



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

Dezember
12/2016

UMWANDLUNG
IM MILIEU-
SCHUTZGEBIET

Löcher in der
Verordnung

TU-UNTERSUCHUNG

Energetische
Modernisierung als
Verdrängungsmotor

CROWD-
INVESTING

Totalverlust nicht
ausgeschlossen

Wie dem
Staat
alljährlich
Milliarden
entgehen

Die **Steuertricks** der
Immobilienbranche



MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

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

AMNESTY.DE

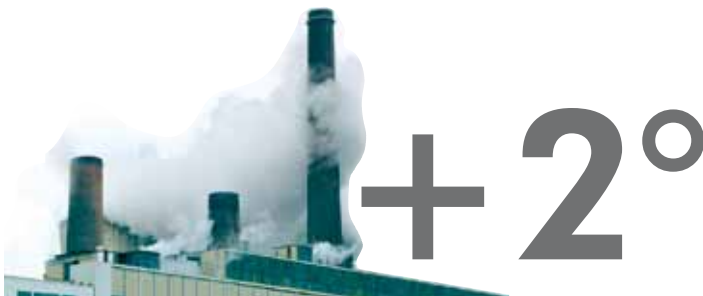


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

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

I.U.T.-Kongress:	
Internationaler Ruf nach einer Mietenbegrenzung	6
Ausstellungstipp: Mieterkämpfe	6
Heizkosten sparen:	
Männer setzen auf Technik, Frauen auf warme Kleidung	7
Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892:	
Umstrittene Datenerhebung	7
Zufriedenheits-Studie:	
Genossenschaften haben beim Service Nachholbedarf	8
Buchtipps: Neue Standards für das Wohnen	8
Steigende Strompreise: Nicht ärgern, sondern wechseln	9
Amtsgericht Neukölln:	
Pionierurteil bestätigt Mietpreisbremse	9
Verein LeBrecht 23/62: Fleck auf der weißen Weste	10
Buchtipps: Wohnen radikal neu denken	10
Deutsche Wohnen: Heizungsausfälle häufen sich	11
Rot-rot-grüne Koalitionsverhandlungen:	
Hoffnung auf eine sozialere Wohnungspolitik	12
Buchtipps: Gentrifizierung aus Sicht der Verdrängten	12
Friedelstraße 54: Vom Regen in die Traufe?	13
Senioren: Lotsen verhelfen zur altersgerechten Wohnung	13
Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau:	
Drastische Höhen	14
Webtipps: Schöne neue Welt der Bürgerbeteiligung	14
Heizspiegel 2016: Wo liegen Sie mit Ihren Heizkosten?	15
Hartz IV: Fünf Euro mehr für das Nötige zum Leben	15

TITEL

Die Steuertricks der Immobilienbranche	
Wie dem Staat alljährlich Milliarden entgehen	16

HINTERGRUND

Habitat: Die Städte der Welt wollen voneinander lernen	21
TU-Untersuchung in Pankow:	
Energetische Modernisierung als Verdrängungsmotor	22
Umwandlung im Milieuschutzgebiet:	
Löcher in der Verordnung	23
Berliner Geschäftsmeilen (3): Paradies für Erlesenes	24
Crowdinvesting: Totalverlust nicht ausgeschlossen	26

MIETRECHT

Instanzen-Rechtsprechung	27
---------------------------------------	----

SERVICE

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



Mit ausländischen Firmensitzen und deutschen Gesetzeslücken wird der Fiskus alljährlich um Milliarden gebracht.

Die Steuertricks der Immobilienbranche



Die Probleme der aus den Fugen geratenden Metropolen harren weiter einer Lösung. Die UN-Welt-siedlungskonferenz **Habitat** brachte die Städte der Welt zusammen.

Die Berlin-Werbung preist die **Schönhauser Allee** als Schmuckstück unter den Shopping-Meilen. Was ist dran?

24



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

Betr.: MieterMagazin 11/2016, Seite 12, Jens Sethmann: „IBB-Wohnungsmarktbarmeter 2016 – Die Wohnungsnot geht weiter“

Wohnung verzweifelt gesucht

Ich bin gerade mit meinem fünfjährigen Sohn frisch von einem Auslandsaufenthalt zurückgekommen. Wir suchen schon seit drei Monaten eine Wohnung, und obwohl ich bei jeder Wohnungsbaugesellschaft in Berlin war und jeden Tag mindestens zehn Wohnungsbewerbungen schreibe, finden wir keine. Ich bin verzweifelt. Ich wohne im Moment mit meinem Sohn in dem Kinderzimmer einer Freundin – mit deren Sohn zusammen also drei Personen auf zehn Quadratmetern. Offiziell bin ich obdachlos gemeldet. Ich hatte schon Bewerbungsgespräche und auch Zusagen für mehrere Kitaplätze, nur leider komme ich nicht weiter, solange wir keinen Wohnraum haben. Ich habe keine Mietschulden und keine Schufa-Einträge. Ich war auch schon beim Sozialamt, doch dort will man mir nicht weiterhelfen.

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 64. Jahrgang 2016 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Ulrich Baumgarten (pa), Klaus Dietmar Gabbert (pa), Julia Gandras, Magnus Hammar, Bernd von Jutrczenka (pa), J. Kruse (pa), Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Malte Ossowski/Sven Simon (pa), picture alliance (pa), Stephanie Pilcik (pa), Nils Richter, Winfried Rothermel (pa), Florian Schuh (pa), Jens Sethmann, UN Photo/Ariel Alexovich, Kersten Urbanke, Moritz Vennemann (pa) · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gernberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 2110095, Fax 2110099, 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

Beratung zu Weihnachten und Neujahr 2016/2017

Geschäftsstelle und alle Beratungszentren:

geschlossen vom 24. bis einschließlich 26. Dezember sowie am 31. Dezember 2016

Alle weiteren bezirklichen Beratungsstellen:

geschlossen vom 24. Dezember bis einschließlich 31. Dezember 2016; die Beratungsstelle in der Riebnitzer Straße 1b in Hohenschönhausen ist hiervon abweichend am Dienstag, den 20. Dezember und Dienstag, den 27. Dezember geschlossen.

Das „geschützte Marktsegment“ komme für eine obdachlose Mutter mit Kind nicht in Frage, denn diese Wohnungen seien laut einer Mitarbeiterin für sehr schwer vermittelbare Wohnungslose vorgesehen. Obwohl ich einen gepflegten Eindruck mache, werde ich von Vermietern immer wieder weggeschickt, sobald ich erwähne, dass ich ALG II beziehe. Ich hoffe, auf diesem Weg vielleicht Hilfe oder Ideen zu bekommen. Ich weiß einfach nicht mehr weiter. Bald ist Weihnachten und wir haben immer noch keine Wohnung. Ich stehe morgens um sieben mit meinem Sohn auf und wir klappern jeden Tag bis spät abends Wohnungsangebote ab. Die Belastung für einen Fünfjährigen ist dabei natürlich noch viel höher als bei mir. Gibt es denn niemanden, der mir hilft, wieder auf die Beine zu kommen? Ich möchte in keine Obdachlosenunterkunft. Ich möchte sobald wie möglich wieder arbeiten und mein Kind in einem normalen geregelten Zuhause aufwachsen sehen.
Kimberly Jäger per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2016, Seite 6, Birgit Leiß: „Wahlen zu den Mieteräten – Transparent und fair?“

Ebenfalls ausgeschlossen

Für unseren zur Gewobag gehörenden Wohnkomplex Kraut-, Ecke Blumenstraße, zu dem 150 Mieteinheiten gehören, trifft auch zu, dass wir nicht in die Wahl des Mieterats einbezogen waren. Eine Stellung-

nahme der Gesellschaft habe ich dazu bisher noch nicht erhalten.

F. Samuel per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2016, Seite 24, Jens Sethmann: „Kastendoppelfenster – Die Augen des Berliner Mietshauses“

Aus der Seele gesprochen

Mit großer Genugtuung habe ich den Artikel gelesen. Sie sprechen mir aus der Seele. Aus meiner über 50-jährigen Berufserfahrung als Maler- und Lackiermeister kann ich Ihnen in allen Punkten Recht geben. Auch als Sachverständiger für den Berliner Mieterverein habe ich mit vielen Mietern Gespräche zu diesem Themen geführt. Also weiter so.

D. Binger per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2016, Seite 13, Rainer Bratfisch: „Webtipp – Orientierung in neuer Umgebung, Wohnleitfaden für Geflüchtete“

Häme und Hetze?

Sie sollten sich mit Häme gegen Deutsche zurückhalten, es bekommt Ihnen und Ihren Mitgliedern sicher nicht. Ich habe nun schon öfter – wie im neuen MieterMagazin – bemerkt, dass Sie tendenziell pro Asylantragssteller und antideutsch schreiben. Das betrifft auch Ihre Erwähnungen zum Thema AfD. Sicher hat Ihr Autor Recht, in dem Kontext ist es simpel Hetze.

Elke Gebel per E-Mail



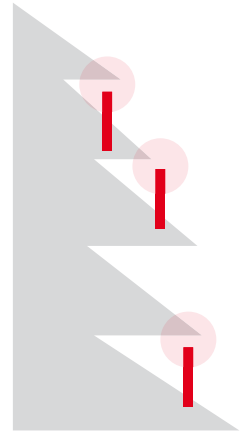
Ausstellung

Bilder in Acryl und Tusche von Ute Lempp

im Beratungszentrum
Südstern, Hasenheide 63,
Südstern, zu den
üblichen Öffnungszeiten
vom 20. November 2016
bis 31. März 2017

Zum Jahresende

Wir wünschen Ihnen
ein frohes Fest und für
das Jahr 2017 Glück,
Gesundheit, Erfolg.
Vorstand und Ge-
schäftsführung des
Berliner Mietervereins
sowie die Redaktion
des MieterMagazins



Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nach-
name 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 Mieter-
Magazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich
unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mit-
glied 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

Mediation und Konfliktberatung

Die Zeiten der telefonischen Beratung
und die Rufnummer haben sich geändert.
Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr.
Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter
geschaltet. Neue Rufnummer: ☎ 030-34710821
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Wir sind in ein größeres Ladenobjekt umgezogen. Sie
finden uns ab sofort in der Frankfurter Allee 85. Unser
neues Beratungszentrum liegt zwischen dem Ring-Center
und dem Bezirksamt Friedrichshain. Fahrverbindungen:
S-/U-Bhf. Frankfurter Allee, U-Bhf. Samariterstraße.

Hohenschönhausen

Unsere Beratungsstelle zieht um. Sie finden uns ab so-
fort im Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel, Ribnitzer
Straße 1b, 2. OG. Raum 204, der Zugang ist barrierefrei,
neue Beratungszeit: dienstags von 17 bis 19 Uhr
Fahrverbindungen: S75 Wartenberg,
Tram M4, M5, Bus 256, 359
am 20. und 27. Dezember geschlossen

Die bisherige Beratungsstelle im Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 12 wurde wegen erheblicher Baumängel
am Gebäude kurzfristig und dauerhaft geschlossen.

ACHTUNG! Geschäftsstelle Spichernstraße 1 am 16. Dezember ab 15 Uhr geschlossen

Wegen einer betrieblichen Veranstaltung bleibt die Ge-
schäftsstelle in der Spichernstraße 1 am 16. Dezember
2016 ab 15 Uhr geschlossen. An diesem Tag findet
keine öffentliche Rechtsberatung statt.

Geänderte Beratungsangebote

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bie-
tet 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, 19. Dezember 2016
und Montag, 16. Januar 2017.

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)



Einsenderin dieses Fotos
ist Gitte Ley.

Augenblicke

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

I.U.T.-KONGRESS

Internationaler Ruf nach einer Mietenbegrenzung

Das schottische ► Glasgow war der diesjährige Gastgeber für die 140 Delegierten der Internationalen Mietervereinigung I.U.T.

Alle drei Jahre treffen sich Mieterorganisationen aus Europa und der ganzen Welt zum Kongress der Internationalen Mietervereinigung I.U.T. (International Union of Tenants). Dieses Jahr fand der Kongress vom 14. bis 16. Oktober 2016 in Glasgow statt.

Der Kongress bietet den Teilnehmern die Möglichkeit, die mieten- und wohnungspolitische Situation anderer Länder kennenzulernen. 140 Delegierte aus 29 Ländern, darunter auch die des Berliner Mietervereins, waren in Glasgow vertreten und hatten reichlich Gelegenheit für einen Erfahrungsaustausch. Der Schwede Sven Bergensträhle wurde erneut zum Präsidenten der I.U.T. gewählt.

Dieses Jahr wurde die Notwendigkeit einer Mietenbegrenzung diskutiert und dabei immer wieder auf die Erfahrungen aus Deutschland zurückgegriffen. Denn auch wenn zahlreiche Ausnahmen die Wirkung der Mietpreisbremse hierzulande schmälern: Andere Länder blicken neidisch auf die deutsche Regelung und die gesetzlichen Begrenzungen von Mieterhöhungen im Bestand.



Foto: Magnus Hammar

Auch andere Länder nutzen Varianten der Mietbegrenzung. In Schweden werden alle Mieten zwischen einer Mietervereinigung und den Vermietern ausgehandelt. In New York wird einmal im Jahr die Miete für eine Million Mietverhältnisse durch den „Rent Guidelines Board“, eine Art kommunaler Mieten-Ausschuss, festgesetzt. In den Niederlanden darf eine Mieterhöhung nicht über eine maximale, einmal im Jahr von

der Regierung festgelegte Rate hinausgehen. Auch Paris hat 2015 eine Mietpreisbremse eingeführt. Doch leider viel zu spät, wie Sébastien Jolis von der Pariser Stadtregierung zu berichten wusste. Die festgelegten Miethöchstwerte, die bei neuen Mietverträgen nicht überschritten werden dürfen, liegen in Paris zwischen 27 und 37,60 Euro pro Quadratmeter nettokalt. 2014 zahlte man bereits durchschnittlich 25,30 Euro pro Quadratmeter. Unter dem Schlagwort „Living Rent“ setzt sich eine schottische Mieterinitiative sehr öffentlichkeitswirksam für eine Mietpreisbegrenzung im privaten Sektor ein, wie Liz Ely berichten konnte.

Berichte über die Wohnsituation in anderen Ländern zeigen, dass Mieter in vielen Ländern deutlich weniger Schutz als in Deutschland genießen. So haben zum Beispiel in Australien die Mieter kaum Kündigungsschutz. Unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses kann der Vermieter mit kurzen Fristen kündigen, wenn er die Wohnung für sich oder Familienmitglieder benötigt (vier Wochen Kündigungsfrist), die Wohnung verkaufen möchte (acht Wochen Kündigungsfrist) oder umfangreiche Instandsetzungen oder Modernisierungen plant (zwölf Wochen Kündigungsfrist). Oft ist in anderen Ländern auch der Mieter allein für die Instandhaltung der Wohnung verantwortlich.

Barbara Steenbergen, Leiterin der Vertretung der I.U.T. in Brüssel, berichtete über Gesetzesvorhaben der EU. Die I.U.T. will frühzeitig intervenieren und sich mit intensiver Lobby-Arbeit für den Schutz der Mieter einsetzen.

Die für Mietervereinigungen relevanten Themen, die in Brüssel diskutiert werden, sind insbesondere die soziale Wohnungsbauförderung, die energetische Gebäudemodernisierung, steigende Energiekosten sowie die Realisierung bezahlbaren Wohnraums.

Wibke Werner

■ Weitere Informationen zum I.U.T.-Kongress 2016 unter www.iut.nu/conferences.htm

AUSSTELLUNGSTIPP

Mieterkämpfe



■ *Wohnen.Stadt.Solidarität.* Ausstellung vom 1. November 2016 bis 28. Januar 2017 im ver.di-Bildungszentrum Clara Sahlberg, Koblenckstraße 10, 14109 Berlin;

Faltblatt zur Ausstellung:

www.bbz.verdi.de/upload/BBZ_Ausstellung_Coers.pdf

Der Fotograf und Filmemacher („Mietrebellen“) Matthias Coers zeigt in einer Ausstellung anhand von 86 Fotografien Kämpfe von Berliner Mieterinnen und Mietern. Es geht um den Erhalt bezahlbaren Wohnraums, die Abwehr von energetischer Modernisierung und die Verhinderung von Zwangsräumungen. In Hausgemeinschaften, Nachbarschaften oder Stadtteilinitiativen werden die Menschen aktiv, um sich der drohenden Verdrängung entgegenzustellen, ob der eigenen oder der eines Nachbarn. Coers Fazit der in seiner Ausstellung dokumentierten Entwicklung: „Ob Mietwohnung oder kleine Gewerbeeinheit, in vielen Stadtteilen Berlins sind die Menschen nicht mehr gewillt, einen Austausch der Bevölkerung durch steigende Wohnkosten hinzunehmen.“

mm

Männer setzen auf Technik, Frauen auf warme Kleidung

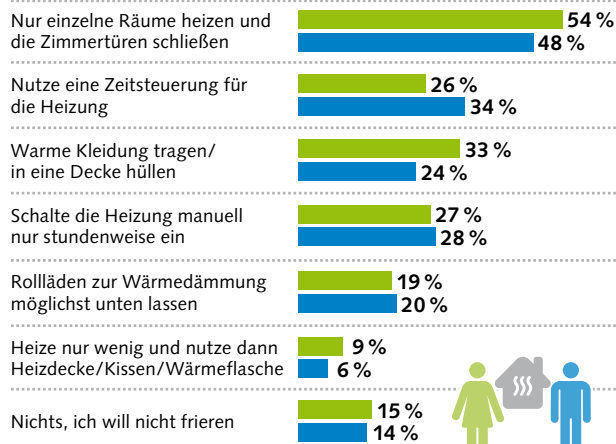
Frauen heizen früher im Jahr als Männer und setzen zum Sparen von Heizkosten lieber auf einen warmen Pulli als auf Zeitschaltuhren, so eine deutschlandweite Studie von immowelt.de. Die beliebtesten Spartricks: Gezieltes Heizen einzelner Räume (51 Prozent), Zeitsteuerung (30 Prozent) und warme Kleidung (29 Prozent).

