



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

Januar/Februar
1+2/2013

Familie sucht Wohnung...

Fünf Fälle, fünf Wege



SPEZIAL:
Der Soziale
Wohnungsbau

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**WOHNUNGSBAU-
GENOSSENSCHAFTEN**
Viel Individualität,
viel Gemeinsinn

**WOHNUNGSVER-
MITTLUNGSGEBÜHREN**
Hartnäckiger Makel

**Bitte beachten
Sie die
BMV-Bezirks-
mitgliederver-
sammlungen
auf Seite 17**

LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

www.LAGERBOX.com

LAGERBOX sicher
sauber
trocken

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

...einfach sicher
einlagern



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


Lagerbox Berlin 2
Karl-Marx-Straße 92-98
12043 Berlin (Ecke Neckarstr.)
T: 030 / 577 093 51
berlin2@lagerbox.com

Bestattungsinstitut Hubert Hunold



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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

☎ Tag und Nacht (030) 991 10 87 

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke
Türen • Rahmen • Möbel**
Renovierung • Modernisierung
Neubau (300m² Ausstellung)

Vulkanstraße 13 · 10367 Berlin
Tel. 55 25 55-25 / Fax -26

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)

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern
des MieterMagazin gehören wollen,
dann registrieren Sie sich bitte unter

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

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

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon

Ausgabe 2011/2012



- 13 Euro
- rund 700 Seiten
- Aktuell und informativ
- Mit neuen Gesetzen und Verordnungen
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 2000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

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

INHALT

PANORAMA

Staatlicher Rundfunk: Verein mit Zwangsmitgliedschaft für alle	6
Müllentsorgung: Gelb und Orange gehen Hand in Hand	6
Zwangsräumung von Roma-Familien: Wo war der Rechtsstaat?	7
Wo Verdrängung droht	7
Mietrechtsänderungsgesetz: Nach der Wahl ist vor der Wahl	8
Berliner Wasserbetriebe: Geld zurück an den Verbraucher	8
Wilhelmstraße 56-59: Bewohner können den Abriss verhindern	9
Der Webtipp: Berlin in alten Stadtplänen	9
Einkommensentwicklung: Große Städte – große Armut	10
Deutsche Annington verweigert Mietminderung: Im Dunklen gelassen	10
TLG-Wohnungen verkauft: Leckerbissen im Speckgürtel	11

TITEL

Familie sucht Wohnung ...	
Fünf Fälle, fünf Wege	12

HINTERGRUND

Wohnungsvermittlungsgebühren: Hartnäckiger Makel	18
Umwandlung in Milieuschutzgebieten: Motor für Mietsteigerungen	19
10 Fragen zum Beginn des Mietverhältnisses: Ein Überblick vor der Unterschrift	20
Wohnungsbaugenossenschaften: Viel Individualität, viel Gemeinsinn	22
Mikrozensus: Bis zur Hälfte für die Miete	24

SPEZIAL

Der Soziale Wohnungsbau zwischen Ausstieg und Neuanfang	25
--	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	36

SERVICE

BMV-Bezirksmitgliederversammlungen	17
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40
Impressum	4
Leserbriefe	4

Familien müssen finanziell knapper kalkulieren als berufstätige Singles oder Paare mit Doppelseinkommen. Gleichzeitig erfordern Kinder mehr Fläche zum Wohnen. Das ist auf einem engen Wohnungsmarkt wie derzeit in Berlin kaum unter einen Hut zu bringen, wie unsere fünf authentischen Fälle zeigen:

Familie sucht Wohnung ...



Wer eine Wohnung neu bezieht, tut gut daran, sich einen **Überblick vor der Unterschrift** unter den Vertrag zu verschaffen.

20



Die neueste Datenerhebung („Mikrozensus“) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zeigt, dass die Berliner knapp 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden.

Manch einer zahlt **Bis zur Hälfte für die Miete**

Abbildungen: Sabine Münch, Julia Gandras

Die auf dieser Seite abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.

Betr.: MieterMagazin 12/2012, Seite 10, Jens Sethmann: „Mietzahlungsverzug – Bundesgerichtshof vereinfacht Kündigung“

Übersteigen – nicht erreichen

Mit Erstaunen habe ich den oben genannten Artikel zur Kenntnis nehmen müssen. Unter Bezugnahme auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 10. Oktober 2012 (Aktenzeichen VIII ZR 107/12) wird hierin Folgendes ausgeführt: *„Eine ordentliche Kündigung mit Kündigungsfrist kann der Vermieter schon aussprechen, wenn der Mietrückstand nur eine Monatsmiete beträgt. Lediglich bei Rückständen von weniger als einer Monatsmiete und einer Verzugsdauer von weniger als einem Monat ist die Kündigung ausgeschlossen.“* Diese Darstellungen entsprechen hinsichtlich der kündigungsbegründenden Rückstände nicht den Ausführungen des Bundesgerichtshofes in dem von Ihnen in Bezug genommenen Urteil und zwar weder im Leitsatz, noch in den Urteilsgründen. Der BGH führt aus: *„In Anlehnung an die überwiegend vertretenen Auffassungen erscheint dem Senat die Erheblichkeitsgrenze nicht überschritten, wenn der Rückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt...“*

Dabei geht der BGH erkennbar davon aus, dass ein zur ordentlichen Kündigung berechtigender Rückstand erst dann vorliegt, wenn die Rückstände eine Monatsmiete übersteigen, also nicht lediglich erreichen. Der Rückstand mit lediglich einer Monatsmiete rechtfertigt demnach gerade nicht die ordentliche Kündigung, wenn nicht weitere Rückstände (beziehungsweise Umstände) hinzutreten.

Da ich die Ausführung des BGH insoweit für eindeutig halte, würde mich interessieren, wie Sie zu Ihrer abweichenden Auffassung gelangen, zumal Ihre Darstellungen in dem genannten Artikel Mieter veranlassen können, eine Kündigung für wirksam zu halten, die gar nicht wirksam ist, da sie sich lediglich mit einer einzigen Miete im Rückstand befanden, eine Situation, die sich in der Praxis sehr häufig ergibt, wenn nämlich ein Mieter einen Monat eine Mietzahlung nicht leisten konnte und in den Folgemonaten nicht in der Lage ist, den Rückstand auszugleichen.

P. Bongard, 10711 Berlin

*MieterMagazin-Leser P. Bongard hat in vollem Umfang Recht.
Die Redaktion*

Traurig und ungerecht

Es ist schon sehr traurig, erfahren zu müssen, was in dieser Stadt passiert und wie die Ungerechtigkeit immer mehr an Platz und Größe gewinnt. Ich kann nur die armen jungen Menschen bemitleiden, denn was auf diese Menschen zukommt, ist eine Katastrophe.

M. Marcellus per E-Mail

Falsche Rücksichtnahme?

Nicht zum ersten Mal vermisste ich die Nennung der Bösewichter mit vollem Namen. So auch im MieterMagazin 12/2012 („Bundesgerichtshof vereinfacht Kündigung“ und „Verschlímbesserung Stuttgarter Platz“). Das sind doch wichtige Informationen, die dem Leser nicht vorenthalten werden dürfen, auch für den Fall der unfreiwilligen Kontaktaufnahme. Ich kann mir auch nicht vorstellen, dass rechtliche

Gründe der Namensnennung entgegenstehen. Warum also diese Rücksichtnahme am falschen Ort?

B. Schütze per E-Mail

*Es hat ausschließlich rechtliche Gründe. Das MieterMagazin ist schon mehrfach bei presserechtlichen Auseinandersetzungen gegen Privateigentümer wegen Namensnennung oder Identifizierungsmöglichkeiten unterlegen, bis hin zum Berliner Verfassungsgerichtshof. Im Fall „Mietzahlungsverzug – Bundesgerichtshof vereinfacht Kündigung“ handelt es sich zufällig sogar um die Eigentümerin, um die es auch im Presserechtsstreit vor dem Verfassungsgerichtshof gegangen ist.
Die Redaktion*

Betr.: MieterMagazin 12/2012, Seite 4, Leserbrief: „Zeitansage“

Bedeutung verloren

Hätte der Leser nachgedacht, hätte er diesen Leserbrief nicht schreiben müssen. Es ist eine Zumutung, wenn die Interessen einiger Gottesanbeter über die Interessen der ruhebedürftigen Allgemeinheit gestellt werden. Die direkt Betroffenen, selbst wenn sie nicht schlafbedürftige Nacht- oder Schichtarbeiter, Kranke oder zu Hause arbeitende Menschen sind, haben ein Recht auf Schutz vor Lärmbelästigung. Kirchengeläut hat seine frühere Bedeutung längst verloren. Ich denke mal, im Jahr 2012 wird jeder auch über einen Zeitanzeiger verfügen. Leser Lieske sollte sich einen Wecker leisten.

Katharina Berger per E-Mail

Das Ritual stört

Bedauerlich, dass Sie, M. Lieske, nicht verstehen können, dass selbst Katholiken, vom Rest der Menschen zu schweigen, nicht unbedingt akustisch und unfreiwillig von überholten religiösen Ritualen einiger Weniger belästigt werden wollen und es unter Umständen als beeinträchtigende Ruhestörung erfahren, die ihre Lebensqualität mindert. Ein gestandener Muezzin in Ihrer unmittelbaren Nähe könnte schnell für Ihr Verständnis sorgen. Besitzen Sie keine Uhr?
F. Braun per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 61. Jahrgang 2013

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** BBU, Dzung Le, Julia Gandras, Paul Glaser, Hans-Böckler-Stiftung, Udo Hildenstab, Raphael Huenerfauth, Landesarchiv Berlin, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Peter Rink · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreislíste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung 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

Mitmachen

BMV-Bezirksmitglieder- versammlungen 2013

Die Mitglieder des Berliner Mietervereins können im Rahmen der Bezirksmitglieder-
versammlungen Einfluss auf die Aktivitä-
ten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung
informiert über die Probleme der Mieter
im Bezirk. Aktionen werden besprochen,
Informationen gegeben und Erfahrungen
ausgetauscht. Termine finden Sie
auf Seite 17.

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins
bietet an jedem dritten Montag im Monat von
16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an.
Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen
oder Anregungen der Mitglieder.
Die nächsten Termine sind: Montag, 18. Februar 2013
und Montag, 18. März 2013.

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

*Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Eugen Koch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)*

Wir trauern

Otto Eigen

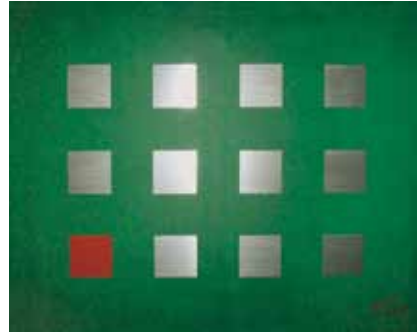
Seit 1987 Bezirksleiter in Charlottenburg, später
in Charlottenburg-Wilmersdorf, hatte Otto Eigen
stets den Schutz der Schwächeren im Blick. Seit
den 80er Jahren engagierte er sich gegen die Spe-
kulation mit Wohnraum und erzielte damit oft auch
eine beachtliche Resonanz in der Öffentlichkeit.
Als ehemaliger Mieter im Corbusier-Haus hat er
Nachbarn zusammengeführt und die Ideen des
bekannten Reformarchitekten so mit Leben erfüllt.
Sein Engagement richtete sich insbesondere gegen
den Immobilienmakler Bendzko, der ausgerechnet
dieses Wohnprojekt durch Umwandlung bedrohte.
Bis zuletzt war Otto Eigen in der Mieterbewegung
aktiv. Er war ein zutiefst politischer Mensch, kantig
und liebenswert.

Otto Eigen ist bereits am 26. November 2012
nach schwerer Krankheit verstorben.

Wir werden ihn in Erinnerung behalten.

*Vorstand, Geschäftsführung und
Bezirksleitung Charlottenburg-Wilmersdorf
des Berliner Mietervereins*

Ausstellung



Beratungszentrum Südsterne

Ausstellung in der Hasenheide 63 (Laden),
nahe ☐ Südsterne mit Werken von
Sven Carl (Ölbilder auf Leinwand)
und Fotoarbeiten von Ingeborg Sambeth

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

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

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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



Augenblicke

Ob ein Bild zum
Nachdenken, ein
Motiv mit Witz
oder ein Foto
aus ungewöhnli-
cher Perspektive:
Schicken Sie dem
MieterMagazin
Ihre Momentauf-
nahme rund um
das Thema Woh-
nen – die Redak-
tion honoriert
den Abdruck
mit 40 Euro.

Der Einsender dieses Fotos ist Thomas Wienands.

STAATLICHER RUNDFUNK

Verein mit Zwangsmitgliedschaft für alle

Seit Jahresanfang ist die vertraute, aber ungeliebte GEZ-Gebühr Geschichte. Die GEZ („Gebühreneinzugszentrale“) heißt jetzt freundlich „ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice“, und die öffentlichen Sender werden über einen einheitlichen Rundfunkbeitrag in Höhe von 17,98 Euro im Monat finanziert, der künftig für jede Wohnung zu zahlen ist.

Bisher mussten immerhin etwa 600 000 Haushalte gar keine Gebühr entrichten, viele zahlten nur eine ermäßigte Gebühr für den Radioempfang. Das ist nun anders: Selbst wenn in einer Wohnung kein Rundfunk- oder Fernsehgerät steht, muss jetzt der volle Betrag gezahlt werden. Wer die vierteljährlich eingehende Rechnung nicht begleicht, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Die neue Regelung erscheint auf den ersten Blick einfacher, aber die Tücken liegen im Detail. In Wohn- oder nichtehelichen Lebensgemeinschaften, für die jetzt nur noch ein Beitrag fällig wird, müssen sich die Bewohner schriftlich an den Beitragsservice wenden und mitteilen, welcher Bewohner den Beitrag zahlt – mit Angabe der Teilnehmernummer des Beitragszahlers und den Nummern der Personen, die abgemeldet werden sollen. Sonst wird munter weiter mehrfach kassiert.

Für Gartenlauben, die nicht ständig zum Wohnen genutzt werden, wird kein Rundfunkbeitrag fällig. Bezieher von Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung und Bafög sowie Schwerbehinderte, deren Ausweis das Zeichen „RF“ enthält, sind von der Zahlung ebenso befreit. Andere Behinderte – selbst wenn sie blind oder taub sind – zahlen ein Drittel des Beitrags.

Ausgenommen von der Abgabe sind auch Zimmer oder Wohnungen in Gemeinschaftsunterkünften wie Internaten oder Kasernen. Voll beitragspflichtig sind dagegen Zweit-

und Nebenwohnungen und zeitweilig selbst genutzte Ferienwohnungen. Auch für Unternehmen gibt es zahlreiche Änderungen.

Zum 1. März 2013 gleicht der Beitragsservice einmalig seine Daten mit den etwa 70 Millionen Datensätzen der Einwohnermeldeämter ab. Damit sollen auch die Personen ermittelt werden, die bislang keine Rundfunkgebühr bezahlt haben. Datenschützer betrachten diese Vorgehensweise kritisch, auch wenn die Daten nach zwölf Monaten wieder gelöscht werden. Juristen wiederum kritisieren den Begriff „Beitrag“ als Etikettenschwindel. Schließlich ist der „ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice“ kein Verein, aus dem man austreten kann. Über 800 Beschwerden sind bei den Petitionsausschüssen der Landtage bisher

eingegangen, eine erste Verfassungsklage läuft. Nach Aussagen des Nachrichtenmagazins „Der Spiegel“ stehen 60 Prozent der Bevölkerung der neuen Regelung ablehnend gegenüber.

Rainer Bratfisch

■ Weitere Informationen: Bernd Höcker: *Erfolgreich gegen den Rundfunkbeitrag 2013*. Hamburg 2011, 8,90 Euro www.rundfunkbeitrag.de www.gez-abschaffen.de



Nicht-Seher oder Viel-Seher – beim Beitragseinzug sind alle gleich

MÜLLENTSORGUNG

Gelb und Orange gehen Hand in Hand



Illustration: Peter Rink

So, wie das MieterMagazin sich die „neue“ Tonne wünscht, sieht sie leider nicht aus

Im Januar hat die einheitliche Wertstofftonne die „Orange Box“ der Berliner Stadtreinigung (BSR) und die „Gelbe Tonne“ des privaten Abfallentsorgers ALBA abgelöst. Die Gelben Säcke werden zu Wertstoffsäcken. Die anderen Tonnen bleiben unverändert. Der jahrelange Streit, wer welche Abfälle in der Stadt entsorgen und verwerten darf, ist damit beigelegt.

Auf den ersten Blick ändert sich nichts: Die gelben und orangefarbenen Abfallbehälter von BSR und ALBA bleiben stehen und sind wie bisher kostenfrei. Neu ist lediglich die Aufschrift „Wertstoffe“. In diese Wertstofftonnen können jetzt außer Verpackungen – zum Beispiel Joghurtbecher, pfandfreie Kunststoffflaschen, Konservendosen und Getränkekartons mit oder ohne Grünen Punkt und Styroporschalen – auch andere Gegenstände aus Kunststoff, Metall und Verbundstoffen wie Schüs-

seln, Kochtöpfe und Pfannen, Spielzeug, Eimer, Blumentöpfe, Besteckteile sowie Schrauben vom Mieter entsorgt werden.

Bis zu 85 Prozent der Wertstoffe werden wiederverwertet – ein lukratives Geschäft, das den beiden Entsorgern und auch dem Land Berlin beträchtliche Gewinne beschert. Der Nachteil der neuen Regelung: Elektrokleingeräte, Energiesparlampen, Batterien, Textilien, Datenträger und Altholz, die bisher zum Teil in der Gelben Tonne plus oder in der Orange Box entsorgt werden konnten, müssen jetzt auf einem der 15 Berliner Recyclinghöfe abgegeben werden.

Umweltschützer befürchten, dass diese Abfälle letztendlich wieder in der Hausmülltonne landen und damit dem Recycling entzogen werden – zum Nachteil auch der Mieter, denn diese Tonne müssen sie über ihre Nebenkosten bezahlen.

Rainer Bratfisch

■ Weitere Informationen: www.wertstofftonne-berlin.de, ein Informationsblatt von BSR und ALBA ist in Vorbereitung.

ZWANGSRÄUMUNG VON ROMA-FAMILIEN

Wo war der Rechtsstaat?

Zwischen ►
politischem Ritual
und tagespoliti-
scher Realität
liegen für Roma-
Familien Welten
(Foto: Einweihung
des Holocaust-
Denkmals für
Sinti und Roma im
Oktober 2012)

Kaum zu glauben aber wahr: Eine Zwangsräumung ohne Vollstreckungstitel und Gerichtsvollzieher ist in Berlin möglich. So geschehen im Juli 2012 in der Turmstraße 64 in Moabit. Der Verein „Humanitas“ ließ von einem Sicherheitsdienst die an Roma-Familien untervermieteten Wohnungen räumen. Die Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen, der zuständige Präventionsrat und das Jugendamt waren informiert, schritten aber genauso wenig ein wie die vor Ort anwesende Polizei.



Foto: Dzung Le

Der Verein „Humanitas Kinderhilfe Berlin-Brandenburg“ bediente sich in Berlin einer lukrativen Geschäftsidee: Wohnungen und Häuser wurden angemietet, um sie mit kräftigem Aufschlag an Roma-Familien unterzuvermieten. Seine Gemeinnützigkeit wurde dem Verein für dieses Geschäftsgebaren aberkannt – wohl nicht unbegründet, betrachtet man die Vorgänge in Moabit.

Per Aushang waren die Roma-Familien in der Turmstraße kurzfristig über die bevorstehende Räumung informiert worden. Völlig außer Betracht blieben die mit Humanitas abgeschlossenen Nutzungsvereinbarungen, in denen eine Mietdauer bis zum 31. Oktober 2012 vereinbart war. Eine wirksame Kündigung oder vorzeitige Beendigung der Mietverhältnisse gab es nicht. Bündnis 90/Die Grünen veranstalteten Ende November eine Podiumsdiskussion, um der Frage nachzugehen, wie es zu dieser rechtswidrigen Räumung kommen konnte.

„Kein Einzelfall“, so Daniel Ibraimovic vom AspE e.V., der sich für Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund und Roma-Familien engagiert. „Von illegalen Zwangsräumungen können viele Roma-Familien berichten. Allerdings gelangen diese Informationen selten an die Öffentlichkeit“. Er beklagt, dass das Problem seit vielen Jahren bekannt ist, aber vom Berliner Senat nicht aufgegriffen wird.

Diskriminierung und Verweigerung von Rechten sind für Roma nicht nur in Deutschland ein Problem. Daher fordert die EU-Kommission Gegenmaßnahmen von den Mitgliedsstaaten. Deutschland leistet dem bislang nicht Folge mit dem Argument, Roma seien in Deutschland auf Grund

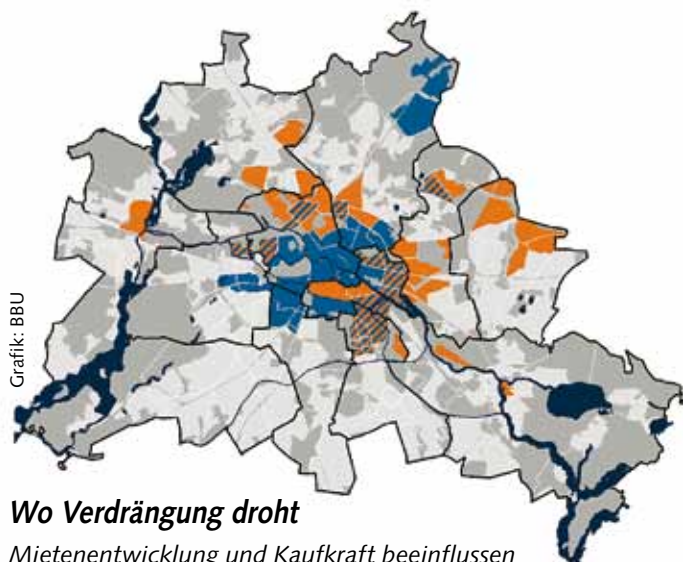
ihres Zugangs zu Sozialleistungen integriert. Nicht nur die Zwangsräumungen dürften das Gegenteil beweisen.

Zwar hat der Berliner Senat ein Strategiepapier erlassen und eine Lenkungsgruppe eingerichtet, die sich verstärkt um Roma kümmern soll. Susanne Kahlefeld von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bemängelt aber, dass in der Aufgabenbeschreibung der Lenkungsgruppe die Wohnungsproblematik fehlt und die Besetzung der Lenkungsgruppe völlig intransparent ist. „Rechtsstaat funktioniert an entscheidender Stelle offensichtlich nicht“ – mit diesen Worten weist Kahlefeld darauf hin, dass jetzt in Reinickendorf wieder Häuser mit Roma-Familien zur Räumung anstehen. Ob dabei die Rechtsgrundsätze eingehalten werden, ist äußerst fraglich.

Wibke Werner



■ Lesetipp zum Thema: Norbert Mappes-Niediek: „Arme Roma, böse Zigeuner – Was an den Vorurteilen über die Zuwanderer stimmt“, Links-Verlag, Berlin 2012, 208 Seiten, 16,90 Euro



Grafik: BBU

Wo Verdrängung droht

Mietenentwicklung und Kaufkraft beeinflussen sich wechselseitig. „In aller Regel ist die Neuvertragsmietenentwicklung auch Spiegel der Kaufkraftentwicklung in den jeweiligen Gebieten“, so Vorstandsmitglied Maren Kern vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) bei der Vorstellung ihres Marktmonitors 2012. Der Mittelwert der Kaufkraft liegt in Berlin bei 18 150 Euro pro Kopf und Jahr. Wo ein niedriger Kaufkraftindex (orange) und ein hoher Anstieg der Angebotsmieten (blau) zusammentreffen (schraffiert), droht eine Verdrängung der Mieter.

MIETRECHTSÄNDERUNGSGESETZ

Nach der Wahl ist vor der Wahl

Der Bundestag hat Mitte Dezember eine mehr als zwei Jahre lang diskutierte und schon bei den Koa-

den Mieter nachteilig – daran ändert auch eine kleine Korrektur nichts, die in letzter Minute in das Gesetz gehievt wurde. Aber auch für den Bundestag gilt: Nach der Wahl ist vor der Wahl.



Foto: Deutscher Bundestag/Raphael Huenerfauth

Trotz eines breiten Protests von Expertenseite im Rechtsausschuss des Bundestags passierte der Gesetzentwurf aus dem Hause der Justizministerin Leutheusser-Schnarrenberger (FDP) den Bundestag kurz vor

Weihnachten (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 12/2012, Seite 19: „Mietrechtsänderung – Ablehnung auf breiter Front“).

Zustimmung kam erwartungsgemäß von Seiten der Eigentümer- und Vermieterverbände, denen die Rechtsände-

rungen bei Durchführung energetischer Sanierungen mehr Spielraum auf Kosten der Mieter verschaffen. Offensichtlich aufgeschreckt von einer seit Monaten in allen großen deutschen Städten festgestellten Explosion der Mieten, nahmen die Koalitionspartner CDU und FDP allerdings noch ganz zum Schluss eine Korrektur an dem neuen Gesetzeswerk vor: Die Bundesländer werden danach ermächtigt, die Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen in Bestandsverträgen von 20 auf 15 Prozent in drei Jahren herabzusetzen. „Flickwerk“, kommentierte der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild. „Das Problem der aus dem Ruder laufenden Mieten ist damit nicht zu stoppen.“ Denn das Mietniveau wird insbesondere durch neu abgeschlossene Verträge, deren Miethöhe durch keine gesetzliche Regelung gebremst wird, immer schneller und weiter nach oben geschoben.

Das allgemeine Mietniveau und die Belastungsfähigkeit der Mieter haben nach Ansicht der Mieterverbände einen Punkt erreicht, der dringend Entlastung erfordert. „Die Neuabschlussmieten müssen auf einen Wert von maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden“, fordert BMV-Chef Wild. Bei den Bestandsmieten soll eine 15-prozentige Kappungsgrenze über vier Jahre lang gelten.

Die Mietenproblematik in Deutschland hat mittlerweile nicht nur die Regierungsfractionen aufgeweckt – bekanntlich schreitet der Bürger im kommenden Herbst zur nächsten Bundestagswahl. Morgenluft wittert auch der politische Gegner: SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück kündigte Anfang Januar eine Deckelung der Mieten sowohl bei Neuabschluss- wie bei Bestandsmieten an, sollte die SPD eine Regierungsmehrheit erlangen.

Eines ist sicher: Das Thema Mieten wird im nächsten Bundestagswahlkampf eine Rolle spielen. Udo Hildenstab

Der Gesetzentwurf aus dem Haus der Bundesjustizministerin passierte den Bundestag – auch wenn sich die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen geändert haben

litionsverhandlungen vor vier Jahren ins Auge gefasste Mietrechtsänderung beschlossen. Die neuen Regelungen sind größtenteils für

BERLINER WASSERBETRIEBE

Geld zurück an den Verbraucher

Das Bundeskartellamt hat die Berliner Wasserbetriebe (BWB) angewiesen, die Wasserpreise für 2012 um 18 Prozent zu senken. Allen Mietern steht deshalb für das vergangene Jahr eine Rückerstattung zu.

Insgesamt werden 58,6 Millionen Euro für 2012 erstattet. Ein durchschnittlicher Verbraucher wird nach Angaben der BWB 13,50 Euro zurückbekommen. Weil die Wasserbetriebe die Rechtmäßigkeit der Kartellamtsverfügung gerichtlich anzweifeln, zahlen sie zunächst noch unter Vorbehalt zurück.

Die BWB setzen die Rückerstattung mit der Jahresabrechnung für 2013 um und zahlen die Gutschrift bis Ende des Jahres an die Vermieter aus. Wenn der Vermieter nach dem sogenannten Abgrenzungsprinzip vorgeht, sollte die Rückvergütung spätestens Ende 2013 bei den Mietern angekommen sein. Rechnet er nach dem Abflussprinzip ab, tauchen die

Erstattungsbeträge erst in der Betriebskostenabrechnung für 2013 auf. Dann sollte der Betrag spätestens Ende 2014 beim Mieter gutgeschrieben sein.

Die Höhe der Zahlung an die einzelnen Mieter berechnet sich nach dem Schlüssel der Betriebskostenabrechnung, also entweder nach der Wohnfläche oder den abgelesenen Werten der Wasserzähler. Wer innerhalb des Jahres umgezogen ist, bekommt für die jeweiligen Mietmonate eine Gutschrift. Mieter sollten also sicherstellen, dass der alte Vermieter ihre neue Adresse kennt.

Wer in seinem Mietvertrag eine Brutokaltmiete vereinbart hat, dürfte nach Einschätzung des Berliner Mietervereins leer ausgehen. Hartz-IV-Betroffene dürfen die Rückerstattung nicht behalten: Wenn der Vermieter das Geld nicht direkt an das Jobcenter abgibt, müssen Mieter den Erstattungsbetrag an das Jobcenter weiterleiten. Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

Unter dieser Flagge sind gute Nachrichten für Verbraucher selten

■ Das dreiseitige BMV-Informationsblatt „Die wichtigsten Mieter-Fragen zur Rückzahlung von überhöhten Wasserpreisen“ ist kostenlos zu bestellen unter ☎ 226 26-0 oder im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/presse/sonstiges/archiv/wasserpreise

Bewohner können den Abriss verhindern

Die Eigentümerin der Plattenbau-Wohnanlage Wilhelmstraße 56-59 in Mitte muss ihre Abrisspläne zurücknehmen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat die Mieter – wenn auch spät – auf eine bestehende erweiterte Kündigungsschutzklausel hingewiesen. Im Abgeordnetenhaus haben sich alle Fraktionen für den Erhalt der 100 Wohnungen ausgesprochen.

Seit Juni 2012 ist die Mieterberatungsgesellschaft „argus“ beauftragt, in einem Sozialplanverfahren die „Mitwirkungsbereitschaft“ der Mieter zum „Freimachungsverfahren der Wohnungen“ in der Wilhelmstraße zu ermitteln. Die Eigentümerin, die „B.Ä.R. Grundstücksgesellschaft“, will die vier Gebäude zwischen Französische und Behrenstraße abreißen und an ihrer Stelle einen Neubau mit Luxuswohnungen errichten.

Das Sozialplanverfahren wird aufgrund einer Vereinbarung der Senatsverwaltung mit der Eigentümerin durchgeführt. Die Mieter mussten dabei den Eindruck bekommen, dass der Abriss des Hauses unabänderlich sei und es nur noch um die Modalitäten ihres Auszuges ginge. Ihnen wurde nicht gesagt, dass sie tatsächlich keineswegs umziehen müssen. Als die Firma B.Ä.R. die Gebäude im Jahr 2002 von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft WBM erwarb, wurde im Kaufvertrag nämlich festgehalten, dass die Mieter nicht wegen „Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ gekündigt werden dürfen. Solange sie nicht freiwillig ausziehen, kann also nicht abgerissen werden.

Über diese Mieterschutzklausel sind die Mieter allerdings zunächst nicht informiert worden. Dass die Senatsverwaltung dennoch das Sozialplan-

verfahren eingeleitet hat, ist ein irritierender Vorgang – sitzt doch der Senat im Aufsichtsrat der WBM und soll dort die Einhaltung der geschlossenen Verträge überwachen. Erst nachdem die Existenz der Mieterschutzklausel durch-

Foto: Sabine Münch



Der Umgang des Senats mit den Mietern des Wohnhauses Wilhelmstraße 56-59 lässt Fragen offen

sickerte und es seitens der Bürgerinitiative Wilhelmstraße Protest gab, entschuldigte sich die Senatsverwaltung für den fehlenden Hinweis auf den zusätzlichen Kündigungsschutz.

Im November zeigten sich im Bauausschuss des Abgeordnetenhauses alle Parteien einig, dass die Vernichtung der erst 22 Jahre alten Wohnanlage verhindert werden muss.

Den Abriss zu verbieten, ist rechtlich schwierig, deshalb hofft die Politik darauf, dass die Bewohner von ihrem Bleiberecht Gebrauch machen werden.

Deren Standhaftigkeit wird aber von der Eigentümerin auf die Probe gestellt. Die 44 verbliebenen Mieter berichten von vernachlässigter Instandhaltung, verdreckten Treppenhäusern, vermüllten Außenanlagen und Lärm – Beeinträchtigungen, die vor allem auf die Hotelnutzung der Gebäude zurückzuführen sind. Hier werden – wie auch in den benachbarten Plattenbauten der B.Ä.R. – seit Jahren Wohnungen im großen Stil als Ferienapartments zweckentfremdet. Die Bürgerinitiative fordert die Beendigung der Hotelnutzung sowie den Rückkauf der gesamten Wohnanlage und die Überführung in eine Genossenschaft.

Jens Sethmann

DER WEBTIPP

Berlin in alten Stadtplänen

Wer sich für die Berliner Stadtentwicklung durch die Jahrhunderte interessiert, sollte einen Blick auf zwei Internetportale werfen. Das Landesarchiv lädt auf seiner Seite mit Karten, Plänen und Ansichten aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert zur Erkundung des papiernen Gedächtnisses Berlins ein. Lange Zeit hatte nur ein kleiner Kreis überhaupt Zugang zum kartografischen Bild einer Stadt, zum Beispiel in Atlanten und Stadtbeschreibungen, zur Planung von Bauvorhaben oder für militärische Zwecke. Erst im 19. Jahrhundert wurde der Stadtplan zu einem gefragten Gebrauchsgegenstand, der schließlich um 1900 nahezu jedem Einwohner oder Touristen eine schnelle und einfache Orientierung ermöglichte. Berlins rasante Entwicklung trieb die Kartenhersteller immer wieder zu Aktualisierungen an: Kanalisation, Rohrpostsysteme, Gasanstalten, Kinostandorte, Behörden und Bahnlinien mussten verzeichnet werden.

Das privat betriebene Berliner Stadtplanarchiv stellt Karten von 1738 bis 1989 ins Netz. Eine spezielle Technik ermöglicht es hier, von Plan zu Plan zu springen und dabei den eigenen Standort beizubehalten. So lässt sich die Entwicklung des eigenen Kiezes über einen längeren Zeitraum verfolgen: von der ersten Bebauung über wechselnde Straßennamen bis hin zum Verschwinden der Postämter in jüngster Zeit.



Foto: Roxio PhotoSuite

■ geoarchiv.ernst-litfass-schule.de;
www.alt-berlin.info

EINKOMMENSENTWICKLUNG

Große Städte – große Armut

Die Armut ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Noch nie gab es in Deutschland mehr Arme als heute. Besonders betroffen sind die Großstädte, hier ist die Armutsgefährdung höher, und sie steigt schneller als im Bundesgebiet insgesamt.

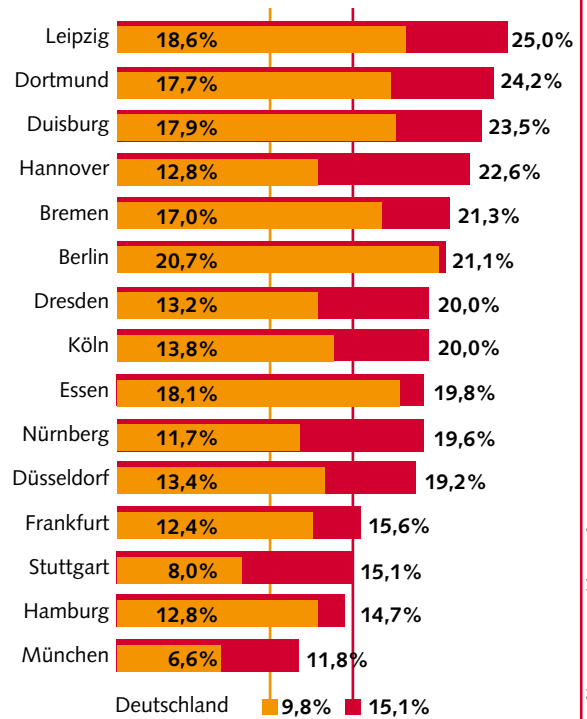
Nach kürzlich veröffentlichten Studien der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung, der Nationalen Armutskonferenz (nak), des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes und des Deutschen Gewerkschaftsbundes lebt in den Metropolen heute bereits ein Fünftel bis ein Viertel der Bevölkerung unterhalb der Armutsgrenze. Die Grenze liegt bei 60 Prozent eines mittleren Einkommens einschließlich staatlicher Transferleistungen: 848 Euro im Monat für Alleinstehende, 1272 Euro für ein Paar ohne Kind beziehungsweise 1781 Euro für Eltern mit zwei Kindern. Die gute wirtschaftliche Konjunktur

der letzten Jahre hat dazu geführt, dass viele Menschen Arbeit fanden – vor allem jedoch im Niedriglohnssektor. Berlin hat mit 20,7 Prozent trotzdem – oder gerade deshalb – die mit Abstand höchste Hartz-IV-Empfänger-Quote der deutschen Großstädte. Für den „Paritätischen Wohlfahrtsverband“ sind deshalb Berlin und das Ruhrgebiet die Problemregionen Nummer eins. Zum Vergleich: In München sind nur 6,6 Prozent der Einwohner Hartz-IV-Empfänger.

Die Armutsgefährdungsquote ist in Berlin seit 2006 kontinuierlich gestiegen – von 17 auf 21,1 Prozent. Zum Vergleich: Bundesweit beträgt diese Quote 15,1, im EU-Durchschnitt 16,4 Prozent. In Ländern wie Tschechien oder Island ist die Gefahr zu verarmen mittlerweile weit geringer als im „reichen“ Deutschland. Ulrich Schneider, Hauptgeschäftsführer des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes: „Was wir in Berlin und

Im Süden weniger Armut

Die ■ Armutsgefährdungsquote und die ■ Quote der SGB-II-Bezieher betragen 2011 in ...



Grafik: Hans-Böckler-Stiftung

im Ruhrgebiet erleben, kommt einem Erdbeben gleich.“
Rainer Bratfisch

DEUTSCHE ANNINGTON VERWEIGERT MIETMINDERUNG

Im Dunklen gelassen

Bauland ist rar in Berlin, immer mehr Baulücken werden geschlossen. Wird auf engstem Raum gebaut, führt das oft zu Beeinträchtigungen der Anwohner. Das Mietrecht sieht hierfür Mietminderungen vor – zumal, wenn sich durch eine Baumaßnahme die Wohnqualität in angrenzenden Gebäuden entscheidend verschlechtert.

Fenster zugebaut, Mietminderung verweigert: „Annington“-Haus in der Isländischen Straße

Im Mai 2012 begannen in der Isländischen Straße in Prenzlauer Berg Bauarbeiten – ohne Information der Bewohner der angrenzenden Häuser. Die Bauarbeiten waren von den Ämtern genehmigt und auch den Besitzern der Nachbarhäuser mitgeteilt worden. Das Wohnungsunternehmen „Deutsche Annington“, dem das Gebäude hinter dem Baugrundstück gehört, legte zwar Widerspruch gegen das Bauvorhaben ein, weil die Südfenster der Wohnungen in ihrem Haus zugebaut werden sollten, erachtete es aber nicht für notwendig, die Mieter darüber zu informieren. Schriftlich forderte ein Mieter deshalb im Juni 2012 eine dauerhafte Senkung des Mietpreises in Höhe von 10 Prozent der Gesamtmiete. Die Deutsche Annington widersprach dieser Mietminderung, da sie den Baumaßnahmen nicht zuge-

stimmt hatte und mit dem Bauherrn zurzeit vor Gericht streitet. Tatsache ist nun, dass der gesamte Eingangsbereich in der Wohnung des Mieters dunkel ist. Indessen versuchte die Deutsche Annington sogar, die Mietminderung als „Mietschulden“ einzutreiben. Erst als der Mieter den Berliner Mieterverein (BMV) um Rechtshilfe bat, trat das Wohnungsunternehmen den Rückzug an, entschuldigte sich für die Vorgehensweise und belegte das Mieterkonto „bis zur endgültigen Klärung des Sachverhalts mit einer Mahnsperre“. BMV-Rechtsberater Volker Hege- mann wird so lange sicher nicht warten. Schließlich hat der Streit zwischen dem Vermieter und dem Bauherrn des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück ganz und gar nichts mit der Anerkennung einer Mietminderung zu tun.

rb



Foto: Christian Muhrbeck

TLG-WOHNUNGEN VERKAUFT

Leckerbissen im Speckgürtel

Ende November 2012 hat der Bund die 11 350 Wohnungen des staats-eigenen Unternehmens TLG (Treuhandliegenschaftsgesellschaft) Wohnen an das private Unternehmen „Hamburger TAG Immobilien AG“ verkauft. „Mit dem Verkauf sind Preissteigerungen vorprogrammiert“, so der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten. Das Bundesministerium für Finanzen hingegen besänftigt: „Durch entsprechende vertragliche Regelungen ist sichergestellt, dass der geltende Sozialplan nicht durch missbräuchliche Gestaltungen unterlaufen werden kann.“

Der Kaufpreis für die TLG Wohnen betrug 471 Millionen Euro – keine Peanuts für die TAG, auch wenn dieses börsennotierte Unternehmen mit einem Bestand von rund

69 000 Wohnungen zu den Großen der Branche zählt und 2011 rund 83 Millionen Euro Gewinn vor Steuern eingefahren hat.

Die Erfahrung lehrt, dass solche Privatisierungen in der Regel mit Mieterhöhungen einhergehen, um die Gewinne zu steigern. Ein Schutz der Mieter gilt nur begrenzt bis Ende 2017 – was danach kommt, bestimmt der private Eigentümer. Für TAG-Chef Rolf Elgeti (Branchen-Spitzname: „Rolfinator“) ist Wohnen in Deutschland „zu billig“. Seine Prognose: „In den Speckgürteln werden die Mieten und Preise noch steigen.“ Der Randbereich von Berlin gehört zu seinen Lieblingsstandorten. Für ihn ist die TLG Wohnen daher ein Leckerbissen, gehören ihr doch rund 970 Wohnungen in Strausberg, 135 in Potsdam und 68 in Hennigsdorf. In Berlin ver-

Foto: Christian Muhrbeck



Eines der 55 TLG-Wohngebäude in Berlin: Max-Beer-Straße 3-5 in Mitte

fügte die TLG lediglich über 55 Wohnungen.

Elgeti in einem Interview mit dem „Handelsblatt“: „Alles, was gut aussieht, was jeder haben will, ist für mich uninteressant.“ Er konzentriert sich auf Objekte, die „gut in der Gewinn- und Verlustrechnung aussehen“. Da kam ihm die TLG Wohnen gerade recht: Allein 2011 konnte sie über 18 Millionen Euro Überschuss verbuchen.

Rainer Bratfisch

Anzeige

Zweite Hand

Jeden Mittwoch als Beilage in „Der Tagesspiegel“ bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Dick im Geschäft!
Neues Format. Alles drin.

Steht einer Familie Zuwachs ins Haus, stellt sich bald die Frage nach einem Umzug. Ob die neue Wohnung am grünen Stadtrand liegen soll oder im bewährten sozialen Umfeld des Innenstadt-Kiezes, ob es die Familie ins Eigentum zieht oder ob die Wohnräume weiterhin gemietet werden – solche Fragen beantworten Eltern auf der Grundlage von Lebensentwürfen, Wertvorstellungen, beruflichen Erfordernissen und dem letztlich einzig die Grenzen setzenden Kriterium ihrer finanziellen Verhältnisse. Es gibt nur einen Punkt, in dem Familien der Schuh an gleicher Stelle drückt: Sie möchten nach einem Umzug mehr Platz zur Verfügung haben als vorher. Es braucht nicht viel Phantasie, um sich auszumalen, dass auf einem angespannten Markt wie in Berlin die Familienwohnungssuche zum Hochleistungssport gerät. Das MieterMagazin wollte es genau wissen: Fünf Familien auf Wohnungssuche. Was haben sie gesucht? Was haben sie gefunden? Was konnten sie sich leisten? Und wo haben sie zurückgesteckt?

Familie sucht Wohnung...

Fünf Fälle, fünf Wege



Eine Nebenstraße im Friedrichshainer Samariterviertel. Die Haustür öffnet sich und gibt den Blick auf einen Fuhrpark frei: Hier lehnen große und kleine Räder an der Wand, sind Kinderwagen und -anhänger geparkt. Dazwischen Beutel mit Bällen, Schippen, Spielgerät – sofort griffbereit, wenn ihre kleinen Besitzer sie brauchen. Malik und Laouen beispielsweise, sieben und vier Jahre alt. Die beiden Jungen wohnen hier mit ihren Eltern und dem neugeborenen Brüderchen. Zusammen mit ihren Eltern Franziska Albrecht und Jean-François Fraval. Vor vier Jahren ist die Familie hier eingezogen, da stand die Geburt des zweiten Kindes unmittelbar bevor. „Wir hatten eine Zweizimmerwohnung im südlichen Kiez“, erzählt Franziska Albrecht.

„Zu viert hätten wir dort unmöglich wohnen können, also haben wir gesucht.“ Im Internet fanden sie die Anzeige einer Genossenschaft: Vier Zimmer, 87 Quadratmeter, 485 Euro mit kalten Betriebskosten. Ein Glücksfall, das ist ihnen heute klar. Denn Familie boomt im Friedrichshain. Auch wenn das Stadtgebiet mit weit über 115 000 Einwohnern „nur“ auf Platz sechs der bevölkerungsreichsten Bezirke Berlins steht, sind die Geburten sprunghaft gestiegen: So hat sich die Zahl der Kinder, die noch kein Jahr alt sind, seit 2003 um ein Drittel erhöht, leben heute hier rund 6400 unter Sechsjährige – fast 60 Prozent mehr als im Jahr 2000. Das Umfeld links und rechts der Frankfurter Allee ist mitgewachsen – es entstanden neue



alle Fotos: Sabine Münch

Spielplätze, öffneten Geschäfte für Kinderkleidung, Bioläden, Kitas und Schulen wurden erweitert. Aber die Wohnungen hinter den sanierten Gründerzeitfassaden und in den Plattenbauten scheinen mit den größer werdenden Familien aus allen Nähten zu platzen. „Viele sind als junge Leute von außerhalb zugezogen“,



erklärt die Sozialforscherin Regina Jäkel von der Beratungsgesellschaft ASUM („Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management“). „Mittlerweile haben sie Kinder bekommen und brauchen mehr Platz.“ Wo wer-

den sie ihn suchen und finden? Das interessiert durchaus auch die Kommunalpolitiker, und so gab die Stadtentwicklungsabteilung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg bei ASUM eine Studie in Auftrag mit der Frage: Ist Friedrichshain ein Ort für Familien?

88 Prozent der Befragten dort fühlen sich wohl im Kiez, möchten bleiben. Aber mehr als die Hälfte denkt über einen Umzug nach. „Haushalte mit Kindern suchen nach Vier- und Mehrzimmerwohnungen“, so Regina

scherin. „Die ziehen auch nicht so schnell wieder aus.“ Damit blockieren sie den Bedarf vieler Familien. Die ASUM-Studie spiegelt die wichtigsten Wünsche von Familien in Bezug auf ihre Wohnsituation wider: die Kinder in der gewohnten Umgebung lassen, für jede Person im Haushalt ein Zimmer haben – und die Miete bezahlen können. „Die meisten Familien kriegen das nicht unter einen Hut“, weiß Regina Jäkel. Die junge Frau hat gerade einen Zettel ans schwarze Brett der Kita ge-

Restaurant eingezogen, stehen Tische und Stühle auf dem Bürgersteig, geht der Lärm auf der Straße bis tief in die Nacht. Vielleicht hätten sie sich ohne diese Veränderung auch nach der Geburt des zweiten Kindes in den drei Zimmern irgendwie eingerichtet. Aber noch herrscht Optimismus, was die Wohnungssuche betrifft. Wenn es nicht klappt? Dann wird man sich eben doch in drei Zimmern einrichten müssen. Zusammenrücken ist dann die Lösung.

Rund 1,63 Millionen Mietwohnungen zählt Berlin derzeit, in 318 000 Familienhaushalten leben Kinder unter 18 Jahren. Wie viele von ihnen auf der Suche nach einer größeren oder auch preiswerteren Bleibe sind, ist statistisch nicht erfasst. Dafür aber das Angebot, das sie auf dem Markt vorfinden. Es ist überschaubar: Der durchschnittliche Wohnungsleerstand liegt derzeit bei etwa 3,3 Prozent. Verteilt ist er höchst ungleich: „Wir haben eigentlich gar keinen Leerstand“, erklärt Steffi Pianka, Pressesprecherin der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM). Das Unternehmen bewirtschaftet etwa 33 000 Wohnungen. Die liegen hauptsächlich in Mitte, beispielsweise in der Spandauer Vorstadt oder im Nikolaiviertel – aber auch in Friedrichshain. Wer am Anfang des Jahres auf die Internetseite der WBM schaute, fand dort gerade elf Angebote. Steffi Pianka: „Zwei Drittel unserer Mieter wohnen seit vielen Jahren in ihren Wohnungen. Wird wirklich mal was frei, gibt es eine lange Warteliste.“

Ganz so schlimm ist es beim Wohnungsunternehmen Degewo nicht – zumindest wenn es um ihre Bestände in Marzahn geht. 18 000 Wohnungen bewirtschaftet das kommunale Unternehmen in der Großsiedlung. Etwa 5 Prozent beträgt hier der Leerstand, das sind rund 900 bezugsfähige Wohnungen. Viele sind in Größe, Ausstattung und nach Anzahl der Zimmer durchaus familien-tauglich. „Und mit Mieten um 5 Euro nettokalt auch bezahlbar“, sagt Lutz Ackermann, Pressesprecher der Degewo.

Ähnliches gilt für das Wohnungsunternehmen Gesobau mit seinen

◀ Bei Franziska Albrecht und Jean-François Fraval war viel Glück im Spiel – und eine Genossenschaft



hängt: Suchen Vierzimmerwohnung. „Bei den üblichen Wohnungsbesichtigungen hat man doch keine Chance“, erklärt Dana B*. Seit vier Jahren wohnt die Krankenschwester mit ihrer Familie in dem Neuköllner Reuterkiez. „Als wir Anfang 2000 aus Köln

Ein Ausweg: Engerrücken

nach Berlin gezogen sind, sind wir auf einen ziemlich entspannten Wohnungsmarkt gekommen“, erinnert sie sich. Wo das Paar in Köln über drei Monate von einer Besichtigung zur nächsten hastete – immer getrennt, damit sie möglichst viele schaffen konnten –, fanden sie auf Anhieb im Kreuzberger Graefekiez eine Wohnung. Auch der Wechsel in den Reuterkiez nach der Geburt des ersten Kindes war noch kein Kraftakt. „Hier wollte damals doch kaum jemand her.“

Seit einem Jahr ist statt des Gemüsehändlers unter ihrer Wohnung ein

Jäkel. Davon gibt es in Friedrichshain höchstens 20 bis 25 Prozent, in den Sanierungsgebieten laut Studie sogar nur 8 Prozent. „Solche Wohnungen sind in der Regel von Haushalten ohne Kinder belegt“, so die Sozialfor-

40000 Wohnungen. Derzeit stehen über 1780 frei und sind sofort vermietbar. Viele davon im Märkischen Viertel und viele typische Familienwohnungen mit großen Wohn- und kleineren Kinderzimmern, mit separaten Küchen, die oft nachgefragt und bevorzugt werden, mit Balkonen, Aufzügen, Abstellplätzen. „Bei Neuvermietungen im vergangenen Jahr haben wir zu etwa 30 Prozent an Familien vermietet“, so Pressesprecherin Kirsten Huthmann. Also doch alles nicht so schwierig für Familien auf Wohnungssuche? „Die Wohnungsunternehmen haben Mil-

lionen investiert“, ergänzt Dirk Wohltorf, Regionalvorsitzender des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). 30000 freie Wohnungen gebe es in der Stadt, so der Makler,

Keine Nachfrage, wo das Angebot ist – und umgekehrt

aber offensichtlich nur dort, wo die Leute nicht hin wollen: Gebiete von Reinickendorf, an der Residenzstraße, in der See- oder der Müllerstraße, in Spandau.

Erika F. hat ihre eigenen bitteren Erfahrungen gemacht. Zwei Jahre suchte die Alleinerziehende für sich und ihre beiden Kinder in Schöneberg nach einer neuen Wohnung. Sie wollte das vertraute Bayerische Viertel nicht verlassen, die 8-jährige Tochter sollte weiterhin ihre Schule besuchen und der anderthalbjährige Sohn nicht aus der Kita gerissen werden. „Ich bin schon hochschwanger bei Besichtigungen gewesen“, erzählt sie – noch immer frustriert. In überfüllten Wohnungen, mitunter mit 100 anderen Interessenten, musste die Innenausstatterin begreifen, dass sie chancenlos war. Trotz ihrer Anstellung und ihres festen Einkommens, trotz einwandfreier Schufa-Auskunft und der Bescheinigung, dass sie ihre Miete immer pünktlich bezahlt hat. Vermieter wollten Doppelverdiener und keine Alleinerziehenden, hatte ihr ein Makler deutlich zu verstehen gegeben.

Dass sie dennoch einen Mietvertrag für eine Dreieinhalbzimmerwohnung unterschreiben konnte, hat sie der Hilfe und Vermittlung von Freunden zu verdanken. Und ihrer Bereitschaft, zurückzustecken. Sie ist in Schöneberg geblieben, aber doch weit vom alten Kiez entfernt. „Jetzt muss ich mit meiner Tochter das Busfahren trainieren ...“

Den Kompromiss ist Erika F. auch eingegangen, weil ihre Suche immer mehr zu einem Wettlauf mit der Zeit wurde. Sie hat innerhalb von zwei

Das Mietniveau geht auf Kosten der Kinder

MieterMagazin: Was belastet die Wohnsituation von Familien?

Reiner Wild: Zu allererst das steigende Mietpreisniveau. Familien haben nun mal einen größeren Wohnflächenbedarf als Haushalte ohne Kinder. Das ist das eine. Und das andere: Eine Familie besteht vielleicht aus vier, fünf oder mehr Personen – aber bestenfalls zwei Verdienern. Oft genug ist da sogar nur einer, der Geld nach Hause bringt und damit für die Miete aufkommen muss. Wenn eine Wohngemeinschaft in eine Fünfstückwohnung einzieht, geht die Miete in der Regel durch fünf.

MieterMagazin: Was hat das für Konsequenzen?

Reiner Wild: Familien müssen ihren Wohnflächenanspruch zurückschrauben – auf Kosten der Kinder. Für jedes ein Zimmer, das ist in Haushalten mit mittleren Einkommen oft nicht realisierbar. Da können bestimmte pädagogische Ansprüche kaum noch erfüllt werden.

MieterMagazin: Welche Forderungen hat der Mieterverein?

Reiner Wild: Familien, vor allem aber Alleinerziehende, müssen bei der Versorgung mit ausreichendem Wohnraum unterstützt werden. Unsere Kritik geht ans Land Berlin, das die städtischen Wohnungsbaunternehmen weitestgehend von der Belegungsbindung freigestellt hat. Dann das nächste Problem: Was

nützen Belegungsrechte, wenn die Wohnungen viel zu teuer sind? Das gegenwärtige Mietpreisniveau muss gesenkt werden. Außerdem sollten Belegungsbindungen auch bei Privatvermietern von Altbauten erworben werden. Über die Unterstützung bei baulichen Investitionen – etwa bei energetischen Sanierungen – wäre das machbar. Aber das ist im Moment politisch nicht gewollt.

MieterMagazin: Viele Familien flüchten irgendwann aus der Innenstadt und ziehen an den Stadtrand. Ist solch ein Trend zu stoppen?

Reiner Wild: Der Trend sagt viel über die Wohnqualität in der Innenstadt: zu laut, zu dreckig, zu viel Verkehr. Das sind die Gründe, warum Familien nach draußen ziehen. Es wird immer dichter gebaut, damit verschwinden ja nicht nur Ecken für eine Grüngestaltung oder Parkplätze – damit verschwinden Plätze, an denen Kinder spielen können. Auch bei der Gebäudesanierung unter Schallschutzaspekten liegt vieles im Argen: Auseinandersetzungen in Altbauten bei Kinderlärm haben viel mit fehlenden Isolierungen zu tun. Entweder die Vermieter unternehmen was, oder Familien flüchten eben an den Stadtrand, wo sie niemanden stören. *Das Interview führte Rosemarie Mieder.*



Reiner Wild ist Geschäftsführer des Berliner Mietervereins



Erika F. machte die Erfahrung, dass man als Alleinerziehende am Schluss der Warteschlange steht



Ein Baugruppenprojekt mit einem großen Anteil an „Muskelhypothek“ brachte Familie Kolberg die Wunschwohnung

Jahren miterlebt, wie die Mieten in freigewordenen Wohnungen gestiegen sind: jährlich durchschnittlich um 8 Prozent, so meldeten es im vergangenen Herbst mehrere Untersuchungen in der Stadt. Makler Dirk Wohltorf kann den Trend auf dem Markt nur bestätigen, macht dafür aber neben der wachsenden Nachfrage auch die um sich greifenden Modernisierungen verantwortlich. Wo vor zehn Jahren ein Besitzer vor der Neuvermietung einfach mal die Wände streichen ließ, werden jetzt Dielen abgeschliffen, Fußbodenheizung und Parkett gelegt, eine neue

Küche und wenn möglich eine Gästetoilette eingebaut. „Und dann kostet die Wohnung statt der 5 Euro kalt eben 8 Euro.“

Betrachtet man das Stadtgebiet, dann klafft bei den Mietpreisen die Schere mehr und mehr auseinander. So wurden im vergangenen Jahr nach dem Wohnkostenatlas der Wohnungsbaugesellschaft GSW am Hackeschen Markt in Mitte durchaus 11 bis 12 Euro Kaltmiete gefordert und gezahlt. Wer es sich leisten kann, überlegt sich bei solchen Preisen, ob nicht auch ein Immobilienkauf in Frage kommt. Auch im Eigentumssektor brodelt der Berliner Markt: Fast 10000 Wohnungen wurden zwischen Januar und Juli 2012 in der Hauptstadt verkauft – ein Viertel mehr als im Vorjahreszeitraum und so viele wie noch nie innerhalb eines halben Jahres.

Matthias Kolbeck und seine Familie haben gekauft: „Wir wollten aus dem Prenzlauer Berg heraus und mit den Kindern mehr ins Grüne.“ Sie schlossen sich Freunden an, die eine Baugruppe gegründet hatten. „Das war die Chance für uns, bezahlbar an Wohneigentum zu kommen, ohne vorher viel Eigenkapital angehäuft zu haben.“ Etwa 15 bis 20 Prozent billiger sei das Bauen so gewesen, auch wenn es vor allem in der Pla-

nungsphase viel Zeit in Anspruch genommen hat: „Wir haben einmal wöchentlich mit anderen Baugruppenmitgliedern bis in den späten Abend zusammen gesessen.“

Diskutiert, beraten, ausgehandelt: Wie viel Keller wollen wir uns leisten? Was ist die richtige Haustechnik? Wie soll die Fassade gestaltet werden? Entscheiden sich alle für den gleichen Fußboden und sparen so Geld?

Eigenleistung statt Eigenkapital

Seit einem Jahr wohnt Familie Kolbeck nun in ihrem Holzhaus in Pankow, zusammen mit zwölf anderen Familien und 21 Kindern. Das nächste Kind ist gerade unterwegs, es soll im März geboren werden – das zweite Kind der Kolbecks.

„Für uns war die Entscheidung genau richtig“, sagt Matthias Kolbeck. Nicht nur, weil zum Haus auch ein Garten gehört oder weil es zum grünen Rand im Norden Berlins nur ein paar Fahrradminuten sind. Vor allem ist es die Nachbarschaft im Haus, die ein wenig an eine gute Dorfstruktur erinnert: „Wir wohnen mit unseren Kindern nicht mehr allein. Wir unterstützen uns gegenseitig. Das ist ein riesiger Vorteil.“



Entscheidungen wie die von Familie Kolbeck treffen auch andere: Sie verlassen die Citybereiche und ziehen in die Randlagen. Kein neuer Trend, aber er hält unvermindert an, obwohl doch die Innenstadt boomt und Berlin mehr Zuzügler verzeichnet denn je. Nach der neuesten Bevölkerungsprognose wird die Stadt bis 2030 etwa 250 000 Bürger mehr zählen. Darunter sind wieder viele

turen dieser Gebiete zeigen, dass die neuen Stadtrand-Familien aber nicht nur frischgebackene Eigentümer sind. Immer häufiger ist der Umzug in eine Randlage ein erzwungener – selbst für Haushalte, die über ein solides Einkommen verfügen. Nach Hellersdorf? Noch vor zwei Jahren hätten Anja und Rainer Zimmermann über einen solchen Vorschlag nur den Kopf geschüttelt. „Wir wollten in Friedrichshain bleiben“, sagt die Krankenschwester. Und der Diplom-Ingenieur für Maschinenbau ergänzt: „Wir wohnten ganz zentral in einem Hochhaus

zieren gegangen“, erinnert sich Anja Zimmermann. Überrascht seien sie von Anfang an über das gepflegte Umfeld gewesen, die Sauberkeit – das Entgegenkommen des Vermieters bei der Wohnungsausstattung. Nun bewohnen sie fünf Zimmer auf 94 Quadratmetern für 687 Euro Warmmiete. Sie wissen: Es war die richtige Entscheidung. Und wenn sie jetzt jemand fragt, wieso sie „nach da draußen“ gezogen seien, verweisen sie auch auf den kurzen Weg in die Innenstadt: Mit der U5 ist die Kita der Kinder in 20 Minuten erreicht. Stadtplanerische und finanzielle Gründe waren der Anlass, um mit einer Studie die Wohnsituation von Familien in Friedrichshain zu untersuchen: Lohnt es, dauerhaft neue Kapazitäten bei Kinderbetreuung und Schulen zu schaffen? „Was dafür spräche“, so Sozialforscherin Regina Jäkel, „ist der Trend zur Mehrkindfamilie, der sich immer mehr zu bestätigen scheint.“ Aber die Familien müssen auch im Quartier bleiben wollen – und bleiben können. Doch das würde einen wohnungspolitischen Rahmen erfordern, der nicht in Sicht ist (hierzu auch unser Kasten auf Seite 14: „Das Mietniveau geht auf Kosten der Kinder!“). Regina Jäkel: „Ich beobachte die Wanderungsbewegungen von Familien seit zehn Jahren – bisher ist eine Umkehrung nicht festzustellen.“ Franziska Albrecht und Jean-François Fraval haben sich entschieden, im Samariterviertel zu bleiben. Weil Freunde hier wohnen, die französische Kita um die Ecke liegt, der Große seinen Schulweg allein gehen kann. Die Genossenschaftswohnung bekamen sie, weil sie im Parterre liegt und kein anderer sie wollte. Ihre günstige Miete ist für die Dolmetscherin und den Heilpraktiker, die als Freiberufler noch auf ergänzende Hartz-IV-Hilfen angewiesen ist, ganz entscheidend. Die beiden haben ihre Wohnung selbst aufwendig und mit schadstofffreien Naturmaterialien ausgebaut – und mit der Wohnungsgröße meinen sie schon hinzukommen. Im Sommer gibt es ja auch den grünen Hof, auf den seit wenigen Wochen eine Glastür aus ihrer Küche führt. *Rosemarie Mieder*



Die Annäherung an Hellersdorf erforderte von Familie Zimmermann Zeit

18- bis 25-Jährige, die zum Studieren oder für ihren ersten Job nach Berlin kommen. Trendsetter, die es nach einer Untersuchung der Comdirect-Bank vor allem nach Friedenau, in den Prenzlauer Berg und nach Friedrichshain ziehen wird. Familien dagegen verlassen der Untersuchung zufolge nach und nach die Innenstadt. Schon jetzt leben die meisten Kinder unter 18 Jahren gemessen an der Gesamtbevölkerung nicht etwa in der Babyboom-Region Mitte, sondern in Gatow (22,2 Prozent), im Märkischen Viertel (21,9 Prozent) und in Dahlem (20,4 Prozent). Die ganz unterschiedlichen Sozialstruk-

an der Jannowitzbrücke, die Kita gleich um die Ecke.“ Was sie aus ihrem alten Kiez „vertrieb“, waren der Wunsch nach einer größeren Wohnung und der Zustand ihres Hauses. Die Nachbarschaft war über die Jahre rauer geworden, Halbwüchsige lungerten vorm Haus, pöbelten Mieter an, spuckten auf den Boden. „Ein solches Wohnklima wollten wir un-

Für Hellersdorf sprachen Preis und Umfeld

seren Kindern nicht antun“, erklärt Rainer Zimmermann entschieden. Die einzige Alternative in Friedrichshain: Fünf Zimmer für circa 1000 Euro kalt. Das konnte die junge Familie nicht bezahlen.

„Wir haben uns Zeit gelassen, und sind in Hellersdorf ein paar Mal spa-

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2013

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,
wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an der
diesjährigen Bezirksmitgliederversammlung in
Ihrem Bezirk ein.

Im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlung
können die Mitglieder des Berliner Mieter-
vereins Einfluss auf die Aktivitäten des Ver-
eins nehmen. Die Bezirksleitung informiert
über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktio-
nen werden besprochen, Informationen gege-
ben und Erfahrungen ausgetauscht. In diesem
Jahr werden auch die Bezirksleitungen und die
Delegierten zur Delegiertenversammlung des
Berliner Mietervereins (BMV) gewählt.

Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieter-
verein aktiv zu werden. Besuchen Sie die Ver-
sammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitglieds-
ausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMaga-
zin mit Adressenaufkleber) mitbringen.

Weitere Einladungen zu Mitgliederversamm-
lungen folgen in der März-Ausgabe des Mieter-
Magazin.

Lichtenberg

Montag, 18. März 2013, 19 Uhr
Gemeindesaal der Ev. Kirchen-
gemeinde Berlin-Friedrichsfelde,
Am Tierpark 28
U-Bhf. Friedrichsfelde (500 m
Fußweg); Tram M 17, Linie 27
und 37; Bus 194

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. Wahl der Bezirksleitung
4. Wahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. „Zu Fragen bei Wohnungsmän-
geln (insbesondere Schimmelbil-
dung) und bei Mieterhöhungen“
Referent: Michael Roggenbrodt,
stellv. Geschäftsführer des BMV
5. Diskussion
6. Verschiedenes und Anträge
Bezirksleitung Lichtenberg

Marzahn-Hellersdorf

Dienstag, 19. März 2013, 18 Uhr
Kieztreff Marzahner Promenade 38
S-Bhf. Marzahn (500 m Fußweg);
Tram M 6, 16; Bus 191, 192, 195
(Marzahner Promenade)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Aktuelle Tendenzen und die
Erwartungen der Mieter an die
Berliner Wohnungspolitik“
Referent: Thomas Koch, BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes
Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf

Mitte

Freitag, 22. März 2013, 18 Uhr
City-Volkshochschule, Antonstr. 37
U 6, U 9 Leopoldplatz, Bus 120

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Mietrechtsänderungsgesetz
der Bundesregierung und Berliner
Wohnraumgesetz – die Bedeutung
für die Mieter“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Anträge und Schlusswort
Bezirksleitung Mitte

Reinickendorf

Donnerstag, 21. März 2013, 18.30 Uhr
Till-Eulenspiegel-Grundschule, Mehr-
zweckraum, Humboldtstraße 8-13
U-Bhf. Paracelsus-Bad, S-Bhf. Alt-Rei-
nickendorf; Bus 120, 122, 320, 322

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache

3. „Berlin braucht ein Wohnungs-
bauprogramm“
Referent: N.N.
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge
Bezirksleitung Reinickendorf

Tempelhof- Schöneberg

Montag, 11. März 2013, 19.15 Uhr
Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U-Bhf. Alt-Mariendorf

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Zum Schutz vor Mieterverdrän-
gung – Instrumente und Möglich-
keiten im Bezirk“
Referentin: Wibke Werner,
Mitarbeiterin der Geschäftsführung
des BMV
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes
Bezirksleitung Tempelhof-
Schöneberg

Treptow-Köpenick

Mittwoch, 10. April 2013, 18.30 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerder-
straße 38-40 / Ecke Michael-
Brückner-Straße, 1. Etage

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Guter Service – wirksame Inter-
essenvertretung. Was erwarten die
Mitglieder vom BMV?“
Referent: Thomas Koch, BMV
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge
Bezirksleitung Treptow-Köpenick

WOHNUNGSVERMITTLUNGSGEBÜHREN

Hartnäckiger Makel

In der Hamburger Bürgerschaft wird an einer Bundesratsinitiative gefeilt, die für Mieter von Vorteil werden könnte: Die Bezahlung der Maklergebühren soll neu geregelt werden, statt Mieter sollen künftig stärker Vermieter zur Kasse gebeten werden. Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung reagiert verhalten auf das Engagement aus der Hansestadt.

Für manch einen Mieter hat ein Jahr mehr als 12 Monate. Dann, wenn ihm seine neue Wohnung von einem Makler vermittelt wurde. Er zahlt jetzt nicht nur für das neue Zuhause, das er sich ausgesucht hat, sondern auch für den Makler, den er sich nicht ausgesucht hat. Bis zu zwei Monatsmieten (kalt) darf die Courtage kosten. Ein Bundesgesetz, das sogenannte Wohnungsvermittlungsgesetz, regelt das so. Eigentlich lässt es offen, wer die Maklerprovision zu zahlen

hat. Ob der Vermieter, der Mieter oder beide zu gleichen Teilen – das ist egal. Der Markt muss es regeln. Der regelt es momentan so, dass in verödenen Gegenden der Vermieter zahlt und in den Städten und Boom-Regionen die Mieter dran sind. Der Wohnungsmarkt ist dort angespannter, der Mieter muss sich mehr gefallen lassen.

Der SPD-geführte Hamburger Senat will nun neue Verhältnisse schaffen und eine Regelung gesetzlich durch-

Bereits 2011 gab es im Bundestag zwei Anträge mit vergleichbarem Inhalt von SPD und den Grünen, die abgelehnt wurden. Und im September 2012 bekamen die Berliner Grünen im Abgeordnetenhaus einen Korb. Sie forderten einen Bundesratsantrag, ähnlich wie es jetzt in Hamburg geplant ist. Die Berliner CDU- und SPD-Fraktionen lehnten den Vorschlag ab. Der Wirtschaftssenator habe festgestellt, dass in Berlin immer weniger Wohnungen auf Provisionsbasis vermittelt würden, argumentierte damals die baupolitische Sprecherin der SPD, Iris

Die Koalition der Gegner ist groß

Spranger. „Das Thema scheint kein großes Problem in Berlin zu sein“, so ihr Schluss.

An der abwartenden Haltung der Senatsverwaltung hat sich nichts geändert. Man wolle sich den Hamburger Vorschlag zwar genau anschauen, aber: „Es ist nicht ganz unbegründet, anzunehmen, dass der Vermieter die Gebühr auf die Mieten umlegen wird“, so Sprecherin Petra Rohland.

Studien gibt es zu diesem Thema nicht, also kann nur spekuliert werden. Und Ulrich Ropertz vom DMB spekuliert in eine ganz andere Richtung: „Der Vermieter nimmt die Miete, die er auf dem Markt realisieren kann, unabhängig davon, ob der Mieter den Makler bezahlt hat oder nicht.“

Die Chancen für die geplante Neuregelung, durch den Bundesrat zu kommen, stehen mittlerweile ganz gut. Einige SPD-geführte Länder wie etwa Nordrhein-Westfalen haben bereits Zustimmung signalisiert. Doch die eigentliche Hürde kommt dann erst: der Bundestag, der vor zwei Jahren bereits zweifach „nein“ gesagt hatte. Und die Regierungsparteien CDU und FDP lehnen es ab, „in die Vertragsfreiheit einzugreifen“. Ob sich an diesem konservativ-liberalen Credo etwas ändert? Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, schüttelt den Kopf: „Hoffnungslos.“
Wibke Schönherr

Makler führen das Geschäft des Vermieters – bezahlt werden sie vom Mieter



Foto: Sabine Münch

Freiheit für die schwarzen Schafe

Mit der Debatte um die Neuregelung der Maklergebühren werden auch die Rufe nach einer Pflichtausbildung für Makler lauter. Zu den Befürwortern gehört auch der Maklerverband IVD. Die Branche habe wegen einiger schwarzer Schafe ein schlechtes Image, heißt es dort. „Da muss Qualität rein!“, findet daher IVD-Geschäftsführerin Sun Jensch. „Wir fordern die Einführung eines Sach- und Fachkundeausweises für Makler.“ Das bedeutet für sie: Mindestens eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann soll Pflicht werden. Bisher reicht ein Gewerbeschein. Das Wirtschaftsministerium lehnt die gesetzliche Ausbildungspflicht allerdings ab und begründet dies mit der freien Wahl der Berufe.

ws

bringen, die den Mieter künftig entlasten würde. Das Stichwort lautet: Bestellerprinzip. Es besagt: Wer den Makler bestellt, der muss ihn auch bezahlen. Und in der Regel wird der Makler vom Vermieter gestellt. Dass die Initiative gerade aus Hamburg kommt, erklärt sich ganz gut durch eine Studie des Online-Portals ImmobilienScout24: 82 Prozent der Hamburger Wohnungen, die bei dem Anbieter zur Vermietung eingestellt werden, werden demnach von einem Makler vermittelt. Das ist der Spitzenplatz in Deutschland. In Berlin sind es 61 Prozent der Wohnungen.

UMWANDLUNG IN MILIEUSCHUTZGEBIETEN

Motor für Mietsteigerungen

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist für Immobilienentwickler einträglich – für die Mieter hingegen beängstigend. Das florierende Geschäft erzeugt einen hohen Verdrängungsdruck auf Bewohner und ist ein wahrer Mietsteigerungsmotor. Der Senat könnte diese Dynamik in Milieuschutzgebieten stoppen. Wenn er denn wollte.

„Milieuschutz und Erhaltungssatzungen müssen modernisiert und praxisgerecht weiterentwickelt werden“, heißt es in der Koalitionsvereinbarung von SPD und CDU. Dabei solle auch die Möglichkeit von Umwandlungsverboten geprüft werden. In seinem ersten Jahr ließ der Senat den Worten allerdings keine Taten folgen. Auf einer vom Bezirksamt Pankow veranstalteten Fachtagung zu künftigen Strategien einer sozialen Stadtentwicklung kamen denn aber Argumente für eine Umwandlungsverordnung auf den Tisch, an denen der Senat nicht einfach vorbegehen kann.

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Einzeleigentum schreitet in Berlin mit großen Schritten voran.

anlage und wird weiter vermietet.

„Mit der Umwandlung geht fast immer eine aktive Entmietung im Vorfeld einher“, sagt Heinz Lochner von S.T.E.R.N., dem Sanierungsbeauftragten in Prenzlauer Berg. Zudem werden dabei oft kleine Wohnungen zusammengelegt. Im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz sind so 1000 Kleinwohnungen vom Markt verschwunden. „Das sind Angebotsverluste, die Geringverdienende treffen“, erklärt Christoph Speckmann, Leiter der Pankower Sanierungs- und Milieuschutzstelle. Um beim Verkauf hohe Preise zu erzielen, werden die Wohnungen überdurchschnittlich ausgestattet. Und weil man den Kaufinteressenten oft eine unrealistisch hohe Rendite verspricht, werden in umgewandelten Häusern die Mieterhöhungsspielräume konsequent ausgenutzt.

Dies ist besonders in innerstädtischen Lagen zu beobachten. So sind im Friedrichshainer Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz schon 23 Prozent aller Wohnungen in Einzeleigentum

Deutlich teurere Mieten nach Umwandlung

umgewandelt worden. In den Sanierungsgebieten Teutoburger Platz und Helmholtzplatz in Prenzlauer Berg sind sogar 40 beziehungsweise 29 Prozent der Wohnungen umgewandelt. Dabei lässt sich bei den vermieteten Eigentumswohnungen ein deutlich höheres Mietniveau ablesen: Hier beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,90 Euro pro Quadratmeter, während sie in den übrigen Mietwohnungen bei 5,88 Euro liegt. Ein Bremsen der Umwandlungstätigkeit würde also auch Druck von den Mieten nehmen.

Seit 1998 erlaubt das Baugesetzbuch den Bundesländern, für Milieuschutz-



Foto: Christian Muhrbeck

gebiete Verordnungen zu erlassen, mit denen die Eigentumsaufteilung für fünf Jahre genehmigungspflichtig wird. Bisher macht nur Hamburg von dieser Möglichkeit Gebrauch, und zwar mit Erfolg. In den drei Hamburger Milieuschutzgebieten ist im Jahr 2012 nur für ein einziges Haus die Aufteilung in Einzeleigentum genehmigt worden. „Das Ziel der Umwandlungsverordnung ist in vollem Umfang erreicht“, erklärt Klaus Dobbrott von der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Der Pankower Baustadtrat Jens-Holger Kirchner will sich nun dafür einsetzen, dass der Senat eine vergleichbare Umwandlungsverordnung erlässt. Seit Anfang Januar gelten in den Pankower Milieuschutzgebieten überarbeitete Genehmigungskriterien, die künftig auch die bisherigen Sanierungsgebiete von Prenzlauer Berg erfassen sollen. Um die Eigentumsu mwandlung zu stoppen, ist der Bezirk aber auf den Senat angewiesen. Auch Friedrichshain-Kreuzberg fordert die Umwandlungsverordnung. „Die Daten zeigen, dass der Bedarf besteht“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. *Jens Sethmann*

Entmietung, ►
Sanierung, Verkauf
– die drei üblichen
Phasen einer
Umwandlung

Beschränkter Schutz

Der Milieuschutz ist eine städtebauliche Erhaltungsverordnung, mit der die Zusammensetzung der Bevölkerung geschützt werden soll. Er ist also kein Schutzinstrument für den einzelnen Mieter, sondern für die Bewohnerstruktur eines Stadtteils insgesamt. Baumaßnahmen müssen gesondert genehmigt werden. Luxusmodernisierungen können versagt werden. Der „zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ muss aber immer zugelassen werden. Das kann dann aber dazu führen, dass die Herstellung einer solchen Durchschnittsausstattung, etwa der erstmalige Einbau einer Zentralheizung oder eines Bades, so heftige Mieterhöhungen nach sich zieht, dass gerade die schutzbedürftige Bewohnerschaft mit geringem Einkommen überfordert wird. *js*

Zwischen 2001 und 2010 sind über 76000 Wohnungen umgewandelt worden. Dahinter steckt weniger ein Trend zur Eigentumbildung für den eigenen Wohnbedarf als vielmehr ein profitables Geschäft. Die wenigsten Wohnungen werden von Selbstnutzern gekauft, in der Regel ist die Wohnung eine reine Kapital-

10 FRAGEN ZUM BEGINN DES MIETVERHÄLTNISES

Ein Überblick vor der Unterschrift

Die passende Wohnung ist gefunden, der Mietpreis liegt im kalkulatorischen Rahmen, der Vermieter hat seine Bereitschaft zum Abschluss des Mietvertrages signalisiert. Fehlt also nur noch die Unterschrift? Das Folgende sollten Sie aber wissen, bevor Sie den Schreibstift zücken.



1. Wer wird rechtlich Mieter, also Vertragspartner des Vermieters im Mietvertrag?

Alle, die den Vertrag unterschrieben haben, werden rechtlich Mieter und können vom Vermieter wegen der Mietzahlungen in Anspruch genommen werden. Das gilt unabhängig davon, ob die Wohnung auch tatsächlich von allen Mietern bewohnt wird.

2. Hat der Mieter ein Recht auf Senkung der Miete, wenn diese über dem Mietspiegel liegt oder alle anderen Nachbarn im Haus weniger Miete zahlen?

Nein. Der Berliner Mietspiegel findet beim Neuabschluss von Mietverträgen keine Anwendung, sondern wird nur zur Begründung von Mieterhöhungen im bestehen-

den Mietverhältnis – im preisfreien Wohnungsmarkt – herangezogen. Selbst dann, wenn die Miete über den Werten des Mietspiegels liegt, besteht kein Recht auf eine Senkung. Grundsätzlich sind Mieten bei Neuverträgen frei verhandelbar und nicht an Vergleichswerte gebunden. Der Vermieter kann in einem Haus auch unterschiedliche Mieten für identische Wohnungen vereinbaren.

3. Darf die Kündigung im Mietvertrag ausgeschlossen werden?

Nicht ausgeschlossen werden kann das Recht zur außerordentlichen

fristlosen Kündigung. Bei der ordentlichen Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfristen muss man zwischen einem vorgedruckten Formularvertrag und einer individuell ausgehandelten Vereinbarung unterscheiden. Individuell können die Vertragspartner aushandeln und festlegen, dass die ordentliche Kündigung für die Dauer von zehn Jahren ausgeschlossen wird (BGH vom 13. Oktober 2010 – VIII ZR 98/10). In Formularmietverträgen ist ein solcher Kündigungsausschluss nur für die Dauer von vier Jahren und ausschließlich unter der Voraussetzung wirksam, dass dieser Ausschluss sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter gilt (BGH vom 6. April 2005 – VIII ZR 27/04). Einseitig zu Lasten des Mieters ist die ordentliche Kündigung für vier Jahre dann nicht zulässig, wenn gleichzeitig eine Staffelmiete vereinbart wird (BGH vom 12. November 2008 – VIII ZR 270/07).

4. Was ist ein Zeitmietvertrag?

Bei einem Zeitmietvertrag ist die Dauer des Mietverhältnisses von vornherein festgelegt. Der Zeitmietvertrag endet mit Ablauf der vereinbarten Dauer, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Zeitmietvertrag muss schriftlich einen Befristungsgrund nennen. Ausnahmen gelten bei Wohnraum ohne Bestandschutz wie möblierten Wohnungen, Studenten- oder Jugendwohnheimen beziehungsweise Wohnungen zu nur vorübergehendem Gebrauch. Als Befristungsgrund für einen Zeitmietvertrag zulässig ist, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

- die Räume entweder für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes nutzen will,
- in zulässiger Weise die Räume beiseitigen oder instandsetzen will,

und dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder ■ die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermietet werden sollen, beispielsweise einen Hauswart.

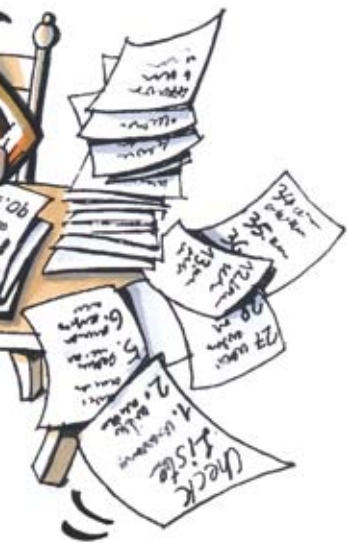
Die ordentliche Kündigung ist beim Zeitmietvertrag ausgeschlossen. Der Vertrag kann nur dann vorzeitig gekündigt werden, wenn ein Grund für eine fristlose Kündigung besteht oder ein Sonderkündigungsrecht greift.

5. Was ist eine Kautions und in welcher Höhe ist der Mieter verpflichtet, diese zu zahlen?

Die Kautions ist ein Geldbetrag, der zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis dient. Die Kautions kann bar gezahlt, als Spargbuch verpfändet oder als Bürgschaft gewährt werden. Die Kautions darf maximal drei Nettokaltmieten betragen. Darüber hinaus geleistete Sicherheiten kann der Mieter zurückverlangen (BGH vom 1. Juni 2011, Az. VIII ZR 91/10). Der Vermieter darf die Kautions nur für Forderungen verwerten, die im Mietverhältnis entstanden sind, also nicht wegen Forderungen aus früheren Mietverhältnissen oder anderen außerhalb des Mietverhältnisses entstandenen Ansprüchen (BGH vom 17. Februar 2012, Az. VIII ZR 36/12). Der Mieter darf die Kautions in drei monatlichen Teilzahlungen



Die Eltern darf man in die Wohnung aufnehmen, auch ohne den Vermieter zu fragen



VIII ZR 133/03). Der Mieter kann die Miete entsprechend der prozentualen Abweichung mindern (BGH vom 10. März 2010 – Az. VIII ZR 144/09). Ist die 10-Prozent-Grenze nicht erreicht, fehlt es an einer Erheblichkeit des Mangels – eine Mietminderung ist damit nicht zulässig. Das gleiche gilt für Mieterhöhungen: Beträgt die Flächenüberschreitung nicht mehr als 10 Prozent, ist einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters die vertraglich vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen (BGH vom 23. Mai 2007 – Az. VIII ZR 138/06).

8. Darf der Vermieter im Mietvertrag zu niedrige Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten ansetzen?

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten zu fordern. Theoretisch kann er die laufenden Kosten aus eigener Tasche vorfinanzieren und erst über die jährliche Betriebskostenabrechnung von den Mietern zurückerfordern. Daraus folgt, dass der Vermieter auch zu niedrige Vorauszahlungen im Mietvertrag vereinbaren darf (BGH vom 11. Dezember 2004 – Az. VIII ZR 195/03). Nur wenn dem Vermieter ein arglistiges Verhalten nachzuweisen ist, kann der Mieter zur Kündigung berechtigt sein. Um sich vor bösen Über-

raschungen bei der Betriebs- und Heizkostenabrechnung zu schützen, sollten Mieter sich die letzte Abrechnung zeigen oder schriftlich bestätigen lassen, dass die angesetzten Vorauszahlungen in etwa ausreichen, um die Kosten zu decken.

9. Wie erfährt der Mieter, ob der Vermieter auch tatsächlich Eigentümer des vermieteten Objekts ist?

Am besten durch Einsicht in das Grundbuch. Die kann jeder nehmen, der ein berechtigtes Interesse darlegen kann – wozu auch das Interesse an einer Anmietung gehört. Die Grundbuchämter haben ihren Sitz bei den örtlichen Amtsgerichten. Mündliche Auskünfte sind kostenfrei. Auf Anfrage ist ein beglaubigter Teilausdruck für 18 Euro erhältlich.



Die Mietkaution darf man in drei gleichen monatlichen Teilbeträgen zahlen

leisten, wobei die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses, also bei Übergabe der Wohnung fällig wird (BGH vom 25. Juni 2003, Az. VIII ZR 344/02).

6. Darf im Mietvertrag die Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung verboten werden?

Die Untervermietung der Wohnung oder eines Teils der Wohnung bedarf der Genehmigung des Vermieters. Jedoch gibt es Fälle, in denen der Mieter Anspruch auf eine solche Genehmigung hat, beispielsweise für die Aufnahme eines Lebensgefährten (BGH vom 5. November 2003 – Az. VIII ZR 371/02). Anders verhält es sich bei der Aufnahme von nahen Familienangehörigen. Seine Eltern oder Kinder darf der Mieter in der Wohnung aufnehmen, ohne den Vermieter zu fragen.

7. Welche Rechte hat der Mieter, wenn die im Mietvertrag angegebene Wohnungsgröße nicht mit der tatsächlichen Größe der Wohnung übereinstimmt?

Es kommt darauf an. Wenn die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner ist als im Mietvertrag vereinbart, liegt ein erheblicher Mangel vor (BGH vom 24. März 2004 –



Ist die Wohnfläche mehr als 10 Prozent kleiner als es im Vertrag steht, ist das ein Mangel

10. Worauf muss bei der Wohnungsübergabe geachtet werden?

Bei der Wohnungsübergabe wird der Zustand der Wohnung zu Beginn eines Mietverhältnisses festgestellt. Dieser Zustand ist maßgeblich für die Frage, welche Arbeiten der Mieter im laufenden Mietverhältnis beziehungsweise am Ende vornehmen muss, also ob Renovierungsbedarf besteht, ob Schäden oder lediglich Beeinträchtigungen auf Grund vertragsgemäßer Nutzung entstanden sind. Mängel, die bei der Wohnungsübergabe erkennbar sind, sollten dokumentiert und unverzüglich deren Beseitigung gefordert werden. Andernfalls gelten die Mängel akzeptiert und der Mieter kann später daraus keine Gewährleistungsrechte mehr herleiten.

Wibke Werner

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN

Viel Individualität, viel Gemeinsinn

Die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften bieten in Zeiten steigender Wohnungsnachfrage und steigender Mieten einen Ausweg aus Verdrängungsgefahr und Vermieterwillkür, einen dritten Weg zwischen individuellem Eigentum und Wohnen zur Miete. Dass gerade auch kleinere Wohnungsbaugenossenschaften äußerst innovativ sind, belegen zahlreiche aktuelle oder unlängst abgeschlossene Bauvorhaben.

Der „Leuchtturm“ in der Pappelallee ist ein Musterprojekt in Selbstverwaltung und ökologischer Bauweise

In Berlin gibt es über 80 Wohnungsbaugenossenschaften mit insgesamt mehr als 185 000 Wohnungen. Das sind über zehn Prozent des Wohnungsbestandes der Stadt. Viele Genossenschaften bauen neu. Entsprechend ihrem „Förderzweck“ und weil sie keinen Gewinn erwirtschaften müssen, können sie Wohnungen zu günstigen Mieten anbieten: Eine genossenschaftliche 60-Quadratmeter-Wohnung ist über 70 Euro günstiger als eine vergleichbare Wohnung bei den Wohnungsbaugesellschaften. Ein Genossenschaftsmitglied muss allerdings Anteile zeichnen, für eine 60-Quadratmeter-Wohnung zum Beispiel im Wert von 1500 bis 1900 Euro. Gleichwohl sind Genossenschaftswohnungen gefragt, der Leerstand tendiert gegen Null. Im Gemeinschaftsraum der Genossenschaft „Leuchtturm“ in der Pappelallee 43 hängt ein Plakat „Scheiß Kapitalisten“. Hier haben sich 27 Erwachsene im Alter von 37 bis 68 Jahren mit ihren 15 Kindern den



Fotos: Christian Muhrbeck

Traum vom selbstverwalteten, nicht profitorientierten, generationenübergreifenden Wohnen erfüllt. Es war ein langer Weg von der ersten Idee im Jahre 2005 über die Gründung der Genossenschaft im Jahr 2007 bis zum Einzug im Oktober 2009. Das Treppenhaus ist noch nicht fertig, ein Dachgarten ist in Planung. Der Bau erfolgte nach ökologischen Prinzipien, nachhaltig, als Niedrigenergiehaus, mit Geothermienutzung, Wärmerückgewinnung, Fotovoltaik auf dem Dach und Ventilationsfenstern als selbst regulierender Dauerlüftung.

3,5 Millionen Euro kostete das Gebäude, das auch architektonisch ein Schmuckstück ist. Das Grundstück erhielt die Genossenschaft über die gemeinnützige Stiftung „trias“ in Erbpacht für 99 Jahre. Etwa eine halbe Million Euro mussten die Bewohner selbst aufbringen, mindestens 5000 Euro je Person. Dazu kamen Eigenleistungen im Wert von etwa 6000 Euro. Die Miete („Nutzungsentgelt“) beträgt 11 Euro je Quadratmeter warm, das sind 9,50 Euro für die Begleichung der finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft

plus 1,50 Euro Betriebs- und Nebenkosten.

Die „Wohnungsbaugenossenschaft in Berlin“ (WiBeG) ist die einzige Genossenschaft in der Stadt, die ihren Mitgliedern auch einzelne Wohnungen in sogenannten Mischprojekten zur Verfügung stellt. In der Sebastianstraße 18-20 in Mitte, am

Eigentümer nach zehn Jahren

ehemaligen Grenzübergang Heinrich-Heine-Straße, bietet sie zum Beispiel acht der 20 Wohnungen zur Miete an, die anderen sind Einzeileigentum. Im nächsten Jahr kommen zwei weitere solche Häuser hinzu. 20 Prozent vom Wert der Wohnung müssen die künftigen Eigentümer als Eigenkapital einzahlen, wer mehr aufbringen kann, zahlt weniger „Nutzungsentgelt“. Die Zahlung wird den Mitgliedern jährlich als weiterer Anteilserwerb gutgeschrieben, nach rund zehn Jahren sind sie Eigentümer der Wohnung.

Das Haus ist ein Mehrgenerationenhaus. Projektsteuerer Michael Stein, Sekretär des Vorstands der WiBeG: „Wir wollen auch für Leute bauen,

Gewohnte Demokratie

Die Idee der Genossenschaften kommt aus Deutschland, Gründerväter sind Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch. In der beginnenden Industrialisierung des 19. Jahrhunderts, durch Kriege oder durch soziales Leid in Bedrängnis geraten, bündelten die Pioniere der Genossenschaftsbewegung ihre Kräfte durch freiwillige Kooperationen: „Hilfe durch Selbsthilfe“ war und ist das zentrale Motto der Genossenschaften. Das Identitätsprinzip – die Identität von Kunden und Eigentümern – und die demokratische Rechtsform nach dem Prinzip „Ein Mitglied – eine Stimme“ unterscheiden eine Genossenschaft von anderen Formen der kooperativen Zusammenarbeit. Grundprinzipien sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Allein Deutschland zählt rund 8000 Genossenschaften aller Sparten mit insgesamt 20 Millionen Mitgliedern.

rb

die weniger Geld haben, die älter oder selbstständig sind.“ 8,50 bis 8,70 Euro je Quadratmeter plus 2,60 Euro Betriebskosten beträgt die monatliche Belastung. Die Wohnungen sind 32 bis 160 Quadratmeter groß. Als „Zugabe“ stellt die Genossenschaft eine Gästewohnung, einen gemeinsamen Musikübungsraum, einen Fahrradkeller, eine Waschküche und einen 3000 Quadratmeter großen Garten ohne Zäune zur Verfügung. Im Keller gibt es zwei Ateliers. Die neun Mietwohnungen waren schnell vergeben.

Die Mietergenossenschaft „Selbst-Bau e.G.“, 1990 gegründet, gehört mit 380 Wohnungen, einer Haus-Wohngemeinschaft und 38 Gewerbeeinheiten schon zu den größeren Berliner Wohnungsbaugenossenschaften. Sie versteht sich als Dach beziehungsweise Büro für die Verwaltung einzelner Projekte und koordiniert deren Kontakte zu Banken, Architekten, Energieplanern und so weiter. Die Projekte zahlen dafür eine Verwaltungspauschale.

In der Landsberger Allee 55 hat SelbstBau ein Wohnprojekt für aus der Psychiatrie Entlassene mit auf den Weg gebracht. Die „Alte Schule Karlsruher“ wurde zum Mehrgenerationenhaus, in der denkmalgeschützten Turnhalle des Schulhauses entstehen demnächst sechs weitere Wohnungen. 20 Einzelprojekte hat diese Genossenschaft bisher betreut. Jeannette Albrecht, seit 1994 im Vorstand: „Für uns gilt: Die Häuser sol-

len denen gehören, die darin wohnen.“

Das achtzehnte Projekt ist der bewohnerorientierte und ökologische Umbau des Gutshauses und des Kurhauses auf dem Gelände des Stadtguts Blankenfelde. In den 27 Wohnungen leben heute 49 Erwachsene und 22 Kinder – die Altersspanne reicht von 0 bis 93 Jahre. Zu jeder Wohnung gehört ein Garten.

Die Häuser denen, die drin wohnen

Die „Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG“ wurde 1996 gegründet. In den folgenden Jahren übernahm sie 13 unsanierte Häuser in Friedrichshain. Bis 2012 wurden über 15 Millionen Euro in Instandsetzung und Modernisierung investiert. Stefanie Knörk, in der Genossenschaft für das Rechnungswesen zuständig: „Die Wohnungen werden uns förmlich aus der Hand gerissen. Die Leerstandsquote liegt bei Null.“ Sie wohnt selbst in einem der von der Genossenschaft sanierten Fünfgeschosser im Quartier Pintschstraße 21-23/Straßmannstraße 15. Die 40 Wohnungen haben drei bis vier Zimmer und sind 50 bis 75 Quadratmeter groß. 2010 wurden die Fassa-

Die Nutzungsentgelte sind am Mietpiegel orientiert, bei Neuvermietung werden etwa 6 Euro je Quadratmeter netto kalt fällig. Gern genutzt wird der begrünte Innenhof mit der gemütlichen Sitzecke.

Die Genossenschaft unterstützt interne Umzüge unter sozialen Aspekten, bei der Vergabe frei gewordener Wohnungen werden Alleinerziehende und Ältere bevorzugt berücksichtigt. Neue Mieter sollen sich bei den anderen im Haus vorstellen. Die Genossenschaft teilt per Aushang Namen und Kontaktdaten der neuen Bewerber mit, bei Interesse können die vorhandenen Bewohner Kontakt mit den Bewerbern aufnehmen. Das Ja oder Nein fällt durch Mehrheitsentscheid. Übrigens: Die Genossen-



■ Zum Weiterlesen: Bärbel Wegner, Anke Pieper, Holmer Stahncke: *Wohnen bei Genossenschaften. Basics – Geschichte – Projekte.* Hamburg 2012, 208 Seiten, 19,95 Euro



Genossenschaftliches Wohnen hat eine große Bandbreite hinsichtlich Gebäudetyp, Lage und Ansprüche: Sebastianstraße 18-20 in Mitte (oben), Stadtgut Blankenfelde (Mitte), Pintschstraße/ Straßmannstraße in Friedrichshain (unten)

den gedämmt und Balkone angebracht. Auf Aufzüge wurde aus Kostengründen verzichtet. Alle Wohnungen sind saniert, die Heizung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk. Die Heizkosten liegen deshalb 10 Prozent unter denen des Berliner Versorgers GASAG.

schaft zahlt sogar eine „Dividende“. Für Verbesserungen in den Häusern und im Wohnumfeld hat der Vorstand ein Sonderbudget eingerichtet, 2012 standen 13 000 Euro zur Verfügung. Gerade plant die Genossenschaft ihren ersten Neubau. Rainer Bratfisch



MIKROZENSUS

Bis zur Hälfte für die Miete

Berliner Haushalte müssen im Durchschnitt mehr als ein Viertel ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben. Erwerbslose und Singles haben noch eine deutlich höhere Wohnkostenbelastung. Das geht aus dem Mikrozensus 2010 hervor, den das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Ende 2012 vorgelegt hat.

In Berlin sind ►
noch 25 800
Wohnungen mit
Kohleheizung
ausgestattet

Der durchschnittliche Berliner Mieterhaushalt gibt 28,6 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus. Die setzt sich zusammen aus Grundmiete plus Nebenkosten, aber ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser. Für Einpersonenhaushalte ist die Mietbelastung erheblich höher: 32,1 Prozent ihres Einkommens müssen sie im Durchschnitt für die Wohnkosten aufbringen. 8,4 Prozent der Singles sind sogar gezwungen, mehr als die Hälfte für die Wohnung auszugeben. Noch mehr strecken müssen sich Er-

werbslose. Die höchsten Bruttokaltmieten muss man in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf mit jeweils über 7 Euro zahlen.

Altbauten sind immer noch günstiger als Neubauten. In Häusern, die vor 1949 gebaut wurden, beträgt die durchschnittliche Bruttokaltmiete 6,53 Euro pro Quadratmeter, in nach 1990 errichteten Gebäuden hingegen 8,89 Euro. Auch die Wohnungsgröße wirkt sich auf den Quadratmeterpreis aus: Für kleine Wohnungen unter 40 Quadratmetern muss man im Schnitt 7,54 Euro bruttokalt zahlen, bei Wohnflächen zwischen 60 und 120 Quadratmetern liegt der Preis um 6,61 Euro.

85 Prozent der Berliner sind Mieter

Neben der Mietbelastung liefert der Mikrozensus weitere interessante Zahlen. Von den knapp 1,9 Millionen Berliner Wohnungen werden 85,1 Prozent vermietet und 14,9



Foto: Christian Muhrbeck

Prozent vom Eigentümer bewohnt. Die durchschnittliche Wohnung ist 72,6 Quadratmeter groß, Mietwohnungen haben im Schnitt 66,6 Quadratmeter. Statistisch leben in jeder Wohnung 1,8 Personen. Der Wohnflächenkonsum ist weiter leicht gestiegen. Durchschnittlich bewohnt jede Person 41,4 Quadratmeter, 2006 waren es 39,9 Quadratmeter. In Mietwohnungen ist der Flächenverbrauch mit 39,3 Quadratmeter etwas geringer. In Berlin gibt es immer noch eine beachtliche Anzahl an Ofenheizungen: 52 800 Wohnungen werden mit Einzelöfen beheizt. Davon sind 25 800 mit Kohleöfen ausgestattet, der Rest hat elektrische oder gasbefeuerte Einzelraumheizer.
Jens Sethmann

„Kleine Volkszählung“

Der Mikrozensus gilt als „kleine Volkszählung“. Jedes Jahr wird bundesweit ein Prozent der Bevölkerung befragt, in Berlin sind das 18 000 Haushalte. Im Jahr 2010 gab es eine Zusatzerhebung zur Wohnsituation. Die Auswertung dauerte über zwei Jahre. Beim Vergleich der Wohnkostenbelastung mit anderen Bundesländern ist Vorsicht geboten, denn das Statistische Bundesamt und die Landesämter benutzen verschiedene Berechnungsmethoden. Während das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erst die Wohnkostenbelastung der einzelnen Haushalte ermittelt und anschließend daraus den Durchschnitt bildet, zählt das Bundesamt zunächst alle Einkommen und alle Mieten zusammen und errechnet daraus den Prozentsatz. So kommt das Bundesamt für Berlin auf eine deutlich geringere Mietbelastungsquote von 23,6 Prozent.

js

■ Statistischer Bericht über den Mikrozensus 2010 im Internet unter www.statistik-berlin-brandenburg.de/Publikationen/Stat_Berichte/2012/SB_F01-02-00_2010j04_BE.pdf

erwerbslose: Sie zahlen im Schnitt 39,7 Prozent des Einkommens für die Wohnung. Bei 15,1 Prozent der Erwerbslosen fressen die Wohnkosten über die Hälfte ihres Geldes auf. In Neukölln ist die Mietbelastung mit 30,7 Prozent am höchsten. Dies ist zwar der Bezirk mit der zweitniedrigsten Durchschnittsmiete, aber auch die Einkommen sind hier sehr niedrig. Die Lichtenberger Haushalte haben mit 26,7 Prozent die gerings-

Miete und Mietbelastung in den Berliner Bezirken

Bezirk	Durchschnittliche Bruttokaltmiete in Euro/qm	Durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung in Prozent
Mitte	6,78	28,4
Friedrichshain-Kreuzberg	6,76	29,4
Pankow	6,62	27,1
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,21	29,6
Spandau	6,52	29,3
Steglitz-Zehlendorf	7,18	28,2
Tempelhof-Schöneberg	6,91	28,9
Neukölln	6,33	30,7
Treptow-Köpenick	6,56	27,6
Marzahn-Hellersdorf	6,20	28,1
Lichtenberg	6,48	26,7
Reinickendorf	6,90	30,0
Berlin	6,74	28,6

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Der Soziale Wohnungsbau zwischen Ausstieg und Neuanfang

Der Soziale Wohnungsbau soll sicherstellen, dass jeder eine angemessene und bezahlbare Wohnung hat. Leider wird er dieser Aufgabe – besonders in Berlin – nicht mehr gerecht. Sozialwohnungen sind hier kaum noch billiger als preisfreie Wohnungen, oft ist die Miete sogar deutlich höher. Aufgrund des Abbaus der staatlichen Zuschüsse schwindet die Zahl der Sozialwohnungen rapide, ohne dass durch geförderte Neubauten für Ersatz gesorgt wird. Von den verbleibenden Beständen des Sozialen Wohnungsbaus ist in Berlin ein Großteil aus politischen Gründen von jeglichen Sozialbindungen befreit worden. Hinzu kommt, dass für eine große Zahl von Sozialbauten eine erforderliche Anschlussförderung ebenso verweigert wurde wie das Aufspannen eines adäquaten sozialen Sicherungsnetzes. Tausende Sozialmieter wurden in der Folge mit absurd hohen Mietpreisen konfrontiert. Trotz milliardenschwerer Förderung stehen heute nur noch wenige Wohnungen den tatsächlich Wohnungsbedürftigen zur Verfügung. Der fluchtartige Ausstieg Berlins aus der Wohnungsbauförderung erweist sich heute als Fehler. Jetzt, wo der Wohnungsmarkt wieder angespannt ist, zeigt sich, dass die Stadt ohne den Sozialen Wohnungsbau nicht auskommt. Weil das alte Förderungssystem in einem Desaster endete, ist aber allen klar: Ein neuer Sozialer Wohnungsbau braucht ein neues Förderungskonzept.

Autor der MieterMagazin-Sonderseiten zum Sozialen Wohnungsbau ist der Journalist Jens Sethmann

Mit Erfolg aus der Wohnungsnot – mit Leichtsinn in die nächste?

Der Soziale Wohnungsbau der Bundesrepublik Deutschland wurde 1950 mit der Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes aus der Taufe gehoben. Angesichts der großen Wohnungsnot in den kriegszerstörten Städten beschloss die Bundes-



Foto: Sabine Münch

Über Jahrzehnte öffnete der Soziale Wohnungsbau einer breiten Bevölkerung das Tor zu einer angemessenen Wohnung

regierung, unter Einsatz öffentlicher Mittel erschwingliche Wohnungen „für breite Schichten des Volkes“ zu errichten. In der Hochphase des Wiederaufbaus in den 50er Jahren machte die Wohnungsbauförderung bis zu 50 Prozent des Bundeshaushalts aus.

■ *BMV-Infoblätter zu Fragen des Sozialen Wohnungsbaus:* Info 47: „Ende der Preisbindung“, Info 53: „Welche Miethöhe ist zulässig?“, Info 72: „Tipps zum Wohnberechtigungsschein“, Info: 112 „Wohnungsarten und Wohnformen“, Info 147: „Wegfall der öffentlichen Förderung im Steuerbegünstigten Wohnungsbau“, Info 153: „2. Förderungsweg – Vertraglich geförderte Wohnungen“ und Info 165: „Wegfall der Anschlussförderung“. *Erhältlich in den BMV-Beratungsstellen und auf www.berliner-mieterverein.de (unter „Mietrecht“)*

Das 1956 beschlossene Zweite Wohnungsbaugesetz zielte verstärkt auf die Förderung von Wohneigentum ab und war fast 50 Jahre lang die Grundlage für den Sozialen Wohnungsbau. In den Großstädten überwog jedoch der geförderte Mietwohnungsbau – so auch in Berlin. Je nach Förderprogramm unterstützte der Staat den Sozialen Wohnungsbau mit verschiedenen Instrumenten: mit zinsgünstigen Baudarlehen, Aufwendungsdarlehen



Fotos: Landesarchiv Berlin

Beengte Wohnverhältnisse, Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg

In eine Sozialwohnung darf nur einziehen, wer ein begrenztes Einkommen hat und dies mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) nachweisen kann. Die Mieten sind gebunden. Dabei gilt das Prinzip der sogenannten Kostenmiete: Aus den tatsächlichen Aufwendungen, die beim Bau eines Hauses angefallen sind – dazu gehören die Baukosten, die Zinsbelastungen und die laufenden Bewirtschaftungskosten – ermit-

telt die Investitionsbank Berlin (IBB, vormals: WBK/Wohnungsbaukreditanstalt) die Kostenmiete. Sie ist die höchstzulässige Miethöhe. Damit sollte verhindert werden, dass mit dem Sozialen Wohnungsbau ungerechtfertigte Gewinne gemacht werden. In aller Regel ist aber die Kostenmiete deutlich höher als das, was ein Sozialmieter zahlen kann. Deshalb wird durch öffentliche Mittel die Miete auf ein erträgliches Maß reduziert, auf die sogenannte Bewilligungsmiete oder Sozialmiete. Das Mietpreisrecht ist bei Sozialwohnungen gegenüber den nicht öffentlich geförderten Wohnungen grundlegend anders.

Die Bindungen einer Sozialwohnung greifen so lange, bis alle Förderdarlehen zurückgezahlt sind. Dies dauert meist mehrere Jahrzehnte. Danach sind die Wohnungen keine Sozialwohnungen mehr. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen entfallen, die Wohnungen gehen in das Vergleichsmietensystem über, das heißt: Mieterhöhungen sind wie üblich nach dem Mietspiegel möglich. Im Jahr 2002 hat das Wohnraumförderungsgesetz das Zweite Wohnungsbaugesetz von 1956 abgelöst. Das Prinzip der Kostenmiete wurde dabei aufgegeben, stattdessen wird die höchstzulässige Miethöhe

Die Bauförderung der Weimarer Zeit: Am kleinen Mann vorbei

Nachdem im Kaiserreich der Wohnungsbau allein privaten Investoren überlassen worden war, schuf die Weimarer Republik ab 1919 ein System öffentlicher Wohnungsbauförderung, um die akute Wohnungsnot zu bekämpfen.

Großen Schwung in die Bautätigkeit brachte die ab 1924 bei den Hauseigentümern erhobene Hauszinssteuer, die als günstige Baudarlehen vom Staat wieder ausgereicht wurden. Mit dieser Förderung haben in Berlin gemeinnützige Baugesellschaften bis 1932 die fortschrittlichen Siedlungen errichtet, von denen einige heute zum UNESCO-Welterbe zählen. Die Höhe der Mieten war dabei allerdings nicht eindeutig festgelegt.

Die Hauszinssteuer-Richtlinien für Preußen von 1931 schrieben vor, dass die Mieten „in der Regel“ höchstens 50 Prozent über der „Friedensmiete“ von 1914 liegen dürften. Die Kleinwohnungen sollten demnach zwischen 20 und 40 Reichsmark im Monat kosten. Tatsächlich musste man zum Beispiel in der Siemensstadt für die kleinste Zweizimmerwohnung 50 Mark bezahlen, in der Siedlung Onkel Toms Hütte sogar 71 Mark. Für Arbeiterfamilien war das eindeutig zu teuer.



Foto: Paul Glaser

in der Förderzusage festgelegt. Für die alten Sozialwohnungsbestände gelten jedoch weiterhin die Gesetze, die zu Zeiten ihrer Förderung gültig waren.

Mit der Föderalismusreform von 2006 ist die soziale Wohnraumförderung ausschließlich Sache der Länder geworden. Sie können nun eigene Gesetze zum Sozialen Wohnungsbau beschließen. Dies haben bisher sechs Länder getan: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein. Angesichts der bedrängten Lage im Berliner Sozialwohnungsbau fordert der Berliner Mieterverein (BMV) seit Jahren ein Landeswohnraumförderungsgesetz. Der Senat verweigert dies jedoch beharrlich.

Für die wegfallenden Finanzhilfen des Bundes stehen den Ländern bis 2019 Kompensationsleistungen zu. Für die Jahre 2007 bis 2013 zahlt der Bund jährlich 518 Millionen Euro an die Länder, danach sollen diese Transferleistungen überprüft werden. Die Zahl der Sozialwohnungen schrumpft in Deutschland insgesamt rapide. Im Jahr 1987 gab es in der damaligen Bundesrepublik 3,9 Millionen gebundene Wohnungen. Bis 2002 ging die Zahl in ganz Deutschland auf knapp 2,5 Millionen zurück. Heute sind es nur noch 1,5 Millionen. Im Jahr werden

bundesweit rund 30 000 neue Sozialwohnungen gebaut, darunter aber nur 10 000 Mietwohnungen. Weil gleichzeitig 130 000 Wohnungen aus der Bindung fallen, bleibt per saldo ein jährliches Minus von 100 000. Gleichzeitig wächst in Deutschland die Zahl der Haushalte, vor allem in den Städten. „Wir steuern geradewegs auf eine echte Wohnungsnot zu“, mahnt Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB). „Wir benötigen mindestens 150 000 neue Mietwohnungen pro Jahr, davon 40 000 Sozialmietwohnungen.“ Der DMB fordert, dass die jährlichen Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder zweckgebunden für den Neubau von Sozialmietwohnungen eingesetzt werden. „Gleichzeitig müssen die Länder für den Sozialwohnungsbau weitere eigene Finanzmittel zur Verfügung stellen“, so Rips.

■ *Wohnraumförderungs-gesetz (WoFG):*
www.gesetze-im-internet.de/wofg

Studie des Pestel-Instituts „Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland“:
www.pestel-institut.de/images/18/Studie%20Sozialer-Wohnungsbau%2008-2012.pdf



Architektur im Korsett staatlicher Vorschriften

Der Soziale Wohnungsbau ist zwar nur eine Finanzierungsform, er wird aber häufig auch als Bautyp betrachtet. So verbindet man mit dem Begriff zuallererst die riesigen Großsiedlungen, die in den 60er und 70er Jahren an den Rand nahezu aller westdeutschen Großstädte gebaut wurden. Landauf, landab entstanden Trabantenstädte wie Neuperlach in München, Langwasser in Nürnberg, die Nordweststadt in Frankfurt am Main, Chorweiler in Köln, die Neue Vahr in Bremen, Mümmelmannsberg in Hamburg oder die Gropiusstadt, das Märkische Viertel und das Falkenhagener Feld in West-Berlin.

Entgegen dem Ziel der Stadtplaner kam in den neuen Großsiedlungen kein städtisches Leben auf. Obwohl diese bis zu 50 000 Einwohner hatten, blieben sie meist reine Schlafstädte. Im Sozialen Wohnungsbau war eine strenge Trennung von Wohnen und Arbeiten vorgeschrieben. „In der Regel soll Wohnraum nur in Gebäuden gefördert werden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen“, heißt es zum Beispiel in den Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen von 1977. Die durchgeplanten Siedlungen – hier Wohnen, da Einkaufen, dort Erholen und woanders Arbeiten – erzeugten Langeweile und Eintönigkeit. Die Idee, ihnen städtisches Leben einzuhauchen, indem man viele Menschen auf kleinem Raum in Hochhäusern ansiedelt – Motto: „Urbanität durch Dichte“ – ist nicht aufgegangen. Zudem war die Verkehrsanbindung an die Innenstadt oft so schlecht, dass sich die Menschen „abgehängt“ fühlten.

Der Psychologe Alexander Mitscherlich schrieb 1965 in seiner Streitschrift „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“: „Das Wort ‚sozial‘ auf den subventionierten Wohnungsbau nach 1945 anzuwenden, kann nur der Heuchelei erlaubt sein. Er förderte die Ausgliederung des Bürgers aus den städtischen Traditionen, er macht asozial.“ Auch bei der Planung der Wohnungen bewegten sich die Architekten des Sozialen Wohnungsbaus in einem engen Korsett. Die Förderungsbestimmungen regelten ziemlich genau, wie die Wohnungen aussehen mussten. Wohnraum, „der nach Grundriss und Gestaltung von den übli-

Nach Abzahlung der Förderdarlehen enden die Bindungen von Sozialwohnungen





■ **Buchtipp:**

Betroffene des Märkischen Viertels: Wohnste sozial, haste die Qual, Rowohlt Taschenbuch Verlag, Reinbek 1975, 222 Seiten, antiquarisch erhältlich

Der Psychologe Mitscherlich geißelte den Sozialen Wohnungsbau nach 1945 als „asozial“

■ **Quartiersmanagements in Sozialwohngebieten (Auswahl):**
www.qm-gropiusstadt.de
www.falkenhagenerfeld-ost.de
www.falkenhagenerfeld-west.de
www.brunnenviertel-brunnenstrasse.de
www.quartiersmanagement-wassertorplatz.de
www.weissesiedlung.de
www.high-deckquartier.de

chen Formen so weit abweicht, dass die Möglichkeit seiner Veräußerung dadurch wesentlich beeinträchtigt wird“, war grundsätzlich von der Förderung ausgeschlossen. Experimente waren also nicht gefragt. Bei der Internationalen Bauausstellung 1957 hatte man im Hansaviertel noch alle Augen zugedrückt, weil man sich individuelle und innovative Bauten von den seinerzeitigen Stararchitekten erhoffte. So konnten hier Wohnungen mit einem zentralen „Allraum“ oder mit halbhoch versetzten Ebenen als Sozialwohnungen entstehen. Anders jedoch die übliche Sozialwohnungs-Architektur: Für die Wohnfläche wurde je nach Anzahl der Zimmer eine Mindest- und Höchst-Quadratmeterzahl festgelegt. Jede Wohnung musste ein mindestens 20 Quadratmeter großes „Zimmer zur Erfüllung allgemeiner Wohnzwecke“ haben. Vom Volumen der Küchenschränke über die Tiefe eines Blumenfensters und die Beleuchtung des Klingeltableaus bis zur Breite der Bud-



Foto: Paul Glaser

delkasteneinfassung auf dem Spielplatz wurde in den Richtlinien alles geregelt. In ihren Entwürfen mussten die Architekten sogar die gedachte Möblierung der Wohnungen einzeichnen. Die detaillierten Vorschriften ließen zwar auch Ausnahmen zu, sie wurden von den Bauträgern und Architekten jedoch kaum genutzt.

Individualität konnten die Bewohner in den Normgrundrissen kaum entfalten. Weil die üblichen Möbel gar nicht anders passten, haben die meisten Mieter ihre Wohnung exakt so eingerichtet, wie es im Architektenentwurf eingezeichnet war.

Dass es auch anders geht, zeigte die Internationale Bauausstellung 1984/87 (IBA). In der Südlichen Friedrichstadt wurden zu



Foto: Paul Glaser

Vom Glück zur Qual – als das Image kippte

In den ersten zwei Jahrzehnten des Sozialwohnbaus schätzte sich noch glücklich, wer in eine solche Wohnung einziehen konnte. Zentralheizung, ein gefliestes Bad mit warmem Wasser „aus der Wand“, Aufzug und Müllschlucker waren Annehmlichkeiten, die man in den Berliner Altbauten kaum kannte. Die Stimmung kippte etwa Ende der 60er Jahre, als immer mehr Abrissmieter aus den Gebieten der Kahlschlagsanierung in die Großsiedlungen umgesetzt wurden. Sie kamen oft nicht freiwillig und empfanden den Umzug in den Neubau nicht mehr als gesellschaftlichen Aufstieg. Dazu schürten unerwartet starke Mieterhöhungen Unmut. „Wohnste sozial, haste die Qual“, lautete ein Slogan, der um 1970 im Märkischen Viertel aufkam. Reißerische Presseberichte über das „Leben wie im Ameisenhaufen“ und das „Elend in den Betonsilos“ brachten den Sozialen Wohnungsbau weiter in Verruf. Wer konnte, zog weg. Langsam bildete sich so tatsächlich eine Arme-Leute-Gegend heraus. Die meisten Großsiedlungen sind heute Fördergebiete des Programms „Soziale Stadt“. Mit einem Quartiersmanagement, kleinen baulichen Aufwertungen und kulturellen Aktivitäten sollen die Nachbarschaften gestärkt und das Image der Großsiedlungen verbessert werden.





den gleichen Förderbedingungen architektonisch anspruchsvolle Sozialwohnanlagen gebaut. „Das entstehende vielfältige Wohnungsangebot in diesem Stadtteil widerlegt die These, dass die Banalität vieler Großprojekte der Vergangenheit eine notwendige Folge der Erstellungsbedingungen von öffentlich gefördertem Wohnungsbau gewesen sei“, resümierte der Stadtplaner Hildebrand Machleidt am Ende der IBA. Das IBA-Prinzip der „Kritischen Rekonstruktion“ wurde nach der deutschen Wiedervereinigung 1990 beibehalten. Der Soziale Wohnungsbau wurde in den 90er Jahren weitgehend in die bestehende Stadtstruktur eingefügt. Größere zusammenhängende Gebiete entstanden nur noch vereinzelt, etwa in der Wasserstadt Oberhavel oder in Karow-Nord.



Überteuert gekauft, billig verramscht: Berliner Dilettantismus

Der Soziale Wohnungsbau ist in Berlin in vielerlei Hinsicht außergewöhnlich. Vor allem war er extrem teuer. Die Folgen der aufgeblähten Baukosten belasten den Berliner Haushalt heute noch schwer – auch nach dem abrupten Ausstieg. Die Sozialmieter in den Häusern, für die keine Anschlussförderung mehr gewährt wurde, sitzen auf einer tickenden Zeitbombe, die ihnen tagtäglich mit irrsinnig hohen Mietforderungen um die Ohren fliegen kann. Und auch in den übrigen Sozialwohnungsbeständen sind die Mieten oft schon so hoch, dass sie für Geringverdiener, Arbeitslose oder Rentner nicht mehr zu bezahlen sind. „Nichts läuft hier richtig“, lautete denn auch der treffende Titel einer kürzlich veranstalteten Mieterkonferenz über die Probleme des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin. Die aberwitzig hohen Baukosten im damaligen West-Berlin lassen sich nicht allein dadurch erklären, dass wegen der Insellage Baugrundstücke knapp und die Beschaffung von Baumaterial aufwendig war. Weil nahezu alle Beteiligten ein Interesse an hohen Kosten hatten, wurden diese künstlich



Fotos: Paul Glaser



Kaum Abweichung von der Norm-Architektur des Sozialen Wohnungsbaus (oben: Gropiusstadt, Mitte: 57er IBA-Sozialbau im Hansaviertel, rechts: 87er IBA-Bau in Kreuzberg)



In die Wohnungsgrundrisse waren selbst die Möbelstellplätze eingezeichnet

Das Schrumpfen in Zahlen

Der Soziale Wohnungsbau hatte in Berlin beträchtliche Ausmaße: Zwischen 1952 und 1997 sind in der Stadt insgesamt 429 000 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau errichtet worden. Darunter befinden sich 17 000 Sozialwohnungen, die nach 1990 im Ostteil der Stadt gebaut worden sind. Weil die Sozialbindung befristet ist, zählen längst nicht mehr alle diese Wohnungen zum Sozialen Wohnungsbau. Der Bestand geht seit Jahren rapide zurück: 1993 hatte Berlin noch 370 000 Sozialwohnungen, das waren 21 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Im Jahr 2001 waren es noch 264 000, bis 2011 sank die Zahl auf 152 000. Das sind gerade noch acht Prozent aller Wohnungen. Tendenz: weiter stark fallend. Von den heutigen Sozialwohnungen gehören 37 000 den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und 9300 verschiedenen Genossenschaften.



aufgebläht. Der Soziale Wohnungsbau wurde zu großen Teilen von Immobilienfonds getragen, die Geld von vorwiegend westdeutschen Anlegern einsammelten. Je teurer der Bau wurde, desto höhere Steuerabschreibungen konnten die Anleger vornehmen. Projektentwickler, Architekten und Bauunternehmer freuten sich über hohe Umsätze und Gewinne, und der Senat konnte sich mit Erfolgsmeldungen über massenhaft getätigte Investitionen brüsten. Den Mietern konnten die Baukosten egal sein, schließlich mussten sie nicht die daraus resultierende Kostenmiete zahlen, sondern die festgelegte, niedrigere Sozialmiete. Die

reichten vereinzelt sogar 21 DM. Die Bewilligungsmiete betrug hingegen beispielsweise für 1994 je nach Wohnlage 3,83 bis 4,35 DM. Diese riesige Differenz trägt nun die Berliner Landeskasse, um den Anlegern ihre zugesicherte Rendite zu ermöglichen und die Mieten für die Berliner bezahlbar zu halten. Alles in allem muss Berlin heute jährlich rund 400 Millionen Euro für den Sozialen Wohnungsbau ausgeben.

Ist die Förderung abgelaufen, beginnt die Rückzahlphase, in der die Eigentümer die öffentlichen Darlehen tilgen. Derzeit nimmt die Stadt jährlich etwa 100 Millionen Euro durch diese Rückzahlungen ein. Die Mieteinnahmen der Eigentümer aus den Sozialwohnungen fließen bei diesem Prozess direkt in die Tilgung. Das bedeutet: Hohe Sozialmieten lassen die Rückzahlungen schneller in die klamme Landeskasse fließen.

Jahr für Jahr hebt der Senat zum 1. April die Sozialmieten um 13 Cent pro Quadratmeter an. Am Kottbusser Tor in Kreuzberg zahlen die Mieter beispielsweise

& Co macht daher seit Mai 2012 mit einem Protestcamp am Kottbusser Tor auf die Lage aufmerksam und hat außerdem im November die Konferenz „Nichts läuft hier richtig“ zusammen mit dem Bündnis Sozialmieter.de organisiert. „Wir brauchen Sofortmaßnahmen, um die Verdrängung zu stoppen“, sagt Kotti & Co-Sprecherin Ulrike Hamann. Sie fordert eine Senkung der Miete auf 4 Euro pro Quadratmeter und eine Übernahme der realen Wohnkosten durch die Jobcenter, bis eine nachhaltige Lösung für den Sozialen Wohnungsbau gefunden ist. „Wir können und werden nicht umziehen“, so Hamann.

Kurz vor Weihnachten reagierte Senator Michael Müller und kündigte an, in den Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus Kappungsgrenzen einzuführen. Für rund 35 000 Wohnungen sollen die Sozialmieten bis Ende 2014 bei 5,50 Euro pro Quadratmeter, von 2015 bis 2017 bei 5,70 Euro gekappt werden. Die Begrenzung wird Berlin jährlich 38 Millionen Euro kosten. Für die Mieter am Kottbusser Tor ist das nur ein Teilerfolg. „Um unsere Verdrängung aus der Innenstadt zu verhindern, reichen diese Maßnahmen leider nicht aus“, erklärt Kotti & Co. „Die Kappungsgrenze ist zu hoch“, kritisiert auch Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Unverständlich ist zudem, warum für die übrigen 115 000 Sozialmieter-Haushalte darüber liegende Mieten als sozialverträglich gelten sollen.

schon bis zu 6 Euro nettokalt. Dazu kommen noch sehr hohe Betriebskosten. Das Jobcenter übernimmt für Hartz-IV-Betroffene hier nur eine Nettokaltmiete von 4,91 Euro. Viele Mieter müssen deshalb schon die Hälfte ihres Einkommens für die Wohnung ausgeben. Ihrem sozialen Anspruch werden die Wohnungen schon lange nicht mehr gerecht. Die Mieterinitiative Kotti



*Ausstieg ohne Netz:
In den Häusern
ohne Anschlussförderung tickt für die
Mieter eine Bombe*

Foto: MieterMagazin-Archiv



In den 70er und 80er Jahren war der West-Berliner Soziale Wohnungsbau ein Sumpf der Verschwendung und Bereicherung

enormen Kosten hat die öffentliche Hand getragen – zu Mauerzeiten war das zum größten Teil der Bund, der für West-Berlin aus politischen Gründen den Zahlmeister spielte. Die Wohnungsbaukreditanstalt (später IBB) hatte zwar darauf zu achten, dass das Gebot der Wirtschaftlichkeit eingehalten wurde, doch eine effiziente Kontrolle fand nicht statt. Der Berliner Mieterverein kritisierte das Geschäft mit dem Sozialen Wohnungsbau schon früh als „verfassungswidriges Vermögens-Umverteilungsinstrument“, so der damalige BMV-Geschäftsführer Hartmann Vetter im Vorwort zum 1982 erschienenen „Abschreibungs-Dschungelbuch“. Das komplizierte Fördersystem hat der BMV seinerzeit auch in einer Ton-Dia-Show allgemeinverständlich dargestellt.

In den 80er und 90er Jahren lagen die Kostenmieten regelmäßig zwischen 12 und 18 DM pro Quadratmeter nettokalt und er-



■ **Buchtipp:**
Micha Ulsen & Susanne Claassen:
Das Abschreibungs-Dschungelbuch. Geschäfte mit dem Wohnungsbau, LitPol Verlag, Berlin 1982, 166 Seiten, antiquarisch erhältlich

Filz und Schmiere in West-Berlin

Die skandalöse Kostenaufblähung im Sozialen Wohnungsbau wurde durch die enge Verflechtung der West-Berliner Immobilien- und Bauwirtschaft mit der Politik begünstigt. West-Berlin war reich an Bauskandalen. Nach der Garski-Affäre, die 1980 den sozial-liberalen Senat des Regierenden Bürgermeisters Dietrich Stobbe zum Rücktritt zwang, zeigte vor allem der 1985 aufgeflogene Antes-Skandal den Berliner Filz auf. Der Charlottenburger Baustadtrat Wolfgang Antes (CDU) hatte für Baugenehmigungen Schmiergelder von mindestens 600 000 DM angenommen.

„Wir sind auf so ziemlich alles, was das Strafgesetzbuch hergibt, gestoßen – außer der Vorbereitung eines Angriffskriegs“, erklärte der damalige Chefermittler. Antes war kein Einzelfall. 1987 wurde der frühere Wilmersdorfer Baustadtrat Jörg Herrmann (CDU) ebenfalls wegen Korruption verurteilt. Dabei kam heraus, dass es für Bauunternehmer offenbar gang und gäbe war, Entscheidungsträgern Bargeld in fünf- bis sechsstelliger Höhe zu übergeben. „Janz Berlin is eene Schmiere“ war ein gängiger Slogan.

Dass die Netzwerke auch noch funktionierten, als West-Berlin nach dem Mauerfall keine geschlossene Gesellschaft mehr war, zeigte der Bankenskandal, bei dem unter anderem Klaus-Rüdiger Landowsky (CDU) Parteifreunden Kredite für Immobilienkäufe zuschusterte und die Bankgesellschaft Berlin Immobilienfonds mit garantierter Rendite für einen ausgesuchten Insider-Kreis aufgelegt hatte. Am Bankenskandal scheiterte 2001 die CDU-SPD-Koalition.

Noch kritischer, gar verzweifelt ist die Lage der Mieter, die in Häusern ohne Anschlussförderung wohnen. „Die Menschen sitzen auf einer tickenden Zeitbombe“, sagt Sebastian Jung von der Initiative Sozialmieter. In seiner Haushaltsnot hat der rot-rote Senat 2003 die Anschlussförderung gestrichen. Zuvor war es üblich, dass Sozialwohnungen im Anschluss an die 15-jährige

Grundförderung noch einmal 15 Jahre lang eine Nachförderung erhielten. Allen 28 000 Sozialwohnungen, die ab 1988 fertiggestellt wurden, ist diese Anschlussförderung verweigert worden. „Der Ausstieg aus einem widersinnigen Fördersystem, dessen Ende wir schon vor 20 Jahren gefordert hatten, war überfällig, weil es weder sozial- noch finanzpolitisch sinnvoll ist“, erklärte seinerzeit der Berliner Mieterverein.

Allerdings hat der Senat beim Ausstieg jede Absicherung der Sozialmieter vergessen. Die Sozialmiete durfte fortan mit einem Schlag auf die Kostenmiete angehoben werden. Seit 2009 nutzen Vermieter dies, um mit extrem hohen Mietforderungen die Sozialmieter zum Auszug zu zwingen. „Das Land Berlin hat für eine Situation gesorgt, die bundesweit einmalig ist: Sämtliche Mieterschutzrechte sind faktisch außer Kraft gesetzt“, erklärt Sebastian Jung. Nach dem Rausdrängen der Mieter werden die Wohnungen saniert und zu deutlich über den Sozialmieten liegenden Preisen vermietet, als leere Eigentumswohnungen profitabel verkauft oder als Ferienwohnungen zweckentfremdet.

Die betroffenen Mieter hatte der Senat völlig im Regen stehen lassen, bis er 2011 mit einem halbherzigen und untauglichen „Wohnraumgesetz“ versuchte, aus der Misere herauszukommen. Bei einem Eigentümerwechsel nach Inkrafttreten des Geset-

zes gilt nicht mehr die Kostenmiete, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel. Diese liegt freilich in den entsprechenden Baualterklassen schon nicht mehr im sozialverträglichen Bereich. Für die Mieter der vielen Häuser, deren Besitzer schon vorher gewechselt haben – oft sind die Eigentümer nach der Streichung der Anschlussförderung in die Insolvenz gegangen –, bringt das Gesetz nur ein Trostpflaster: Sie bekommen einen etwas längeren Mietausgleich und ein wenig mehr Zeit, sich eine neue Bleibe zu suchen. Schließlich beschleunigt das Wohnraumgesetz weiter den Ausstieg aus dem Sozialen Wohnungsbau: Mit einem Nachlass von 15 Prozent auf ihre Schulden sollen die Eigentümer zu einer vorzeitigen Rückzahlung der Förderdarlehen bewegt werden. Als zu-



„Die Hälfte des Einkommens für die Miete“, Protestveranstaltung im vergangenen November



Foto: Christian Muhrbeck

Das Wort „sozial“ trägt der Wohnungsbau am Kottbusser Tor in Kreuzberg nur noch in seinem Namen: Protest-Camp von Kotti & Co

sätzliche Belohnung wird die Hälfte der Wohnungen der betreffenden Anlage von der Belegungsbindung freigestellt. Die mit Milliardensummen erkauften Sozialbindungen werden also verramscht.

„Trotz enorm hohen Fördermitteleinsatzes ist der Soziale Wohnungsbau heute alles andere als sozial“, bemängelt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Das ist der eigentliche Skandal. Denn selbst mit Milliarden Euro an Steuermitteln wird der Gemeinwohlzweck, die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums auch für einkommensschwache Haushalte, nicht erreicht.“ Eine Lösung der Mietenproblematik im Sozialen Wohnungsbau könne nur mit einem Verzicht der Eigentümer und Banken gelingen, so Wild. „Mit Hilfe einer staatlich festgelegten Richtsatzmiete, die im Durchschnitt derzeit unter 5 Euro pro Quadratmeter monatlich liegen müsste, käme man aus der preistreibenden Kostenmiete heraus“, erläutert Wild. Für einen solchen grundlegenden Kurswechsel wären auch nur im Einzelfall weitere Fördermittel nötig.

■ Mieterinitiative Kotti & Co: kottiundco.net
Berliner Bündnis sozialmieter.de: www.sozialmieter.de

■ Wohnraumgesetz Berlin: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/wohnraumgesetz



Foto: Christian Muhrbeck

Politik am Notwendigen und den Bedürftigen vorbei

Die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein (WBS) sind im Wohnraumförderungsgesetz bundeseinheitlich festgelegt. So darf ein Singlehaushalt bis zu 12 000 Euro im Jahr verdienen, für zwei Erwachsene mit einem Kind liegt die Grenze bei 22 600 Euro. Sozialmieter, deren Einkommen während der Mietzeit diese Grenzen überschreiten, müssen zusätzlich zur Miete eine sogenannte Fehlbelegungsabgabe zahlen. Damit soll gewährleistet werden, dass nur die wirklich Bedürftigen in den Genuss der günstigen Wohnungen kommen.

Im Laufe der Jahrzehnte ist Berlin aber an mehreren Stellen von den bundeseinheit-

Der Versuch, die Sozialbau-Siedlungen vor dem Abstieg zu retten, geht hauptsächlich auf Kosten derjenigen, die preiswerten Wohnraum brauchen



Foto: Paul Glaser



Foto: Paul Glaser

lichen Regelungen abgewichen. Um eine soziale Durchmischung in den Sozialwohnungsbeständen zu erreichen beziehungsweise eine Ghettobildung zu vermeiden, wurde der Zugang für Wohnungssuchende weit geöffnet und die Bindung zum großen Teil außer Kraft gesetzt. Besonders die Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre – nahezu komplett im Sozialen Wohnungsbau errichtet – waren auf dem Weg, soziale Brennpunkte zu werden. Von Menschen mit höheren Einkommen versprach man sich eine stabilisierende Wirkung, deshalb wollte man ihnen den Zuzug beziehungsweise das Bleiben erleichtern.

Ab 1998 hatte der Senat immer mehr Sozialwohnungen von der Belegungsbindung befreit, das heißt, die Wohnungen konnten von jedermann ohne WBS und Einkommensnachweis bezogen werden. Zunächst betraf das nur bestimmte Siedlun-

gen, zuletzt fast den gesamten Sozialwohnungsbestand. Für die wenigen Fälle, in denen noch ein WBS benötigt wurde, hat das Land Berlin im Jahr 2006 die Einkommensgrenzen pauschal um 40 Prozent erhöht. Der Einpersonenhaushalt kann also bis 16 800 Euro im Jahr verdienen, die Familie mit einem Kind bis zu 31 640 Euro. Diese Regelung ist vorerst bis Ende 2013 befristet.

Eine Fehlbelegungsabgabe wird in Berlin überhaupt nicht mehr erhoben. Die Fehlbelegung war lange Zeit ein großes Problem. Obwohl eine 20-prozentige Überschreitung der Einkommensgrenzen toleriert wurde, war bundesweit von Mitte der 60er Jahre bis Anfang der 80er Jahre durchgängig ein Viertel bis ein Drittel der Sozialmieter Fehlbeleger. Ein großer Teil der Wohnungsbauinvestitionen hatte also nicht diejenigen er-

Plattenbau Ost – gefühlte Sozialwohnungen

Auch 85 000 Wohnungen im Ostteil Berlins – vor allem im Plattenbau – kann man nur mit einem WBS anmieten. Sie zählen aber nicht zum Sozialen Wohnungsbau. Die Belegungsbindungen wurden 1995 für Wohnungsbestände verordnet, die mit staatlicher Hilfe von Altschulden befreit worden sind. Ursprünglich betraf das 120 000 Wohnungen. Von 2003 bis 2012 hatte der Senat die Bindungen ausgesetzt. Bei diesen sogenannten Belegungsbindungswohnungen genügt – anders als bei den Sozialwohnungen – ein WBS ohne besonderen Wohnbedarf. Rechtlich hat der Plattenbau aus DDR-Zeiten mit dem Sozialen Wohnungsbau nichts zu tun. Vor allem die mieterrechtlichen Besonderheiten von Sozialwohnungen gelten hier nicht.

■ Informationen zum WBS: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml

Vor dem Scherbenhaufen der Privatisierungspolitik

Gegen Ende der 90er Jahre hat sich Berlin aus der aktiven Wohnungspolitik verabschiedet. Neben der Einstellung des Sozialen Wohnungsbaus und dem Verzicht auf die Bindungen zeigt sich das besonders deutlich in der Privatisierung von städtischen Wohnungsbeständen. Allein mit den Komplettverkäufen der Wohnungsunternehmen Gehag und GSW gingen rund 90 000 Wohnungen, darunter viele Sozialwohnungen, in die Hände privater Unternehmen über. Damit hat der Senat sich selbst der Möglichkeit beraubt, regulierend in den Wohnungsmarkt einzugreifen und der Mietpreistreiber Vorschub geleistet.

Das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, mit dem Senator Müller nun wieder über die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dämpfenden Einfluss auf die Mieten nehmen will, krankt daran, dass es nur für deren 277 000 Wohnungen gilt.

Um künftig wenigstens geringfügig mehr auf den Markt einwirken zu können, will die rot-schwarze Koalition den Bestand durch Zukäufe und Neubauten bis 2016 auf 300 000 ausweiten. Obwohl dies nur einem Zuwachs von weniger als 10 Prozent in vier Jahren entspricht, ist es ein Kraftakt, den man sich hätte sparen können, wenn man ein Jahrzehnt zuvor etwas vorausschauender auf den Ausverkauf verzichtet hätte.

reicht, für die sie gedacht waren. Auf die Fehlbeleger wirkte die Abgabe wie eine Strafzahlung, und nicht wenige begriffen sie als Aufforderung auszuziehen. Die soziale Entmischung in den Wohnanlagen ist damit beschleunigt worden. Deshalb wurde zunächst in einigen Großsiedlungen, ab 2002 in ganz Berlin auf die Fehlbelegungsabgabe verzichtet.

Ob das Sozialgefüge durch diese Maßnahmen tatsächlich ausgewogener und stabiler gehalten werden konnte, ist fraglich. Eine Erfolgskontrolle fand nie statt. Der Berliner Mieterverein warnte 2001: „Bei der nächsten Marktanspannung wird sich der Verzicht auf Bindungen bitter rächen.“ Dies ist nun eingetreten.

Mit der Lockerung des Zugangs haben die Geringverdiener bei der Wohnungssuche mehr Konkurrenz bekommen. So hat die Ausweitung der WBS-Einkommengrenzen dazu geführt, dass rund 60 Prozent aller Berliner Haushalte eine Sozialwohnung beziehen dürfen. In den gefragteren Stadtteilen können Vermieter sich die Mieter aussuchen, und dabei bevorzugen sie meist Mietinteressenten mit einem besseren Einkommen. Die „wahren“ Geringverdiener, die auf den gebundenen Wohnungsbestand besonders angewiesen sind, haben dabei das Nachsehen.

„Aufgrund des aktuellen Wohnungsmarktes“ hat Stadtentwicklungssenator Michael

Müller zum 1. Mai 2012 die Belegungsbindung für 65 000 Sozialwohnungen wieder in Kraft gesetzt. Diese Wohnungen können jetzt nur noch mit einem WBS mit „besonderem Wohnbedarf“ (zuvor „Dringlichkeit“ genannt) angemietet werden. Weiterhin ausgenommen sind 35 000 Sozialwohnungen in 16 Siedlungen zur „Sicherung und Verbesserung des Sozialgefüges“, die 28 000 Sozialwohnungen, die von der Streichung der Anschlussförderung betroffen sind sowie Sozialwohnungen, die eine übergroße Wohnfläche haben und solche, die von den Bezirken einzeln freigestellt worden sind. Ob sich WBS-Mieter die neuerdings wieder



Foto: Paul Glaser

belegungsgebundenen Wohnungen aber leisten können, steht auf einem anderen Blatt, denn das Preisniveau dieser Wohnungen unterscheidet sich kaum noch vom Berliner Durchschnitt auf dem freien Markt.

SPEZIAL



Kein Konsens der Akteure auf dem Weg in eine neue Förderung

Seitdem die Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht mehr zu leugnen ist, wird der Ruf nach dem Wiederaufleben eines öffentlich geförderten Wohnungsbaus lauter. Langsam, aber sicher kommt man nun auch in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu der Erkenntnis, dass der notwendige Wohnungsneubau ohne eine Förderung nicht zu schaffen ist. Im Herbst kündigte Senator Michael Müller an, ab 2014 wieder in die Wohnungsbauförderung einzusteigen. Er warf eine Größenordnung von 1000 Wohnungen pro Jahr in die Diskussion. Bis zum Frühjahr, wenn die Beratungen für den Landeshaushalt 2014/2015 beginnen, will Müller ein Konzept präsentieren.

Der Senator beabsichtigt, die 32 Millionen Euro, die der Bund dem Land Berlin jährlich für den Sozialen Wohnungsbau überweist, für eine neue Bauförderung zu verwenden. Bisher hat Berlin die Summe in die laufende Subvention alter Sozialwohnungsbestände gesteckt. Diese Mittel wird Berlin aber auch weiterhin aufbringen müssen. Die Frage, woher dieses Geld dann kommen soll, dürfte zu neuen Konflikten mit dem Finanzsenator führen – zumal Berlin die 32 Millionen Bundeszuschuss noch deutlich aufstocken müsste, wenn die Förderung nicht nur ein kleines Alibiprogramm bleiben soll. „Dieser neue Soziale Wohnungsbau wird richtig Geld kosten, je nachdem, wie viele Wohnungen wir zu welchen Mieten errichten wollen“, erklärte Stadtentwicklungsstaatssekretär Ephraim Gothe auf der Konferenz „Nichts läuft hier richtig“, einer vor kurzem durchgeführten Veranstaltung zu aktuellen Nöten und künftigen Wegen des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin.

Uneinigkeit herrscht in der Koalition darüber, wer die neuen Sozialwohnungen bauen soll. Die SPD bevorzugt die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, Michael Müller äußerte jedoch Zweifel, ob diese allein die Aufgabe stemmen können. Die CDU würde gern die private Wohnungswirtschaft beteiligen. Ihr wohnungspolitischer Sprecher Matthias Brauner schlägt vor, schon bis 2016 den

Höchste Eisenbahn

Wer ein geringes Einkommen hat, findet besonders in der Innenstadt kaum noch eine bezahlbare Wohnung. Die Mieten steigen hier seit 2007 stark an, und die Leerstandsquote ist schon unter die Drei-Prozent-Marke gerutscht, die als Mindestmaß für einen funktionierenden Wohnungsmarkt gilt. Durch den steten Zuzug nach Berlin wird die Lage immer dramatischer. Im Jahr 2012 hat Berlin erstmals seit der Wiedervereinigung die Grenze von 3,5 Millionen Einwohnern überschritten, und das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg prognostiziert, dass Berlin bis zum Jahr 2030 auf 3,75 Millionen Einwohner weiterwachsen wird. Die Berliner werden auch immer älter: Die Zahl der Menschen im Rentenalter wird bis 2030 um 14 Prozent zunehmen. Daher wächst auch der Bedarf an kleinen, bezahlbaren, altengerechten Wohnungen.

Auf den citynahen Leerflächen ist mit heißen Abwehrkämpfen der Neubau-Gegner zu rechnen: rechts: Tempelhofer Feld, unten: Kleingärten in Neukölln

Bau von 5000 Wohnungen zu fördern. Als Einstiegsmiete hat er einen Quadratmeterpreis von 5,95 Euro im Blick, anschließend soll die Miete um ein Prozent jährlich steigen dürfen. Die Förderung nach Brauners Modell würde insgesamt 125 Millionen Euro kosten. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) wird indessen ungeduldig. „Allein mit den für die Sanierung des Internationalen Congress-Centrums (ICC) eingeplanten 200 Millionen Eu-

ro könnte der Bau von rund 3000 mietengünstigen Wohnungen gefördert werden“, rechnet BBU-Vorständlerin Maren Kern vor. Diese Neubauwohnungen könnten zu einer Nettokaltmiete von rund 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Der BBU, in dem vor allem die städtischen und die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften organisiert sind, fordert 30 000 neue Sozialwohnungen in den nächsten zehn Jahren. Dabei möchte der Verband nicht kleckern, sondern klotzen: Es solle „nicht mehr in Hunderter-, sondern in Tausenderschritten gedacht werden“, so Maren Kern, die sich auch den Bau neuer Großsiedlungen vorstellen kann. Der BBU hat schon konkrete Baufelder im Auge: neben dem Tempelho-



Foto: Udo Hildenstab

fer Feld auch das Tegeler Flughafengelände und innenstadtnahe Kleingartenanlagen. „Berlin ist zurzeit für den stattfindenden kontinuierlichen Zuwachs von 12 000 bis 15 000 Haushalten pro Jahr nicht gerüstet“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Wir brauchen öffentliche Fördermittel für mindestens 2000 Neubauwohnungen pro

Jahr.“ Der BMV plädiert für das Konzept der „Sozialen Bodennutzung“: Bauherren sollen dazu verpflichtet werden, bei ihren Wohnungsbauvorhaben einen Mindestanteil von 30 Prozent preiswerten Wohnraums zu errichten. Dazu sind Fördermittel anzubieten. In den Baugenehmigungen sollen Ausgleichsmaßnahmen für eventuelle Nachteile in der Nachbarschaft, etwa durch eine Verdichtung, fest verankert werden. Außerdem müssten die Bezirke finanziell in die Lage versetzt werden, die zusätzlich benötigten Infrastruktur-Einrichtungen wie Kitas und Schulen zu schaffen. „Politik und Verwaltung dürfen nicht den Fehler begehen, Qualität auf dem Altar quantitativer Herausforderungen zu opfern“, mahnt Reiner Wild.

Ein Blick über den Stadtrand hinaus

„Wir sind schon dabei, uns die Beispiele von Hamburg, Köln und München näher anzuschauen, zu gucken, ob die auf Berlin übertragbar sind, und was das jeweils kostet“, sagt Berlins Baustaatssekretär Ephraim Gothe. Da gibt es allerhand zu sehen.

Hamburg hat sich zum Ziel gesetzt, jährlich 1800 öffentlich geförderte Mietwohnungen neu zu bauen. Die Anfangsmiete beträgt hier 5,90 Euro. Die Bindung läuft über 15 Jahre.


Auch München baut jährlich 1800 geförderte Wohnungen, um den Sozialwohnungsbestand aufrecht zu erhalten. Die nach Einkommen gestaffelte Einstiegsmiete beginnt hier bei 5,50 Euro. Die Stadt setzt jährlich 160 Millionen Euro an Fördermitteln ein. In Bayern gelten die Bindungen 25 Jahre.

Die Stadt Köln will jährlich 1000 geförderte Wohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen bauen. An allen Neubaustandorten soll ein Viertel der Wohnungen gefördert werden. Die Miete liegt je nach Einkommen anfangs bei 5,25 Euro oder 6,35 Euro und kann um 1,5 Prozent pro Jahr steigen. Die Belegungsrechte gelten vereinbarungsgemäß 15 oder 20 Jahre.

Foto: Christian Muhrbeck






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

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Schönheitsreparaturen

Eine Formulklausel in einem Mietvertrag, dass der Mieter bei Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf, ist auch dann unwirksam, wenn sich das Zustimmungserfordernis auf erhebliche Abweichungen beschränkt.

BGH vom 11.9.2012 – VIII ZR 237/11 –


 Langfassung im Internet

Der BGH hatte bereits mehrfach entschieden (zuletzt mit Beschluss vom 14.12.2010 – VIII ZR 143/10 –), dass eine Formulklausel, die den Mieter auch während der Mietzeit generell zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Ausführungsart verpflichtet und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse besteht, den Mieter unangemessen benachteiligt. Die Klausel ist dann insgesamt unwirksam. Nunmehr stellt der BGH fest, dass sich an dieser Beurteilung auch nichts dadurch ändert, dass die Klausel das Zustimmungserfordernis nur für erhebliche Abweichungen vorsähe. Bei der insoweit gebotenen mieterfeindlichsten Auslegung erfordere eine solche Klausel auch dann eine Zustimmung des Vermieters, wenn sich die erhebliche Abweichung nur auf einzelne Ausgestaltungen der Wohnung während der Mietzeit – etwa eine erhebliche Abweichung des Farbtons der Wände – beziehe. Ein anerkanntes Interesse des Vermieters für eine derartige Einschränkung des Gestaltungsfreiraums des Mieters bestehe jedoch nicht.

Sonstiger Kündigungsgrund

Auch wenn der Vermieter, der eine andere Wohnung in demselben Haus bewohnt, die vermietete Wohnung nicht nur überwiegend, sondern ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit nutzen will, ist das hierdurch begründete Interesse gemäß § 573 Absatz 1 Satz 1 BGB an der Beendigung des Mietverhältnisses den in § 573 Absatz 2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig (Fortführung von BGH, Beschluss vom 5. Oktober 2005 – VIII ZR 127/05, NZM 2005, 943).

BGH vom 26.9.2012 – VIII ZR 330/11 –


 Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob das Vorhaben des Vermieters, die Mietwohnung ausschließlich beruflich zu nutzen, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses darstellen kann. Mit Schreiben vom 2. November 2009 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis zum 30. April 2010 und begründete dies damit, dass seine Ehefrau beabsichtige, ihre Anwaltskanzlei nach Berlin in die vom Mieter gemietete Wohnung zu verlegen. Der Mieter widersprach der Kündigung. Der BGH gab jedoch dem Vermieter Recht. Auch dann, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder die eines Familienangehörigen nutzen wolle, könne ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Absatz 1 BGB vorliegen. Dieses sei aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit nicht geringer zu bewerten als der in § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken. Das gelte umso mehr, wenn sich – wie vorliegend – die selbst genutzte Wohnung des Vermieters und die vermietete Wohnung in demselben Haus befänden.

Ordentliche Kündigung

Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist auch unterhalb der für die fristlose Kündigung geltenden Grenze des § 543 Absatz 2 Nummer 3 BGB möglich. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters liegt jedoch nicht vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.

BGH vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter bewohnte die Wohnung seit 1972. Das Jobcenter überwies die Grundmiete von 252,81 Euro direkt an die Vermieterin, den Vorschuss für die Heizkosten in Höhe von 50 Euro an den Mieter. Nach Anschluss der Wohnung an die Fernwärme erhöhte die Vermieterin den Heizkostenvorschuss auf monatlich 70 Euro. Der Mieter zahlte jedoch weiterhin die 50 Euro monatlich, die ihm das Jobcenter überwies. Nach 14 Monaten betrug der Zahlungsrückstand 280 Euro (14 x 20 Euro). Daraufhin kündigte die Vermieterin fristgemäß zum 31.7.2010. Im Zahlungsprozess wurde der Mieter verurteilt, den Rückstand zu begleichen. Zuvor hatte er den Betrag jedoch bereits am 30.7.2010 komplett entrichtet. Die Parteien streiten darüber, ob die ordentliche Kündigung Bestand hat. Der BGH gab dem Vermieter Recht. Nach dem Gesetz kann der Vermieter wegen Zahlungsverzugs fristlos kündigen, wenn der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs gilt diese „Zwei-Monatsmieten-Grenze“ aber nicht für eine ordentliche Kündigung mit Kündigungsfrist. Die kann der Vermieter schon aussprechen, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete plus einen Cent beträgt.

Instanzen-Rechtsprechung

Schriftformklausel

Eine formularvertragliche qualifizierte Schriftformklausel verstößt jedenfalls in der Wohnraummiete gegen §§ 305 b, 307 BGB und ist daher unwirksam.

OLG Brandenburg vom 4.7.2012 – 7 U 204/11 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging um die Formulklausel „Nebenabreden, Stundung, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages und anderes sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Die Abänderung dieser Schriftformklausel ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt“. Die Klausel stellt zum Nachteil des Mieters eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 BGB dar, weil sie ihm – entgegen § 305 b BGB – suggeriert, er könne sich auf für ihn günstige mündliche Änderungen des Vertrages im Streitfalle nicht berufen.

Berliner Mietspiegel (1)

Laminat ist kein höherwertiger Bodenbelag im Sinne des Berliner Mietspiegels 2011.

LG Berlin vom 9.10.2012 – 67 S 351/12 –, mitgeteilt von RA Matthias Tüxen

Die Kammer weist darauf hin, dass sie der entgegenstehenden Rechtsprechung der Zivilkammer 65 des Landgerichts (vom 24.2.2006 – 65 S 335/05) zur Gleichwertigkeit von Laminat und Parkett als Bodenbelag nicht folgt. Bei Parkett handele es sich um einen mehrschichtigen Bodenbelag aus Echtholz, bei Laminat hingegen um einen mehrschichtigen Bodenbelag, dessen oberste Schicht gewöhnlich aus einem Dekorpapier mit Melaminharz-Overlay bestehe. Dieses entspreche in Haptik und bezüglich des Wohnklimas nicht den Eigenschaften eines Holzfußbodens, ganz abgesehen davon, dass auch das Wissen des Benutzers, es handele sich bei Parkett um Echtholz, zu einem insgesamt besseren Image von Parkett führe.

Mietminderung wegen Zigarettenrauchs

Der Mieter darf die Miete um 5 Prozent mindern, wenn Zigarettenrauch vom Balkon der darunter liegenden Wohnung in seine Wohnung eindringt.

LG Hamburg vom 15.6.2012 – 311 S 92/10 –

➔ Langfassung im Internet

Die in der unteren Wohnung lebenden Mieter hatten auf ihrem Balkon täglich zwischen 7 und 23 Uhr circa zwei Zigaretten stündlich geraucht. Das Landgericht Hamburg sah hierin einen Mietmangel, der zu einer 5-prozentigen Minderung berechtige, weil der Rauch in die Wohnung des oberen Mieters zog beziehungsweise dieser deshalb nicht richtig lüften konnte. Es sei nicht erforderlich, dass der Rauch vollständig in die Wohnbereiche des Mieters eindringe, um einen Mietmangel anzunehmen, da für einen Nichtraucher auch Anteile hiervon ausreichen, um einen unangenehmen Geruch zu empfinden, der – sobald er sich einmal in der Wohnung befindet – nur durch längeres Lüften wieder entfernt werden könne. Das notwendige Lüften sei aber für den Mieter nicht ohne Weiteres möglich gewesen, weil er zu jeder Zeit damit rechnen musste, dass wieder Rauch von unten heraufsteige.

Aufnahme des Kindes

Der Mieter einer ausreichend großen Wohnung ist auch dann befugt, ein eigenes Kind in die Wohnung aufzunehmen, wenn das Kind volljährig ist und vor dem Einzug bereits einen eigenen Hausstand geführt hat. Einer Erlaubnis des Vermieters im Sinne des § 540 BGB bedarf der Mieter insoweit nicht.

LG Potsdam vom 4.9.2012 – 4 S 96/12 –, mitgeteilt von RiLG Ralf-Dietrich Schulz

➔ Langfassung im Internet

Die 72-jährige Mieterin wurde auf Räumung ihrer Dreizimmerwohnung

(85 Quadratmeter) in Anspruch genommen, nachdem das Mietverhältnis unter anderem wegen eines behaupteten Verstoßes gegen § 540 BGB gekündigt worden war. Eine unstreitig vom Vermieter nicht genehmigte Drittüberlassung sollte in der dauerhaften Mitbenutzung der volljährigen und wirtschaftlich selbstständigen Tochter der Beklagten zu sehen sein. Die Mieterin hatte die Überlassung der Wohnung zur dauerhaften Mitbenutzung bestritten und sich im Übrigen unter anderem damit verteidigt, pflegebedürftig zu sein und insoweit täglich besuchsweise von ihrer Tochter unterstützt zu werden.

In zweiter Instanz wurde die Räumungsklage abgewiesen. Nach der Entscheidung des Landgerichts Potsdam komme es auf das Maß einer bestehenden Pflegebedürftigkeit nicht an, weil die Aufnahme der eigenen Tochter in eine Wohnung mit ausreichendem Raumangebot durch die familiäre Bindung privilegiert sei und grundsätzlich nicht unter den Erlaubnisvorbehalt des § 540 BGB falle. Die insoweit vom Amtsgericht angenommene Beschränkung der Privilegierung auf minderjährige, wirtschaftlich unselbstständige oder besonders schutzbedürftige Kinder finde keine Grundlage in Artikel 6 GG und sei deshalb abzulehnen.

Berliner Mietspiegel (2)

Gemäß der Definition der Orientierungshilfe zum Mietspiegel 2011 liegt eine „bevorzugte Citylage“ dann vor, wenn eine Lage „nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten“ gegeben ist. Für die bevorzugte Citylage ist daher nicht eine Lage direkt in diesen Standorten notwendig, sondern nur nahe den genannten Standorten. Diese Einschränkung gab es im Mietspiegel 2009 noch nicht.

Bei der Schillerstraße in Charlottenburg ist deshalb das Wohnwertmerkmal „bevorzugte Citylage“ gegeben, will sie nahe einem entsprechenden

Gebiet, dem Kurfürstendamm, liegt.

AG Charlottenburg vom 29.8.2012 – 231 C 156/12 –

➡ Langfassung im Internet

Berliner Mietspiegel (3)

Das wohnwerterhöhende Merkmal der modernen, gesteuerten Entlüftung des innenliegenden Badezimmers liegt nicht vor, wenn die Entlüftung lediglich durch einen automatischen Ventilator durch den Entlüftungsschacht erfolgt. Eine einfache automatische Entlüftung mittels Ventilators, welche bereits seit über 30 Jahren eine übliche beziehungsweise durchschnittliche Entlüftungsmethode innenliegender Bäder darstellt, ist keine moderne Entlüftung. Für eine solche bedarf es, ähnlich der beispielhaft angegebenen Vergleichsentlüftung des Feuchtigkeitssensors, einer höheren technischen Anforderungen genügenden Entlüftung.

AG Charlottenburg vom 22.8.2012 – 212 C 56/12 –

➡ Langfassung im Internet

Modernisierungszuschlag

1. Führt der Vermieter in einer Modernisierung zugleich Instandsetzungsmaßnahmen durch, so hat er in der folgenden Mieterhöhungserklärung nachvollziehbar darzulegen, welche Kosten er in welcher Höhe von den angegebenen Gesamtkosten vorab als Instandsetzungskosten in Abzug gebracht hat. Gleiches gilt bei im Zuge der Modernisierung ersparten Instandsetzungskosten.

2. Eine mangelhafte Erläuterung der Mieterhöhungserklärung führt zu ihrer Nichtigkeit, da die Mängel der Erklärung nicht nachgebessert werden können.

AG Mitte vom 7.2.2012

– 14 C 16/11 –, mitgeteilt von

RA Berndt Hintzelmann

Anwaltskosten

Grundsätzlich sind auch die Kosten für die Einholung einer Deckungszusage bei der Rechtsschutzver-

sicherung ein erstattungsfähiger Schaden.

AG Neukölln vom 22.12.2011

– 10 C 190/11 –, mitgeteilt von RA Ludger Freienhofer

➡ Langfassung im Internet

Nach Ansicht des Gerichts habe dies seinen Grund darin, dass der Geschädigte die erfolgreiche Einholung einer Kostendeckungszusage für die gerichtliche Vertretung kaum noch selbst bewirken könne. Rechtsschutzversicherer verwendeten unterschiedliche Vertragsbedingungen und gewährten einen unterschiedlichen Versicherungsschutz. In diesem Zusammenhang prüften Rechtsschutzversicherer, ob ein Versicherungsfall vorliege, der Versicherungsfall zu den nach den Versicherungsbedingungen übernommenen Risiken gehöre und ob die Klage im beabsichtigten Umfang erforderlich sei. Zur Wahrnehmung seiner Interessen sei der Rechtsschutzsuchende gezwungen, vorab einen Rechtsanwalt aufzusuchen, welcher dem Rechtsschutzversicherer einen Klageentwurf präsentiere, der die prüfungsrelevanten Tatsachen enthalte und sich gegebenenfalls mit dem Rechtsschutzversicherer abstimme. Der Rechtsanwalt habe einen nicht zu vernachlässigenden Aufwand zu betreiben, welcher sich in seinem Honorar niederschlagen müsse.

Gasaußenwandöfen

Wartungskosten für Gasaußenwandöfen fallen nicht unter die umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung (Anlage 3 zu § 27 II. BV).

AG Pankow/Weißensee vom

27.8.2012 – 102 C 179/12 –, mitgeteilt von RAin Marion Vorpahl

Das Gericht begründet in einem Hinweisbeschluss seine Auffassung damit, dass ein Gasaußenwandheizer eben keine Etagenheizung ist, so dass die Wartungskosten nicht zu den umlagefähigen Kosten der Anlage 3 zu § 27 der II. BV gehören. Denn in Ziffer 4 d der Anlage werde ausdrücklich nur auf sogenannte Etagenheizungen Bezug genommen,

so dass einzelne Brennstellen nicht hierunter fielen. Zudem würden hier die Kosten für die Beseitigung von Wasserablagerungen erwähnt, womit Anlagen gemeint seien, die Wasser als Transportmedium für die Wärmeenergie verwenden, also nicht Gasaußenwandöfen. Dieses Ergebnis werde auch dadurch bestätigt, dass der Gesetzgeber erst später seine Ansicht geändert habe und in der Betriebskostenverordnung ausdrücklich die Wartung von Gasaußenwand-einzelöfen für umlagefähig erklärt habe.

Somit ist zu unterscheiden: Nimmt die mietvertragliche Betriebskostenvereinbarung Bezug auf die II. BV, ist die Umlage der Wartungskosten für Gasaußenwandöfen unzulässig, wird hingegen Bezug genommen auf die Betriebskostenverordnung, muss der Mieter die Wartungskosten für die Gasaußenwandheizer tragen.

Barrierefreiheit und Kautio

1. Der Vermieter kann seine Zustimmung zum mieterseitigen Einbau eines Treppenliftes von der – vorherigen – Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Finanzierung eines späteren Rückbaus abhängig machen.

2. § 554 a Absatz 2 BGB gibt dem Mieter aber nicht das Recht, dem Vermieter Sicherheit durch Versprechen beliebiger Dritter zu bieten. Der Hinweis, dass Treppenlift-Firmen regelmäßig den Rückbau des Treppenliftes kostenfrei ausführen, wenn der ausgebaute Lift in ihr Eigentum übergeht, stellt keine Sicherheit im Sinne des § 554 a Absatz 2 BGB dar.

AG Pankow/Weißensee vom

11.10.2012 – 3 C 181/12 –, mitgeteilt von RA Marion Vorpahl

➡ Langfassung im Internet

An sich hatte die klagende Mieterin einen Anspruch auf Genehmigung des Treppenliftes durch den Vermieter. Sie hatte ihre körperliche Behinderung nachgewiesen, und eine Abwägung ihrer Interessen mit denen des Vermieters und der übrigen Mieter des Hauses fiel zu ihren Gunsten

aus. Gleichwohl versagte das Gericht der Mieterin den Anspruch, da sie keine angemessene Kautions zur Absicherung der späteren Rückbaukosten erbacht hatte. Die Mieterin hatte lediglich 300 Euro angeboten und dies damit begründet, dass Treppenlift-Fachfirmen einen eventuellen Rückbau des Treppenliftes kostenfrei ausführen würden, weshalb lediglich geringe Kosten für die Kaschierung der beim Einbau geschaffenen Befestigungspunkte entstünden. In diesem Hinweis auf eine übliche Praxis von Treppenlift-Firmen sah das Amtsgericht aber keine Leistung einer Kautions im Sinne des § 554 a Absatz 2 BGB. Es sei dem Vermieter nämlich grundsätzlich nicht zuzumuten, hinsichtlich der ihm zustehenden Sicherheitsleistung das Insolvenzrisiko irgendeines anderen Schuldners zu übernehmen, den er selbst sich nicht als Vertragspartner ausgesucht habe.

Barrierefreiheit und Gebührenstreitwert

Normzweck und Interessenlage rechtfertigen eine analoge Anwendung des § 41 Absatz 5 Satz 1, 2. Halbsatz GKG auf eine Klage des Mieters nach § 554 a BGB.

AG Pankow/Weißensee vom 11.10.2012 – 3 C 181/12 –, mitgeteilt von RA Marion Vorpahl

Es geht in dem Beschluss um die Frage, wie der Gebührenstreitwert bei einer Klage des Mieters auf Gestattung des Einbaus eines Treppenliftes zu bemessen ist. Das Gericht führt hierzu aus:

„... Das wirtschaftliche Interesse der Klägerin als Mieterin an der Zustimmung des Beklagten als Vermieter zur Durchführung baulicher Maßnahmen zur Gewährleistung einer Barrierefreiheit im Sinne des § 554 a BGB bemisst sich nicht nach dem Betrag einer voraussichtlichen Mieterhöhung, zu der der Vermieter berechtigt wäre, wenn sich die bauliche Veränderung als Modernisierungsmaßnahme bewerten ließe und von ihm durchgeführt würde. Das nämlich wäre kein wirtschaftliches Interesse des Mieters, sondern des Ver-

mieters, der hier aber nicht klagt. § 41 GKG regelt zwar den Fall einer auf Baumaßnahmen nach § 554 a BGB gerichteten Klage nicht, bestimmt aber in Absatz 5 Satz 1, 2. Halbsatz, dass es bei Mieteransprüchen auf die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen auf den Jahresbetrag einer angemessenen Mietminderung ankommt. Normzweck (Schutz des Mieters vor übermäßigen Verfahrenskosten) und Interessenlage rechtfertigen eine analoge Anwendung dieser Bestimmung auf eine Klage nach § 554 a BGB. Auch hier soll ein übermäßiges Kostenrisiko den Mieter nicht davon abhalten, seine Rechte unter Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe durchzusetzen. In beiden Fällen geht es um die vom Vermieter geschuldete Herstellung eines vertrags- beziehungsweise gesetzmäßigen Zustands der Mietsache. Bewertet man im vorliegenden Fall das – auf Kosten der Mieterin, hier also der Klägerin hergestellte – Vorhandensein eines Treppenliftes als vom Vermieter, hier dem Beklagten, geschuldete Zustand der Wohnung, würde sein Fehlen wegen der damit verbundene erheblichen Zugangerschwerung für die Klägerin eine Mietminderung nach § 536 Absatz 1 BGB im Umfang von 25 Prozent rechtfertigen. Da die zuletzt geschuldete Miete nach den Angaben des Beklagten im Vorprozess 717,80 Euro monatlich beträgt, ergibt sich ein Gebührenstreitwert von $(717,80 \times 25 \% \times 12)$ 2153,40 Euro.“

Pavillon

Das Aufstellen eines Pavillons auf einer zur Mietwohnung gehörenden Terrasse im ersten Obergeschoss des Hauses ohne Zustimmung des Vermieters stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar und ist auf Verlangen des Vermieters zu unterlassen.

AG Spandau vom 1.10.2012 – 6 C 281/12 –, mitgeteilt von RA Daniel Friedrichs

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter stellten auf der zur Wohnung gehörenden Terrasse in der

Zeit von Mai bis September einen Pavillon auf, der aus einem Gestell aus Stahlrohren besteht, die am Dach und an den Seiten mit Stoff bespannt werden können.

Im Mietvertrag hieß es unter anderem:

„§ 15

Sämtliche Um-, An- und Einbauten oder Veränderungen an der Mietsache darf der Mieter nur vornehmen, wenn er zuvor eine ausdrückliche Zustimmung des Vermieters eingeholt hat. Dies gilt nicht für den Gebrauch der Wohnung im Rahmen des Üblichen und soweit die Auswirkungen auf die Mietsache nur unerheblich sind.“

Der Vermieter verlangte die Entfernung des Pavillons. Dem folgte das Amtsgericht.

Die Aufstellung des Pavillons sei ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. Die Aufstellung unterfalle dem § 15 des Mietvertrages. Hieran ändere weder der Umstand etwas, dass der Pavillon mit der Mietsache nicht fest verbunden sei, noch die Behauptung der Mieter, der Pavillon sei nur in den Sommermonaten aufgestellt. Die Zustimmung des Vermieters sei auch nicht gemäß Satz 2 der Vertragsklausel entbehrlich. Die Aufstellung eines Pavillons auf einer Terrasse im ersten Obergeschoss eines Hauses halte sich nicht im Rahmen des Üblichen; die Auswirkungen auf die Mietsache seien wegen der deutlichen Veränderung des Erscheinungsbildes auch nicht nur unerheblich.

Es sei aber anerkannt, dass nicht nur Substanzverletzungen den Vermieter zur Versagung der Erlaubnis berechtigen, sondern auch nicht lediglich geringfügige optisch-ästhetische Veränderungen. Der von den Mietern herangezogene Vergleich mit einem Sonnenschirm gehe fehl; ein Sonnenschirm werde üblicherweise nach dem jeweiligen Gebrauch zusammengeklappt oder gar vollständig demontiert; er beeinflusse deshalb das Erscheinungsbild des Anwesens deutlich geringer als ein jedenfalls über mehrere Monate aufgestellter Pavillon und dürfte deshalb unter die Ausnahmeklausel des § 15 Satz 2 des Mietvertrages fallen.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

- **Spontan:** Beratung ohne Anmeldung
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr
und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 15 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

Wilmerdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmerdorfer Arcaden)
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
🚇 Wilmerdorfer Straße
🚶 Charlottenburg

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum

Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),
nahe 🚇 Südsterne
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Begleit-
person auf Rampe erforderlich)

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

Briefzustellung: Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die 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

☎ 226 260, Fax: 226 26-161,
bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13
S Karlsruhorst

■ Di 17-19 Uhr

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

■ 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 Straße 44/
Ecke Lübecker Straße
U Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,
ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr
sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40,
ab sofort im Hochparterre
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-
hung, der Mieterverein hält für Sie in der
Hauptgeschäftsstelle und in den Ber-
atungszentren ein großes Angebot an In-
formationsblättern bereit. Für Mitglieder
sind alle Informationen auch im Internet
abrufbar:

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Sozialwohnung**

Mein BMW

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder
Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Än-
derungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?
Oder Sie möchten zukünftig die Online-
Ausgabe des MieterMagazin beziehen?
Unter „Mein BMW“ können Sie im Internet
die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft
ändern und dem Berliner Mieterverein
online mitteilen: [https://service.berliner-
mieterverein.de/service](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhal-
ten Sie als Mitglied eine telefonische
Kurzberatung – schnell und unbürokra-
tisch. Bitte halten Sie Ihre Mitglieds-
nummer bereit (siehe Adressfeld Ihres
MieterMagazin) und beachten Sie, dass
die Telefonberatung nicht eine umfang-
reiche Rechtsberatung ersetzen kann.
Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Ange-
legenheit ein Rechtsstreit ergeben soll-
te, ist der Besuch einer Beratungsstelle
erforderlich. Die Obliegenheit für den
Rechtsschutz wird mit der Telefonbera-
tung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu
vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt
zu Beginn und am Ende der Beratungs-
zeit anzurufen.

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 2 26 260.

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

Bei Lärm durch den Nachbarn bietet der BMV seinen Mitgliedern eine Konfliktberatung und den Weg einer Problemlösung mittels Mediation. Außerdem steht den Mitgliedern das Angebot der kooperativen Verhandlung zur Verfügung. Diese eignet sich bei Konflikten mit dem Vermieter, wenn dieser zum Beispiel bei Wohnungsmängeln untätig bleibt und nicht reagiert. Das Verfahren findet mit dem Vermieter telefonisch oder im direkten Gespräch statt. Beide Verfahren werden von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Ziel ist immer eine einvernehmliche Lösung, um Eskalationen unter Mietern oder zwischen Vermieter und Mieter zu verhindern. Die Angebote sind für Mitglieder des BMV kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 17-18 Uhr: ☎ 44023862. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Unsere Mediatoren rufen zurück.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerow Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK),
Berlin-Kreuzberg

S Anhalter Bahnhof

in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 20989265 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
- Elektroinstallationen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Geräuschmessung für technische Anlagen
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm (Passwort-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

Die Mietrechtsbroschüren des Deutschen Mieterbundes (DMB) sind zu erwerben in der 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 Mieter-Magazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Reinickendorf Classics – Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

www.internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTliches ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit:

in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag

(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

■ Moabiter Mietertreff jeden 3. Dienstag

um 18.30 Uhr im Rathaus Tiergarten,

Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner Saal

im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

■ Weddingier Mietertreff jeden 4. Dienstag

im Monat um 18.30 Uhr im Laden

der Stadtteilvertretung Müllerstraße,

Triftstraße 2, U-Bhf. Leopoldplatz

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30

Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern,

Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder

zum Erfahrungsaustausch

am 14. Februar 2013 (Do)

um 19.30 Uhr im Beratungs-

zentrum Bahnhofstraße 5 (Köpenick)

■ 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

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

Die Broschüren

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



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

Urania

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

Februar 2013

Weitere Details unter www.urania.de

Dienstag, 5.2.

- 15.30** Dr. Sylvia Falke: Cheops, Echnaton, Ramses – Ägyptens große Pharaonen**
17.00 Spielfilm: *In ihrem Haus* (2012)
17.30 Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: Mythos und Wissenschaft –
125 Jahre Urania Berlin: Ausstellungseröffnung
19.30 Prof. Dr. Dietrich Böhler: Hans Jonas – „Against the Stream“ –
Aus dem Leben und Denken des deutsch-jüdisch-amerikanischen Philosophen*
20.00 Spielfilm: *In ihrem Haus* (2012)

Mittwoch, 6.2.

- 15.30** Dr. Wilfried Karl: Potsdam – die „europäischste“ Stadt Deutschlands**
17.00 Spielfilm: *In ihrem Haus* (2012)
17.30 Matthias Fenske: Endlich mit dem Sport beginnen!*
19.30 Nana Ziesche: Rajasthan – Maharajaprunk und einfaches Leben
im Einklang mit der Natur*
20.00 Spielfilm: *In ihrem Haus* (2012)

Donnerstag, 7.2.

- 15.30** Arne Franke, M.A.: „Das schlesische Elysium“ –
Schlösser und Parkanlagen im Hirschberger Tal**
17.00 Spielfilm: *Love is all you need* (2012)
17.30 Elke Krauskopf, M.A.: Große Museen der Welt –
Die Gemäldegalerie im Museum of Modern Art in New York**
19.30 Marion Kappler: China – eine Reise durch das Reich der Mitte**
20.00 Spielfilm: *Angels Share – Ein Schluck für die Engel* (2012)

Freitag, 8.2.

- 15.30** Wolfgang Feyerabend: Rund um den Nollendorferplatz –
Kunst und Kultur zwischen 1900 und 1933**
17.30 Dr. med. Christian Stock: Achtsamkeitsmeditation – für mehr Gelassenheit im Leben*
19.30 Dr. med. Wolfgang Paetzold: Teflonherz und Liebesgier –
Beziehungen in Zeiten der Ichsucht*

Sonntag, 10.2.

- 10.30** Prof. Dr. Lutz von Werder: Existenzielle Krisen und ihre Psychotherapie –
Irvin D. Yalom*
14.00 Russisches Nationalballett aus Moskau: „Schwanensee“
16.00 Prof. Dr. Gerhard Koßmehl: 75 Jahre Perlon – Geburtstagsfeier mit Modenschau**
18.30 Russisches Nationalballett aus Moskau: „Carmen“ und
„Festliche Gala – Perlen des klassischen Balletts“
20.00 Bernhard Wolff: Achtung Einfall

Montag, 11.2.

- 15.30** Johannes Prittwitz: Berlin – Stadt der Operette und Revuetheater**
17.00 Spielfilm: *Love is all you need* (2012)
17.30 Dr. Dr. med. Gerd Ludescher: Endlich Abnehmen – Gewicht halten ohne Stress*
19.30 Marc Friedrich, Matthias Weik: Der größte Raubzug der Geschichte –
Warum die Fleißigen immer ärmer und die Reichen immer reicher werden*
20.00 Bernhard Wolff: Achtung Einfall
20.00 Spielfilm: *Angels Share – Ein Schluck für die Engel* (2012)

Dienstag, 12.2.

- 15.30** Manfred Reschke: Die Havel – Kultur und Natur zwischen Müritz und Havelberg**
17.00 Workshop: Anna Holfeld und Carsten Filor: Wir zwei werden drei –
Vom Paar zur Familie
17.30 Christian Thiel: Das Geheimnis glücklicher Paare*
19.30 Michael Cölln und Ulla Holm: Verzeihen in der Liebe –
Wie Paare neue Nähe finden*

Mittwoch, 13.2.

- 15.30** Dr. Gerhild H. M. Komander: König Friedrich I. und sein Sohn
und Nachfolger Friedrich Wilhelm I. – Ein Regierungswechsel mit Folgen*
17.00 Spielfilm: *Angels Share – Ein Schluck für die Engel* (2012)
17.00 Workshop: Berit Brockhausen – Die 7 Geheimnisse
guter Liebhaber und Liebhaberinnen
17.30 Anna Holfeld und Carsten Filor: Paare werden Eltern –
Wenn sich der Fokus in der Beziehung verschiebt*
19.30 Dr. H. Jellouschek: Was die Liebe braucht – Faktoren gelingender Partnerschaft*
20.00 Spielfilm: *Love is all you need* (2012)

Donnerstag, 14.2.

- 17.00** Workshop: Christian Thiel: Suche eine/n für immer und ewig
17.00 Workshop: Michael Cölln und Ulla Holm: Verzeihen in der Liebe
17.30 Stefanie Stahl: Jein! – Die Angst vor der Liebe überwinden*
19.30 Dr. Wolfgang Krüger: Wie die Liebe lebendig bleibt –
Die vier Königswege zur Nähe*
19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Die Verwandlung von Wut in Verständnis*

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

Freitag, 15.2.

- 15-21** Der Kultouren-Reisetag in der Urania – Vorträge, Videos, Musik – Eintritt frei
18.00 Führung durch die Ausstellung „Mythos und Wissenschaft“ – Eintritt frei
20.00 Bühne: Fünf vor der Ehe – TIGERBABY

Samstag, 16.2.

- 12.00** Heinz Krimmer: Faszination Rotes Meer**

Sonntag, 17.2.

- 10.30** Prof. Dr. Lutz von Werder: Gotteskomplex, Diagnose und Politik –
Horst Eberhard Richter

Montag, 18.2.

- 15.00** Gesundheitstag: Die chronische Wunde am Bein –
Ursachen, Diagnostik und Therapie – Eintritt frei
17.00 Spielfilm: *Liebe* (2012)
19.30 Prof. Dr. Rainer Spanagel: Rückfallvermeidung bei Alkoholabhängigkeit*
20.00 Spielfilm: *Liebe* (2012)

Dienstag, 19.2.

- 15.30** Dr. med. M. Rahmzadeh: Gesunde Füße – Innovationen in der Vorfußchirurgie*
17.30 Juliane Berndt: Heinz Galinski – Mahner, Streiter, Stimme der Überlebenden*
19.30 Dr. Georg Toepfer: Von der Seele zum Organismus –
über den Lebensbegriff der Biologie*

Mittwoch, 20.2.

- 17.00** Gesundheitstag: Volkskrankheit Arthrose – Eintritt frei
17.00 Spielfilm: *Liebe* (2012)
17.30 Dr. med. Achim Kürten: Warum mangelnde Lebensfreude
aus chinesischer Sicht zu Herzerkrankungen führt*
19.30 Dr. Felix Hasler: Neuromythen – Wider die Deutungsmacht der Hirnforschung*
20.00 Spielfilm: *Liebe* (2012)

Donnerstag, 21.2.

- 15.30** Jan von Flocken: Der Fluch des Tempelritters –
Vom Untergang einer Königsdynastie im Hochmittelalter*
17.30 Dr. Gerhild H. M. Komander: Das Gartenreich Südengland**
19.30 Prof. Dr. Lutz von Werder: Siddharthas Weg bei Hermann Hesse*

Freitag, 22.2.

- 15.30** Harald Alexander Korp: Humor als Lebenskunst*
17.00 Spielfilm: *Siddhartha* (1972)
17.30 Ralph Hoppe: Pankow – Zwischen Idylle und Weltgeschichte**
19.30 Barbara Sher: Ich könnte alles tun, wenn ich nur wüsste, was ich will*
20.00 Spielfilm: *Siddhartha* (1972)

Montag, 25.2.

- 15.30** Thomas R. Hoffmann, M.A.: Die Geschichte des Selbstporträts in der Malerei –
Vom antiken Narzissmythos zum modernen Seelenspiegel*
17.00 Gesundheitstag: Schulterschmerzen – Wann ist eine Operation sinnvoll?
Eintritt frei
19.30 Andreas Altmann: Gebrauchsanweisung für die Welt*

Dienstag, 26.2.

- 15.30** Dr. med. Georg Ebersbach: Aktivierende Therapien bei Parkinson*
17.30 Roland Marske: Auf Fontanes Spuren durch die Mark Brandenburg**
20.00 Roland Marske: Schottland – Ein grandioses Landschaftserlebnis
und einige Skurrilitäten**

Mittwoch, 27.2.

- 15.30** Jürgen Grothe: Schlösser und Herrenhäuser in Berlin**
17.00 Gesundheitstag: Chronische Kopfschmerzen/Migräne – Eintritt frei
17.30 Prof. Dr. Carsten Niemitz: Identifikation von Personen
aufgrund von Bildmaterial*
19.30 Gesprächsreihe: Anders wirtschaften, besser leben? *
20.00 Dr. Dr. Eugen Drewermann: Wie Gott durch Grimmsche Märchen lebt*
20.00 Spielfilm: *Die Wand* (2011)

Donnerstag, 28.2.

- 15.30** Johannes Prittwitz: Alt-Berlin – Das Heilig-Geist-Viertel**
17.30 Richard Konstantin Blasy: Venetien – Stadtbilder, Villen und Gärten**
19.30 Senator Frank Henkel: Gewalt in Berlin – Was sind die Ursachen?
Welche Gegenstrategien gibt es? *
20.00 Spielfilm: *Mann tut, was Mann kann* (2012)

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania
oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins
unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2013 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €