben.

Ein Grundbuch ist ein öffentliches Register, in das sämtliche Grundstücke mit ihren Eigentumsverhältnissen eingetragen sind. Jedes Grundstück erhält ein eigenes Grundbuchblatt mit einer laufenden Nummer. Parallel zum elektronisch geführten Grundbuch wird eine Grundakte angelegt. Hier werden die Dokumente gesammelt, die zu den Eintragungen im Grundbuch gehören (zum Beispiel der notarielle Kaufvertrag).

Für Mieter kann die Einsichtnahme vor allem bei einem Eigentümerwechsel oder einer Insolvenz des Vermieters nützlich sein. Häufig besteht dann Unklarheit darüber, wer überhaupt rechtmäßiger Eigentümer ist und an wen die Miete überwiesen werden muss. Nicht selten stellt sich der Neue auch gleich mit einer Mieterhöhung oder einer Modernisierungsankündigung vor. Doch ohne eine Ermächtigung des alten Eigentümers ist das unzulässig. Das gleiche gilt für Kündigungen. Volle Eigentümerrechte gibt es nämlich erst nach erfolgter Eintragung ins Grundbuch – und die kann nach Abschluss des Kaufvertrages mehrere Monate dauern.

In das Grundbuch kann jeder Einsicht nehmen, der ein berechtigtes Interesse darlegen kann. Es ist unumstritten, dass Mieter für ihr Wohnhaus ein solches berechtigtes Interesse haben. Als Nachweis reicht der Mietvertrag. Aber auch für eine andere Wohnung kann man Daten erfragen, nämlich dann, wenn man beabsichtigt, diese Wohnung anzumieten oder zu kaufen. Ein berechtigtes



Foto: Nils Richter

Lasten und Beschränkungen des Grundstücks eingetragen, also beispielsweise Vorkaufsrechte, Erbbaurechte, Zwangsversteigerungs- und Insolvenzvermerke sowie der sogenannte Nießbrauch. Des Weiteren findet sich in der Abteilung II die wichtige Eintragung einer Auflassungsvormerkung, das heißt die Vormerkung eines Käufers. Die Informationen über Grundpfandrechte (Grundschulden, Hypotheken) in der Abteilung III sind für Mieter ebenfalls nicht zugänglich.

Unterschiedliche Praxis in den Ämtern

Was tun also, wenn man beispielsweise herausfinden will, ob es bereits einen vorgemerkten Käufer gibt? Grundsätzlich gilt: Wer sachliche Gründe vorbringen kann, hat durchaus Chancen, auch diese Informationen zu erhalten. Reine Neugierde reicht allerdings nicht aus. In der Handhabung gibt es zwischen den acht Berliner Grundbuchämtern offenbar große Unterschiede. Während einige Mieter sogar Mühe haben, Auskünfte aus der Abteilung I zu erhalten, berichten andere, dass Behörden-Mitarbeiter sie sogar auf den Bildschirm schauen ließen. Bei einem Testbesuch im Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wurde für eine mündliche Auskunft weder nach dem Grund noch nach dem Mietvertrag gefragt.

Frank Maciejewski, Rechtsexperte beim Berliner Mieterverein, empfiehlt Mietern, stets nachzufragen, ob ein sogenannter Nießbrauch bestellt ist. Ein Nießbrauchnehmer tritt faktisch in die Vermieterstellung ein, ohne Eigentümer zu sein. „Mieter haben ein Recht darauf, das zu erfahren – schließlich geht es auch um die Frage, gegen wen der Mieter gegebenenfalls Klage zu erheben hat“, erklärt Maciejewski. Ansonsten gibt es noch die Möglichkeit, einen Anwalt zu beauftragen. Zwar muss der ebenfalls ein berechtigtes Interesse vorweisen. Aber in der Regel wird der Sachbearbeiter hier großzügiger verfahren – schließlich genießen Rechtsanwälte einen gewissen Respekt.

Birgit Leiß

Um Einblick ► ins Grundbuch zu erhalten, muss man in der Regel ein berechtigtes Interesse nachweisen

■ Adressen der Berliner Grundbuchämter sowie Informationen zum Verfahren gibt es unter www.berlin.de/sen/justiz/gerichte/kg/grundbuch

Und so funktioniert die Einsichtnahme

In Berlin gibt es acht Grundbuchämter die den Amtsgerichten zugeordnet sind (Adressen siehe Marginalspalte). Man kann persönlich vorbeigehen oder per Post oder Fax einen schriftlichen Antrag auf Einsichtnahme stellen. Mitbringen muss man den Personalausweis sowie den Mietvertrag. Eine mündliche Auskunft ist kostenlos. Ein einfacher Grundbuchauszug kostet 10 Euro, ein amtlicher Ausdruck 20 Euro.

Die Ausdrücke werden grundsätzlich nicht per E-Mail oder Fax übersandt. Online-Service für 29,95 Euro bei ImmobilienScout24 (Versendung des Grundbuchauszugs per E-Mail innerhalb von 4 Stunden).

bl

Interesse besteht außerdem, wenn man nach einer Eigenbedarfskündigung prüfen will, ob der Vermieter noch andere eventuell freiwerdende Wohnungen hat.

Doch es gibt eine wichtige Einschränkung: Mieter dürfen grundsätzlich nur die Abteilung I des Grundbuchs einsehen. Hier sind lediglich der Name des aktuellen Eigentümers sowie die Grundlage dieser Eintragung (Auflassung, Zuschlag im Versteigerungsverfahren oder Erbfolge) vermerkt. Die wesentlich aufschlussreichere Abteilung II ist Mietern in der Regel nicht zugänglich. Hier sind



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

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Eigenbedarf (1)

Bei einem einheitlichen Mischmietverhältnis, das wegen überwiegender Wohnnutzung als Wohnraummietverhältnis anzusehen ist, braucht sich ein vom Vermieter geltend gemachter Eigenbedarf nur auf die Wohnräume zu beziehen.

BGH vom 1.7.2015 – VIII ZR 14/15 –

Langfassung im Internet

Die Mieter nutzen ein Bauernhaus und die weiteren Nutzflächen vertragsgemäß teilweise zum Wohnen und teilweise gewerblich als Ladengeschäft. Der Vermieter kündigte wegen Eigenbedarfs, um seiner 28-jährigen Tochter und der 7-jährigen Enkelin, die beide noch in seinem Haushalt lebten, eine eigene Wohnung zur Verfügung zu stellen. Die Mieter widersprachen der Kündigung, weil der Eigenbedarf sich auch auf die gewerblich genutzten Flächen hätte beziehen müssen. Hieran fehle es.

Der BGH hingegen hielt die Kündigung für berechtigt. Es sei unerheblich, dass die Tochter des Vermieters lediglich die Wohnräume nutzen wolle und keinen Bedarf an einer Nutzung der übrigen, von den Mietern für ihr Ladengeschäft benutzten Räume hätte. Denn bei einem Mischmietverhältnis, das – wie vorliegend – insgesamt als Wohnraummietverhältnis einzustufen sei, brauche sich der Eigenbedarf nur auf die Wohnräume zu beziehen.

Zwar sei auch ein solches Mietverhältnis nur in seiner Gesamtheit nach den Kündigungsvorschriften für Wohnraum kündbar. Das besage aber nicht, dass ein nach § 573 Abs. 1 BGB für die Kündigung erforderliches berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses, insbesondere ein Eigenbedarf im Sinne von Absatz 2, sich auch auf die gewerblich genutzten Räumlichkeiten beziehen müsse. Denn der mit dieser Vorschrift auf den Mieter von Wohnraum zugeschnittene Schutz schließe eine in das Mietverhältnis mit aufgenommene gewerbliche Nutzung der Mietsache nicht ein. Bei gewerblich oder geschäftlich genutzten Räumen hänge die Befugnis des Vermieters zur ordentlichen Kündigung gerade nicht vom Vorliegen eines berechtigten Interesses (§ 573 Abs. 1 BGB) ab.

Die gegenteilige Auffassung, der Eigenbedarf des Vermieters müsse sich auch auf untergeordnete ge-

werblich genutzte Räume erstrecken, würde dazu führen, dass der Vermieter zwar berechtigterweise Eigenbedarf an den zu Wohnzwecken vermieteten Räumlichkeiten geltend machen könnte, damit aber gleichwohl regelmäßig scheitern müsste, weil er oder der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannte Personenkreis für sich keine Möglichkeiten zu einer (sinnvollen) gewerblichen Nachnutzung sieht und damit keinen entsprechenden gewerblichen Nutzungsbedarf geltend machen kann. Es bestehe kein Anlass, das für Wohnraum zugunsten des Mieters eingerichtete hohe Schutzniveau wertungswidrig auf die nicht vergleichbar schutzwürdigen Teile des Mietverhältnisses in gewerblicher Nutzung zu erstrecken und damit für Mischmietverhältnisse eine Eigenbedarfskündigung im praktischen Ergebnis weitgehend auszuschließen. Auch auf den Einwand des „weit überhöhten Wohnbedarfs“ könnten sich die Mieter hier schon aus dem Grunde nicht berufen, weil sie die Räume ebenfalls nur mit zwei Personen bewohnten.

Eigenbedarf (2)

Ein – auf vernünftige, nachvollziehbare Gründe gestützter – Eigennutzungswunsch rechtfertigt die Kündigung des Mietverhältnisses nur dann, wenn er vom Vermieter auch ernsthaft verfolgt wird und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert ist. Eine bislang nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung (noch) nicht.

BGH vom 23.9.2015 – VIII ZR 297/14 –

Langfassung im Internet

Hier bestand die Mietsache aus einer Dreizimmerwohnung im dritten Obergeschoss und einer 21 Quadratmeter großen separaten Mansardenwohnung. Im Mietvertrag war ausdrücklich festgehalten, dass das Mietverhältnis nur zusammen gekündigt werden darf. Die Vermieterin beanspruchte die Mansardenwohnung für ihre Tochter, für deren Familie das gesamte Dachgeschoss ausgebaut werden sollte. Für die Wohnung im dritten Obergeschoss erklärte die Vermieterin, hier wolle sie selbst einziehen. An der Ernsthaftigkeit dieses Eigenbedarfs meldete der Bundesgerichtshof aber berechnete Zweifel an. Die Vermieterin habe unter anderem erklärt, sich bisher überhaupt noch keine Gedanken darüber gemacht zu haben, warum sie von mehreren Dreizimmerwohnungen ihres Hauses mit 15 Wohnungen ausgerechnet die Mieterwohnung beziehen wolle. Dass die Vermieterin sich vor ihrem vermeintlichen Umzug im Seniorenalter von ihrem Einfamilienhaus in ein Mietshaus nicht überlegt habe, welche Anforderungen an den neuen Lebensmittelpunkt zu stellen sind und welche der ihr gehörenden Wohnungen nach Größe, Lage und Zuschnitt für ihre Zwecke geeignet sind, sei lebensfremd. Dass zum Zeitpunkt der Kündigung allenfalls ein unbestimmter, vager Nutzungswunsch vorlag, der eine Eigenbedarfskündigung nicht rechtfertigen kann, zeige sich auch daran, dass zunächst nur Interesse an der Mansardenwohnung bestand und eine frei gewordene Erdgeschosswohnung im Mietshaus anderweitig vermietet wurde.

Kauti on

Hat der Mieter einer Eigentumswohnung die Mietkauti on nicht an den Vermieter, sondern an den Verwalter des Wohnungseigentums entrichtet, ist der Zwangsverwalter der Wohnung, dem nach § 152 Abs. 1 ZVG die Aufgabe obliegt, das Objekt in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu verwalten, berechtigt, die Überlassung der Mietkauti on direkt von dem Verwalter des Wohnungseigentums zu fordern (Fortführung und Fortentwicklung von BGH, Urteile vom 16. Juli 2003 – VIII ZR 11/03, NJW 2003, 3342; vom 9. März 2005 – VIII ZR 330/03, NZM 2005, 596).

BGH vom 23.9.2015 – VIII ZR 300/14 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter einer Eigentumswohnung zahlten bei Abschluss des Mietvertrags die vereinbarte Kauti on in Höhe von 750 Euro an den Verwalter der Wohnungseigentumsanlage. Zwei Jahre später geriet der Vermieter der Eigentumswohnung in finanzielle Schwierigkeiten, die Anfang April 2013 in der Anordnung der Zwangsverwaltung (Beschlagnahme) über die Wohnung mündeten. Nach Beendigung des Mietverhältnisses im Juli 2013 verlangte der Zwangsverwalter von dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage (WEG-Verwalter) Zahlung von 750 Euro nebst Verzugszinsen, um den Mietern die Kauti on zurückerstatten zu können.

Der BGH folgte der Rechtsansicht des Zwangsverwalters. Das Recht, die Rückzahlung der Mietkauti on von dem WEG-Verwalter zu verlangen, habe seine Grundlage in § 152 Abs. 1, 2 ZVG.

Wie der Bundesgerichtshof bereits entschieden habe, sei der Zwangsverwalter befugt, von dem Vermieter und Wohnungseigentümer die Überlassung einer vor der Beschlagnahme von einem Wohnungsmieter geleisteten Mietkauti on zu verlangen. Eine ordnungsgemäße Verwaltung des Grundbesitzes (§ 152 Abs. 1 ZVG) erfordere, dass der Zwangsverwalter anstelle des Schuldners – also des Vermieters –, dem die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks durch die Beschlagnahme entzogen werde, in die Lage versetzt werde, erforderlichenfalls auf die Kauti on zuzugreifen, um gegen den Wohnungsmieter gerichtete Ansprüche abzudecken. Der Zugriff auf die Kauti on müsse dem Zwangsverwalter zudem auch deshalb ermöglicht werden, weil er dem Mieter gegenüber zur Herausgabe der Kauti on nach Wegfall des Sicherungszwecks verpflichtet sei, selbst wenn der Vermieter dem Zwangsverwalter die Kauti on nicht ausgehändigt habe.

Sei die Mietkauti on – wie hier – vom Mieter vereinbarungsgemäß nicht dem Vermieter, sondern dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage entrichtet worden, sei der Zwangsverwalter gemäß § 152 Abs. 1, 2 ZVG berechtigt, die Überlassung der Kauti on direkt von diesem zu fordern.

Denn es mache keinen Unterschied, ob sich die vom Mieter entrichtete Kauti on in den Händen des Vermieters oder bei einer Hausverwaltung befinde, die sie für

den Vermieter eingezogen, aber noch nicht an diesen ausgekehrt habe. Um der Verpflichtung des Zwangsverwalters Rechnung zu tragen, den Gläubigern den möglichst ungeschmälersten Erhalt der Haftungsmasse zu gewährleisten, sei es vielmehr geboten, dass der Zwangsverwalter einer Eigentumswohnung die Mietkauti on in diesen Fällen auch von dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage herausverlangen könne. Beachtliche Eigeninteressen des Verwalters der Wohnungseigentumsanlage seien dabei nicht berührt, weil dieser bei der Entgegennahme der Kauti on für den Vermieter nur als dessen Zahlstelle fungiere. Ihm komme kein größeres Schutzbedürfnis zu als dem Vermieter selbst, für den er tätig geworden sei.

Obwohl es zutreffend sei, dass der Mieter zwar berechtigt sei, die Herausgabe der Kauti on vom Vermieter zu verlangen, nicht aber vom Verwalter der Wohnungseigentumsanlage, rechtfertige dies keine andere Beurteilung. Denn der Zwangsverwalter werde in allen Fällen, in denen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis berührt seien, wie ein Vermieter behandelt.

Kündigungsausschluss

1. Die Formularklausel „Das Mietverhältnis beginnt am 1.5.2011 und läuft fest bis zum 30.4.2015. Innerhalb dieser Festlaufzeit kann das Mietverhältnis von keiner Vertragspartei gekündigt werden. Ab dem 1.5.2015 läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden.“ stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar und ist deshalb nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

2. Als Individualvereinbarung bei gleichzeitig vereinbarter Staffelmiete ist die Klausel teilunwirksam.

BGH vom 7.10.2015 – VIII ZR 247/14 –

➔ Langfassung im Internet

Der BGH verweist auf den von ihm aufgestellten Grundsatz, dass ein Kündigungsausschluss für die Dauer von längstens vier Jahren auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam vereinbart werden kann. Allerdings müsse die Kündigung zum Ablauf von vier Jahren seit Abschluss des Mietvertrages möglich sein. Eine Formularklausel, die das nicht gewährleiste, sei wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 BGB insgesamt unwirksam. Die vorliegende Regelung gehe zum Nachteil des Mieters über diese Grenze hinaus, indem sie eine Kündigung erstmals nach dem 30. April 2015 ermögliche. Die Kündigung könne nach dieser Regelung frühestens zum Ablauf des 31. Juli 2015 erklärt werden, so dass die Bindung des Mieters mehr als vier Jahre seit Vertragsabschluss betragen würde. Sofern es sich bei der Regelung um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handle, sei der Kündigungsausschluss deshalb insgesamt unwirksam.

Sollte es sich bei der Klausel hingegen um eine Individualvereinbarung handeln, wäre zwar die angesichts der gleichzeitigen Staffelmietvereinbarung höchstens zuläs-

sige Dauer des Kündigungsausschlusses gleichfalls überschritten. Denn gemäß § 557 a Abs. 3 BGB könne bei einer Staffelmiete ein Kündigungsausschluss längstens in der Weise vereinbart werden, dass die Kündigung erstmals auf den Zeitpunkt erfolge, zu dem seit Vertragschluss vier Jahre abgelaufen seien. Hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen seien un-

wirksam (§ 557 a Abs. 4 BGB). Dies würde bei einer Individualvereinbarung aber lediglich zur Teilunwirksamkeit des Kündigungsausschlusses insoweit führen, als die Höchstfrist des § 557 a Abs. 3 BGB überschritten sei (vgl. BGH vom 14.6. 2006 – VIII ZR 257/04 –). Die Mieter hätten in diesem Fall das Mietverhältnis erstmals zum Ablauf des 30. April 2015 kündigen können.

Instanzen-Rechtsprechung

Schönheitsreparaturzuschlag

Eine Formalklausel in einem Wohnraummietvertrag zur Erhebung eines Aufschlags auf die ortsübliche Vergleichsmiete für den Fall, dass die vereinbarte Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter unwirksam ist, verstößt gegen § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB.

LG Berlin vom. 27.1.2015
– 16 O 442/14 –

🔗 Langfassung im Internet

Die Unwirksamkeit der Formalklausel ergibt sich daraus, dass sie von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung in § 558 BGB abweicht. Hiernach sind Mieterhöhungen an bestimmte Voraussetzungen gebunden und nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Die Berücksichtigung eines Aufschlags auf die ortsübliche Vergleichsmiete für den Fall, dass die vereinbarte Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter unwirksam ist, ist mit dieser Regelung nicht vereinbar, denn gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht darüber hinaus verlangen; danach bilden die Marktverhältnisse den Maßstab für die Berechtigung einer Mieterhöhung und nicht die Kosten für die Vornahme von Schönheitsreparaturen (BGH, Urteil vom 11.2.2009 – VIII ZR 118/07 –). Der Einwand, es seien auch Erhöhungen erfasst, die die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreichten, verfährt nicht. Denn der Wortlaut der Klausel lässt einen Aufschlag über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus zu.

Im Übrigen wäre auch eine entsprechende Individualvereinbarung im Mietvertrag ebenfalls unwirksam (§ 557 Abs. 4 BGB).

Untermietzuschlag

Eine Klausel, die den Vermieter zur Erhebung eines angemessenen Zuschlags zur Miete im Falle der Untervermietung berechtigt, verstößt gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB i.V.m. § 553 BGB.

LG Berlin vom. 27.1.2015
– 16 O 442/14 –

🔗 Langfassung im Internet

Die Klausel ist mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren, weshalb eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vorliegt. Nach § 553 Abs. 2 BGB, wovon nach Abs. 3 nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden kann, kann der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung nur dann von der Vereinbarung einer Mieterhöhung abhängig machen, wenn ihm die Untervermietung nur gegen eine Mieterhöhung zumutbar ist. In diesem Fall kann er die Erlaubnis der Untervermietung davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt. Nach der – unzulässigen – Regelung im Mietvertrag steht dem Vermieter hingegen per se, also unabhängig vom Kriterium der Zumutbarkeit und der Zustimmung des Mieters, ein Zuschlag vom Zeitpunkt der Untervermietung an zu. Der Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen betrifft nur die Höhe, nicht aber das „Ob“ des Zuschlags.

Unzumutbar wäre die Gebrauchsüberlassung oder die Untervermietung ohne die Vereinbarung einer erhöhten Miete beispielsweise dann, wenn dem Vermieter durch die Dritt-

überlassung Nachteile erwachsen, weil die Mietsache in erhöhtem Maße abgenutzt wird oder höhere Betriebskosten anfallen.

Einkommensabhängige Förderung

Der Vermieter macht sich schadensersatzpflichtig, wenn er den Mieter nicht oder zu spät darüber informiert, dass dieser beim Bezirksamt eine Einkommensbescheinigung zu beantragen hat, damit er auch nach Ablauf der Grundförderung weitere fünf Jahre in den Genuss einer einkommensorientierten Zusatzförderung kommt.

AG Pankow/Weißensee vom 20.7.2015 – 4 C 94/15 –, mitgeteilt von RAin Ute Malinowski

Der Mietvertrag enthielt den Hinweis, dass die angemietete Wohnung vom Land Berlin subventioniert und der Förderungs- und Bindungszeitraum nach 15 Jahren endet. Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass eine einkommensorientierte Zusatzförderung erfolge. Diese Zusatzförderung verlängere sich nach Ablauf der Grundförderung für Einkommensbezieher von 100,01 bis 120 Prozent der Einkommensgrenze um 5 Jahre. Aufgrund seiner Einkommenssituation erhielt der Mieter eine Zusatzförderung in Höhe von 181,95 Euro monatlich.

Unter dem 21. Januar 2013 teilte die Hausverwaltung des Vermieters dem Mieter mit, dass der Förderungszeitraum am 28. Februar 2013 ende. Der Mieter wurde aufgefordert bis zum 15. Februar 2013 eine Berechtigung zur einkommensabhängigen Zusatzförderung vorzulegen, da ansonsten die vereinbarte Nettomiete in Höhe von 431,77 Euro in vollem Umfang zu zahlen sei. Am 30. Januar

2013 beantragte der Mieter bei dem Bezirksamt eine entsprechende Bescheinigung. Mit Bescheid des Bezirksamtes Pankow von Berlin vom 3. Juni 2013 bestätigte dieses, dass die maßgebliche Einkommensgrenze um 1,07 Prozent überstiegen werde. Dieses Schreiben übergab der Mieter an die für den Vermieter zuständige Hausverwaltung. Diese teilte ihm mit, dass die Bescheinigung nicht bis zum Ablauf des Grundförderzeitraums bei der IBB eingereicht wurde und damit die Gewährung der Zusatzförderung durch die IBB unmöglich geworden sei. Der Mieter war der Ansicht, der Vermieter habe ihn rechtzeitig über den Beendigungszeitraum bezüglich der Grundförderung informieren müssen und verlangte – weil dies nicht geschehen war – Schadensersatz. Das Amtsgericht gab dem Mieter Recht. Dem Mieter stehe ein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB zu. Der Vermieter habe eine ihm obliegende Pflicht aus dem Mietverhältnis verletzt, nämlich den Mieter rechtzeitig darauf hinzuweisen, dass der Förderungszeitraum ablaufe und er die notwendigen Bescheinigungen zur einkommensabhängigen Zusatzförderung vorlegen müsse. Der mit der Investitionsbank Berlin geschlossene Fördervertrag sei ein echter Vertrag zugunsten Dritter. Aus diesem Vertrag sei der Vermieter verpflichtet, seine Mieter rechtzeitig darüber zu unterrichten, wann die Förderung auslaufe, damit die Mieter rechtzeitig entsprechende Einkommensnachweise vorlegen könnten. Diese Verpflichtung ergebe sich daraus, dass der Mieter in den Fördervertrag mit einbezogen wurde. Des Weiteren sei hier zu berücksichtigen, dass der Vermieter sichere Kenntnis von dem Ende des Förderungszeitraums habe. Dem Mieter lägen darüber keine Informationen vor. Der Mieter könne auch nicht darauf verwiesen werden, selbst bei der IBB oder den Beklagten Auskünfte einzuholen. Da die Förderung über den Vermieter zu beantragen sei, müsste sich der Mieter bei der IBB keine Informationen beschaffen. Auch wäre der Mieter nicht gehalten, bei Beginn des Mietverhältnisses nachzufragen, wann die Förderung ende. Da der Vermieter In-

haber dieses Wissens war und ihn insoweit gewisse Sorgfaltspflichten gegenüber dem Mieter treffen, hätte er vielmehr rechtzeitig Mitteilung machen müssen. Dieser Mitteilungspflicht sei der Vermieter zu spät nachgekommen. Der Mieter habe zwar unverzüglich einen entsprechenden Einkommensnachweis beantragt. Der Bescheid vom 3. Juni 2013 konnte aber nicht mehr berücksichtigt werden, da zu diesem Zeitpunkt der Grundförderungszeitraum bereits abgelaufen war. Die Pflichtverletzung durch den Vermieter habe dazu geführt, dass der Mieter für die weiteren fünf Jahre keine einkommensabhängige Zusatzförderung erhielt. Deshalb könne der Mieter im Wege des Schadensersatzes vom Vermieter verlangen, so gestellt zu werden, als wäre ihm bis zum Februar 2018 die aufgrund des geschlossenen Fördervertrags zu gewährende Förderung durch die IBB bewilligt worden.

Abschlag für Wärmecontracting

Ist mietvertraglich vereinbart, dass die Wohnung mittels Wärmecontracting beheizt wird, dessen Kosten vollständig vom Mieter zu tragen sind, so ist dies im Falle eines Mieterhöhungsverlangens mit einem angemessenen Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete (hier: 0,22 Euro pro Quadratmeter) zu berücksichtigen.

AG Flensburg vom 5.6.2015
– 64 C 77/13 –

 Langfassung im Internet

Unter Wärmecontracting versteht man eine eigenständig gewerbliche Wärmelieferung aus einer in dem zu versorgenden Gebäude befindlichen Heiz- und/oder Warmwasseranlage, die von einem Dritten auf eigene Rechnung installiert, betrieben und instandgehalten wird. Die Wärmelieferungskosten werden bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung auf die betreffenden Mieter des Hauses umgelegt, das heißt, die Mieter zahlen die Einrichtung der Anlage und deren Unterhaltung einschließlich notwendiger Reparaturen anteilig mit.

Grundsätzlich ist es aber die Aufgabe des Vermieters, die Beheizung des Mietobjekts zu gewährleisten und die Kosten dafür zu tragen. Die Vereinbarung über das Wärmecontracting, bei welcher dem Mieter an sich vom Vermieter zu tragende Kosten auferlegt werden, ist nach Ansicht des Amtsgerichts systemfremd. Aus diesem Grund könne auch das Argument, die Berücksichtigung des Wärmecontractings bei der ortsüblichen Vergleichsmiete sei eine unzulässige Vermischung von Mietpreissystemen, nicht greifen.

Ein feststellbarer Teilmarkt habe sich für Wohnungen mit Wärmecontracting noch nicht herausgebildet. Dieser Umstand könne jedoch nicht zu Lasten des Mieters gehen. Wenn die Wohnungen in Kategorien mit entsprechender Heizung eingeordnet würden, müsse es einen Abschlag geben. Der Mieter habe zwar den gleichen Komfort, als würde der Vermieter die Heizung selbst betreiben, jedoch werde er wirtschaftlich nicht gleich gestellt, sondern müsse die Kosten selbst tragen. Er tätige mithin selbst Investitionen in das Mietobjekt, so dass eine Vergleichbarkeit mit Ausstattungsmerkmalen, welche vom Mieter angeschafft worden seien und für die der Vermieter keine Kostenvorteile ziehen darf, gegeben sei. Das gefundene Ergebnis benachteilige den Vermieter auch nicht unbillig. Ihm verbleibe die Ersparnis, die er aufgrund des Wärmecontracting erziele. Er betreibe eben nicht – wie andere Vermieter – die Wärmeanlage und trage folglich nicht die Kosten für Errichtung, Wartung und Reparatur der Heizung.

Die Feststellung der Höhe des aufgrund der Ausstattung mit Wärmecontracting vorzunehmenden Abschlags unterliege der richterlichen Würdigung, § 287 ZPO. Anhaltspunkt war vorliegend die vom Sachverständigen unwidersprochen ermittelte finanzmathematische Mietpreisdifferenz in Höhe von 0,22 Euro pro Quadratmeter. Hierbei hat er anhand der vom Vermieter vorgelegten Daten die Differenz zu den von den Mietern zu tragenden Kosten mit und ohne die Vereinbarung zum Wärmecontracting dargestellt.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2015/2016

Geschäftsstelle und alle Beratungszentren: geschlossen vom 24. bis einschließlich 26. Dezember 2015 und vom 31. Dezember 2015 bis einschließlich 2. Januar 2016.

alle weiteren bezirklichen Beratungsstellen: geschlossen vom 24. Dezember 2015 bis einschließlich 2. Januar 2016.

Bitte beachten Sie

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

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

geschlossen vom 24. bis einschließlich 26. Dezember 2015

und vom 31. Dezember 2015 bis einschließlich 2. Januar 2016

Rechtsberatung:

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit:

Servicetelefon ☎ 030-226 260

Beratungen zu Weihnachten
und Neujahr 2015/2016:

geschlossen vom 24. Dezember 2015
bis einschließlich 2. Januar 2016

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruhst

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205
U Oranienburger Tor, ca. 500 m Fußweg
geschlossen ab Januar 2016,
letzte Beratung am 22. Dezember 2015

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ **NEU!** Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ **030-226 260**

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ **030-226 26-152**

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle

Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

marktsegment/index.html

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme

(Bezirksleitung)

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

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Dominik Giese (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“,

Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn-

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch

(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz, Ingeborg Ilgner,

Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5; im Dezember

findet kein Treffen der Bezirksgruppe statt.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

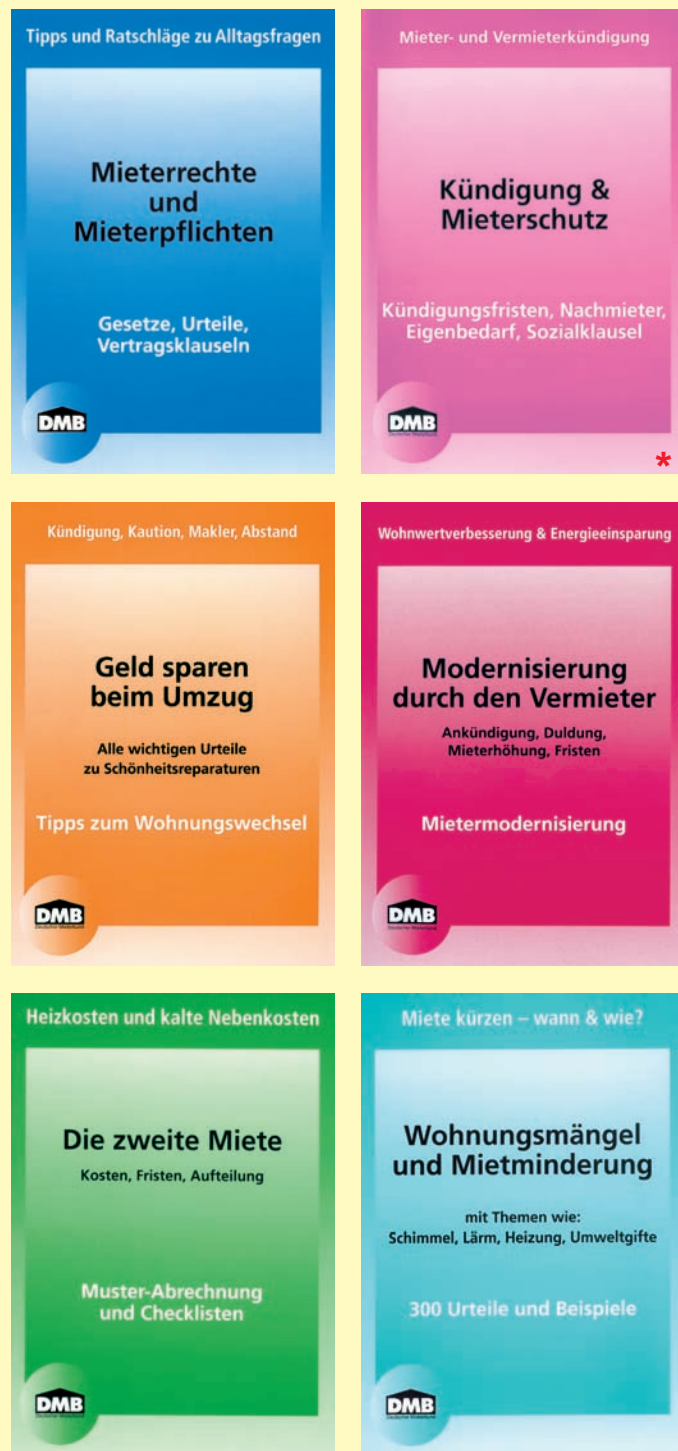
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

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

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

Die Broschüren

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



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

Dezember 2015

Weitere Details unter www.urania.de

Dienstag, 1.12.

- 15.30 Uhr **Aleksej Zasuhin: Traditionelle Tibetische Medizin***
 17.30 Uhr **Prof. Dr. Alexander Markowetz: Digitaler Burnout – Neue Erkenntnisse über die Gefahren unserer permanenten Smartphone-Nutzung***
 19.30 Uhr **Dr. Gerhard Schick, Iannis Kompopoulou: Griechenlands Weg aus der Krise***
 19.30 Uhr **Prof. Dr. Reinhard Genzel: Schwarze Löcher – die gigantischen Zentren der Galaxien***

Mittwoch, 2.12.

- 16.30 + 19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Titos Brille**
 17.00 Uhr Gesundheitstag: **Dr. Gerhard Ernst Steyer: Gesunder Darm, gesunder Mensch – Probiotika**, Eintritt frei
 19.30 Uhr **Dr. Reinhard Hempelmann: Der Weltuntergang in der Moderne: Zur Faszination von Weltuntergangsszenarien***
 19.30 Uhr Filmpremiere mit Podiumsgespräch: **Moderne Zelltherapien – mit Stammzellen gegen Herz- und Bluterkrankungen**, Eintritt frei

Donnerstag, 3.12.

- 15.30 Uhr **Dr. Regina Stürickow: Mörderische Metropole Berlin***
 17.30 Uhr **Prof. Dr. Elke Stein-Hölkens: Das archaische Griechenland – von den Anfängen der europäischen Kultur***
 18.00 Uhr **Tschaikowsky-Ballettfestival: Schwanensee** (mit Erzählerin)
 20.00 Uhr **Martin Buchholz: Denkste?! Ein satirisches Wort- und Lustspiel**

Freitag, 4.12.

- 15.30 Uhr **Prof. Dr. Hartmut Schröder: Kulturheilkunde***
 16.00 Uhr **Tschaikowsky-Ballettfestival: Schwanensee** (mit Erzählerin)
 17.30 Uhr **Rainer Wieland: Reisen – Von den Seefahrern der Antike bis zu den Abenteuern unserer Zeit***
 19.30 Uhr **Prof. Dr. Ernst-Ulrich von Weizsäcker: Die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen – Was bringen sie? Was bleibt zu tun?***
 19.30 Uhr **Tschaikowsky-Ballettfestival: Der Nussknacker** (mit Erzählerin)

Samstag, 5.12.

- 14.00 Uhr **Tschaikowsky-Ballettfestival: Der Nussknacker** (mit Erzählerin)
 18.00 Uhr **Tschaikowsky-Ballettfestival: Dornröschen** (mit Erzählerin)
 20.00 Uhr **Christian Schiffer: JOGIS ELEVEN**

Sonntag, 6.12.

- 11.00 Uhr Live-Multimedia Vorträge: **Axel Brümmer & Peter Glöckner: Australien – grenzenlose Weite**
 11.30 Uhr Familienkonzert: **A. Peer Kähler, Katharina Thalbach: Peter und der Wolf**
 14.00 Uhr Live-Multimedia Vorträge: **Abenteuer in Brasilien – erlebt und erfahren**

Mo, 7.12.

- 15.30 Uhr **Prof. Dr. Stefan Bereswill: Antibiotikaresistenz***
 17.30 Uhr **Prof. Dr. Rainer Danielzyk: Renaissance der Städte – Niedergang ländlicher Räume?*** Eintritt frei
 19.30 Uhr **Prof. Dr. Jürgen Renn: Die Entstehung und Renaissance der Allgemeinen Relativitätstheorie***

Dienstag, 8.12.

- 15.30 Uhr **Dr. R. Witte: Heinrich Schliemann – Leben und Werk des Troia-Ausgräbers***
 17.30 Uhr **Univ.-Prof. Dr. Andreas Michalsen: Entzündungs- und Autoimmunerkrankungen – Hilfe aus der Natur***
 19.30 Uhr **Dr. Dr. Eugen Drewermann: Grenzgänger – Rebellen, Frevler und Heroen in antiken Mythen***

Mittwoch, 9.12.

- 17.00 Uhr Gesundheitstag: **Prof. Dr. med. Ulrich Nöth: Moderne Operationsmethoden bei Gelenkschmerzen und Arthrose***, Eintritt frei
 19.30 Uhr **Prof. Dr. Peter Knösel: Asyl in Deutschland – Idee, Recht, Herausforderung***

Donnerstag, 10.12.

- 15.30 Uhr **Dr. Eckhard Bahr: Von Kent bis Land's End – Gartenreiche Südenglands***
 17.30 Uhr **Dr. Eckhard Bahr: Piemont – Land am Fuß der Berge***
 17.30 Uhr **Prof. Dr. Hermann Nicolai: Lässt sich die Physik auf eine Formel reduzieren?***
 19.00 Uhr Spielfilm: **Ich und Kaminski**
 19.30 Uhr **Dr. med. Wilfried Reuter: Und nun retten wir die Welt***

Freitag, 11.12.

- 16.00 Uhr **Prof. Dr. Günter M. Ziegler: Was gibt's Neues in der Mathematik***
 16.30 Uhr **„Die Hochzeit der Schneekönigin“ – Das Weihnachtsmusical**
 19.30 Uhr **Dr. Alexander Unzicker: Einsteins verlorener Schlüssel – Warum seine beste Idee bis heute übersehen wurde***

Samstag, 12.12.

- 11.00 + 15.30 Uhr **„Die Hochzeit der Schneekönigin“ – Das Weihnachtsmusical**
 20.00 Uhr **Dr. Carsten Lekatut: Auch Hypochonder müssen sterben***

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

Sonntag, 13.12.

- 10.30 Uhr **Prof. Dr. Ehrhard Behrends: Der mathematische Zauberstab***
 11.00 Uhr Workshop: **Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt**
 15.30 Uhr **„Die Hochzeit der Schneekönigin“ – Das Weihnachtsmusical***

Mo, 14.12.

- 15.30 Uhr **Johannes Prittwitz: Ein Berliner Ort mit großer Vergangenheit – Der Schlossplatz und die Schlossfreiheit***
 17.30 Uhr **Prof. Dr. Günter M. Ziegler: Adventsbilder – ist Mathematik doch eine Kunst?***
 19.30 Uhr **Kirstin Decker, Karsten Kietzmann: Verhandeln Sie bei Krediten und Darlehen mit Ihrer Bank auf Augenhöhe***

Dienstag, 15.12.

- 11.00 Uhr **„Die Hochzeit der Schneekönigin“ – Das Weihnachtsmusical**
 15.30 Uhr **Prof. Dr. med. Elisabeth Steinhagen-Thiessen: Fettstoffwechselkrankheiten***
 16.30 Uhr **„Die Hochzeit der Schneekönigin“ – Das Weihnachtsmusical**
 17.30 Uhr Live-Multimedia Vorträge: **Bernd Bieder: Vietnam – Ein faszinierendes Land zwischen Tradition und Moderne**
 19.00 Uhr Spielfilm: **Ich und Kaminski**
 20.00 Uhr Live-Multimedia Vorträge: **Bernd Bieder: Usbekistan – Sagenumwobene Städte und legendäre Seidenstraße**

Mittwoch, 16.12.

- 11.00 Uhr **„Die Hochzeit der Schneekönigin“ – Das Weihnachtsmusical**
 15.30 Uhr **Gisela Gehrmann: Entfalten statt liften – Lust und Last des Älterwerdens***
 16.30 Uhr **„Die Hochzeit der Schneekönigin“ – Das Weihnachtsmusical**
 17.30 Uhr **Prof. Dr. Klaus Liebers: Otto von Guericke und das Abenteuer Vakuum***
 19.00 Uhr Spielfilm: **Ich und Kaminski**
 19.30 Uhr **Manfred Renzheimer, Prof. D. Horst Zuse: Das Geschäft mit dem Computer***

Donnerstag, 17.12.

- 15.30 Uhr **Michael Bienert: E.T.A. Hoffmanns Berlin – Literarische Schauplätze***
 16.30 + 19.00 Uhr Spielfilm: **A Royal Night – Ein königliches Vergnügen**
 17.30 Uhr **Prof. Dr. Ludger Schiffler: Wie halte ich mein Gedächtnis jung?***
 19.30 Uhr **Johannes Lauterbach: Slowtime – ganz einfach entschleunigen***

Freitag, 18.12.

- 15.30 Uhr **Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Von Ufo bis Supernova. Wie sich Forscher am „Weihnachtsstern“ die Zähne ausbeißen***
 16.30 Uhr **„Die Hochzeit der Schneekönigin“ – Das Weihnachtsmusical**
 17.30 Uhr **Dr. med. Achim Kürten: Immunsystemerkrankungen***
 19.00 Uhr Spielfilm: **A Royal Night – Ein königliches Vergnügen**
 19.30 Uhr **Thomas R. Hoffmann: Maria: Frau – Mutter – Kultfigur***

Samstag, 19.12. + Sonntag, 20.12.

- 11.00 + 15.30 Uhr **„Die Hochzeit der Schneekönigin“ – Das Weihnachtsmusical**

Samstag, 26.12. + Sonntag, 27.12. + Mo 28.12.

- 15.30 Uhr **„Die Hochzeit der Schneekönigin“ – Das Weihnachtsmusical**