67 Prozent der Deutschen drehen spätestens im Oktober zum ersten Mal die Heizung auf. 26 Prozent beginnen erst im November zu heizen, 6 Prozent im Dezember. Frauen sind verfrorener: Bei 72 Prozent der

weiblichen Befragten sorgt die Heizung spätestens Ende Oktober für eine warme Wohnung, von den Männern schalten nur 62 Prozent bis dahin die Heizung an. Auch in anderer Hinsicht unterscheiden sich Mann und Frau in ihren Heizgewohnheiten: Um Heizkosten zu sparen, zieht sich jede dritte Frau (33 Prozent) lieber einen warmen Pulli an oder hüllt sich in eine Decke, bei den Männern tun das nur 24 Prozent. 34 Prozent der Männer setzen zur Kosteneinsparung eher auf Technik und steuern ihre Heizung per Zeitschaltuhr (Frauen: 26 Prozent).

mm

Was machen Sie, um Heizkosten zu sparen?



■ Frauen ■ Männer Mehrfachnennungen möglich, Quelle: immowelt AG

Grafik: Kersten Urbanke

BERLINER BAU- UND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT 1892

Umstrittene Datenerhebung



Foto: Sabine Mittermeier

Muss der Vermieter über Bildungsabschlüsse und Berufe seiner Mieter Bescheid wissen?

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG feiert im nächsten Jahr ihr 125-jähriges Bestehen. Die zweitälteste Genossenschaft Berlins verfügt über 6769 Wohnungen und hat rund 14 100 Mitglieder. Über die „Datensammelwut“ ihrer Genossenschaft haben zwei Genossen ihren Ärger öffentlich gemacht.

Bereits im Frühjahr dieses Jahres gab die „1892“ eine Bewohnerprognose für das Jahr 2025 in Auftrag, um den künftigen Bedarf an altersgerechten Wohnformen und mög-

lichen Unterstützungsleistungen zu ermitteln und daraus unternehmerische Entscheidungen abzuleiten. Dabei stellte die Genossenschaft fest, dass sie genauere Daten benötigt, um zukunftssicher planen zu können. Das unabhängige Beratungsunternehmen „giwes“ verschickte deshalb im Auftrag der „1892“ im September 2016 an 6590 Haushalte einen sechsseitigen Fragebogen mit 28 Fragen – unter anderem zur Zufriedenheit der Mitglieder mit ihrer Wohnung, dem Wohnumfeld und den Leistungen der Genossenschaft, aber auch zum verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommen, den Bildungsabschlüssen der Haushaltsmitglieder ab 18 Jahre und ihrer beruflichen Stellung.

Zwei Mitglieder der Genossenschaft geben nun zu bedenken, dass diese Daten benutzt werden könnten, um den Spielraum für eine Erhöhung der Nutzungsentgelte auszuloten. „Schwer zu verstehen“, sagt Monika Neugebauer, Sprecherin der „1892“, „denn jeder, der eine Wohnung mietet, muss viel mehr persönliche Daten bekanntgeben: Einkommensnachweis, Schufa-Auskunft und so

weiter. Die Umfrage war zudem freiwillig und anonym.“ Doch die Anonymität wird von den besorgten Mitgliedern in Frage gestellt: Auch wenn jede Siedlung durchschnittlich aus 286 Haushalten besteht – in einigen kleinen Siedlungen seien Rückschlüsse auf einzelne Bewohner möglich. Monika Neugebauer: „Für solche Rückschlüsse benötigen wir keine Umfrage. Die Befürchtung, durch eine Befragung Mieterhöhungen auszuloten, ist fern jeder Realität und widerspricht aller bisherigen Praxis.“

Der Vorstand führte mit den beiden Mitgliedern ein längeres Gespräch, ohne dass es zu einer Einigung kam. Das Beratungsunternehmen giwes beruft sich darauf, dass die Methodik der Umfrage schon 2005 mit dem damaligen Berliner Datenschutzbeauftragten abgestimmt worden ist. Anja-Maria Gardain, Sprecherin der Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit: „Wir prüfen zurzeit die aktuelle Umfrage. Das wird auch anderen Genossenschaften Rechtssicherheit geben.“

Rainer Bratfisch

ZUFRIEDENHEITS-STUDIE

Genossenschaften haben beim Service Nachholbedarf

Die große Mehrheit der Mieter ist mit ihrem Vermieter zufrieden. Das hat der aktuelle „Servicemonitor Wohnen 2016“ herausgefunden. Abstriche gibt es in puncto Erreichbarkeit per E-Mail – was für viele immer wichtiger wird – und bei der Bearbeitung von Schadensmeldungen.

Seit 2008 erstellt das Hamburger Beratungsunternehmen „Analyse & Konzepte“ alle zwei Jahre eine Studie zur Zufriedenheit mit dem Vermieter-Service. Bundesweit wurden 1000 Haushalte befragt, somit gilt sie als repräsentativ. Wichtigstes Ergebnis: Die Zufriedenheit mit den Leistungen des Vermieters ist gestiegen. Lediglich neun Prozent antworten auf die allgemeine Frage nach der Zufriedenheit mit „weniger zufrieden“ oder „unzufrieden“. Dabei macht es fast keinen Unterschied, bei welchem Vermieter man wohnt. Das war 2012 noch anders, damals schnitten private Wohnungsunternehmen und Verwaltungsgesellschaften deutlich schlechter ab. Geht man ins Detail, sind allerdings doch Unterschiede festzustellen, etwa bei der telefonischen Erreichbarkeit. Hier haben sich die kommunalen Wohnungsunternehmen enorm verbessert. Waren im Jahre 2012 noch 21 Prozent ihrer Mieter damit „vollkommen zufrieden“, sind es jetzt 34 Prozent. Weitaus schlechter werden die Genossenschaften beurteilt. Hier zeigen sich nur 19 Prozent mit der telefonischen Erreichbarkeit ganz zufrieden. Die Genossenschaften wurden bei dieser wichtigen Frage sogar von den privaten Einzelvermietern (25 Prozent) sowie den privaten Wohnungsunternehmen (20 Prozent) abgehängt.

Weniger glücklich sind die Mieter mit der Erreichbarkeit ihres Vermieters per E-Mail. Vollkommen zufrieden sind damit aktuell nur 15 Prozent. 2012 lag dieser Wert noch bei 24 Prozent. Das hat offenbar damit zu tun, dass die Erwartungshaltung größer geworden ist: Schnell eine E-

Mail zu schicken – das ist heutzutage für die meisten selbstverständlich. Zwar haben sich die Unternehmen darauf eingestellt, aber in der Praxis ist diese Form der Kommunikation noch deutlich besserbar. Die Folge: 70 Prozent der Mieter greifen lieber zum Telefon. Am besten schneiden auch hier die Städtischen ab. Immerhin 22 Prozent ihrer Mieter sind vollkommen zufrieden (Genossenschaften: 14 Prozent).

Mit der Bearbeitung von Reparaturanfragen sind die Mieter insgesamt unzufriedener als 2012. Gerade Wohnungsgenossenschaften scheinen in dieser Hinsicht Nachholbedarf zu haben, heißt es in der Studie. Nur 14 Prozent ihrer Mieter sind damit vollkommen zufrieden – das ist der niedrigste Wert aller Vermieter-



Foto: Nils Richter

Typen. Allerdings haben auch die kommunalen Wohnungsunternehmen nachgelassen. Waren 2012 noch 42 Prozent vollkommen zufrieden, rutschte dieser Wert auf 25 Prozent ab.

Birgit Leiß

Beim Reparatur-Service haben alle nachgelassen

www.analyse-konzepte.de/service-monitor-wohnen/

BUCHTIPP

Neue Standards für das Wohnen

Zu den Preistreibern beim Bau von Wohnungen gehören neben den Grundstücks- und Baustoffpreisen auch die Anforderungen der DIN- und EU-Normen. Zehn Architekten aus namhaften Büros engagieren sich in diesem Buch für ein Wohnen, das sich auf Essenzielles besinnt, reich an Atmosphäre ist und anpassungsfähige Raumstrukturen bietet – auch für Menschen mit durchschnittlichen Einkommen. Immer höhere Anforderungen an die Bau-standards – vom Stellplatznachweis über mittlerweile unüberschaubare Baunormen bis zur Energieeinsparverordnung – führen, auch wenn ihre Intentionen isoliert betrachtet nachvollziehbar sind, in der Summe zu Kosten, die es selbst städtischen Wohnungsunternehmen heute unmöglich machen, Sanierung und Neubau von Wohnungen zu vertretbaren Mieten umzusetzen. Bauland darf nicht länger zum Höchstgebot veräußert werden. Politisch gewollte, gemeinwohlorientierte Projekte müssen bei der Grundstücksvergabe begünstigt werden. Die Autoren liefern keine Handlungsanweisungen, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, sondern sehen sich als Impulsgeber und öffnen Spiel- und Denkräume, um den tatsächlichen Anforderungen der Menschen an ihre Wohn- und Lebenswelt gerecht zu werden. Zahlreiche gebaute Beispiele reflektieren konkret aktuelle Anforderungen an das Wohnen in einer sich rasant verändernden Gesellschaft.

rb



Herausgegeben für den Bund Deutscher Architekten BDA von Olaf Bahner und Matthias Böttger: *Neue Standards – Zehn Thesen zum Wohnen*. Berlin 2016. 28 Euro. Ausstellung im Deutschen Architekturzentrum DAZ in der Köpenicker Straße 48-49, mittwochs bis sonntags von 15 bis 20 Uhr

STEIGENDE STROMPREISE

Nicht ärgern, sondern wechseln

Während das Kochen und Heizen mit Gas ab 1. Januar 2017 günstiger wird, müssen sich Stromkunden auf Preiserhöhungen einstellen. Durch einen klugen Wechsel des Anbieters kann dies mehr als wettgemacht werden, rät die Zeitschrift Finanztest.

Grund für die steigenden Preise ist zum einen eine Erhöhung der Ökostrom-Umlage von 6,35 auf 6,88 Cent pro Kilowattstunde. Mit der auch EEG-Umlage genannten Gebühr beteiligen sich die Verbraucher am Ausbau der erneuerbaren Energien. Wesentlich stärker ins Gewicht fallen jedoch die steigenden Netzentgelte, also die Gebühr, mit der Verbraucher den Bau und Unterhalt der Stromnetze bezahlen. Energie-Experte Udo Sieverding von der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen sagt: „Viele Versorger be-

gründen Preiserhöhungen zwar mit gestiegenen Steuern und Abgaben, schlagen dann aber tatsächlich noch etwas oben drauf.“ Bis zu 335 Euro, so hat Finanztest ausgerechnet, kann eine dreiköpfige Berliner Familie sparen, wenn sie vom Vattenfall-Tarif „Easy12strom“ zu „Schweiz Strom“ in den Onlinetarif „Schweizstrom online 12“ wechselt. Hier gibt es nämlich einen Sofortbonus von 232 Euro.

Allerdings sollte man sich zunächst fragen, was für ein Kundentyp man ist. Die höchsten Ersparnisse erzielen aktive Wechsler, die bereit sind, einen gewissen Aufwand zu betreiben. Verträge mit verlockenden Prämien für Neukunden sind nämlich oft nur im ersten Jahr wirklich günstig. Man muss also daran denken, den Vertrag rechtzeitig zu kündigen. Viele günstige Tarife für Bequeme sind aber reine Onlinetarife, heißt es bei Fi-

Foto: Nils Richter

nanztest. Das heißt: Sämtliche Kommunikation erfolgt per E-Mail. Der Wechsel selber ist unkompliziert und ohne Risiko. Im Falle einer Insolvenz übernimmt automatisch der örtliche Grundversorger die Belieferung. Gas wird dagegen günstiger, vor allem wegen gesunkener Weltmarktpreise und weil die Netzgebühren zurückgehen. Berlins größter Anbieter Gasag will die Preise um gut einen halben Cent senken. Für Mieter einer Durchschnittswohnung mit 12 000 Kilowattstunden Jahresverbrauch wird die Rechnung somit um rund 65 Euro niedriger ausfallen. Birgit Leiß

Eine Strompreiserhöhung lässt sich durch einen klugen Wechsel des Anbieters ausgleichen

■ Der Test zu Stromkosten ist in Finanztest Ausgabe 11/2016 erschienen. Für 1,50 Euro kann man die Ergebnisse herunterladen unter www.test.de/strompreise

AMTSGERICHT NEUKÖLLN

Pionierurteil bestätigt Mietpreisbremse

■ AG Berlin-Neukölln vom 8. September 2016 – 11 C 414/15 –, (zu diesem Urteil auch unser Beitrag auf Seite 29 in dieser Ausgabe des MieterMagazins)

Das Amtsgericht Neukölln bestätigt in seiner Urteilsbegründung, dass die Mietpreisbremse verfassungskonform ist

Die Mietpreisbremse erweist sich immer mehr als gerichtsfest. Auch das Amtsgericht Neukölln verurteilte am 8. September eine Vermieterin, die Miete zu senken und zu viel kassierte Miete zurückzuzahlen.

Im Juli 2015 hatte ein Mieter eine 76 Quadratmeter große Wohnung zu einer Monatsmiete von 725 Euro nettokalt angemietet. Das entspricht 9,50 Euro pro Quadratmeter. Da dies weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und auch die Vermieterin nur rund 5,50 Euro pro Quadratmeter gezahlt hatte, erkannte der Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und klagte auf eine Senkung der Monatsmiete um 221 Euro und die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete.

Das Amtsgericht gab ihm recht. Es ermittelte anhand des Berliner Mietspiegels 2015 eine Vergleichsmiete

von 6 Euro. Da dieser Wert laut Mietpreisbremse um höchstens zehn Prozent überschritten werden darf, ist hier eine Quadratmetermiete von maximal 6,60 Euro zulässig. Bemerkenswert ist das Urteil auch, weil es die Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse bestätigt. Der



Foto: Nils Richter

Eingriff in das Eigentum des Vermieters sei aus „Gemeinwohlerwägungen“ gerechtfertigt. Das „Verlangen überhöhter Preise in Ausnutzung einer Mangellage“ sei „eine die soziale Funktion des Eigentums missachtende Nutzung“, die von der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes nicht geschützt werde.

Zudem stärkte das Gericht erneut den Mietspiegel: Es folgte der Vermieterin nicht, die meinte, anhand von 23 Vergleichswohnungen eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,94 Euro herleiten zu können. Das Amtsgericht Lichtenberg hat ein ähnliches Urteil gesprochen (MieterMagazin 11/2016, Seite 11: „Mietpreisbremse erstmals vor Gericht durchgesetzt“), das irrtümlich für das erste Mietpreisbremsenurteil gehalten wurde. Das Neuköllner Urteil ist drei Wochen älter, wurde aber erst später bekannt. Jens Sethmann

VEREIN LEBRECHT 23/62

Fleck auf der weißen Weste

Eine Haus-
gemeinschaft
in Neukölln will
ihrer möglichen
Verdrängung
rechtzeitig
entgegentreten

Ungewöhnliche Zeiten erfordern ungewöhnliche Maßnahmen, haben sich Neuköllner Mieter gedacht. Um sich gegen die Verdrängung durch einen profitorientierten Investor zur Wehr zu setzen, haben sie sich zu einem äußerst professionellen Vorgehen entschlossen. Doch das Bezirksamt ließ die Mieter im Regen stehen.

■ Die Homepage
des Vereins:
<http://lebrecht2362ev.jimdo.com>

Das Gebäude Lenastraße 23, Ecke Hobrechtstraße 62 war lange in Familienbesitz und wurde 2014 an eine Investorengruppe verkauft. Durch intensive Recherchen fanden die Mieter heraus, mit welchem Investor sie es zu tun haben. Der „Richert Group“, ein undurchsichtiges Firmengeflecht mit wechselnden Objektgesellschaften, gehört unter anderem die Hobrechtstraße 28 – ebenfalls im Reuterkiez –, wo die einschlägig bekannte Firma „Pro Saluta“ durch das Haus geht und den Mietern Abfindungen anbietet. Seit Jahren stehen etliche Wohnungen

leer. Davon alarmiert, beschlossen die Mieter der Lena-, Ecke Hobrechtstraße, frühzeitig aktiv zu werden.

Zwar haben sie bis heute nicht einmal eine Modernisierungsankündigung, doch im November 2015 gründeten sie den Verein „LeBrecht 23/62 e.V.“. „Ein Verein bietet einen größeren rechtlichen Schutz und hat eine größere Außenwirkung als eine lose Mietergemeinschaft“, erklärt der geschäftsführende Vorstand Sven Theinert. Er betont, dass man gegen eine Modernisierung nichts einzuwenden habe. Allen sei klar, dass die Mieten steigen werden. Derzeit werden die Wohnungen noch offenbeheizt und sind entsprechend preiswert. „Aber wir wehren uns gegen Luxuseigentumswohnungen, und wir möchten hier wohnen bleiben“, erklärt er. Noch ist die Hausgemeinschaft bunt gemischt, auch eine Glaserei, ein Weinladen und die Kneipe „Lenaustuben“ gehören dazu.



Foto: Sabine Mittermeier

Dass die Sorgen vor Verdrängung berechtigt sind, steht mittlerweile fest. Das Eckhaus wurde bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt – und das trotz der Zusicherung des Bezirksstadtrats Thomas Blesing (SPD), dass eine Umwandlung ausgeschlossen sei. Der Bezirk Neukölln hatte den Reuterkiez im November 2015 zum Milieuschutzgebiet erklärt. Allerdings trat der Milieuschutz erst im Juni 2016 in Kraft. In der Zwischenzeit hatte der neue Eigentümer eine Genehmigung für die Umwandlung erhalten. Er habe dies beim Gespräch mit den Mietern im Februar nicht gewusst, sagt der damalige Baustadtrat.

Die 30 Mietparteien wollen weiter kämpfen. Mittlerweile hat der Fall einigen Wirbel ausgelöst. „Wir haben es geschafft, dass die Weste des Investors nicht mehr weiß ist“, sagt Theinert. Die Mieter werden alle von einer Anwaltskanzlei vertreten und haben sich eine professionelle Kalkulation für die Sanierung erstellen lassen. Zu einem direkten Gespräch war der Eigentümer bislang nicht bereit, doch nun will das Bezirksamt zum Runden Tisch einladen. An diesem werde man „sehr gern“ teilnehmen, so Rico Richert, Geschäftsführer der „Richert Group Immobilien Investments“, in einer Stellungnahme. Was man genau mit dem Haus vorhabe und wann es mit der Sanierung losgehe, könne man noch nicht sagen: „Wir sind noch in der Abstimmung.“

Birgit Leiß

BUCHTIPP

Wohnen radikal neu denken

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, dem noch immer in allen Regionen der Welt nicht oder nur sehr unzureichend entsprochen wird. Die Herausforderung für ein bezahlbares, menschenwürdiges Wohnen besteht vor allem darin, zwischen den Kosten und dem daraus resultierenden Wohnwert ein optimales Verhältnis zu erreichen. Das Buch „Bezahlbar. Gut. Wohnen“ richtet sich primär an Architekten, Planer und Akteure in Wohnungsbaugesellschaften, Städten, Gemeinden, Wirtschaft und Politik, liefert aber auch Bürgerinitiativen und engagierten Mietern das theoretische und praktische Rüstzeug für die Entwicklung effektiver Strategien für ein bezahlbares Wohnen. Es liefert keine ultimativen Lösungen, sondern zeigt auf, welche Strategien welche Vor- und Nachteile haben. Das erfolgt immer anhand nachvollziehbarer Beispiele, wie dem Neuköllner Ausbauhaus, dem Spreefeld in Friedrichshain oder dem Wohn- und Ateliergebäude in der Brunnenstraße in Berlin-Mitte. Das Fazit der Autoren: „Es ist an der Zeit, Wohnen radikal neu zu denken.“

rb



Klaus Dömer, Hans Drexler, Joachim Schultz-Granberg:
Bezahlbar.Gut. Wohnen – Strategien für erschwinglichen Wohnraum. Berlin 2016, 25 Euro

Heizungsausfälle häufen sich

„Unseren Mietern bieten wir eine hohe Servicequalität“, verkündet die Deutsche Wohnen AG in ihrem aktuellen Geschäftsbericht. Aber die Realität sieht anders aus. Ob in Kreuzberg, Spandau, Pankow oder Mariendorf – immer wieder klagen Mieter über Heizungsausfälle.

Ein Rollstuhlfahrer in der Franz-Künstler-Straße 2 in Kreuzberg hatte in der Heizperiode 2015/2016 nur an wenigen Tagen eine warme Wohnung. Eine Mutter mit kleinen Kindern war Anfang dieses Jahres bereits drei Wochen lang ohne Heizung. Immer wieder fällt auch in dieser Heizperiode bei den 116 Mietparteien in dem 14-stöckigen Hochhaus strangweise die Heizung aus. Das Vertrauen der Mieter in die Kompetenz der Verwaltung und der beteiligten Firmen ist nachhaltig gestört. Ganz offensichtlich will die

Deutsche Wohnen durch den Abbau von Service und Instandhaltung auf Kosten der Mieter ihre Gewinne maximieren.

Die Mieter im Knüllweg 6 in Spandau haben ähnliche Erfahrungen gemacht. 40 Minuten musste Hans-Jürgen Hönow in der Telefonschleife verharren, um seinem Vermieter mitzuteilen, dass die Heizung nicht funktioniert. Immer wieder neue mögliche Ursachen – eine abstruser als die andere – wurden ihm mitgeteilt. Über drei Wochen dauerte es, bis der Schaden behoben war. Das Problem war letzten Endes der Wechsel des technischen Dienstleisters, der für das Heizhaus verantwortlich zeichnet.

Zu einer Versammlung der betroffenen Mieter im Falkenhagener Feld in Spandau erschien kein Vertreter der Deutsche Wohnen. Firmensprecher Marko Rostek teilte den Veranstal-

Foto: Nils Richter



tern lapidar mit, sein Unternehmen pflege „eine eigenständige und anlassbezogene Kommunikation“ mit seinen Mietern. Die Anzahl von Störungen und Ausfällen kann er nicht beziffern. Als Ursachen der Probleme nennt er „das gleichzeitige Hochfahren einer Vielzahl von Hausstationen“, schwer zu beschaffende Ersatzteile und „einen erheblichen Mangel an Fachkräften“. Für die Dauer der Ausfälle nennt er ein „Zeitfenster zwischen wenigen Stunden bis über eine Woche“. Das können auch mehrere Wochen sein – zu lange für die Betroffenen.

Rainer Bratfisch

Weil der für das Heizhaus verantwortliche Dienstleister wechselte, gab es drei Wochen Ärger mit der Heizung

Anzeige

Zählerstand per App



Erhältlich im
App Store

JETZT BEI
Google play

Erfassen und übermitteln Sie Ihre Wasserzählerstände mit wenigen Klicks.

Zusätzlich informiert Sie die App über die Wasserqualität, Neuigkeiten und Veranstaltungen der Berliner Wasserbetriebe.

www.bwb.de/app



ROT-ROT-GRÜNE KOALITIONSVERHANDLUNGEN

Hoffnung auf eine sozialere Wohnungspolitik

Mit den ► Städtischen Wohnungsunternehmen soll künftig eine aktivere Berliner Wohnungspolitik betrieben werden: rot-rot-grüne Verhandler Lederer, Müller, Pop

■ Der endgültige Koalitionsvertrag war bei Redaktionsschluss des MieterMagazins noch nicht ausgehandelt. Die Wahl des neuen Senats ist für den 8. Dezember geplant.

SPD, Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen wollen Berlin in den nächsten fünf Jahren gemeinsam regieren. In den Koalitionsverhandlungen wurden zum Thema Wohnungspolitik vielversprechende Beschlüsse gefasst, die der Berliner Mieterverein (BMV) ausdrücklich begrüßt.

Bis 2021 sollen die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ihren Bestand von 300 000 auf 355 000 Wohnungen erhöhen, davon 30 000 durch Neubau, die übrigen durch Zukauf. Von den jährlich 6000 neu zu bauenden Wohnungen sollen nicht mehr nur 30 Prozent, sondern die Hälfte für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) vorbehalten sein. Bei Wiedervermietung soll bei den Landeseigenen die Quote von WBS-Inhabern von 55 auf 60 Prozent angestrebt werden. Das „geschützte Marktsegment“ für soziale Notfälle soll von 1500 Wohnungen



pa./Klaus Dietmar Gabbert

verdoppelt bis verdreifacht werden. Die Mieten dürfen in den städtischen Wohnungen vorerst für vier Jahre nur noch jährlich um zwei Prozent steigen. Bisher sind es 15 Prozent in vier Jahren. Die Umlage der Modernisierungskosten auf die Jah-

resmiete wird bei den Landesgesellschaften von neun auf sechs Prozent gesenkt. „Das wird zu einer Entlastung der Mieter beitragen“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Wir unterstützen in vollem Umfang, dass die städtischen Wohnungsunternehmen zu einer stärkeren Dämpfung der Mietenentwicklung beitragen sollen.“

Die Zahl der Sozialwohnungen soll sich ab 2018 schrittweise von jährlich 3500 auf 5000 erhöhen. In den 116 000 bestehenden Sozialwohnungen wird die turnusmäßige Mieterhöhung um 0,13 Euro pro Quadratmeter zum 1. April 2017 ausfallen. Im kommenden Jahr will die Koalition für die Sozialwohnungen eine Reform erarbeiten, nach der ab 2018 die Sozialmieten nach dem Einkommen gestaffelt werden. Den Mietzuschuss sollen Sozialmieter künftig bekommen, wenn die Bruttowarmmiete 30 Prozent des Einkommens übersteigt. Bislang ist dafür die Nettokaltmiete maßgeblich.

Rot-Rot-Grün will auch dafür sorgen, dass mehr Milieuschutzgebiete ausgewiesen werden und das kommunale Vorkaufsrecht häufiger angewandt wird. Reiner Wild gibt zu bedenken: „Wer stärker in die soziale Wohnraumversorgung einsteigen will, muss auch die Boden- und Immobilienspekulation eindämmen.“

Jens Sethmann

BUCHTIPP

Gentrifizierung aus Sicht der Verdrängten

Gentrifizierung ist von einem Fachbegriff der Stadtsoziologie in den letzten Jahren zu einem politischen Schlagwort geworden. Bei der Erforschung des schwer greifbaren Phänomens hat bisher meist die Funktion des Aufwertungs- und Verdrängungsprozesses im Mittelpunkt gestanden. Geografie-Studierende der Humboldt-Universität haben sich mit ihrer Professorin Ilse Helbrecht vorgenommen, die Folgen für die Verdrängten zu beleuchten. Ihre gesammelten Beiträge zeigen, dass Gentrifizierung selten eine direkte Verdrängung aus der Innenstadt an den Stadtrand auslöst, sondern meist wie die Bugwelle eines Schiffes wirkt: Die Menschen versuchen möglichst in ihrer Wohnung zu bleiben, indem sie ihre Lebenshaltung drastisch einschränken, suchen sich eine kleinere oder weniger komfortable Wohnung in unmittelbarer Nähe oder weichen zur Not in den Nachbarbezirk aus. Unfreiwillige Umzüge aus der Innenstadt in die Außenbezirke werden bezeichnenderweise am häufigsten vom Staat erzwungen, wenn das Jobcenter Hartz-IV-Empfänger zur Wohnkostenreduzierung auffordert. Die einzelnen Beiträge zeichnen die Umzugswege von Betroffenen nach und fragen nach den genauen Umzugsgründen. Manche entziehen sich ganz dem Wohnungsmarkt und leben dauerhaft in einem Wohnwagen. Auch wenn die wissenschaftliche Sprache teilweise wenig lesefreundlich ist, gibt das Buch interessante Einblicke in ein Thema, das Berlin wohl noch lange begleiten wird. js



Ilse Helbrecht (Hg.): Gentrifizierung in Berlin – Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld 2016, 29,99 Euro

Vom Regen in die Traufe?

Die Zukunft ► dieses Neuköllner Mietshauses ist wieder offen – zum Leidwesen der Mieter

Die Verhandlungen über einen Kauf der Friedelstraße 54 durch die Hausgemeinschaft sind gescheitert. Stattdessen wurde der Neuköllner Altbau an eine Luxemburger Briefkastenfirma veräußert. Als eine der ersten Maßnahmen wurde die Räumung des linken Kiezladens im Haus vorangetrieben.

Vor ein paar Monaten bestand noch Hoffnung, dass die umstrittene Modernisierung abgewendet werden kann (das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 6/2016: „Die Utopie ist zum Greifen nah“). Überraschend hatte sich die Wiener Immobiliengruppe Citec zu Verhandlungen über einen Verkauf an die Hausgemeinschaft bereit erklärt. Im April startete, moderiert von der Neuköllner Bezirksbürgermeisterin, ein Runder Tisch. Mittlerweile ist der Traum vom selbstverwalteten Haus geplatzt. Die Citec ließ die Verhandlungen abbre-

chen. Die Bewohner reagierten empört. Man fühle sich über den Tisch gezogen, heißt es in einer Erklärung. Noch während die Verhandlungen liefen, habe die Citec das Haus für 2 Millionen Euro auf dem freien Markt angeboten. Ein ernsthaftes Verhandlungsinteresse habe nie bestanden.

Seit Sommer 2016 ist die luxemburgische Immobilienfirma „Pinehill s.a.r.l.“ neue Eigentümerin. Ende Oktober wurde vor Gericht über die Räumung des Kiezladens verhandelt. Lediglich ein Fristaufschub konnte im Rahmen eines Vergleichs erreicht werden. Bis Ende März 2017 soll der Kiezladen geduldet werden, ab dann droht die Räumung. Eine Berufung ist nicht möglich.

Was der Eigentümerwechsel für die Wohnungsmieter bedeutet, ist noch unklar. Die Hausgemeinschaft hat bereits angekündigt, sich weiterhin mit allen Mitteln gegen die „Heraus-

Foto: Nils Richter



modernisierung“ zu wehren. Bisher ist es den Mietern gelungen, die geplante Modernisierung samt Wärmedämmung hinauszuzögern. Mittlerweile wurde das Quartier um die Friedelstraße zum Milieuschutzgebiet erklärt. Zumindest eine Umwandlung in Eigentumswohnungen dürfte somit nicht drohen.

Birgit Leiß

■ Website der Hausgemeinschaft
<http://friedelstrasse54.blogspot.eu>

SENIOREN

Lotsen verhelfen zur altersgerechten Wohnung

Eine altersgerechte Wohnung zu finden, ist schwer in Berlin. Die Pankower Wohnlotsen beraten und begleiten seit zwei Jahren ältere Wohnungssuchende. Sie finden auch heraus, was das Beste sein könnte: Der Umzug ins Erdgeschoss? Ins betreute Wohnen? Ins Pflegeheim? Oft reicht schon der Umbau der bisherigen Wohnung.

Die Treppe in den vierten Stock, der hohe Badewanneneinstieg, die Türschwellen als Hindernis für einen Rollator – die einstige Familienwohnung ist längst zu groß, der Alltag dort nicht mehr zu bewältigen. Viele ältere Menschen haben ein Wohnungsproblem, das sie allein kaum lösen können. Wem da nicht Familienangehörige oder Freunde helfen, der sitzt rasch in einer Falle.

In Pankow wurde deshalb vor zwei Jahren unter dem Dach der Kontaktstelle Pflegeengagement das Projekt Wohnlotsen entwickelt, das mit freiwilligen Helfern arbeitet.



Foto: Sabine Mittermeier

Es verlangt die Kenntnis von Strukturen, Feingefühl bei der Beratung und durchaus auch Fantasie, um eine kreative Lösung zu finden. So konnten sie einer über 80-Jährigen bei der Übersiedlung zu Verwandten in eine andere Stadt helfen und unterstützten eine über 90-Jährige, die nach dem Tod ihres Mannes wieder zurück in die frühere Umgebung wollte, bei der Suche nach einer altersgerechten Wohnung in Pankow. „Aber oft ist ein Umzug gar nicht nötig“, erklärt die erfahrene Sozialpädagogin, „vielen hilft schon die Beratung über einen altersgerechten Umbau der Wohnung.“ Simone Koschewa fällt auf: „Viele kommen zu uns, wenn der Druck ungeheuer groß ist.“ Die Sozialpädagogin rät: Rechtzeitig darüber nachdenken, wie man im Alter wohnen will und kann. *Rosemarie Mieder*

■ Beratung für Pankower Senioren:
jeden dritten Montag im Monat von 10 bis 12 Uhr im Stadtteilzentrum Pankow, Schönholzer Straße 10, 13187 Berlin,
jeden zweiten Mittwoch im Monat von 15 bis 18 Uhr im Bucher Bürgerhaus Franz-Schmidt-Straße 8 – 10, 13125 Berlin

◀ Mietlotsen helfen Pankower Senioren

ANSCHLUSSFÖRDERUNG IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Drastische Höhen

Seit 2004 legt der Berliner Senat alljährlich einen Bericht über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau vor. Die kürzlich veröffentlichten Zahlen für 2015 belegen einen drastischen Mietanstieg in den betroffenen Beständen.

21 Prozent der von der Streichung der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen kosten mittlerweile mehr als 7,50 Euro netto pro Quadratmeter. Ein Jahr zuvor waren es noch 11 Prozent gewesen. Unter 5,50 Euro liegen nur 5 Prozent der ausgewerteten Wohnungen. Den Negativrekord hält Friedrichshain-Kreuzberg, wo für 38 Prozent aller Wohnungen Mieten von über 8 Euro verlangt werden. Fälle wie der in der Wohnanlage Koloniestraße/Badstraße, wo die Mieten auf bis zu 12 Euro klettern sollen, tauchen in dem Bericht gar nicht erst auf.

Ein Viertel der Sozialmieter musste nach dem Auslaufen der Grundförderung Mieterhöhungen von 1 bis 2 Euro pro Quadratmeter verkraften. Die tatsächliche Zahl könnte wesentlich höher liegen, denn die Erhebung beruht auf freiwilligen Angaben der Vermieter. Zwar ist deren Auskunftsbereitschaft deutlich gestiegen. Statt 65 Prozent wie im Jahre 2013 beteiligten sich diesmal 82 Prozent der angeschriebenen Eigentümer an der Erhebung. Allerdings wollte fast ein Drittel keine Informationen zu den Mieterhöhungen nach Förderungsende geben.

In Härtefällen kann ein Mietausgleich beantragt werden. Doch nach wie vor erweist sich der Zuschuss als Ladenhüter. Nur ein Bruchteil der berechtigten Mieter beantragt ihn, 2015 waren es gerade mal 75 Haushalte. Insgesamt sind vom Wegfall der Anschlussförderung 27 786 Mietwohnungen betroffen.

Unterdessen sprach sich Stadtentwicklungssenator Geisel (SPD) dafür aus, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen in das Vergleichsmietensystem zu

überführen. Der Vorteil: Die Vermieter könnten dann nicht mehr die Kostenmiete verlangen. Geisel: „Wir würden damit den untragbaren Zustand beenden, dass Sozialwohnungen zum Teil teurer sind als die Wohnungen auf dem freien Markt.“ Für die Sozialmieter wäre damit nicht viel gewonnen, heißt es dagegen beim Berliner Mieterverein: „Die Vergleichsmieten sind in dieser Baualtersklasse sehr hoch – ob man wegen einer Miete von 15 oder von 11 Euro ausziehen muss, macht keinen Unterschied“, sagt Geschäftsführer Reiner Wild.

Birgit Leiß



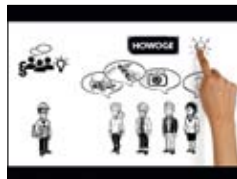
Foto: Nils Richter

Extremfälle wie die Wohnanlage in der Koloniestraße werden im Senatsbericht gar nicht benannt

■ Download des Berichts unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/anschlußfoerderung/index.shtml

WEBTIPP

Schöne neue Welt der Bürgerbeteiligung



■ Zum Film: www.howoge.de/erkluerfilm

Immer mehr Anwohner wehren sich gegen Innenhof-Bebauungen und andere zweifelhafte Nachverdichtungen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Howoge erklärt ihren Mietern jetzt in einem dreiminütigen Video, welche Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung es gibt und wie sich Alt-Anwohner bei Neubauvorhaben einbringen können. Ob der „Erklärfilm“ eine Reaktion auf Mieterproteste wie etwa in der Paul-Zobel-Straße ist, will man bei der Howoge nicht sagen. „Der konstruktive Dialog mit den Anwohnern ist uns ein wichtiges Anliegen“, lässt die Unternehmenssprecherin lediglich verlauten. In dem Video wird unter anderem erklärt, was ein Aufstellungsbeschluss ist und wie eine Bauleitplanung funktioniert. Anhand der gezeichneten Musterfamilie wird erläutert, wie Bürger ihre Einwände einbringen und wie sie von Neubauprojekten in ihrer Nachbarschaft profitieren können. In der neuen Howoge-Welt sieht das dann so aus: Nach anfänglichen Bedenken wird eine Ideenwerkstatt mit den Architekten durchgeführt, und am Ende kann sich die Musterfamilie über einen gemeinsam gestalteten Spielplatz und einen neuen Grünstreifen freuen. Ob das die Anwohner der Paul-Zobel-Straße besänftigen wird, ist fraglich. Seit Monaten läuft hier eine Bürgerinitiative Sturm gegen die Pläne der Howoge, einen begrünten Innenhof mit zwei Achgeschossern zu bebauen. Der aktuelle Film, heißt es bei der Howoge, sei der erste Beitrag einer langfristig geplanten Erklärfilmreihe im Rahmen der Neubauoffensive. Es gehe darum, komplexe Sachverhalte anschaulich darzustellen.

bl

Wo liegen Sie mit Ihren Heizkosten?

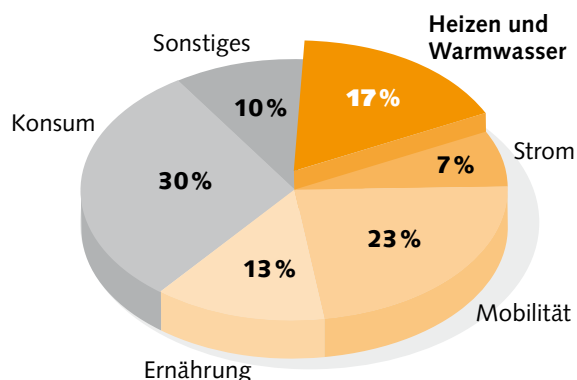
Noch immer wird mehr als die Hälfte der Endenergie in Deutschland in Form von Wärme genutzt, und noch immer trägt der Gebäudebestand wesentlich zu den Treibhausgasemissionen bei. Jeder Mieter kann mit umweltbewusstem Heizen Wärmeenergie und damit Kosten sparen – der jährlich veröffentlichte Heizspiegel hilft dabei.

Durch das Beheizen einer 70-Quadratmeter-Wohnung entstehen bei niedrigem Verbrauch jedes Jahr durchschnittlich 1,8 Tonnen klimaschädliches CO₂. Bei einem erhöhten Heizenergieverbrauch sind es bereits 4,7 Tonnen und mehr. Anhand seiner Heizkostenabrechnung kann jeder Mieter mithilfe des Heizspiegels problemlos sein Energieeinsparpotenzial errechnen. Die Kategorie „niedrig“ wird zurzeit von nur 10 Prozent der Gebäude erreicht, 30

Prozent liegen im Durchschnitt, 50 Prozent weisen einen erhöhten Verbrauch auf, und bei 10 Prozent ist er zu hoch. Der Energieverbrauch gilt als niedrig, wenn ein Haushalt in einem Gebäude mit über 1000 Quadratmetern Wohnfläche mit Fernwärmeversorgung maximal 9,10 Euro pro Quadratmeter und Jahr für die Heizung zahlt, ein zu hoher Verbrauch belastet die Haushaltskasse mit über 20,10 Euro. Bei Heizöl sind es maximal 7,30 Euro bei niedrigem beziehungsweise 14,60 Euro bei hohem Energieverbrauch, bei Erdgas maximal 7,50 Euro beziehungsweise über 19,80 Euro.

Gesunkene Energiepreise und milde Temperaturen haben dazu geführt, dass die Heizkosten einer 70-Quadratmeter-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Ölheizung im Jahr 2015 rund 755 Euro pro Jahr betrugen, das sind 175 Euro weniger als

So hoch ist der CO₂-Ausstoß pro Kopf in Deutschland



Grafik: Kersten Urbanke

Stand: 11/2016, Daten: Umweltbundesamt, Quelle: www.co2online.de

im Vorjahr. In mit Fernwärme und Erdgas beheizten Gebäuden blieben die Heizkosten mit durchschnittlich 965 beziehungsweise 830 Euro pro Haushalt und Jahr konstant. Erstmals berücksichtigt der neue Heizspiegel auch das Baujahr des Gebäudes.
Rainer Bratfisch

■ Heizspiegel-Flyer mit den neuen Vergleichswerten unter: www.heizspiegel.de und www.mieterbund.de

HARTZ IV

Fünf Euro mehr für das Nötige zum Leben

Bundesarbeitsministerin Nahles räumt ein, dass mit ihrer Hartz-IV-Erhöhung „keine großen Sprünge möglich sind“

Die Regelsätze für Leistungsbezieher nach dem Sozialgesetzbuch II und XII – allgemein Hartz IV genannt – sollen zum neuen Jahr minimal erhöht werden. Sozialverbände, die Opposition und der Bundesrat kritisieren, dass der Bedarf von der Bundesregierung „kleingerechnet“ wurde.

Nach fünf Jahren ohne Erhöhung steigt der Regelsatz für einen Alleinstehenden von 404 auf 409 Euro im Monat. Kinder bis 5 Jahre bekommen überhaupt keinen Zuschlag. Lediglich Kinder zwischen 6 und 13 Jahren erhalten 21 Euro mehr.

„Wir passen die Leistungen an das an, was Geringverdiener im Monat zur Verfügung haben und ausgeben“, erklärt Bundesarbeitsministerin Andrea Nahles (SPD). „Das sichert das Nötige zum Leben – auch wenn klar ist, dass damit keine großen Sprünge möglich sind.“

Die Neuberechnung sei „gespickt mit groben methodischen Fahrlässigkeiten und Rechentricks“, erklärt hingegen Grünen-Sozialpolitiker Wolfgang Strengmann-Kuhn. Die Linken-Vorsitzende Katja Kipping sagt: „Der Regelbedarf für die Grundsicherung wird von Frau Nahles nach Gutdünken kleingerechnet.“

Selbst wenn man in der Logik der verwendeten Berechnungsmethode verbleibt, käme man auf mindestens 560 Euro Regelbedarf statt nur auf 409 Euro.“

Auch Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller (SPD) übt scharfe Kritik: „Es ist inakzeptabel, dass die hohen Kosten für die Anschaffung von Waschmaschinen und Kühlschränken weiterhin aus dem Regelsatz angespart werden müssen. Erhöht werden muss auch das Schulbedarfspaket.“ Für Schultaschen, Schreib-, Rechen- und Zeichenmaterialien geht die Bundesregierung schon seit Jahren von 100 Euro im Jahr aus, obwohl der nachgewiesene Bedarf bei mindestens 150 Euro liegt.

Im Bundesrat haben die Länder genau diese Punkte bemängelt und sich beschwert, dass sie zu spät einbezogen wurden. Jens Sethmann



Foto: pa/Bernd von Jutrczenka



Die Steuertricks der Immobilienbranche

Wie dem Staat alljährlich Milliarden entgehen

Berliner Immobilien sind bei Investoren international beliebt. Viele der neuen Eigentümer sitzen in Luxemburg, auf Jersey, in Zypern oder einem anderen Niedrigsteuerland. Über Umwege überweisen viele Mieter der Hauptstadt ihre Miete in ein Steuerparadies. Die Finanzämter schauen dabei in die Röhre: Mit Berliner Grundbesitz erzielte Gewinne werden in diesen Fällen kaum versteuert. Immobilienhändler aus nah und fern umgehen auch die Grunderwerbsteuer mit simplen Tricks. Dem Staat entgehen so Milliarden – die im Sozialen Wohnungsbau gut angelegt wären.

Die Offshore-Leaks von 2013, die Luxemburg-Leaks von 2014 und die Panama-Papers von 2016 machten öffentlich, wie Investoren sich mit Scheinadressen in Steueroasen vor dem heimatischen Fiskus drücken – legal oder illegal. Neben Privatpersonen nutzen Wohnungsunternehmen solche Steuerfluchtmöglichkeiten. Die Steuervermeidung läuft im Prinzip meist so, dass ein Konzern mit Sitz in einem Steuerparadies Tochterfirmen in Deutschland gründet und diesen zum Bauen und Bewirtschaften von Wohn- oder Gewerbegebäuden Kredite gibt. Die Töchter zahlen diese Kredite zuzüglich Zinsen jahrelang an das Mutterunternehmen zurück. Dadurch wird der in Deutschland erwirtschaftete und zu versteuernde Gewinn erheblich reduziert oder sogar auf Null gedrückt. Über die Kreditrückzahlung fließt der Gewinn an die ausländische Konzernmutter, die ihn an ihrem Unternehmenssitz nur minimal versteuern muss. Die Tochterfirmen, die das eigentliche Geschäft betreiben, werden „armgerechnet“, die deutschen Finanzämter gehen leer aus. Es gibt spezialisierte Unternehmensberatungsfirmen, die solche Steuervermeidungsmodelle entwi-



Foto: pa/Winfried Rothermel



Foto: pa



Foto: pa/J. Kruse



Foto: pa/Florian Schuh

ckeln. Dabei entstehen oft undurchschaubare Firmenkonstrukte, in denen Geldströme um den halben Globus geleitet werden. Dass Finanzbeamte und Steuerfahnder solche komplizierten Geflechte nicht mehr durchschauen können, ist ein mehr als willkommener Nebeneffekt.

Als Steueroasen gelten vor allem kleine Inselstaaten in der Karibik und im Südpazifik. Auch britische Überseebesitzungen, die Kanalinseln Jersey und Guernsey sowie die Isle of Man sind Topadressen für Briefkastenfirmen. Dazu kommen europäische Zwergstaaten wie Liechten-

stein, Monaco und Andorra. Für die Europäische Union ist es kein Ruhmesblatt, dass auch Mitgliedsstaaten wie Zypern, Malta, Luxemburg und Irland als ausgesprochene Niedrigsteuerländer den internationalen Steuerunterbietungswettbewerb am Laufen halten.

Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble (CDU) hat Anfang November als Reaktion auf die Panama-Papers schärfere Regeln gegen die Steuerflucht angekündigt. So sollen Unternehmen und Kapitalanleger gezwungen werden, Geschäftsbeziehungen mit Briefkastenfirmen den Behörden mitzuteilen. Banken sollen für Steuerausfälle haften, wenn sie gegen entsprechende Informationspflichten verstoßen. Die Grünen-Steuerexpertin Lisa Paus begrüßt, dass Schäuble jetzt tätig wird: „Lange genug hat er die Machenschaften unter Beteiligung der deutschen Banken stillschweigend geschehen lassen.“ Ihr gehen die Vorschläge aber noch nicht weit genug. „Besonders wichtig wäre die Schaffung einer Spezialeinheit auf Bundesebene, die Steuerhinterziehung und Steuervermeidung bekämpft“, fordert Paus. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass geplante Neuregelungen ins Leere laufen.

◀ Dem deutschen Fiskus entziehen sich Immobilienfirmen, indem sie ihre Geschäftssitze nach Monaco, Luxemburg, auf die Kanalinseln, Zypern und andere Steuersparparadiese verlegen

Steuern rund um die Immobilie

Wer ein Grundstück, ein Haus oder eine Eigentumswohnung kauft, muss die **Grunderwerbsteuer** zahlen. Bis zur Föderalismusreform 2006 lag der Satz bundeseinheitlich bei 3,5 Prozent des Kaufpreises. Seither können die Bundesländer die Höhe selbst festlegen. Außer Bayern und Sachsen haben alle die Steuer erhöht. Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, das Saarland und Brandenburg haben mit 6,5 Prozent die höchsten Sätze. Eine hohe Grunderwerbsteuer kann als Bremse für Immobilienspekulationen dienen. Durch Share Deals ist sie aber relativ leicht zu umgehen.

Die **Grundsteuer** wird regelmäßig fällig und fließt den Städten und Gemeinden zu. Besteuert wird der

Grundbesitz nach einer komplizierten Berechnung, die allerdings auf veralteten Einheitswerten beruht. Problematisch ist dabei, dass unbebaute Grundstücke nur sehr gering besteuert werden und Eigentümer deshalb bequem mit Bauflächen spekulieren können, anstatt die Grundstücke schnell für den Wohnungsbau zu nutzen. Nach langen Verhandlungen haben die Länder im September einen Entwurf zur Grundsteuerreform in den Bundesrat eingebracht. Danach wird die Steuer anhand neu zu berechnender Grundstücks- und Gebäudewerte bemessen. Die Chance, mit der Grundsteuer brachliegende Wohnungsbauflächen zu mobilisieren, wird mit dieser Reform vertan. Die Grundsteuer wird über die Be-

triebskosten in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt. Immobilienunternehmen müssen an ihrem Sitz **Gewerbsteuer** an die Gemeinde zahlen. Die Flucht vor der Gewerbesteuer ist einer der Hauptgründe für Firmenverlegungen ins Ausland. Auslandsfirmen müssen aber **Körperschaftsteuer** zahlen. Die Körperschaftsteuer ist so etwas wie die Einkommensteuer für juristische Personen, also auch für Kapitalgesellschaften wie AGs oder GmbHs. Firmen, die im Ausland sitzen, müssen ihre in Deutschland erzielten Gewinne auf diese Art versteuern. Der Steuersatz ist aber mit einheitlich 15 Prozent für große Unternehmen sehr günstig. Die Körperschaftsteuer fließt den Ländern zu. js

Die Besitzer dieser Immobilien („Puma Brandenburg“, „Taliesin Property Fund“, „Gagfah“) haben ihre Geschäftssitze in Niedrigsteuergeländern



Foto: Nils Richter



Foto: Nils Richter

Auf dem Markt für Wohnimmobilien gab es nach der Jahrtausendwende eine starke Tendenz, Unternehmenssitze nach Luxemburg auszulagern. So wurde aus der einst bundeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gagfah mit 81 000 Wohnungen, davon 24 000 in Berlin, innerhalb von nur zwei Jahren eine luxemburgische Société Anonyme.

In Luxemburg beheimatet sind auch mehrere unter dem Namen „Brandenburg Properties“ durchnummerierte Unternehmen, die größere Wohnungsbestände in Berlin haben. Den Fuß in den Berliner Wohnungsmarkt setzte diese damals noch auf der britischen Kanalinsel Guernsey residierende Gesellschaft als „Puma Brandenburg“, als sie 2006 die Neuköllner Dammwegsiedlung gekauft hat. Auf Jersey sitzt der „Taliesin



Foto: Christian Muhrbeck

Property Fund“, der ab 2006 meist unter Beteiligung luxemburgischer Investmentfonds 52 Berliner Miethäuser gekauft hat und deren Umwandlung in Eigentumswohnungen betreibt. Seit einigen Jahren drängen auf den Berliner Immobilienmarkt auch verstärkt österreichische Unternehmen, die in ihrer Heimat ebenfalls eine geringe Steuerlast haben. Um die Steuerflucht zu verhindern, hat die Bundesregierung 2007 sogenannte Real Estate Investment Trusts (REIT) eingeführt. Die Besteuerung von deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften wurde damit vereinfacht, die Steuerlast der Anteilseigner verringerte sich dabei aber auch. Der Staat handelte nach dem Motto: Lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach. REITs dürfen nicht in Mietwohnungsbestände investieren, die vor 2007 gebaut worden sind. Die Unternehmensform hat sich in Deutschland dann aber nicht durchgesetzt. Kurz nach ihrer Einführung brach die weltweite Finanzkrise aus, die von Massen fauler Immobilienkredite in den

USA ausgelöst wurde. Infolgedessen verloren europäische Immobilienaktien von Anfang 2007 bis Mitte 2008 fast die Hälfte ihres Wertes – Immobilienunternehmen waren erstmal nicht mehr attraktiv. Statt Unternehmensanteile zu kaufen, erwarben Anleger in Deutschland lieber ganz konkrete Objekte, vor allem Eigentumswohnungen in Großstädten. Der Run auf dieses vermeintlich sichere „Betongold“ hält bis heute an – der Handel mit Immobilien boomt.

Berlin hat im Jahr 2015 485 Millionen Euro an Grunderwerbsteuer eingenommen, fast doppelt soviel wie 2011 – und doch könnte es um einiges mehr sein. Die Grunderwerbsteuer wird bei jedem Verkaufsvorgang von bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie von Eigentumswohnungen erhoben. Sie beträgt in Berlin sechs Prozent vom Kaufpreis. Wer eine Eigentumswohnung für 150 000 Euro kauft, muss also 9 000 Euro an das Finanzamt überweisen. Das klingt viel. Gemessen an den 19 Prozent Mehrwertsteuer, die bei nahezu allen anderen Verkaufsvorgängen, nicht aber bei Immobilien, gezahlt werden müssen, ist das äußerst moderat.

Trotzdem unternehmen gerade große Immobilienfirmen einiges, um die Grunderwerbsteuer zu umgehen. Der einfache Trick ist als „Share Deal“ (Anteilhandel) bekannt: Der Käufer erwirbt nicht die Immobilie, sondern Anteile an der Firma, der die Immobilie gehört. Wenn der gekaufte Anteil knapp unter 95 Prozent bleibt, ist das mitgekaufte Grundstück steuerfrei. Damit hat der Käufer praktisch die Kontrolle über die Immobilie, muss aber keinen Cent an den Fiskus zahlen. Und nach fünf Jahren können die restlichen fünf Prozent übernommen werden – ebenfalls steuerfrei. Das ist nur das einfachste Modell. Es gibt Steuerfachleute, die für Immobilienhändler noch ausgefeiltere Strategien zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer konstruieren, sogenannte „RETT-Blocker“. RETT steht für „Real Estate Transfer Tax“, übersetzt: Grunderwerbsteuer. „Angesichts steigender Steuersätze kann es sich

Den Versuch der Bundesregierung, die Steuerflucht durch „REITs“ zu verhindern, vereitelte die Finanzkrise 2007



Foto: pa/Ulrich Baumgarten

Herd, Dach, Fenster, Treppen: Immobilienbesteuerung im Wandel der Zeit

Der Staat war in der Steuergestaltung schon immer erfinderisch. Schon in der Antike wurde der Hausbesitz besteuert. Ebenso kreativ waren die Steuerpflichtigen in der Steuervermeidung. Weit verbreitet war im Mittelalter die Herdsteuer, auch Feuergeld, Herdstattpfennig oder Rauchzins genannt, deren Höhe in vielen Ländern nach der Anzahl von Herden oder Kaminen pro Haushalt bestimmt wurde. Schon im alten Rom gab es die Dachsteuer, deren Höhe von der Größe der Dachfläche abhing. Diese Steuer hat später in Österreich dazu geführt, dass viele Adlige die Dächer ihrer Burgen und

anderer wenig genutzter Gebäude abgedeckt haben, um Geld zu sparen. Viele der heutigen österreichischen Burgruinen wurden nicht in Kriegen zerstört, sondern wurden zur Steuervermeidung dem Verfall preisgegeben.

Bekannt ist auch die Fenstersteuer, die unter anderem in England und in den Niederlanden im 18. und 19. Jahrhundert erhoben wurde, in Frankreich sogar bis ins erste Drittel des 20. Jahrhunderts. Besteuert wurde die Zahl der Fenster eines Hauses. Die Folge: Viele Hausbesitzer ergriffen die Steuerflucht, indem sie ihre Fenster zumauerten – insbesondere

bei den Häusern, die sie nicht selbst bewohnten, sondern vermieteten: Zur Steuerersparnis raubte man den Mietern das Tageslicht.

Die niederländische Treppensteuer hatte wiederum einen ganz anderen Effekt. Für Treppen vor der Eingangstür mussten – je nach Anzahl der Stufen – hohe Abgaben geleistet werden. Dadurch wurden Eingangstrep-pen zum Statussymbol. Wohlhabende Kaufleute bauten sich Häuser mit extra hohen Eingangstrep-pen, um ihren Reichtum zu demonstrieren. An den Bürgerhäusern in Amsterdam kann man diese Renommier-treppen heute noch sehen. *js*

mittlerweile kaum ein Investor mehr leisten, auf die Grunderwerbsteueroptimierung seines Projekts zu verzichten“, meint ein darauf spezialisierter Steuerberater.

Der spektakuläre Fall einer solchen „Steueroptimierung“ wurde im Januar 2016 bekannt: Das ehemalige Daimler-Areal am Potsdamer Platz wurde im Rahmen eines Share Deals für 1,4 Milliarden Euro an einen kanadischen Investor verkauft. Bei einem normalen Verkauf wären 84 Millionen Euro an Grunderwerbsteuer angefallen, tatsächlich ging hier die Berliner Landeskasse völlig leer aus.

Berlin gehen 100 Millionen jährlich verloren

Das Prinzip wird auch bei Wohnhäusern angewandt. So hat die Deutsche Wohnen AG 2015 bei der Übernahme von knapp 1200 Wohnungen in Hohenschönhausen auf diese Weise mutmaßlich drei Millionen Euro eingespart. Auch die Spandauer Siedlung An der Kappe mit 1100 Wohnungen hat die Deutsche Wohnen in diesem Jahr als Share Deal erworben. Sogar die letztlich gescheiterte Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia sollte als Share Deal über die Bühne gehen. Die 150.000 Wohnungen der Deutschen Wohnen sollten für

1,4 Milliarden Euro völlig steuerfrei den Besitzer wechseln. Allein für die 100.000 Wohnungen, die in Berlin liegen, wären dem Finanzsenator rund 560 Millionen Euro Grunderwerbsteuer durch die Lappen gegangen.

Recherchen des Rundfunks Berlin-Brandenburg zufolge sollen von 2011 bis 2015 in Berlin Share Deals in Höhe von 13 Milliarden Euro abgewickelt worden sein. Dem Land Berlin seien dadurch Grunderwerbsteuereinnahmen von etwa 690 Millionen Euro entgangen. Im Jahr 2016 dürfte die Landeskasse durch Share Deals schätzungsweise 100 Millionen Euro weniger einnehmen.

Mit diesem Geld könnte Berlin die Förderung von Neubau-Sozialwohnungen um die Hälfte aufstocken. Fast 1600 preisgebundene Wohnungen pro Jahr könnten damit nach den heutigen Förderbedingungen zusätzlich gebaut werden. Zum Vergleich: Der Senat will im kommenden Jahr 190 Millionen Euro zur Förderung von 3000 neuen Sozialwohnungen ausgeben.



Foto: pa/Stephanie Pilick



Foto: pa/Moritz Vennemann



Foto: pa/Bernd von Jutrczenka

Problem erkannt, aber uneins bei der Lösung: Berlins Finanzsenator Kollatz-Ahnen und Regierender Michael Müller, Grünen-Steuerexpertin Lisa Paus, Finanzminister Wolfgang Schäuble

Diese entgangenen Steuereinnahmen sind auch dem Senat ein Dorn im Auge. Der Regierende Bürgermeister Michael Müller und Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen haben im September in einem internen Positionspapier Maßnahmen gegen die legale Steuervermeidung ins Ge-

versuchen internationaler Wohnungsspekulanten“ zu sein.

„Wir hoffen, dass die Absicht der SPD ernsthafter ist als in der letzten Legislaturperiode“, sagt Steffen Zillich, parlamentarischer Geschäftsführer der Linken-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus. Bereits 2012 hatte die Linke

ist absurd, einerseits die Mieten begrenzen zu wollen und andererseits Miethaie und Spekulanten steuerlich zu fördern“, sagt Steffen Zillich.

Dem Kampf gegen Share Deals stünde in der sich abzeichnenden rot-rot-grünen Senatskoalition nichts mehr im Wege, denn auch die Grünen ziehen mit. Ein Vorbild könnte die vom Bremer Senat geplante „Heuschreckensteuer“ sein: Die dortige rot-grüne Koalition möchte die Grunderwerbsteuer abhängig vom Umfang des Handels erhöhen – auf bis zu 19 Prozent, wenn mehr als 150 Wohnungen verkauft werden.

Jetzige Steuerregelung fördert Konzentration

Das hätte allerdings die negative Nebenwirkung, dass auch die städtischen Wohnungsunternehmen beim politisch geforderten Zukauf von Wohnungen deutlich mehr Geld ausgeben müssten. Das Bundesfinanzministerium meint zudem, die Länder könnten nur einen einheitlichen Steuersatz selbst festlegen. Ohne Gesetzesänderung auf Bundesebene lässt sich also vermutlich keine wie auch immer gestaltete „Heuschreckensteuer“ einführen. Die Grünen-Fraktion im Bundestag hat bereits im Mai vorgeschlagen, Share Deals schon ab der Übernahme von 50 Prozent grunderwerbsteuerpflichtig zu machen. „Die Konzentration von Wohnungsbeständen in Händen großer Marktteilnehmer birgt die Gefahr steigender Mietpreise in Ballungszentren und schwächt die Position der Mieterinnen und Mieter gegenüber ihrem Vermieter“, heißt es in dem Antrag. „Ohne die Steuerfreiheit der Share Deals würde sich der Handel mit großen Immobilienbeständen und die Fusion großer Wohnungsunternehmen weniger lohnen.“

Fazit: Wenn der Staat seine Duldsamkeit gegenüber legaler und illegaler Steuervermeidung ablegt und gegen Kapitalflucht und Steuerhinterziehung konsequent vorgeht, wäre in den öffentlichen Kassen deutlich mehr Geld für eine soziale Wohnraumversorgung vorhanden.

Jens Sethmann

Share Deals erlauben bei der Übernahme großer Immobilienpakete Steuereinsparungen in Millionenhöhe (rechts: Spandauer Siedlung der Deutsche Wohnen, unten: Daimler-Areal am Potsdamer Platz, die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia scheiterte)



Foto: pa/Malte Ossowski/Sven Simon



Fotos: Nils Richter

sprach gebracht. Über eine Bundesratsinitiative will der Senat verhindern, dass Share Deals weiterhin zur Umgehung der Grunderwerbsteuer genutzt werden können. Zudem möchten die beiden SPD-Politiker „Sondersteuern gegen Massenaufkäufe von Wohnungen aus dem Ausland“ erheben. Anlass ist die wachsende Immobilienspekulation durch ausländische Investoren: Im Jahr 2015 gingen 68 Prozent aller in Berlin verkauften Immobilien an Erwerber von außerhalb des Landes, 2009 waren es nur 14 Prozent. Gegen seriöse internationale Investoren sei zwar nichts einzuwenden, heißt es in dem Papier, Berlin sei aber weder an „Fluchtgeld“ interessiert noch daran, „Ziel von Steuerumgehungs-

eine Bundesratsinitiative zum Schließen von Schlupflöchern bei der Grunderwerbsteuer gefordert, was damals von SPD und CDU abgelehnt wurde. „Der Senat sollte endlich alle steuerlichen Möglichkeiten nutzen, um spekulativen Immobilienhandel unattraktiv zu machen“, fordert Zillich. Dazu sollte man darüber nachdenken, den Steuersatz generell zu erhöhen, sowie unterschiedliche Grundstücksgeschäfte mit unterschiedlichen Steuersätzen belegen – etwa ein niedriger Satz für Sozialen Wohnungsbau und ein höherer für Einkaufszentren. „Es

HABITAT

Die Städte der Welt wollen voneinander lernen

Der weltweite Strom der Menschen in die Städte reißt nicht ab. Die Megametropolen wuchern unkontrolliert und können ihren Bewohnern oft nicht einmal frisches Trinkwasser bieten. Wie lässt sich eine Grundversorgung sichern? Kann verhindert werden, dass Monsterstädte zur Klimafalle werden? Lässt sich eine Mitsprache der Stadtbewohner organisieren? Seit 40 Jahren berät „Habitat“, die Siedlungskonferenz der Vereinten Nationen, in regelmäßigen Abständen über solche Fragen. Endlich werden dabei auch die Städte selbst gehört.

Die dritte Habitat-Weltsiedlungskonferenz hat in diesem Jahr in Quito, der Hauptstadt von Ecuador, stattgefunden (Bildmitte: UN-Generalsekretär Ban Ki Moon)



Foto: UN Photo/Ariel Alexovich

Was verbindet Berlin mit Megastädten wie Mumbai, Lagos, Quito oder auch Tokio? Deren scheinbar unbremstes Wachstum, der ungeheure Druck, der auf knappen Ressourcen, aber auch auf der Infrastruktur liegt, sind mit Problemen der deutschen Hauptstadt kaum vergleichbar. „Aber die Menschen, die in diese Städte strömen“, erklärt Barbara Berninger, Referatsleiterin in der Berliner Senats-

verwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, „kommen mit denselben Erwartungen und Hoffnungen auf die Zukunft wie jene, die Berlin, Paris oder London mitgeformt haben.“

Die Menschen strömen in die Metropolen

Dieser Menschenstrom aus ländlichen Gebieten in wild wuchernde Metropolen hat immer weiter zugenommen. Lebten vor 40 Jahren noch zwei Drittel der Weltbevölkerung im ländlichen Raum, so war es 2014 nur noch etwa die Hälfte der Menschheit. Prognosen zufolge könnte sich dieses Verhältnis 2050 dann komplett umgekehrt haben: Zwei Drittel drängen sich in und um die Städte. Alarmiert durch unkontrollierte Urbanisierung berief die Generalversammlung der Vereinten Nationen schon 1976 im kanadischen Vancouver die erste Wohn- und Siedlungskonferenz Habitat I ein. Ihr Themenschwer-

punkt: Wohnungsversorgung und Wohnungsnot. Sie formulierte erste Strategien, um urbanes Wachstum zu kontrollieren. 20 Jahre später musste Habitat II in Istanbul eine deutliche Verschlechterung der Lage konstatieren. Die 171 teilnehmenden Regierungen sprachen nun über Verslumung und darüber, dass die Monsterstädte ihren Bewohnern oft nicht einmal das Nötigste bieten konnten: keinen Wohnraum, keinen Zugang zu sauberem Trinkwasser, zu Strom, geschweige denn eine Gesundheitsversorgung oder gar Bildung. Als ganz wesentlich für eine Verbesserung von Lebensqualität wurden eine nachhaltige Stadtplanung, der Zugang zur Grundversorgung und der Ausbau der Infrastruktur benannt.

Dass die Städte nun selbst – und nicht nur ihre nationalen Regierungen – bei der dritten Siedlungskonferenz Habitat III im Oktober dieses Jahres in Quito mit am Verhandlungstisch saßen, ist nicht zuletzt auch Berlins Regierendem Bürgermeister Michael Müller (SPD) als Co-Präsident des Netzwerks zu verdanken. Er drängte im April 2015 in einer Rede vor den Vereinten Nationen auf Einbindung der Städte, lud im Sommer dieses Jahres zu einer Vorbereitungskonferenz für Habitat III nach Berlin ein und überbrachte in Ecuador schließlich die „Berliner Empfehlung für die Neue Urbane Agenda“. In ihr geht es beispielsweise darum, dass schnell wachsende Städte nicht zu einer Klimafalle werden. Es geht um die Frage, wie Stadtbewohner, die den Wandel der Metropolen ja vorantreiben, bei dessen Bewältigung einbezogen werden können. Und es geht darum, was Städte voneinander lernen können. Darüber hinaus sind es aber vor allem die aktuellen Krisen und die globalen Fluchtbewegungen der letzten Jahre, die ein Zusammengehen immer notwendiger machen. Nur Städte, die miteinander eng vernetzt sind, können von den Erfahrungen anderer lernen. Barbara Berninger: „In China gibt es Millionenstädte – von denen wissen wir noch nicht einmal den Namen.“

Rosemarie Mieder

Die Riesen

Als Megastädte werden Kommunen mit mehr als 10 Millionen Einwohnern bezeichnet. Ihre Geschichte ist die Geschichte des letzten Jahrhunderts. Noch im Jahr 1900 galt London mit 5 Millionen Einwohnern als bevölkerungsreichste Stadt der Welt. 1950 zählten New York und Tokio zu den größten Städten (über 10 Millionen Menschen), Mitte der 70er Jahre kam Mexiko City dazu. Heute gibt es bereits 36 Mega-Metropolen. An ihrer Spitze steht Tokio. Die japanische Hauptstadt gilt mit 36 Millionen Menschen als größter Ballungsraum der Erde.

rm

Die energetische Sanierung ist gut für die Umwelt, verdrängt aber die finanziell Schwachen



Foto: Christian Muhrbeck

TU-UNTERSUCHUNG IN PANKOW

Energetische Modernisierung als Verdrängungsmotor

Wärmedämmung, eine neue Heizungsanlage, Dreifachfenster oder gar eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung – energetische Modernisierungen versetzen Mieter oft in Angst und Schrecken. Teure Maßnahmen mit wenig Spareffekt tragen zur Gentrifizierung bei und werden gezielt zur Verdrängung von Bestandsmietern genutzt. Das ergab eine Studie der Technischen Universität Berlin am Beispiel von Pankow.

Kosten und Energieeinsparung nicht im Lot

Eine energetische Modernisierung liegt vor, wenn durch eine bauliche Veränderung Endenergie nachhaltig eingespart wird. Wie hoch der Einspareffekt für die Mieter sein wird, ist nicht entscheidend. Durch die Modernisierungsumlage können elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Diese Mietsteigerung ist oftmals weit höher als die Kostensenkung für Heizung und Warmwasser. Der Plan von Justizminister Maas, die Mieterhöhung von 11 Prozent auf 8 Prozent der Investition abzusenken, liegt derzeit wegen des CDU/CSU-Widerstands auf Eis. Der Deutsche Mieterbund und der Berliner Mieterverein fordern die Abschaffung der Modernisierungsumlage. *js*

„Eine energetische Modernisierung ist keine Wohltat für Mieter“, stellt Christoph Schiebe fest. Der Soziologe hat in einem Forschungsprojekt an der TU Berlin die Auswirkungen solcher Maßnahmen auf die Mieter von 15 Häusern in Pankow untersucht. „Die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude setzt diverse Mechanismen in Gang, die in der Kombination eine Verdrängung fördern“, so Schiebe. Die enorme Verteuerung des Wohnens in betroffenen Altbauten ist der Hauptgrund.

Dazu kommt, dass sich die Bewohner durch die Veränderung ihres Wohnumfeldes entfremdet fühlen und sich die Bindung zum Wohngebiet weiter abschwächt, wenn Nachbarn wegziehen. Die Aussicht auf eine lange Bauphase erleichtert aus Sicht der Eigentümer den Leerzug des Hauses. Vereinzelt werden auch gezielt Entmietungsmethoden gegen wehrhafte Mieter angewandt.

Die Ankündigung von energetischen Maßnahmen hat bei den 366 untersuchten Pankower Haushalten zum Auszug von über 107 Mietparteien beigetragen. Das sind 30 Prozent – obwohl die Mieter eine individuelle Beratung und Härtefallregelungen in Anspruch nehmen konnten. Schiebe schätzt die Zahl der Verdrängten so-

Modernisierungsankündigung führt schon zur Flucht

gar noch höher, denn bei den meisten der untersuchten Häuser war die energetische Modernisierung schon vor dem Beginn seiner Untersuchung angekündigt worden, und diejenigen, die dann sofort ausgezogen sind, konnte die Studie nicht erfassen. Be-

sonders von Verdrängung betroffen waren Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen, Studierende und Empfänger von Sozialleistungen. Bemerkenswert ist, dass ein Großteil der untersuchten Häuser der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gesobau gehört, von der man eigentlich einen sozialverträglichen Umgang mit den Mietern erwarten würde. Christoph Schiebe hat aber beobachtet: „Der Unterschied zwischen privaten und öffentlichen Eigentümern nimmt ab. So sind annähernd die gleichen Verdrängungsraten und ein ähnlicher Einsatz von Entmietungstrategien zu beklagen.“ Ein Haus hat sich Christoph Schiebe besonders genau angesehen: Am Beispiel der Pestalozzistraße 4 in Pankow zeichnet er den Zerfall der Hausgemeinschaft innerhalb von drei Jahren nach. Vor der Modernisierungsankündigung lebten in dem Altbau 33 Mietparteien. Nach der Modernisierung sind nur zwölf Mietparteien im Haus verblieben. Von ihnen konnten fünf in ihre ehemalige Wohnung zurückziehen, zwei zogen innerhalb des Hauses um, und eine Mietpartei blieb auch während der Arbeiten in ihrer Wohnung. Vier Parteien wehrten sich gegen die Modernisierung, gegen sie laufen Duldungsklagen. Von den Ausgezogenen sind drei Haushalte in der Umsetzwohnung geblieben und nicht zurückgekehrt. Elf Mietparteien leben nun in Pankow-Süd und Weißensee verstreut – außerhalb der Laufentfernung zur Pestalozzistraße. Schiebes Fazit: Die energetische Modernisierung wird gezielt als Instrument zur Verdrängung von Bestandsmietern genutzt. Für die betroffenen Mieter ist die energetische Modernisierung deshalb zu einem Sinnbild für die Gentrifizierung geworden. Und da eine Rückbesinnung der öffentlichen Wohnungsunternehmen auf ihre soziale Verantwortung gegenüber ihren Mietern nicht absehbar sei, hofft er, „dass die Mieter in Pankow trotz geringer finanzieller Möglichkeiten und prekärer Wohnverhältnisse weiterhin mit einem langen Atem gegen die Aufwertung und den Austausch in ihrer Nachbarschaft ankämpfen.“ *Jens Sethmann*

UMWANDLUNG IM MILIEUSCHUTZGEBIET

Löcher in der Verordnung

■ *BMV-Infoblätter*
 Nr. 79 zur
 Umwandlungs-
 verordnung:
www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl1079.htm
 Nr. 103 zum
 Vorkaufsrecht:
www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl103.htm

Um den schwunghaften Handel mit Wohnungen und die daraus folgende Mietpreistreiberei zu unterbinden, hat der Senat die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten im Grundsatz untersagt. Hier dürfen Wohnungen nur an Mieter verkauft werden. Allerdings nehmen nur wenige Mieter die Möglichkeit wahr – sei es, weil sie das Geld nicht haben oder sich kein Eigentum ans Bein binden wollen, sei es, weil sie vom Verkäufer aktiv daran gehindert werden. Das Umwandlungsverbot kann daher leicht umgangen werden.

Seit dem Erlass der Umwandlungsverordnung im März 2015 dürfen in den Berliner Milieuschutzgebieten im Grundsatz keine Mietshäuser mehr in Einzeleigentum umgewandelt werden. Es gibt jedoch eine Ausnahme: Verpflichtet sich der Eigentümer, die Wohnungen in einem Zeitraum von sieben Jahren ausschließ-

bildung von Mietern verhindert. In der Berliner Realität gibt es aber kaum Mieter, die nur darauf warten, ihre aktuelle Wohnung zu erwerben. Die Eigentümer sind auch nicht verpflichtet, die Wohnungen im Sieben-Jahres-Zeitraum den Mietern tatsächlich anzubieten – sie können auch einfach bis zu dessen Ablauf warten. So ist absehbar, dass kaum ein Mieter seine Wohnung kaufen wird. So tritt nach sieben Jahren ein, was die Umwandlungsverordnung eigentlich verhindern soll: Die Wohnungen werden so aufwendig, wie es der Milieuschutz zulässt, modernisiert und für einen möglichst teuren Verkauf hergerichtet.

Diese Wohnungen sind dann für Kaufwillige, die selbst einziehen wollen, sogar attraktiver als außerhalb von Milieuschutzgebieten, denn sie müssen mit einer Eigenbedarfskünd-

igung nicht zehn, sondern nur noch drei Jahre warten. Die Mieter geraten dabei genauso unter Druck wie in den Zeiten, als es das Umwandlungsverbot noch nicht gab – nur sieben Jahre später.

Auch hier ist dem Missbrauch Tür und Tor geöffnet. Eigentümer, die keine sieben Jahre warten wollen, können versuchen, die Mieter mit Geldprämien zum Auszug zu bewegen, um dann für die leeren Wohnungen gezielt Kaufwillige zu suchen. Diese müssten die Wohnung zunächst pro forma anmieten, können aber nach einer kurzen Schamfrist zum „kaufenden Mieter“ werden. Denkbar sind auch „Strohmietter“, die gar nicht einziehen, sondern nur eine leere Wohnung blockieren und sie sofort frei machen, sobald ein Kaufwilliger kommt.

Mieterverein: Ausnahme abschaffen!

Wegen solcher Missbrauchsmöglichkeiten fordert der Berliner Mieterverein, diese Ausnahme vom Umwandlungsverbot abzuschaffen. So lange müssen die Mitarbeiter in den Stadtplanungsämtern der Bezirke sehr aufmerksam sein, damit sie Umgehungsversuche erkennen und unterbinden.

Jens Sethmann



Foto: Nils Richter

Das Vorkaufsrecht für den Mieter läuft meist ins Leere

lich den Mietern zum Kauf anzubieten, müssen die Bezirksämter die Umwandlung genehmigen. Diesen Sonderfall nehmen Eigentümer zunehmend in Anspruch.

Mit der Einschränkung wollte der Bundesgesetzgeber erreichen, dass der Milieuschutz nicht die Eigentums-

Papiertiger Vorkaufsrecht

Überall, also nicht nur in Milieuschutzgebieten, gilt: Mieter haben ein Vorkaufsrecht, wenn ihre Wohnung in Eigentum umgewandelt wird und erstmalig verkauft werden soll. Das bedeutet, der Mieter kann in den Kaufvertrag eintreten, den der Eigentümer mit einem Kaufinteressenten bereits ausgehandelt hat. Am Preis und an den übrigen Vertragsinhalten kann er nichts ändern. Der Eigentümer muss den Mieter über die Veräußerung unterrichten. Der Mieter hat dann zwei Monate Zeit zu überlegen, ob er seine Wohnung kaufen möchte. Viele Eigentümer vereiteln das Vorkaufsrecht, indem sie die Mieter einfach nicht informieren. Ist der Käufer erst einmal als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen, kann das Geschäft nicht mehr rückgängig gemacht werden. Der Mieter, der so am Kauf gehindert wurde, kann dann nur noch Schadenersatz geltend machen, zum Beispiel den höheren Preis, den er für den Kauf einer anderen Eigentumswohnung zahlen müsste, oder die Umzugskosten, wenn der neue Eigentümer ihm später wegen Eigenbedarfs kündigt. Der Mieter muss dabei auch nachweisen, dass er finanziell zum Kauf in der Lage gewesen wäre. Die Hürden, einen angemessenen Schadenersatz einzuklagen, sind also relativ hoch. Das Risiko, zu einem Schadenersatz verurteilt zu werden, schreckt kaum einen Verkäufer ab.

js



BERLINER GESCHÄFTSMEILEN (3)

Paradies für Erlesenes

■ Einer der berühmtesten Bewohner der Straße, der russischstämmige Schriftsteller Wladimir Kaminer, versammelt in seinem Buch „Schönhauser Allee“ Geschichten über die Straße und ihre Bewohner.

Einmalige historische Einblicke gewährt der DEFA-Kultfilm von 1957 „Berlin – Ecke Schönhauser“.

Hüte aus dem ältesten Hutladen Berlins, Pizza aus Fruchtgummi

Als „Schmuckstück unter den Shopping-Paradiesen“ wird die Schönhauser Allee von Berlins obersten Tourismus-Werbern „Visit Berlin“ angepriesen. Zwischen den großen Ketten, die sich in den letzten Jahren hier angesiedelt haben, finden sich viele Perlen: kleine inhabergeführte Läden, die sich auf eine junge, internationale und anspruchsvolle Kundschaft eingestellt haben. Doch es ist nicht alles Gold, was glänzt.

Die größte Einkaufsstraße in Prenzlauer Berg ist kein einfaches Pflaster für Geschäftsleute. Wer hier mithalten will, muss hohe Umsätze erzielen. Die Mieten sind happig, und nicht jedes Geschäftskonzept geht auf. Entsprechend hoch ist die Fluktuation. In der Nummer 131 ist das anders. Seit dem Jahre 1905 existiert hier ein Hutladen, es handelt sich um das älteste Geschäft in der Straße und den ältesten Hutladen in ganz Berlin. Die Original-Einrichtung aus den 1930er Jahren kommt gerade bei der jungen Kundschaft gut an, erzählt die Inhaberin: „Die finden das gemütlich und sagen mir, dass ich das bloß nicht ändern soll.“ Do-reen Persche hat das Geschäft 1998 von ihrem Onkel übernommen. Von 1988 bis 1990 hat sie hier bei ihm ihre Ausbildung gemacht. Damals, zur Wendezeit, sah es nicht gut aus

für die Straße, erst recht nicht für einen Hutladen. Die Inhaberin orientierte sich daher erst einmal anderweitig.

Mittlerweile habe sich das Publikum natürlich komplett verändert, sagt sie. Jünger und internationaler ist ihre Kundschaft geworden. Und das liegt nicht nur daran, dass in dieser Gegend kaum noch Senioren wohnen. Vielmehr liegen Hüte inzwischen voll im Trend. Das einstige Accessoire älterer Herrschaften hat den Sprung in die hippe Modewelt geschafft. „Die Promis und Stars tragen wieder Hüte und bei den jungen Männern sind



lässig getragene Schiebermützen total angesagt“, freut sich die Inhaberin. Und so kommen aus ganz Deutschland Leute, um bei „Kleemann Hüte“ in der Schönhauser Allee einen Her-

renzyylinder, einen Panama-Hut oder einen Fascinator zu kaufen. Auch Touristen gehören zur Kundschaft. Die gelernte Modistin macht in ihrem Atelier auch Maßanfertigungen. Um die 150 Euro muss man dafür hinlegen. Dafür hat man dann etwas ganz Besonderes, ein Einzelstück, das sonst niemand trägt. Die 2,8 Kilometer lange „Schönhauser“ war schon zu DDR-Zeiten eine beliebte Einkaufsstraße. Aus der ganzen Republik kamen Menschen, um sich hier mit schicker Mode, Schuhen und Schmuck einzudecken. Es gab Gaststätten, Kaufhallen und viele kleine Läden für die werktätige Bevölkerung. Die Bohème traf sich im berühmten Wiener Café, wo Stehgeiger und Pianospiele für stilvolle Begleitung sorgten. Doch nach dem Mauerfall ging es allmählich bergab. Der Prenzlauer Berg wurde Europas größtes Sanierungsgebiet, viele Bewohner zogen weg. Nur wenige der alteingesessenen Geschäfte überlebten die enormen Mietsteigerungen und die Rückübertragungen an Alteigentümer. Dazu kamen endlose Baustellen.

Einer der wenigen überlebenden Läden ist die Konditorei Krautzig, ein Familienbetrieb, den es bereits seit 1932 gibt. In der Backstube im Hof werden prachtvoll verzierte Torten sowie Brot und Brötchen täglich frisch hergestellt – ganz ohne Fertigmischungen.

Doch nicht allen Branchen bietet die Schönhauser Allee ein ideales Umfeld. Für Juwelier Rothholz wäre Steglitz vermutlich ein besserer Standort, wie die freundliche An-





alle Fotos: Sabine Mittermeier

Bücher zu schätzen weiß. Die Kiezbuchhandlung hat viele Stammkunden, die den persönlichen Empfehlungen der Buchhändlerinnen vertrauen. „Ich habe einen hohen Anspruch und will keine Kompromisse machen“, erklärt die Inhaberin. Statt Bestseller-Tische findet man hier ein ausgewähltes literarisches Sortiment, zum Teil aus kleinen Verlagen. Die literarische Buchhandlung war früher in Mitte. Nachdem sich das Umfeld dort total gewandelt hatte, wollte Christiane Hahn zuerst ganz aufgeben: „Aber viele Kolleginnen haben mir gesagt, dass mein Konzept gut ist.“ Sie suchte dann gezielt nach Räumen in Prenzlauer Berg und eröffnete vor acht Jahren in der Nummer 124. Die Nachbarschaft habe sich seitdem schon verändert. Es ge-



be mehr Ketten, und einige schöne, inhabergeführte Läden seien weggezogen. „Das ist schade, weil man ja immer auch voneinander profitiert“, meint Christiane Hahn.

Die Schönhauser Allee sei wirtschaftlich komplett überbewertet, findet dagegen Michael Schaarschmidt, der seit 2005 in der Nummer 127 a ein Blumencafé betreibt. „Die Leute sind mit ihrer hohen Miete oder der Abzahlung ihrer Eigentumswohnung total ausgelastet, da bleibt nicht mehr viel Geld übrig.“ Das Blumencafé ist eine einzigartige Mischung aus Café und Blumengeschäft. Man fühlt sich fast wie in einem Gewächshaus, und neben Kater Erwin gehören auch zwei bunte Papageien zum Ambiente. Der gelernte Gärtner legt viel Wert auf Qualität. „Ich möchte, dass sich die Leute hier etwas Schönes und Gutes gönnen“, betont er. Auch die

Herkunft ist ihm wichtig. Blumen aus Kenia oder Äthiopien kauft er aus Prinzip nicht ein. Von der Kundschaft werde das nicht immer honoriert, vielen sei das egal. Viele Leute würden zwar aus Imagegründen im Bio-Supermarkt kaufen, seien aber nicht bereit, für eine Rose, die nicht aus Afrika kommt, 50 Cent mehr zu bezahlen: „Das Absurde ist, dass viele Leute hierhergezogen sind, weil sie all die vielen schönen Läden lieben, aber anstatt ihr Umfeld zu unterstützen, schmücken sie sich lediglich damit.“

Birgit Leiß

◀ Das Hochbahnviadukt ist eine Erkennungs-marke der 2,8 Kilometer langen Schönhauser Allee

Bücher aus einem gut sortierten Laden, Blumen und Café für Menschen, die sich was gönnen wollen



gestellte weiß: „Hier in der Gegend fehlt das Publikum, die jungen Leute haben kein Interesse mehr an Goldschmuck.“ Doch der Chef ist schon im Rentenalter. In ein paar Jahren, wenn auch seine Angestellte in Rente geht, soll Schluss sein. „Was haben wir früher an Verlobungsringen verkauft!“, seufzt sie. Heutzutage verloben sich die Leute nicht mehr, und statt Uhren gibt es Handys.

Aber wer verlobt sich heute noch?

Wer dagegen Designer-Mode jenseits des Mainstreams oder erlesene Deko-Artikel sucht, für den ist die Schönhauser Allee ein Paradies. Es gibt einen Laden mit Musikinstrumenten aus aller Welt, ein Geschäft für japanische Zehensocken und jede Menge Stoff- und Einrichtungsläden für das schöne Zuhause. Die Prenzlberger sind gesundheitsbewusst. „Gelatinefrei ist sehr nachgefragt, aber auf Bio legen die Leute nicht so viel Wert“, heißt es im „Bärenland“ ein paar Häuser weiter. Mehr als 100 Fruchtgummisorten gibt es im 2003 eröffneten Bärenland, einem Franchise-Unternehmen mit Filialen in ganz Deutschland. Wer will, kann Pizza aus Gummibären naschen oder Sonderanfertigungen bestellen. Das „Fruchtgummi-Paradies“ steht längst in jedem Reiseführer. „Japaner steuern uns gezielt an, die kommen hier mit einem großen Gepäckstück an und packen es mit 20 Tüten voll“, erzählt Filialeiterin Petra Zorn-Dill.

Im Großen und Ganzen ist auch Christiane Hahn mit ihrem Standort zufrieden. Die Inhaberin der Buchhandlung Anakoluth setzt auf ein anspruchsvolles Publikum, das gute

Ehemals Protokoll-Strecke

Die einstige Landstraße vom königlichen Berlin zum Schloss Schönhausen trägt ihren Namen seit 1841. Bereits 1906 wurde mit dem Bau der Hochbahn begonnen – gegen den Widerstand der Hausbesitzer und Anwohner, die Erschütterungen und Lärm befürchteten. Das Hochbahn-Viadukt wurde zu DDR-Zeiten rekonstruiert und unter Denkmalschutz gestellt. Mittlerweile Kult ist der Wurststand von Konnopke unter dem Hochbahnhof Eberswalder Straße. Schon seit 1930 verkauft Konnopke in der Schönhauser seine Wurst. Als Zufahrtsstrecke zu den in Niederschönhausen residierenden SED-Oberen sowie als Protokollstrecke zum Gästehaus der Regierung im Schloss Schönhausen genoss die Schönhauser Allee ab den 1950er Jahren gewisse Privilegien. Weil verfallene Altbauten bei den hochrangigen Staatsbesuchern bekanntlich keinen guten Eindruck machen, wurde die Schönhauser Allee 1957 zum ersten innerstädtischen Sanierungsgebiet der DDR. Im Herbst 1989 wurde die wenige Schritte von der Schönhauser Allee entfernte Gethsemanekirche in der Stargarder Straße zu einem der Zentren des Widerstands gegen die Herrschenden. Nach der Wiedervereinigung war die Allee zunächst von Leerstand und Verfall geprägt. Doch mit dem Zuzug gut verdienender Bevölkerungsschichten und dem Touristenboom ist wieder Kaufkraft in die Straße gekommen.

bl

Verbraucherschützer warnen vor Crowdfunding-Projekten, wie sie neuerdings häufig auf Internet-Portalen angeboten werden



Foto: Sabine Mittermeier

CROWDINVESTING

Totalverlust nicht ausgeschlossen

Zinsland, Bergfürst, Exporo, Mezzany – sogenannte Crowdfunding-Projekte haben phantasievolle Namen und bieten verlockende Angebote: Auch Kleinanleger, so versprechen die Internetplattformen, können in Immobilien investieren. Gebührenfrei und mit kleinen Beträgen ließen sich gute Renditen erzielen. Dazu könne man das Wachsen eines „eigenen“ Projekts beobachten. Aber das Investment birgt das Risiko des Totalverlustes.

„In unserem Haus warb ein Makler für das Immobilien-Crowdfunding“, schrieb eine Leserin an die Redaktion des MieterMagazins. Schon ab 250 Euro Finanzierungsbeteiligung könne man dabei sein und eine Rendite von 5 Prozent erzielen. „Gelockt wurde mit einem Startguthaben von 50 Euro“, fügte die Mieterin hinzu: „Ist eine solche Anlage sinnvoll?“ Ihre Skepsis ist nicht unberechtigt. Obwohl es bei der aktuellen Dauerniedrigzinsphase verführerisch zu sein scheint, in Immobilien zu investieren, sollte man in diesem Fall besonders kritisch hinschauen. Denn

das sogenannte Crowdfunding (englisch für „Schwarm-Finanzierung“) in Immobilien hat seine Tücken. Es wird über Internetplattformen

Gelockt wird mit kleinen Anlagebeträgen

men für ganz konkrete Bauvorhaben angeboten, für die Gelder von privaten Anlegern eingesammelt werden. Zur Auswahl stehen dabei so unterschiedliche Projekte wie die Sanierung eines alten Wasserwerks, der Bau eines Einkaufszentrums oder auch die Modernisierung eines Mehrfamilienhauses. Da offensichtlich das Eigenkapital der jeweiligen Projektentwickler nicht ausreicht, um notwendige Kredite von einer Bank zu bekommen, stocken sie ihre Mittel eben auch mit dem Geld von kleinen Anlegern auf. Die Crowdfunding-Plattformen versprechen nicht nur eine unkomplizierte und gebührenfreie Geldanlage für kleine Beträge mit relativ hohen Renditen, sondern auch Transparenz und Informationen: Jeder könnte das Wachsen „seiner“ Immobilie mitverfolgen.

Dirk Eilinghoff von dem gemeinnützigen Verbraucherportal Finanztip warnt allerdings: „Das Risiko einer solchen Geldanlage liegt ganz beim Privatanleger.“ Und der ist in aller Regel kein Immobilienexperte. Das heißt, er kann kaum einschätzen, ob das Projekt kompetent und vorausschauend entwickelt, sachverständig und erfahren realisiert wird, ob sich das Einkaufszentrum in der Lage wirklich rentiert, sich die Büros oder Wohnungen tatsächlich zu dem Preis vermieten lassen.

Gerät aber ein Projekt in finanzielle Schieflage, muss gar Insolvenz angemeldet werden, ziehen die Kleinanleger meist den Kürzeren. Sie haben nämlich mit ihrem Investment ein Nachrangsdarlehen gegeben. Das bedeutet. Erst einmal werden Banken und Handwerker aus der Insolvenzmasse bedient. Der „Schwarm“ geht nicht selten leer aus und verliert sein eingesetztes Geld. Finanztip-Mitarbeiter Eilinghoff: „Wer auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Crowdfunding-Plattformen schaut, wird feststellen: Die Anbieter übernehmen keine Haftung für den Erfolg der Projekte.“

Eilinghoff rät, sich nicht nur auf Informationen der Investmentanbieter zu verlassen, sondern sowohl Bauprojekt als auch Entwickler sorgsam zu prüfen. Dazu sollte man sein Geld nie nur auf ein solches Projekt konzentrieren. Eilinghoff: „Sicherheitsorientierten Anlegern empfehle ich, lieber die Finger von solch einem Investment zu lassen.“

Rosemarie Mieder

Was ist Mezzanine-Kapital?

Das durch Crowdfunding eingesammelte Geld ist so genanntes Mezzanine-Kapital. Der Begriff stammt aus dem Italienischen und beschreibt ein niedriges Geschoss, das zwischen zwei Hauptstockwerke geschoben wurde. So ist auch diese Form des Kapitals zwischen das Eigen- und das Fremdkapital (zum Beispiel von Banken) geschoben, um Finanzierungslücken auszugleichen. Wenn das Projekt in die Insolvenz geht, müssen Mezzanine-Kapitalgeber erst einmal hinter allen anderen Gläubigern zurückstehen.

rm

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



Instanzen-Rechtsprechung

Feststellungsklage

Wenn der Mieter sich nach Zugang der Modernisierungsankündigung auf wirtschaftliche Härtegründe berufen hat, kann der Vermieter nicht Feststellungsklage mit dem Antrag erheben, die Zahlungsverpflichtung des Mieters nach durchgeführter Modernisierung festzustellen. Ein Feststellungsinteresse des Vermieters ist in einem solchen Falle nicht gegeben.

LG Berlin vom 3.5.2016 – 67 S 34/16 –, mitgeteilt von RA Wolfgang Hak
 Langfassung im Internet

Hier hatte die Vermieterin die Feststellung begehrt, nach Ausführung der zu duldenden Modernisierungsmaßnahmen und entsprechender Erklärung zur Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete um 186 Euro berechtigt zu sein. Das Landgericht hielt einen solchen Feststellungsantrag für unzulässig.

Ein Feststellungsinteresse der Vermieterin sei nicht gegeben. Nach § 555 d Abs. 2 Satz 2 BGB komme es für die Frage der Duldung auf eine sogenannte finanzielle Härte des Mieters nicht mehr an. Sie sei nur bei der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 4 und Abs. 5 BGB zu berücksichtigen. Während nach § 554 Abs. 2 Satz 3 BGB a.F. die finanziellen Folgen der Modernisierung schon im Duldungsverfahren relevant gewesen seien, sei dies nach neuem Recht nicht mehr der Fall. Ein der Feststellung zugängliches Rechtsverhältnis entstehe hinsichtlich der Mieterhöhung noch nicht

(so auch: AG Schöneberg vom 30.10.2014 – 109 C 340/14 – MM 11/2015, Seite 30). Die tatsächlich mögliche Mieterhöhung sei von verschiedenen – unsicheren – Faktoren abhängig: Zunächst komme es darauf an, ob und in welchem Umfang die Maßnahmen durchgeführt würden. Dann sei zu prüfen, welche Kosten dafür tatsächlich angefallen seien. Für beide Punkte sei auf die letzte mündliche Verhandlung über die Mieterhöhung abzustellen. Gerade unter Berücksichtigung des zeitlichen Ausschlusses eines möglichen Mietervortrags nach § 555 d Abs. 4 Satz 2 BGB verblieben die Unsicherheiten in der Sphäre des Vermieters.

Die Zulassung der Feststellungsklage liefere dem eigentlichen Ziel der neuen Vorschriften – Entkoppelung der Duldungs- von der Mieterhöhungsfrage – zuwider.

Berliner Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2015 kann als einfache Schätzungsgrundlage herangezogen werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.

LG Berlin vom 31.8.2016 – 65 S 197/16 –

 Langfassung im Internet

Mit der Entscheidung der Zivilkammer 65 des Berliner Landgerichts hat sich die Rechtssicherheit des Berliner Mietspiegels weiter erhöht. Inzwischen wenden drei von vier Kammern des Landgerichts den Mietspiegel als Kontrollinstrument von Mieterhöhungen an, weil sie ihn zumindest als eine geeignete

Schätzgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete erachten. Auch die 18. Zivilkammer (LG Berlin vom 9.8.2016 – 18 S 111/15 –, MM 10/2016, Seite 30) und die 67. Zivilkammer (LG Berlin vom 7.7.2016 – 67 S 72/16 –, MM 10/2016, Seite 29) waren so verfahren. In dem von der 65. Zivilkammer entschiedenen Verfahren konnte der klageführende Vermieter die „Indizwirkung“ des Mietspiegels nicht entkräften, dass der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete in geeigneter Weise wiedergeben würde. Auch die 63. Zivilkammer hat den Mietspiegel schon mehrfach als Schätzgrundlage benutzt, allerdings war in diesen Fällen der Mietspiegel an sich weder vom Mieter noch vom Vermieter angegriffen worden (vgl. LG Berlin vom 5.4.2016 – 63 S 273/15 –). Die Zivilkammer 65 erläuterte in dem Urteil ausführlich die Entstehungsgeschichte der gemeindlichen Mietspiegel.

Durch die Mietrechtsreform 2001 habe der Gesetzgeber versucht, den Schwierigkeiten der Gerichte, die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen, Rechnung zu tragen. Danach sollten die Gemeinden künftig zwischen zwei Mietspiegeln wählen können: zwischen dem sogenannten „einfachen“ Mietspiegel, der als kostengünstiges und flexibles Instrument erhalten bleiben solle, und dem sogenannten „qualifizierten“ Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werde, um das Mieterhöhungsverfahren noch stärker zu objektivieren. Der einfache Mietspiegel habe dadurch

jedoch nicht in seiner Bedeutung eingeschränkt werden sollen. Der Bundesgerichtshof habe nachfolgend mehrfach bestätigt, dass ein Mietspiegel, der nicht nach besonderen wissenschaftlichen Maßstäben erstellt worden sei und damit nicht als qualifizierter Mietspiegel gelte, zumindest als einfacher Mietspiegel herangezogen werden könne. Das Gericht könne seine Überzeugung von der ortsüblichen Miete auf dieser Grundlage bilden.

Allerdings müsse das Gericht, auch wenn es den Mietspiegel nur als sogenannten einfachen verwende, sich mit qualifizierten Einwänden der Parteien gegen dessen Richtigkeit auseinandersetzen. Die im vorliegenden Fall von der Vermieterin vorgebrachten Bedenken gegen den Berliner Mietspiegel 2015 seien jedoch unbegründet: Der (einfache) Mietspiegel sei von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt und von den meisten anerkannt worden. Es sei nicht erforderlich, dass sämtliche in Berlin ansässigen Interessenvertretungen mitgewirkt haben. Schon die Lebenserfahrung spreche daher dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbilde. Zweifel an der Verlässlichkeit des Mietspiegels könnten sich nur dann ergeben, wenn konkrete Tatsachen behauptet würden, aus denen sich ergeben könnte, die Interessenvertreter hätten sich von sachfremden Erwägungen leiten lassen oder der Mietspiegel beruhe auf unrichtigem oder nicht repräsentativem Datenmaterial.

Solche Einwendungen habe die Vermieterin in dem Streitfall nicht hinreichend vorgetragen, zumal für den Berliner Mietspiegel die Umstände der Datensammlung detailliert dokumentiert worden seien und dadurch die Schwelle erhöht werde, seine Indizwirkung zu erschüttern. Insbesondere reiche es nicht aus, geltend zu machen, dass keine Daten aus dem hier im Streit stehenden Wohnhaus, einem 18-geschossigen Wohngebäude mit 506 Wohnungen, erhoben worden seien. Denn die Auswahl sei aus ei-

nem Datenbestand von mehr als einer Million Wohnungen erfolgt. Auch ohne Fachkenntnisse auf dem Gebiet der Mathematik oder Statistik sei nachvollziehbar, dass es angesichts dieser Dimension unbeachtlich sei, wenn die 506 Wohnungen der Vermieterin nicht berücksichtigt worden seien.

Weiterhin ergebe sich aus den Dokumentationen zu der Erstellung des Mietspiegels (Protokolle der Arbeitssitzungen der Arbeitsgruppe Mietspiegel), dass die in laufenden Gerichtsverfahren erhobene Kritik gegen die Qualifikation des Mietspiegels intensiv diskutiert worden sei. Dennoch sei der Mietspiegel nachfolgend von fast allen Beteiligten anerkannt worden.

Die von der Vermieterin im vorliegenden Prozess über einen Privatgutachter erhobenen Einwände gingen über Vermutungen nicht hinaus.

Schließlich geböten es auch die Interessen der Parteien, davon abzu- sehen, teure und zeitaufwendige Sachverständigengutachten einzu- holen. Dies gelte umso mehr, als nicht ersichtlich sei, dass ein Sachverständigengutachten zu mehr oder besseren Erkenntnissen führe als ein (einfacher) Mietspiegel. Das eingereichte Privatgutachten umfasse elf Vergleichswohnungen, davon zwei aus dem Bestand der Vermieterin. Dagegen lägen für das hier maßgebliche Feld G4 des Mietspiegels 190 Werte zugrunde.

Ferienwohnung

1. Stützt der Vermieter eine außerordentliche oder ordentliche Kündigung des Mieters auf dessen unbefugte oder nicht angezeigte Untervermietung, ist bei der Prüfung der Wirksamkeit der Kündigung auf sämtliche Umstände des Einzelfalls abzustellen. Gegen die erforderliche Erheblichkeit des Kündigungsgrundes können die beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Mietverhältnisses, ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der – tatsächlich nicht eingeholten – Untermieterlaubnis sowie ein pflichtwidriges (Vor-)Verhalten des Vermieters sprechen.

2. Die Vermietung von Wohnungen an Touristen durch den Vermieter oder Dritte stellt einen gemäß § 536 Abs. 1 BGB zur Minderung des Mietzinses führenden und vom Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zu beseitigenden Mangel der Mietsache dar, wenn die touristische (Teil-)Nutzung des Wohngebäudes für die benachbarten Wohnraummieter mit (Lärm-)Immissionen verbunden ist, die über das übliche Mindestmaß der bei einer herkömmlichen Wohnnutzung unvermeidbaren Beeinträchtigungen hinausgehen.

3. Werden in einem Gebäudeteil eine Vielzahl von Wohnräumen zu touristischen Zwecken vermietet, spricht der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass die im selben Gebäudeteil befindlichen Mietwohnungen durch die touristische Nutzung (Lärm-)Immissionen ausgesetzt sind, die über das bei einer herkömmlichen Wohnnutzung übliche Mindestmaß hinausgehen.

4. Dem Vermieter ist auch in den Fällen, in denen nicht er, sondern einer seiner gewerblichen (Zwischenver-)Mieter vom Vermieter angemietete Flächen an Touristen vermietet, dem Wohnraummieter gegenüber zur Mängelbeseitigung verpflichtet. Der Beseitigungsanspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB erlischt nicht nach § 275 Abs. 1 BGB, bevor nicht der Vermieter seinen gewerblichen (Zwischenver-) Mieter oder die touristischen Endnutzer erfolglos auf dem Rechtsweg auf Beseitigung der mit der touristischen Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnraummieter in Anspruch genommen hat.

LG Berlin vom 6.10.2016

– 67 S 203/16 –,

mitgeteilt von VRiLG

Michael Reinke

 Langfassung im Internet

Zahlungsverzug

1. Ein über eine Monatsmiete hinausgehender Mietrückstand über eine Dauer von mehr als einem Monat stellt durchaus nicht regelmäßig einen Kündigungsgrund dar.

2. Ein Zahlungsrückstand, der sogar den Ausspruch einer fristlosen Kündigung erlaubt, zieht nicht zwingend die Wirksamkeit einer darauf gestützten ordentlichen Kündigung nach sich.

3. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Pflichtverletzung im Rahmen der ordentlichen Zahlungsverzugskündigung muss nicht die relative Betrachtung von Rückstandsbetrag und monatlich zu leistender Miete, sondern die absolute Höhe des Rückstands und seine wirtschaftliche Bedeutung für den Vermieter im Vordergrund stehen.

LG Berlin vom 6.10.2016
– 18 S 196/16 –, mitgeteilt
von RA Max Althoff

➔ Langfassung im Internet

Vorliegend handelt es sich um einen Beschluss über Gewährung von Prozesskostenhilfe. Das Gericht bewilligte Prozesskostenhilfe für das Berufungsverfahren, da die Rechtsverfolgung der Mieter hinreichende Aussicht auf Erfolg bot.

Die 18. Kammer hat sich der 67. Kammer des LG Berlin (vom 16.6. 2016 – 67 S 125/16 –) dahingehend angeschlossen, dass ein Zahlungsrückstand, der sogar den Ausspruch einer fristlosen Kündigung erlaubt, nicht zwingend die Wirksamkeit einer darauf gestützten ordentlichen Kündigung nach sich zieht und ebenfalls, dass bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Pflichtverletzung im Rahmen der ordentlichen Zahlungsverzugskündigung nicht die relative Betrachtung von Rückstandsbetrag und monatlich zu leistender Miete, sondern die absolute Höhe des Rückstands und seine wirtschaftliche Bedeutung für den Vermieter im Vordergrund stehen muss (hier ging es gegen einen Großvermieter und um einen dreistelligen Rückstandsbetrag).

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass es gegen ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Vertragsbeendigung spreche, dass er den Mietern nach der Kündigung selbst vorgeschlagen habe, einen neuen Mietvertrag zu einem höheren Mietzins abzuschließen, denn damit sei

deren Zahlungsverhalten offenbar nicht unzumutbar für den Vermieter gewesen und konnte daher auch keinen Kündigungsgrund bilden.

Minderungs- ausschluss

Zu den Voraussetzungen eines Minderungs Ausschlusses nach § 536 Abs. 1 a BGB.

AG Charlottenburg vom 14.4.2016
– 219 C 248/15 –, mitgeteilt
von RA Holger Reckschmidt

Soweit ersichtlich handelt es sich bei diesem Judikat um die erste bekannt gewordene Entscheidung zu dem am 1.5.2013 in Kraft getretenen § 536 Abs. 1 a BGB. Diese Vorschrift – eine Perle der Gesetzgebungskunst – lautet:

„Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nummer 1 dient.“

Dass die Vorschrift faktisch unanwendbar ist, zeigen die kurzen, aber prägnanten Ausführungen des Amtsgerichts, die nachfolgend im Wortlaut wiedergegeben werden:

„... Die Minderung war hier auch nicht in den ersten drei Monaten nach § 536 Abs. 1a BGB ausgeschlossen. Der Beklagte [= Vermieter] hat hier lediglich vorgetragen, dass anfänglich allgemeine Arbeiten am Dach ausgeführt worden seien, die vornehmlich energetische Maßnahmen dargestellt hätten. Der Ausschluss nach § 536 Abs. 1 a BGB gilt nur für Maßnahmen der energetischen Modernisierung im Sinne von § 555 b Nr. 1 BGB. Hier wurde vom Beklagten bereits nicht hinreichend substantiiert vorgetragen, dass und in welchem Umfang die Maßnahmen die Voraussetzungen des § 555b Nr. 1 BGB erfüllen, so dass die Anwendung des § 536 Abs. 1 a BGB bereits aus diesem Grund ausscheidet.

Aus dem Vortrag des Beklagten lässt sich außerdem entnehmen, dass es sich nicht ausschließlich um energetische Maßnahmen han-

delte. In einem solchen Fall soll es nach der Gesetzesbegründung darauf ankommen, „welche Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Maßnahmen entfallen“ (siehe auch Blank/Börstinghaus, Miete/Blank BGB § 536 Rn. 195-206, beck-online). Von Seiten des Beklagten ist jedoch keinerlei Vortrag hinsichtlich genauer Art, Umfang und Zeitraum der Maßnahmen erfolgt. Es fehlt somit an jeder geeigneten Grundlage für einen (teilweisen) Ausschluss der Minderung. Mangels hinreichender Tatsachengrundlage kam auch eine Schätzung eines möglicherweise bestehenden Anteils an energetischen Maßnahmen nicht in Betracht. ...“

Mietpreisbremse

1. Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung zu § 556 d Abs. 2 BGB ist verfassungsgemäß.

2. Auch im Prozess um die Rückforderung von nach § 556 d Abs. 1 BGB überhöhten Mieten ist der Vergleichsmietzins anhand des Berliner Mietspiegels zu ermitteln, der als einfache Schätzgrundlage angewendet werden kann.

3. Mehr als eine Einordnung seiner Wohnung in die Felder des Mietspiegels kann für die Rüge nach § 556 g Abs. 2 BGB vom Mieter im Regelfall nicht verlangt werden.

AG Neukölln vom 8.9.2016
– 11 C 414/15 – (n.rkr.)

➔ Langfassung im Internet

So wie das Amtsgericht Lichtenberg (MM 11/2016, Seite 30) hat auch das Amtsgericht Neukölln ein für Mieter positives Urteil zur sogenannten Mietpreisbremse gefällt. Die Vermieterin wurde verurteilt, an ihren Mieter überhöhte Miete von monatlich je 221,09 Euro netto kalt, insgesamt 1105,45 Euro, zuzüglich Zinsen für fünf zurückliegende Monate zurückzuzahlen. Zugleich wurde eine entsprechende Feststellung getroffen, dass die mit 725,00 Euro netto kalt vereinbarte Miete in Höhe des Betrages von 221,09 Euro unwirksam sei. In dem Urteil erfolgte eine ausführliche Prüfung, ob die Verordnung verfassungsgemäß sei. Das Amtsgericht

Neukölln bejahte dies im Ergebnis. Die gesetzliche Ermächtigung für die Mietenbegrenzungsverordnung finde ihre Grundlage in § 556 d Abs. 2 BGB und begegne keinen verfassungsrechtlichen Bedenken: § 556 d Abs. 2 BGB sei hinreichend bestimmt. Denn bei verfassungskonformer Auslegung sei den Landesregierungen kein Spielraum eingeräumt, ob sie eine solche Verordnung erlassen oder nicht. Vielmehr bestehe eine Verpflichtung, sofern ein angespannter Wohnraummarkt bestehe. Soweit in das Grundrecht des Eigentums eingegriffen werde, indem der Eigentümer in der Festlegung der Miethöhe bei Neuvermietung beschränkt werde, sei dieser Eingriff aus Gemeinwohlerwägungen gerechtfertigt.

Der Erlass einer solchen Verordnung sei auch geeignet, das Ziel zu erreichen. Es komme dabei nicht darauf an, ob es effektivere Mittel gebe. Die Mietpreisbremse sei ferner erforderlich, da nur sie kurzfristig zu wirken vermöge. Schließlich habe der Gesetzgeber auch in angemessener Weise die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten berücksichtigt. Denn eine Wohnung habe existenzielle Bedeutung für den Einzelnen. Die Eigentumsgarantie werde nicht geschützt, soweit überhöhte Mietpreise in Ausnutzung einer Mangelanlage verlangt würden. Denn dadurch werde die soziale Funktion des Eigentums missachtet. Den Interessen der Eigentümer werde Rechnung getragen, indem die Verordnung unter anderem nur für eine Dauer von höchstens fünf Jahren erlassen werden dürfe. Auch nehme § 556 d BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete Bezug. Da zu erwarten sei, dass in nachfragestarken Gebieten die Mieten – nicht zuletzt durch den erlaubten Zuschlag von 10 Prozent – weiterhin ansteigen würden, werde der Marktbezug gewahrt. Auch die Verordnung selbst sei nicht rechtswidrig. Der Kontrollmaßstab sei allerdings eingeschränkt. Es dürfe nur geprüft werden, ob die Landesregierung ihren Beurteilungsspielraum überschritten habe. Dies sei zu verneinen, da sie für die vier Indizien gemäß § 556 d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1

bis 4 BGB und für ein weiteres Indiz (nämlich das der Entwicklung der Differenzen zwischen Angebotsmieten und ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin) konkrete empirische Untersuchungen vorgelegt habe. Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, sei der Mietspiegel 2015 als Schätzungsgrundlage heranzuziehen. Nach dem maßgeblichen Feld G 1 und unter Berücksichtigung der unstreitigen Zu- und Abschläge betrage die ortsübliche Vergleichsmiete 6 Euro pro Quadratmeter. Auf die von der Vermieterin benannten 23 Vergleichswohnungen komme es nicht an. Zulässig sei inklusive des Zuschlags von zehn Prozent mithin nur eine Höchstmiete von 6,60 Euro pro Quadratmeter, das heißt von insgesamt 503,91 Euro netto kalt. Die Differenz von je 221,09 Euro für die Monate August bis Dezember 2015 müsse die Vermieterin daher an den Mieter zurückzahlen.

Das Urteil ist nicht rechtskräftig. Die Vermieterin hat dagegen Berufung beim Landgericht Berlin zum Aktenzeichen 65 S 424/16 eingelegt.

Aufwendungsersatz

Zum Ersatz von Verdienstausschlag und Arbeitsaufwand des Mieters nach § 555 a Abs. 3 BGB infolge eines Wasserschadens in der Wohnung.

AG Lichtenberg vom 27.11.2015 – 21 C 160/15 –, mitgeteilt von RA Klaus Blancke

➔ Langfassung im Internet

Der Aufwand für eigene Räum- und Reinigungsarbeiten sowie die Beaufsichtigung der Wohnung während der Arbeiten ist nach § 555 a Abs. 3 Satz 1 BGB zu ersetzen. Da es sich um Aufwendungsersatz und nicht um einen Schadensersatzanspruch handelt, kommt es auf ein Verschulden des Vermieters nicht an. Die Höhe ihres Verdienstausschlages hat die Mieterin im vorliegenden Fall durch die eingereichte Bescheinigung der P.-GmbH nachgewiesen. Den Aufwand von acht Tagen hat die Mieterin nach Ansicht des Amtsgerichts substantiiert und nach-

vollziehbar dargetan. Unstreitig sei gewesen, dass an drei Tagen Maler- und Teppichverlegearbeiten sowie an zwei Tagen Schadensbegutachtungen stattgefunden hätten. Es sei bezüglich der Begutachtungen erforderlich gewesen, dass die Mieterin vor Ort war und hinsichtlich der vorgenannten Arbeiten jedenfalls nicht zu beanstanden, dass sie diese beaufsichtigen wollte. Dass sie weitere drei Tage für das Ein- und Ausräumen sowie Reinigungsarbeiten benötigte und an diesen Tagen demzufolge nicht zur Arbeit gehen konnte, sei naheliegend. Insoweit sei auch zu bedenken gewesen, dass sie nach § 555 a Abs. 1 BGB nur zur Duldung verpflichtet war, nicht aber zur Mitwirkung. Sie hätte daher das Ein- und Ausräumen sowie die Reinigung auch dem Vermieter überlassen können. Die Mieterin sei daher keineswegs verpflichtet gewesen, die vorgenannten eigenen Tätigkeiten an ihren arbeitsfreien Tagen vorzunehmen.

Grundsätzlich hätte die Mieterin dementsprechend auch ein Entgelt für ihre eigenen Leistungen in Ansatz bringen können, und zwar durchaus in Höhe von 10 Euro pro Stunde. Es seien jedoch nur 16,3 Stunden anzusetzen gewesen, denn soweit ihr Verdienstausschlag zu erstatten gewesen sei, sei es nicht angemessen im Sinne des § 555 a Abs. 3 Satz 1 BGB, ihr zusätzlich die Stunden zu vergüten. Den Zusatzaufwand schätzte das Gericht nach § 287 ZPO auf eben 16,3 Stunden. Dabei ging es davon aus, dass das Aufnehmen der Feuchtigkeit über drei Stunden sofort nach dem Bemerken des Wassereintritts erforderlich war.

Im Übrigen sei zu berücksichtigen, dass die Mieterin nach der Mitteilung der P.-GmbH nur 4,4 Stunden täglich arbeite, die Aufräumarbeiten nach ihren Angaben aber an drei Tagen erfolgten und inklusive der Reinigungsarbeiten 29,5 Stunden dauerten. Ziehe man von dieser Stundenzahl 3 x 4,4 Stunden ab, für die ihr Ersatz des Verdienstausschlages zustehe, verblieben 16,3 Stunden, also (16,3 Stunden x 10 Euro pro Stunde =) 163 Euro.

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
nicht am 16. Dezember 2016

Beratungszentrum Frankfurter Allee

ab sofort: Frankfurter Allee 85
♿ Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)
U Frankfurter Allee
U Samariterstraße

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2016/2017

Geschäftsstelle und alle Beratungszentren: geschlossen vom 24. bis einschließlich 26. Dezember sowie am 31. Dezember 2016
alle weiteren bezirklichen Beratungsstellen: geschlossen vom 24. Dezember bis einschließlich 31. Dezember 2016. Die Beratungsstelle in der Riebnitzer Straße 1 b in Hohen-schönhausen ist hiervon abweichend am Dienstag, den 20. Dezember und Dienstag, den 27. Dezember geschlossen.

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.

Beratungszentrum
Südsterne
in der Hasenheide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

Geschlossen vom 24. bis einschließlich 26. Dezember sowie am 31. Dezember 2016 und am 16. Dezember 2016 ab 15 Uhr

Die BMV-Beratungszentren finden Sie auf Seite 31

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

Geschlossen vom 24. Dezember bis einschließlich 31. Dezember 2016.

Die Beratungsstelle in der Riebnitzer Straße 1 b in Hohenschönhausen ist hiervon abweichend am 20. Dezember und 27. Dezember geschlossen.

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlshorst

■ **NEU!** Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel
Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG., Raum 204,
nicht am 20. und 27. Dezember

■ **Mi 17-19 Uhr**

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

Marzahn-Hellersdorf

■ **Mo 17-19 Uhr**

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

■ **Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ **Di 18-19.30 Uhr**

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

Pankow

■ **Mi 17-19 Uhr**

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ **Do 17-19, Fr 14-16 Uhr**

FreizeitHaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ **Mi 17-19 Uhr**

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

Steglitz-Zehlendorf

■ **Mi 17-19 Uhr**

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

Tempelhof-Schöneberg

■ **Mo 17-19 Uhr**

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ **Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr**

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

Treptow-Köpenick

■ **Di + Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ **030-226260**

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:

☎ **030-22626-152**

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für Mitglieder des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes kostenfrei und unverbindlich. 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:**

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten

ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030 - 34 71 08 21; E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

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

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Hüser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV ☎ 030-22626-144

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 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt

und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-8961 8632,

E-Mail: bm-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitzny,

Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

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⁾
	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
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.

Viel Wissenfür wenig Geld

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 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



An der Urania 17 • 10787 Berlin • Tel. 218 90 91 • Fax 211 03 98

Dezember 2016

Weitere Details unter www.urania.de

Donnerstag, 1.12.

- 15.30 Uhr Buchvorstellung: **Dr. Volker Wagner: Die Geschichte der Berliner Juden***
17.30 Uhr **Ingo Harter: Sizilien – zu Füßen des Ätna. Palermo – Syrakus – Taormina***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Human – Die Menschheit**
19.30 Uhr **Prof. Dr. Marina Münkler, Prof. Dr. Herfried Münkler:**
Die neuen Deutschen – oder: Was bedeutet deutsche Identität?*

Freitag, 2.12.

- 15.30 Uhr **Christoph Arlom: Metallfreie Zahnmedizin – von der Füllung bis zum Implantat***
17.30 Uhr **Prof. Dr. C. Bernd Sucher: Der Theaterversther – Aufführungen fundiert kritisieren***
18.00 Uhr **Tschaikowsky Ballett-Festival: Russisches Nationalballett mit Märchenerzählerin: Schwanensee**
19.30 Uhr **Gabriele Naumann-Maerten: Eigene Ziele erkennen und angehen***

Samstag, 3.12.

- 10.00- Seminar: **Veronika Langguth: Mehr Mut! – Selbststärkung über den „Erfahbaren Atem“ nach Prof. Ilse Middendorf®**
14.00 Uhr **Tschaikowsky Ballett-Festival:**
18.00 Uhr **Russisches Nationalballett mit Märchenerzählerin: Der Nussknacker**
20.00 Uhr **Comedy: Stefan Verra: ERTAPPT! KÖRPERSPRACHE: Echt männlich. Richtig weiblich.**

Sonntag, 4.12.

- 10.30-12.00 Uhr **Dr. med. Ori Wolff: Nur müde, oder krank? Das körperliche Burnout**
11.00 + **Tschaikowsky Ballett-Festival:**
15.00 Uhr **Russisches Nationalballett mit Märchenerzählerin: Dornröschen**

Montag, 5.12.

- 17.30 Uhr **Dr. Stephan Elbern: England in der Neuzeit – der Aufstieg zur Weltmacht***
19.30 Uhr **Dr. Andreas Jacke: Filmmusik – Reise in die Furcht oder in die Hoffnung? Die Verwendung von Musik im Film am Beispiel von Roman Polanski***

Dienstag, 6.12.

- 17.30 Uhr **Stefan Eggert, M.A.: Israel – das Heilige Land. Tel Aviv, Haifa, See Genezareth, Jerusalem, Bethlehem, Totes Meer***
18.30 Uhr **Ausstellungseröffnung: Die Geheimnisse des Wassers, Eintritt frei (bis zum 6.1.17)**
19.30 Uhr **Vortrag mit Diskussion: Prof. Dr. Bernd Kröplin: Die Geheimnisse des Wassers***

Mittwoch, 7.12.

- 17.30 Uhr **Dr. Helmut Brandt: Das Archäologische Museum von Ismailia – alte Schätze neu entdeckt***
19.30 Uhr **Vortrag mit Buchvorstellung: Prof. Dr. Peter-André Alt: Sigmund Freud – der Arzt der Moderne***

Donnerstag, 8.12.

- 17.30 Uhr **Derk Ehlert: Wildtiere in Berlin***
19.30 Uhr **Vortrag und Buchvorstellung: Berit Brockhausen: Schöner streiten***

Freitag, 9.12.

- 15.30 Uhr **Vortrag mit Diskussion: Prof. Dr. Annelie Keil: Wer lebt, wird älter***
16.30 Uhr **Kindermusical-Premiere: KinderMusicalTheaterBerlin e.V. – Alice im Wunderland**
17.30 Uhr **Dr. Stephan Elbern: Von Kiew nach St. Petersburg – Kirchen und Klöster im alten Russland***
19.30 Uhr **Vortrag mit Konzert und Diskussion: Christian W. Engelbert: Die Heilkraft der Musik – ein außergewöhnliches Sinneserlebnis***

Samstag, 10.12.

- 11.00 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**
15.30 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**

Sonntag, 11.12.

- 11.00 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**
11.00-14.00 Uhr **Workshop: Der Ich-kann-nicht-singen-Chor**
15.30 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**

Montag, 12.12.

- 15.30 Uhr **Johannes Prittwitz: Die Gräfin Lichtenau – Berlins „Madame Pompadour“ und der Klassizismus***
16.30 Uhr **Spiefilm: Meine Zeit mit Cézanne**
17.30 Uhr **Prof. Dr. Bernd Kröplin: Menschheitstraum Stratosphärenflüge***
19.00 Uhr **Spiefilm: Meine Zeit mit Cézanne**
19.30 Uhr **Prof. Dr. Claudia Kemfert: Frischer Wind für die Energiewende, aber nur als Sturm im Wasserglas?***

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

Dienstag, 13.12.

- 11.00 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**
15.30 Uhr **Rainer Reusch: Max Liebermann – Natur und Arbeitswelt***
16.30 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**
17.30 Uhr **Vortrag mit Buchvorstellung: Dr. phil. Udo Baer: Das Herz wird nicht dement***
19.30 Uhr **Podiumsdiskussion: Daniel Alter, Ferid Heider, Dr. Andreas Goetze: „Ohne Religion wäre die Welt doch viel friedlicher – oder?“ Zur Rolle der Religionen im Konfliktfall: Beitrag zum Frieden? Beitrag zur Gewalt?**
20.00 Uhr **Spiefilm: Meine Zeit mit Cézanne**

Mittwoch, 14.12.

- 15.30 Uhr **Elke Krauskopf, M.A.: MOMA – Das berühmteste Museum für die Kunst der Moderne***
16.30 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**
17.30 Uhr **Vortrag mit Diskussion: Dr. Thomas Schäfer: Souverän leben***
19.30 Uhr **Prof. Dr. Lutz von Werder: Transhumanismus als Lebenskunst?***
20.00 Uhr **Spiefilm: Meine Zeit mit Cézanne**

Donnerstag, 15.12.

- 11.00 Uhr + 16.30 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**
15.30 Uhr **Heli Ihlefeld: „Auch darüber wird Gras wachsen ...“ – Die schönsten Anekdoten von Willy Brandt***
17.30 Uhr **Ingmar Arnold: Geschichte der Berliner Rohrpost***
19.30 Uhr **Prof. Dr. Dr. Manfred Spitzer: Digitale Medien – Risiken und Nebenwirkungen***
20.00 Uhr **Dipl. Ing. Alexander Goebels: Azoren – geheimnisvolle Inseln im Atlantik***

Freitag, 16.12.

- 15.30 Uhr **Marlene Kayen, Johanna Hilbrandt: Das Tagebuch und die Passion fürs Autobiografische***
16.30 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**
17.30 Uhr **Dr. med. Achim Kürten: Antlitzdiagnostik – Detektivarbeit am Körper***
19.30 Uhr **Prof. Dr. Stephan Lessenich: Neben uns die Sintflut – Wer zahlt den Preis für unseren Wohlstand?***
20.00 Uhr **Dokumentarfilm: Athos – Im Jenseits dieser Welt**

Samstag, 17.12.

- 11.00 + 15.30 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**

Sonntag, 18.12.

- 11.00 + 15.30 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**

Montag, 19.12.

- 11.00 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**
15.30 Uhr **Dr. med. Alexander Blau: Erholsamer Schlaf und seine Variationen***
16.30 + 19.00 Uhr **Dokumentarfilm: Athos – Im Jenseits dieser Welt**
17.30 Uhr **Prof. Dr. Andreas Michalsen: Säure-Basen Ernährung***
19.30 Uhr **Hannes Bahrmann: Abschied vom Mythos – Sechs Jahrzehnte kubanische Revolution***

Dienstag, 20.12.

- 15.30 Uhr **Dr. Eckhard Bahr: Ticino – Tessin und ein Hauch Bella Italia***
16.30 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**
17.30 Uhr **Dr. Eckhard Bahr: Zypern – Goldgrünes vielbeschriebenes Blatt im Mittelmeer***
19.30 Uhr **Prof. Dr. Tilman Spohn: Entstehung und Entwicklung der Erde und des Sonnensystems: Was haben wir von Rosetta gelernt?***
20.00 Uhr **Dokumentarfilm: Athos – Im Jenseits dieser Welt**

Mittwoch, 21.12.

- 11.00 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**
15.30 Uhr **Gisela Gehrmann: Weihnachten in Familie – Glückliche Gemeinschaft, gewolltes Alleinsein oder traurige Vereinsamung?***
17.30 Uhr **Thomas R. Hoffmann, M.A.: Engel in der Kunst***
19.30 Uhr **Reinhard Lauterbach: Das lange Sterben der Sowjetunion 1985 bis 1999***
20.00 Uhr **Dokumentarfilm: Athos – Im Jenseits dieser Welt**

Donnerstag, 22.12.

- 11.00 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**

Montag, 26.12. – Mittwoch, 28.12.

- 15.30 Uhr **Kindermusical: Alice im Wunderland**

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,00/9,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2016 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €