



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

März  
3/2011

**MieterMagazin**  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

**BEZIRKS-  
MITGLIEDER-  
VERSAMM-  
LUNGEN**

**Termine auf  
Seite 6+7**

**„SOZIALE STADT“**

**Berlin spannt  
Rettungsschirm**

**STADTENT-  
WICKLUNGS-  
PLAN KLIMA**

**Sommer,  
Sonne, Sorgen**

# Mit Volldampf voraus!

**Städtische Wohnungs-  
unternehmen heizen  
Mietpreisentwicklung an**

**Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin**  
*...ideal bei Ihrer Umzug*

[www.lagerbox.com](http://www.lagerbox.com)

**LAGER sicher  
BOX sauber  
trocken**

- ✓ privat / gewerblich
- ✓ ab 1 Woche
- ✓ ab 1m<sup>3</sup>
- ✓ ab 9,95 € / 4 Wochen

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

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

## 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 (\*).

<p>Tipps und Ratschläge zu Alltagsfragen</p> <p><b>Mieterrechte und Mieterpflichten</b></p> <p>Gesetze, Urteile, Vertragsklauseln</p> <p>DMB</p>	<p>Mieter- und Vermieterkündigung</p> <p><b>Kündigung &amp; Mieterschutz</b></p> <p>Kündigungsfristen, Nachmieter, Eigenbedarf, Sozialklausel</p> <p>DMB *</p>
<p>Kündigung, Kautions, Makler, Abstand</p> <p><b>Geld sparen beim Umzug</b></p> <p>Alle wichtigen Urteile zu Schönheitsreparaturen</p> <p>Tipps zum Wohnungswechsel</p> <p>DMB</p>	<p>Wohnwertverbesserung &amp; Energieeinsparung</p> <p><b>Modernisierung durch den Vermieter</b></p> <p>Ankündigung, Duldung, Mieterhöhung, Fristen</p> <p>Mietermodernisierung</p> <p>DMB</p>

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

**Bestattungsinstitut Hubert Hunold**



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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

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

[www.proReno.de](http://www.proReno.de)

**Tischlerei Meißner**  
 (ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel · Einbauschränke  
 Türen · Rahmen · Möbel**

Renovierung · Modernisierung  
 Neubau (300m<sup>2</sup> Ausstellung)

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

**Gardinen-Reich**

Gardinen und Dekostoffe  
 Sonnenschutzprogramm  
 Bodenbeläge

Aufmaß und Montage  
 Nähatelier - Verlegearbeiten

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

**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>

**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)

info@schornstiefeger-ludwig.com  
 www.bsm-ludwig.de

 **glücksgas**  
 Erdgas  
 preiswert und zuverlässig

Telefon **030 / 6789 3840** Fax: **41**

## PANORAMA

Wohnwünsche im Alter: <b>Eigenständigkeit hat Priorität</b> .....	8
GSW-Börsengang: <b>Neuer Anlauf zum Kassemachen</b> .....	8
Klage gegen Gasag: <b>Zurück auf Start</b> .....	9
Der Buchtipp: <b>Städtebau in der Draufschau</b> .....	9
Urteilen Sie selbst! <b>Die Spinne in der Tiefgarage</b> .....	9
Pohlstraße: <b>„Gute“ Geschäfte im Sozialen Wohnungsbau</b> ....	10
Heizkosten: <b>Preise rauf, Pullover an</b> .....	10
Steuerrecht: <b>Arbeitszimmer wieder leichter absetzbar</b> .....	11
Volkssentscheid Wasser: <b>Ohrfeige für den Senat</b> .....	11
Berliner Immobilien Holding: <b>Milliardenrisiken finden keinen Käufer</b> .....	12
Der Mietrechtstipp: <b>Balkonabfluss – Der Mieter ist „obhutspflichtig“</b> .....	12
Der Broschürentipp: <b>Gegen Alltagsprobleme und Nachbarschaftsärger</b> .....	12
Maklerprovision: <b>Bestellen und bezahlen bleibt zweierlei</b> ....	13
EU-Energiegipfel: <b>Außer Spesen nichts gewesen</b> .....	14
Der Mietrechtstipp: <b>Kein Wohnheitsrecht</b> .....	14
Der Buchtipp: <b>Der Eingang ist Visitenkarte</b> .....	14
Mietnomaden: <b>Mehr gefühlt als real</b> .....	15
GSW-Sozialfonds: <b>Hilfe für in Not geratene Mieter</b> .....	15

## TITEL

Städtische Wohnungsunternehmen heizen Mietpreisentwicklung an: <b>Mit Volldampf voraus!</b> .....	16
---	----

## HINTERGRUND

„Soziale Stadt“: <b>Berlin spannt Rettungsschirm</b> .....	20
Monitoring Soziale Stadtentwicklung: <b>Arm und Reich bleiben auf Abstand</b> .....	21
F+B Marktmietenindex 2010: <b>Druck auf dem Kessel</b> .....	22
Stadtentwicklungsplan Klima: <b>Sommer, Sonne, Sorgen</b> .....	24
Energieberatung: <b>Erst checken, dann sparen</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	29

## SERVICE

Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2011 .....	6
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32
Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4



Ehemals der Gemeinnützigkeit verpflichtet, preschen die kommunalen Wohnungsunternehmen der Hauptstadt mittlerweile auch bei ihren Mietforderungen in bislang noch bezahlbaren Beständen **mit Volldampf voraus**. Der Senat verkündet Einhalt – und lässt die Unternehmen doch gewähren, schließlich profitiert er auch finanziell. Das MieterMagazin plädiert für eine dem Gemeinsinn verpflichtete Wohnungspolitik landeseigener Unternehmen.

# 16



# 22

Eine aktuelle Marktstudie belegt, dass die Neuvertragsmieten deutlich anziehen. Den **Druck auf dem Kessel** leugnen jetzt auch Politik und Wohnungswirtschaft nicht mehr.



Jetzt kommt die **Energieberatung** zu Ihnen nach Hause. **Erst checken, dann sparen.**

# 26

Betr.: MieterMagazin 12/10, Seite 7:  
„Neuregelung des Winterdienstes –  
Eigentümer deutlicher in der Pflicht“

## Stadtreinigung in die Pflicht nehmen

„Eigentümer deutlicher in der Pflicht“ wird in der Überschrift behauptet. Die Stadtreinigung sollte jedoch stärker in die Pflicht genommen werden. Das erlebe ich an meinem Arbeitsplatz. Die TU Berlin räumt vor ihrem Gebäude an der Straße des 17. Juni einwandfrei. Die Probleme beginnen jedoch an der Grundstücksgrenze, wo der Tätigkeitsbereich der BSR beginnt. Die können den Gehweg nur kehren, Split scheint irgendwie ausgegangen zu sein.

M. Roski, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2010,  
Seite 21, Reiner Wild: „Grund-  
steuerreform – und die Zeche  
zahlt der Mieter?“

## Ganz abschaffen!

Um es vorweg zu nehmen: Die Grundsteuer sollte gänzlich abgeschafft werden.

Wenn sie kommunale Aufwendungen für Straßenreinigung und -beleuchtung decken soll, dann geht das besser über Gebühren wie bei Wasser, Müllabfuhr und anderen kommunalen Dienstleistungen. Warum? Solange sich die Grundsteuer am (Verkehrs-) Wert von Grundstück und sich darauf befindlicher

Immobilie orientiert, ist sie eigentlich eine Vermögenssteuer. Solche Steuern sind von ihrer Natur her Ausdruck von Neid auf diejenigen, die „mehr haben“, und werden daher meist nur von linken Parteien gefordert. Jegliche Art von Vermögenssteuer, die nicht den Ertrag (der ist auf jeden Fall zu versteuerndes Einkommen), sondern den Vermögenstock besteuert, stellt eine (eigentlich unzulässige) Doppelbesteuerung dar und kommt einer grundlosen schleichenden Enteignung gleich. Oder sie unterstellt, dass das Vermögen nicht durch ehrliche Arbeit aus korrekt versteuertem Einkommen, sondern durch Betrug erworben wurde. Beide Denksätze zur Legitimation einer Vermögenssteuer – und damit auch einer am Immobilienwert orientierten Grundsteuer – sind unerträglich.

Noch unerträglicher ist die Tatsache, dass Grundsteuern, also vom Immobilieneigentümer zu zahlende Vermögenssteuern, als Betriebskosten auf Mieter abgewälzt werden können. Diese staatliche Schizophrenie kann man nur dadurch erklären, dass die Grundsteuern angeblich kommunale Infrastrukturdienstleistungen bezahlen sollen.

Diese Kosten stehen aber in gar keinem Zusammenhang zu Immobilienwerten, sondern lassen sich verursacherabhängig ermitteln und umlegen. Die Kosten für Gehwegbeleuchtung hängen beispielsweise ab von der Anzahl und Bauart der Straßenlaternen, die an das Grundstück grenzen. Die Kosten für Straßenreinigung und Räumdienst hängen ab von der Breite der Straße, des Gehweges, der Reinigungsfrequenz, der Anzahl und Größe der Bäume (Laubmenge), wiederum nur entlang der Strecke, mit der das Grundstück an öffentliche Wege grenzt. Die Kosten für die Pflege des Straßengrüns durch das Grünflächenamt hängen davon ab, wie viel Straßengrün vorhanden ist und wie intensiv es gepflegt wird. Und so weiter.

In allen Fällen ist weder die Größe des Grundstücks noch die Wohnflächengröße auf dem Grundstück oder die Art der Nutzung der Immobilie für eine Umlage der kommunalen

Infrastrukturkosten (für einen gewissen Straßenzug oder einen Kiez) maßgeblich, sondern einzig und allein der Anteil der Grundstücksgrenze an der gesamten Straßenslänge. Damit scheiden alle bisher diskutierten Modelle zur Reform der Grundsteuer aus.

Wenn man rein logisch und in wirtschaftlichen Zusammenhängen denkt (Umlage von Kosten nach dem Verursacherprinzip) und gerecht vorgehen will, bleibt nur, die Straßenbeleuchtung und -reinigung ebenso wie Müllabfuhr, Wasserversorgung über Gebühren zu finanzieren, nicht jedoch über Steuern.

Der sozial(istisch)e Effekt stellt sich dabei von selbst ein: „vermögende“ Einfamilienhausbewohner werden auf diese Art relativ mehr zur Kasse gebeten als „arme“ Bewohner von Mietskasernen oder elfstöckigen Plattenbauten.

S. Gerhold, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 12/10, Seite 8,  
Jens Sethmann: „Mietrechtsänderung der Bundesregierung – Klimaschutz soll Mieterrechte aushebeln“

## Druck ausüben – aber schnell

Mit Schrecken und größter Besorgnis habe ich den oben genannten Artikel zur Kenntnis genommen. Es ist meines Erachtens nun an Ihnen, in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund entsprechenden Druck auszuüben, und zwar aller-schnellstens.

Mit diesen Änderungsvorschlägen wird vielen verantwortungslosen wie skrupellosen Vermietern Tür und Tor für Wuchermieten geöffnet. Diese Vorschläge sind auch typisch für unsere schwarz-gelbe Regierung, die nur ihre Klientel – Millionäre, Großkonzerne oder Großgrundstückseigentümer – befriedigt. Und der deutsche Wähler ist so dumm und merkt es noch nicht einmal.

Warum soll ich als Mieter eigentlich die Kosten für den Klimaschutz, der keiner ist, tragen? Wer Eigentum hat, hat nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten. So steht es in unserem Grundgesetz.

Bernd W., per E-Mail

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Behrenstr. 1 C, 10117 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de) · Konto: Commerzbank (BLZ 10040000) 771900801 (Beiträge) und 771900800 (sonstige Zahlungen, Abo) · 59. Jahrgang 2011  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/ Bildagenturen:** Berliner Wassertisch, EU-Kommission, Julia Gandras, Sabine Münch, Christian Muhrbeck · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rhein-allee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 03 33 97/ 225 00, Fax 03 33 97/ 223 96 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, 10997 Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, 38315 Hornburg  
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.  
ISSN 0723-3418

## Welche Unterlagen müssen zum Beratungstermin mitgebracht werden?

Um unnötige Wege und Zeitverluste für Mitglieder des Berliner Mietervereins zu vermeiden, weisen die Rechtsberater des BMV darauf hin, dass zum Beratungstermin immer der Mietvertrag samt Anlagen und Änderungen einschließlich des Wohnungsübergabeprotokolls mitgebracht werden sollte. Ebenso wichtig ist der gesamte bisherige Schriftverkehr zum strittigen Problem. Welche weiteren Unterlagen gebraucht werden, ist abhängig vom Beratungsthema.

Bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen werden die Abrechnungen der beiden Vorjahre zum Vergleich sowie die Ablesebelege benötigt. Geht es um das Thema Mieterhöhung, dann sind die Mieterhöhungen der letzten drei Jahre und die letzte Betriebs- und Heizkostenabrechnung, gegebenenfalls auch der ausgefüllte Fragebogen zur Wohnwerteinordnung in den aktuellen Mietspiegel von Bedeutung. Bei Fragen zur Modernisierung bringen Sie bitte die Modernisierungsankündigung mit und – wenn vorhanden – getroffene Vereinbarungen über bereits vom Mieter durchgeführte Modernisierungen und Einbauten.

Bei Mahnungen und Kündigung wegen Mietrückständen sind die Einzahlungsbelege beziehungsweise Kontoauszüge über den gesamten strittigen Zeitraum wichtig.

Bei Wohnungsmängeln und Mietminderung legen Sie bitte dem Rechtsberater Ihre schriftliche Mängelanzeige und Mitteilung zur Mietminderung an den Vermieter oder die Hausverwaltung vor. Auch Ihre Beweisangebote wie Fotos, Gutachten und Zeugenaussagen sind in diesem Zusammenhang wichtig und mitzubringen.

## Gut zu wissen

### BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de) zum Abrufen und Download bereit. Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Zielvereinbarung**

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

## Mitmachen! BMV-Bezirksmitgliederversammlungen

Die Mitglieder des Berliner Mietervereins können im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlungen Einfluss auf die Aktivitäten 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 den folgenden Seiten 6 und 7.

## Idee gesucht

Das MieterMagazin berichtete vor vier Jahren über den geplanten Umbau der alten Friedrichsfelder Gemeindeschule in Karlshorst zu einem genossenschaftlich getragenen Wohnprojekt (MieterMagazin 1+2/2007, Seite 25: „Häuser im Wandel: Von der Lehranstalt zum Mehrgenerationenhaus“).

Mittlerweile ist der Umbau abgeschlossen, rund 60 Menschen im Alter von 0 bis 75 Jahren fühlen sich in dem Haus wohl und sind stolz auf ihr Projekt. Sorge macht den Bewohnern aber die alte Turnhalle auf dem Gelände. Das interessante Gebäude mit seinen Türmchen und dem vorgebauten Eingangsbereich verfällt zunehmend. Es gibt zwar diverse Ideen, aber ein tragfähiges Nutzungskonzept fehlt bislang.

Interessenten können sich an die Genossenschaft Selbstbau e.G. wenden (☎ 441 99 61) und auch mit den Mietern der alten Schule sprechen. Ansprechpartner sind dort Werner Ziebig (☎ 776 19 68) und Hans-Jörg Prüfer (☎ 5096 83 33).



Der Einsender dieses Fotos ist Mario Monden.

### Augenblicke

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

## Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2011

*Liebes Mitglied  
des Berliner Mietervereins,*

*wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an  
der diesjährigen Bezirksmitgliederver-  
sammlung in Ihrem Bezirk ein.*

*Im Rahmen der Bezirksmitgliederver-  
sammlungen können die Mitglieder des  
Berliner Mietervereins Einfluss auf die  
Aktivitäten des Vereins nehmen. Die  
Bezirksleitung informiert über die Pro-  
bleme der Mieter im Bezirk. Aktionen  
werden besprochen, Informationen ge-  
geben und Erfahrungen ausgetauscht.*

*Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner  
Mieterverein aktiv zu werden. Besuchen  
Sie die Versammlung in Ihrem Bezirk.  
Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise  
Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adres-  
senaufkleber) mitbringen.*

### Charlottenburg- Wilmersdorf

**Donnerstag, 24. März 2011, 19 Uhr**  
BMV-Beratungszentrum  
Wilmersdorfer Straße 50/51  
(neben den Wilmersdorfer Arcaden)  
U-Bhf. Wilmersdorfer Straße /  
S-Bhf. Charlottenburg

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. Fachvortrag: Die Miet-  
erhöhungsklage – Probleme  
und Vorgehensweise  
Referent: Rechtsanwalt  
Klaus Henningsen
4. Diskussion beziehungsweise  
Aussprache zu Top 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur  
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Charlottenburg-  
Wilmersdorf*

### Friedrichshain- Kreuzberg

**Donnerstag, 24. März 2011, 18 Uhr**  
Alte Feuerwache,  
Marchlewskistraße 6, 10243 Berlin  
U-Bhf. Weberwiese (U5)

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung  
mit Aussprache
3. „Betriebskosten unter  
besonderer Berücksichtigung  
der Wasser- und Heizkosten“  
Referent: Michael Roggenbrodt,  
stellv. Geschäftsführer BMV
4. Diskussion beziehungsweise  
Aussprache zu Top 3
5. Nachwahl von Delegierten zur  
Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Friedrichshain-  
Kreuzberg*

### Lichtenberg

**Montag, 11. April 2011, 19 Uhr**  
Gemeindsaal 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. Nachwahl von Delegierten zur  
Delegiertenversammlung 2011  
und 2012 des BMV
4. „Neue gesetzliche Entwicklungen  
bei den Betriebskosten“  
Referent: Frank Maciejewski,  
Leiter der Abt. Archiv & Doku-  
mentation des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Lichtenberg*

### Marzahn-Hellersdorf

**Mittwoch, 6. April 2011, 18 Uhr**  
Kieztreff Marzahner Promenade 38  
Tram M 6, 16; Bus 191, 192, 195

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Wohin entwickeln sich  
die Betriebskosten“  
Referentin: Rechtsanwältin  
M. Vorpahl
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl zur Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur  
Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf*

### Mitte

**Montag, 28. März 2011, 18.30 Uhr**  
City-Volkshochschule,  
Antonstraße 37, 13347 Berlin  
U 6 / U 9 Bhf. Leopoldplatz  
mit ca. 15 Minuten Fußweg

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Mieterverdrängung stoppen –  
Wohnungsnotstand vermeiden,  
aber wie?“  
Referent: Ulrich Ropertz, Leiter der  
Abt. Presse und Öffentlichkeits-  
arbeit des DMB
4. Diskussion beziehungsweise  
Aussprache zu Top 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur  
Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Mitte*

### Neukölln

**Donnerstag, 14. April 2011,  
19.30 Uhr**  
Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83  
Raum 203 (Wetzlar – Zimmer)  
U-Bhf. Rathaus Neukölln

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Fassade gedämmt, Mieter verdrängt?“  
Mögliche Folgen der energetischen Modernisierung für die Mieter  
Referent: Frank Maciejewski, Leiter der Abt. Archiv & Dokumentation des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Verschiedenes

*Bezirksleitung Neukölln*

## **Pankow**

**Dienstag, 22. März 2011, 18.30 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B  
S-/U-Bhf, Schönhauser Allee,  
U-Bhf. Eberswalder Straße.;  
Tram 1

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Energetische Sanierung und Mieterrechte“  
Referent: Michael Roggenbrodt, stellv. Geschäftsführer des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Pankow*

## **Reinickendorf**

**Mittwoch, 16. März 2011,  
18.30 Uhr**

Till-Eulenspiegel-Grundschule,  
Humboldtstraße 8-13  
U-Bhf. Paracelsus-Bad,  
S-Bhf. Alt-Reinickendorf;  
Bus 120, 122, 320, 322

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Aktuelle Entwicklungen im Mietrecht“  
Referent: Frank Maciejewski, Leiter der Abt. Archiv & Dokumentation des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Verschiedenes

*Bezirksleitung Reinickendorf*

## **Spandau**

**Freitag, 8. April 2011, 18 Uhr**

Seniorenclub Lindenufer,  
Mauerstraße 10 A

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. „Mietrechtsinitiative des Landes Berlin“  
Referent: Michael Arndt, MdA, SPD-Fraktion, Sprecher Bauen und Wohnen
3. Diskussion zu Punkt 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Spandau*

## **Steglitz-Zehlendorf**

**Dienstag, 29. März 2011, 19.30 Uhr**

Bürgertreffpunkt im S-Bahnhof  
Lichterfelde-West,  
Hans-Sachs-Straße 4 D, großer Saal

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Beratungspraxis des Mietervereins am Beispiel der Betriebs- und Heizkosten“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV

4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf*

## **Tempelhof-Schöneberg**

**Montag, 21. März 2011, 19.15 Uhr**

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U-Bhf. Alt-Mariendorf

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Betriebs- und Heizkosten in der Beratungspraxis“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg*

## **Treptow-Köpenick**

**Mittwoch, 30. März 2011, 18 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40 / Ecke Michael-Brückner-Straße, 1. Etage

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Betriebskosten: Mieterthema Nr. 1 - Erfahrungsbericht aus der Beratungspraxis“  
Referent: Michael Roggenbrodt, stellv. Geschäftsführer des BMV
4. Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Treptow-Köpenick*

## WOHNWÜNSCHE IM ALTER

## Eigenständigkeit hat Priorität

**Altersgerechte Wohnungen sind Mangelware, und das, obwohl die meisten Menschen auch im Alter in ihrer Wohnung bleiben möchten, wie eine neue repräsentative Befragung belegt.**

„Wie wollen Sie im Alter wohnen?“ wollte das Meinungsforschungsinstitut Emnid von Mietern und Wohnungseigentümern ab 50 Jahren wissen. In Auftrag gegeben hatte die Umfrage ein Bündnis aus Verbänden der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie dem Deutschen Mieterbund (DMB). Zwei Drittel der Befragten möchten am liebsten in ihrer Wohnung bleiben. Allerdings würden über 80 Prozent auch im Alter noch einmal umziehen, wenn der Verlust der Selbstständigkeit droht.

Wichtige Voraussetzung für die Eigenständigkeit ist aber, dass bei Bedarf Hilfen im Haushalt und bei der Pflege in Anspruch genommen wer-

den können. Überraschen dürfte die große Bedeutung einer guten Infrastruktur: Für 95 Prozent sind öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte und Ärzte in der Nähe sehr wichtig. Etwas mehr als 80 Prozent wünschen sich einen Fahrstuhl oder bauliche Anpassungen, etwa eine ebenerdige Dusche. Mehr Sicherheit, zum Beispiel durch eine Alarmanlage oder einen Hausnotruf, spielen für 72 Prozent eine bedeutende Rolle. Während Eigentümer im Schnitt 384 Euro monatlich für Serviceleistungen oder bauliche Veränderungen aufbringen können, sind es bei Mietern lediglich 161 Euro.

Die Ergebnisse verleihen den bisherigen Forderungen der Verbände nach mehr altersgerechtem Wohnraum Nachdruck. „Wir brauchen deutlich mehr Wohnungsneubau, insbesondere neue barrierearme oder barrierefreie Wohnungen“, forderte DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. An-



Foto: Christian Muhrbeck

*Um in ihrer Wohnung auch im Alter bleiben zu können, sind Senioren durchaus bereit, mehr zu zahlen*

reize zum Bau und eine verbesserte öffentliche Förderung seien unverzichtbar. „Das gilt auch für die Modernisierung der Wohnungsbestände“, so Siebenkotten. **Birgit Leiß**

➔ Die ausführliche Emnid-Umfrage einschließlich Grafiken sowie eine Bedarfsübersicht zu seniorengerechtem Wohnraum bis 2025 nach Bundesländern im Internet unter [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)

## GSW-BÖRSENGANG

## Neuer Anlauf zum Kassemachen



Foto: Börse Frankfurt/M.

*Börsengänge versprechen wieder Erfolg – die GSW sitzt in den Startlöchern*

**Einen zweiten Anlauf an die Börse plant das Berliner Wohnungsunternehmen GSW, nachdem es im vergangenen Jahr aufgrund einer ungelösten Schuldenproblematik und der international ungünstigen Wirtschaftslage im letzten Moment einen Rückzieher machen musste.**

Unternehmenskredite über 890 Millionen Euro, die bis 2013 fällig wer-

den sollten, und die Griechenland-Krise waren nicht das Umfeld, mit dem man Investoren locken kann. Zwei Tage vor Ende der Zeichnungsfrist zogen die GSW-Eigentümer Cerberus und Goldman Sachs letztes Jahr die Reißleine und sagten ihren Börsengang ab.

Anfang Februar hat die GSW nunmehr neue Kreditgeber gefunden. Sechs Banken, darunter auch die Berliner Landesbank, haben mit dem Wohnungsunternehmen Kredite über 875 Millionen Euro für die Dauer von im Schnitt über acht Jahre vereinbart. Nachdem sich gleichzeitig auch die gesamtwirtschaftliche Stimmung aufgehellt hat, strebt die GSW nunmehr erneut an die Börse. Avisiert wird wie im Vorjahr ein Erlös von bis zu 500 Millionen Euro. Während das Unternehmen noch keinen Termin bekannt gab, wird von Börsenbeobachtern noch im ersten

Halbjahr 2011 mit dem Börsengang gerechnet.

Das Unternehmen, das vom Berliner Senat vor sieben Jahren an die jetzigen Fondsgesellschaften veräußert wurde, hat 50.000 Wohnungen, die sich allesamt in Berlin befinden.

Da die Überführung in eine Aktiengesellschaft keine Unternehmenspolitik im Sinne der Mieter, sondern in erster Linie im Interesse der Anteilseigner erwarten lässt, wird der Börsengang vom Berliner Mieterverein kritisiert: „Unverständlich“, so Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild, „dass mit der Berliner Landesbank ein Kreditinstitut des Landes Berlin den Börsengang überhaupt erst möglich macht.“ Die sozialpolitisch vernünftige Alternative, so Wild, wäre der Verkauf an die landeseigenen Wohnungsunternehmen gewesen.

**Udo Hildenstab**



## KLAGE GEGEN GASAG Zurück auf Start

Mit ihrer Sammelklage im Auftrag von 104 Gaskunden gegen das Berliner Versorgungsunternehmen Gasag AG steht die Verbraucherzentrale Berlin wieder am Anfang. Sie verzichtete aus prozesstaktischen Gründen auf einen Antrag in der Verhandlung vor dem Landgericht Berlin Ende Januar 2011.

Das Gericht hatte Zweifel daran geäußert, dass die Verbraucherzentrale Berlin ohne Weiteres berechtigt ist, Forderungen für Gasag-Kunden geltend zu machen. In der jetzigen Form müsse sie die Klage deshalb zurückweisen, sagte die zuständige Richterin zum Prozessauftritt (Landgericht Berlin – 9 O 478/09).

„Für die Verbraucherzentrale ist die Auffassung des Gerichts nicht nachvollziehbar“, sagt Susanne van Cleve, Sprecherin der Verbraucherzentrale Berlin. Trotzdem habe deren Anwalt auf einen Antrag verzichtet. Das dadurch ergangene Versäumnisurteil, mit dem das Landgericht die Klage abwies, gibt der Verbraucherzentrale Berlin nun die Möglichkeit, neue Argumente für die Sammelklage vorzubringen. „Für die über 100 betroffenen Gasag-Kunden heißt

dies leider, dass sie ihre Hoffnungen auf eine baldige Klärung erst einmal zurückstellen müssen“, bedauert van Cleve.

Bei dem Verfahren geht es um Sonderverträge der Gasag-Tarife „Aktiv“ und „Vario“ aus den Jahren 2005 bis 2009, die nach Ansicht der klagenden Kunden ungerechtfertigte Preiserhöhungen enthielten. Die Verbraucherzentrale Berlin fordert deswegen in ihrem Namen insgesamt knapp 110 000 Euro zurück.

Kristina Simons



Foto: energie-gr

*Klage gegen Gasag abgewiesen – die Verbraucher schauen erst einmal in die Röhre*

### DER BUCHTIPP

## Städtebau in der Draufschau

Berlin ist seit jeher ein städtebauliches Versuchslabor. Dabei schufen die Planer leuchtende Vorbilder, wie zum Beispiel die bürgerlichen Wohnviertel vor 1914, die sozialen Wohnsiedlungen der Weimarer Republik und die sanierten Viertel der behutsamen Stadterneuerung. Oft genug musste der Berliner Städtebau aber auch als abschreckendes Beispiel herhalten: Das „steinerner Berlin“ wurde als „größte Mietskasernenstadt der Welt“ gescholten, die Stadtrand-Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre und die gleichzeitige Kahlschlagsanierung werden heute noch kritisch gesehen. Der Architektursoziologe und -historiker Harald Bodenschatz stellt in seinem Buch knapp und allgemeinverständlich die Städtebau-Geschichte Berlins mit all ihren Brüchen und Verwerfungen dar und zeigt auch, dass kein Urteil endgültig ist: Die Sanierung der einst verteufelten Mietskasernenstadt gilt heute als Vorbild. js



■ Harald Bodenschatz:  
*Städtebau in Berlin – Schreckbild und Vorbild für Europa, Berlin 2010, 140 Seiten, 28 Euro*



Illustration: Julia Gandras

## URTEILEN SIE SELBST! Die Spinne in der Tiefgarage

Fatale Folgen hatte für Susanne Michel\* die Benutzung ihrer Tiefgarage. Aus dem Augenwinkel beobachtete ihr Mann beim Einsteigen ins Auto eine riesige, haarige Spinne an der Garagendecke, die sich anschickte, sich aus ihrem Netz abzuseilen – auf den Kopf seiner Frau. Tiefgaragen haben ja keine besonders hohen Decken. Er warnte sie also, sie erblickte die Spinne, wich im Reflex zurück und fiel hin. Das Ergebnis: Beckenprellung, Gesichtsprellung und ein komplizierter Bruch am Handgelenk.

Das Ehepaar Michel ist der Auffassung, dass der Unfall nicht passiert wäre, wenn die Hausverwaltung die monatlich vereinbarte Reinigung der Tiefgarage sorgfältig ausgeführt hätte. Der Vertrag sieht ausdrücklich die Entfernung von Spinnweben vor. Keine Spinnweben, keine Spinne, kein Unfall – so die einfache Logik. Frau Michel klagte auf Schmerzensgeld in Höhe von 6000 Euro.

Die Hausverwalterin bestreitet, dass die Reinigung nicht ordnungsgemäß ausgeführt worden war. Außerdem könne sie unmöglich verhindern, dass sich direkt nach der Reinigung wieder Spinnen ansiedelten, eine Verletzung ihrer Reinigungspflichten sei ihr jedenfalls nicht nachzuweisen. Wie hätten Sie entschieden?

So wurde entschieden: Das Oberlandesgericht Karlsruhe urteilte auch in der Berufungsinstanz zugunsten der Hausverwaltung. Eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht habe ausdrücklich nicht vorgelegen. Damit liegt keine Schadensersatzpflicht vor. Vielmehr habe sich für Frau Michel bei ihrem Sturz ein „allgemeines Lebensrisiko verwirklicht“.

Elke Koepping

OLG Karlsruhe, Urteil vom 24. Juni 2009 – 7 U 58/09 –

\* Name von der Redaktion geändert

POHLSTRASSE

# „Gute“ Geschäfte im Sozialen Wohnungsbau

Nachdem der Senat 2003 die Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau gestoppt hat, melden mehr und mehr Hausbesitzer Insolvenz an. Etwa 100 Häuser wurden bisher verkauft oder für den Verkauf vorbereitet, doppelt so viele Zwangsversteigerungen wurden eingeleitet. Investoren aller Couleur wittern ihre Chance: Sie kaufen Sozialbauten in guter Lage für wenig Geld, sanieren sie – möglichst ohne die bisherigen Mieter – und wandeln sie in Eigentumswohnungen um oder vermieten sie teuer. Ein Beispiel sind die Häuser Pohlstraße 43-53 in Tiergarten.

In der Pohlstraße werden Mieter durch horrenden Mietforderungen zum Auszug getrieben

Lior Mamrud und sein Geschäftspartner Josif Smuskovics betreiben

mehrere Dutzend Immobilienfirmen in der Stadt. Ihre „Erste D.V.I. Berlin Portfolio GmbH“ hat im vergangenen Jahr die Blöcke in der Pohlstraße 43-53 aufgekauft. Mitte Oktober erhielten die Mieter das erste Miet-erhöhungsschreiben. Die Forderung von 6,29 Euro pro Quadratmeter netto kalt bedeutet eine Mieter-erhöhung um bis zu 60 Prozent. Unter den Mietern sind viele, die damit überfordert sind. Inzwischen muss-



Foto: Sabine Münch

te die Erhöhung zwar auf 6,16 Euro pro Quadratmeter, die rechtlich zulässige Kostenmiete, reduziert werden, aber selbst das ist für viele Mieter nicht bezahlbar.

„Vermietung provisionsfrei: Wohnungen, Tiefgaragenplätze“ verheißten Tafeln an den Häusern in der Pohlstraße. Bereits jetzt stehen von den 70 Wohneinheiten viele leer. Weitere Mieter werden wegziehen. Vertreibung einkalkuliert?

Mittlerweile organisieren die Mieter in der Pohlstraße 43-53 ihren Protest gemeinsam. Der Mieterverein und das Quartiersmanagement Magdeburger Platz/Tiergarten-Süd unterstützen sie. Einem Mieter wurde, wegen angeblichem „Zahlungsverzug“, die Wohnung gekündigt – kurz nach Erscheinen eines Artikels in der „Berliner Zeitung“, in dem er sich kritisch zu den Praktiken der neuen Besitzer geäußert hatte. Hausbesitzer Mamrud hält die Mieterhöhung indessen für „nicht unverhältnismäßig“. Eine Umwandlung in Eigentumswohnungen schließt er aus. Auch signalisiert er inzwischen Gesprächsbereitschaft bei der „Suche nach Lösungen“. Für die Probleme in der Pohlstraße macht er vor allem Versäumnisse in der Wohnungspolitik des Berliner Senats verantwortlich – nicht ganz zu Unrecht, wenn auch Mamrud mit diesem Verweis hauptsächlich von der eigenen Verantwortung ablenken will. Ende Januar musste der Senat in der Antwort auf eine Kleine Anfrage des wohnungspolitischen Sprechers der CDU-Fraktion, Matthias Brauner, einräumen, dass Erwerber von Sozialwohnungen zu Lasten von Mietern und Steuerzahlern zumindest in Ausnahmefällen Kapitalrenditen von über 50 Prozent erzielen. Staatssekretärin Hella Dunger-Löper verweist in der Antwort auf die Anfrage auf das Berliner Wohnraumgesetz, das solche Mietexzesse stoppen soll. Nicht nur die Mieter in der Pohlstraße warten dringend auf mehr Schutz vor Mieterhöhungen.

Rainer Bratfisch

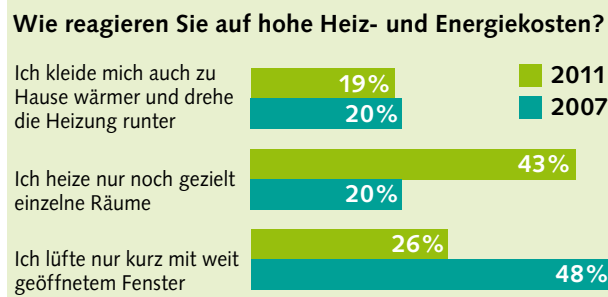
HEIZKOSTEN

## Preise rauf, Pullover an

Der Heizkostendienstleister „Brunata-Metrona“ hat für die letzte Abrechnungsperiode einen deutlichen Anstieg des Heizenergieverbrauchs registriert. Auch die Preise haben wieder angezogen.

Im Abrechnungszeitraum 2010 hat Brunata einen Anstieg des Heizenergieverbrauchs um 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr registriert. Grund: Die Temperaturen von Dezember bis Februar und auch die des Monats Mai 2010 lagen deutlich unter denen des Vorjahres. Hinzu kommen gestiegene Heizenergiepreise. Beides zusammen veranlasst die Heizkostenabrechnungsfirma zu der Prognose, dass die Heizkosten im letzten Abrech-

nungsjahr um rund ein Viertel über denen des Vorjahres liegen werden. Das Internet-Immobilienportal „Immowelt“ ermittelte kürzlich, dass 60 Prozent der Deutschen mittlerweile beim Heizen sparen – und dabei unterschiedliche Strategien anwenden: Pullover anziehen, weniger lüften, einzelne Räume gar nicht mehr heizen (siehe Grafik). Nur 12 Prozent der rund 1000 Befragten haben angegeben, dass sie auf behagliche Wärme nicht verzichten wollen und lieber die hohen Kosten tragen. uh



Quelle: Immowelt.de

## STEUERRECHT

# Arbeitszimmer wieder leichter absetzbar

**Nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts können ab 2007 wieder all jene ein häusliches Arbeitszimmer steuerlich geltend machen, die für ihren Betrieb zwar Büroarbeit erledigen müssen, aber dafür dort keinen Arbeitsplatz haben.**

Für viele Steuerzahler ist das eine gute Nachricht: Es kann ein häusliches Arbeitszimmer wieder deutlich leichter steuerlich geltend gemacht werden. Bis zu 1250 Euro lassen sich absetzen, „wenn für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht“ – eine Regelung, die nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 6. Juli 2010 (Aktenzeichen 2 BvL 13/09) nun im Jahressteuergesetz festgeschrieben ist und die rückwirkend zum 1. Januar 2007

für alle noch offenen Veranlagungen gilt. Damit bekommen auch all jene Betroffenen nachträglich Geld vom Finanzamt zurück, die seit 2007 gegen die Streichung der Vergünstigung Einspruch eingelegt hatten. Von der jetzigen Regelung profitieren vor allem Berufsgruppen wie Lehrer, Handelsvertreter oder Außendienstmitarbeiter, also Beschäftigte, die viel Büroarbeit daheim erledigen müssen, weil ihnen der Arbeitgeber keinen Arbeitsplatz im Unternehmen zur Verfügung stellt. Hat ein Lehrer dagegen sein eigenes Büro in der Schule, kann er sein Arbeitszimmer zu Hause auch weiterhin nicht steuerlich geltend machen. Ebenso bringt der Schreibtisch im Wohnbereich, der Küche oder dem Schlafzimmer keine Vergünstigungen. Mit dem neuen „Steuerrecht des häuslichen Arbeitszimmers“ ist

Foto: Christian Mührbeck



*Bis zu 1250 Euro jährlich kann man für das Arbeitszimmer zu Hause steuerlich geltend machen*

nun eine steuerrechtliche Berg- und Talfahrt beendet. Ob sie allerdings in Zukunft Rechtsstreitigkeiten nachhaltig vermeiden hilft, bleibt erst einmal abzuwarten. Wer Erfahrungen mit dem Steuerrecht hat, weiß auch, dass vor Finanzgerichten durchaus darüber gestritten wird, ob wirklich kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht – und was im Einzelfall denn überhaupt ein Arbeitsplatz ist.

*Rosemarie Mieder*

## VOLKSENTSCHEID WASSER

# Ohrfeige für den Senat

**Die Abstimmung zum Berliner Wasser war der erste erfolgreiche Volksentscheid in der Hauptstadt – und er war eine deutliche Misstrauensbekundung gegenüber dem Senat.**

Trotz eines eher kargen Werbebudgets von 12 000 Euro aus Spendengeldern ist es den Aktivisten des „Wassertischs“ gelungen, 666 000 Berliner zum Gang an die Urnen zu mobilisieren. Das entsprach einem Anteil von 27,5 Prozent der Wahlberechtigten, womit die erforderliche Mindestanzahl um 2,5 Prozent überschritten wurde. Am erstaunlichsten war jedoch die klare Zustimmung von 98,2 Prozent für das Anliegen der Wasser-Aktivisten. Diese hatten mit dem Volksentscheid nicht nur die vollständige Veröffentlichung aller Vertragsdetails zum Verkauf der Berliner Wasserbetriebe erreichen wollen – ein Anliegen, dem der Senat bereits nach dem erfolgreichen

Volksbegehren im November 2010 teilweise nachgekommen ist –, sie wollten auch durchsetzen, dass Privatisierungsverträge der öffentlichen Hand prinzipiell als ungültig erklärt werden, wenn sie nicht innerhalb eines gewissen Zeitrahmens der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.



Foto: Berliner Wassertisch

Dieses Ansinnen hält der Senat für verfassungswidrig, gleichwohl will er nach erfolgreichem Volksentscheid das Berliner Verfassungsgericht nicht anrufen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) kommentierte das Ergebnis des Volksentscheids als Ausdruck erheblichen Misstrauens der Bevölkerung gegenüber der Senatspolitik, dessen Berechtigung sich erneut dadurch dokumentiere, dass der Regierende Bürgermeister Wowereit und Wirtschaftssenator Wolf ihre Niederlage in einen „Sieg der Demokratie“ umdeuten. Notwendig sei jetzt, die Tarifikalkulation für das Berliner Wasser vollständig auf den Tisch zu legen. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Bislang wurde hier nichts unternommen, weil der Berliner Senat und die privaten Anteilseigner gemeinsam von den hohen Wassertarifen für die Verbraucher profitieren“.

*uh*

*Die ans Tor des Roten Rathauses genagelte Frageliste des „Wassertischs“ ist lang – sorgt der Volksentscheid jetzt für Antworten?*

## BERLINER IMMOBILIEN HOLDING

## Milliardenrisiken finden keinen Käufer

**Der Senat bleibt weiter auf einer Erblast des Berliner Bankenskandals sitzen: Der Verkauf der Berliner Immobilien Holding (BIH) mit 38 000 Wohnungen – davon 20 000 in Berlin – ist abgesagt worden. Es fand sich kein geeigneter Erwerber.**



Foto: Sabine Münch

Heiße Ware: Für die BIH-Bestände (hier in der Dresdener Straße 36-38) ist ein Investor nur schwer zu finden

Der Senat nahm von seinen Verkaufsplänen Abstand, da die britische Investmentfirma Altyon nicht transparent machen wollte, wie der Kauf finanziert werden sollte und die Milliardenrisiken gestemmt würden. Zudem wollte ein arabischer Fonds,

der hinter dem Deal stand, nicht genannt werden. Die Wohnungen bleiben nun samt Risiken beim Land Berlin.

In der BIH wurden im Jahr 2006 die Wohn- und Gewerbeobjekte von 29 Immobilienfonds der ehemaligen Bankgesellschaft Berlin zusammengefasst – darunter auch die skandalösen „Rundum-sorglos-Fonds“, die handverlesenen Anlegern eine hohe Rendite zu Lasten der öffentlichen Hand garantierten.

Das Land Berlin hat mittlerweile rund 90 Prozent der Fondsanteile zurückkaufen können, die übrigen Zeichner bestehen jedoch auf den ursprünglichen Konditionen. Wegen dieser Miteigentümer hat der Senat nur einen sehr eingeschränkten Zugriff auf die BIH-Wohnungsbestände und kann sie – anders als die städtischen Wohnungsbaugesellschaften – kaum für wohnungspolitische Zwecke nutzen.

Für die hohen Risiken, die den kreditbelasteten Fonds anhaften, bürgt

zudem die Landeskasse. Berlin wollte daher das Risiko samt Immobilien loswerden.

Der Senat will die BIH nun neu aufstellen und die Immobilien „aktiver vermarkten“, um die Verluste zu verringern. Nach Angaben von Finanzsenator Ulrich Nußbaum macht die BIH jährlich ein Minus von 140 Millionen Euro. „Wir gehen davon aus, dass der Finanzsenator zügig Vorschläge unterbreitet, wie Berlin mit dieser Erblast aus dem Bankenskandal weiter umgehen wird“, erklärt Linken-Fraktionsvorsitzender Udo Wolf. Sein SPD-Kollege Michael Müller versichert: „Für die Wohnungen in Berlin werden die Belange der Mieterinnen und Mieter eine Rolle spielen.“

In der Diskussion ist inzwischen auch die Übernahme von fast 14 000 Berliner Wohnungen durch städtische Wohnungsunternehmen, ein Weg, der auch vom Berliner Mieterverein gefordert wurde.

Jens Sethmann



Die 96-seitige Broschüre „Mietrechte und Mieterpflichten“ ist beim Berliner Mieterverein zum Preis von 6 Euro erhältlich. Sie kann auch beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) (zuzüglich Versandkosten) bestellt werden.

## DER BROSCHÜRENTIPP

## Gegen Alltagsprobleme und Nachbarschaftsärger

279 497 Mietrechtsprozesse führten Mieter und Vermieter im Jahr 2009 vor Amts- und Landgerichten in Deutschland. Dabei geht es nach der Prozess-Statistik des Deutschen Mieterbundes (DMB) nicht nur um die großen Themen wie Kündigung, Mieterhöhung, Schönheitsreparaturen oder Betriebskosten. Immer häufiger wird über Alltagsfragen rund um die Mietwohnung gestritten und prozessiert: Darf der Kinderwagen im Hausflur stehen bleiben? Darf eine Antenne für den Satellitenempfang am Balkon angebracht werden? Kann der Vermieter verlangen, dass der Hund abgeschafft wird? Der Deutsche Mieterbund hat deshalb die Broschüre „Mietrechte und Mieterpflichten“ neu aufgelegt. Hier erhalten Mieter die wichtigsten Informationen darüber, was sie in ihrer Wohnung dürfen und was nicht, wozu sie die Erlaubnis des Vermieters benötigen, aber auch, welche Rechte und Pflichten die Nachbarn im Haus haben. Neben Gesetzen und Verträgen wurden mehr als 700 Gerichtsurteile für die neue Broschüre ausgewertet.

dmb



## DER MIETRECHTSTIPP

## Balkonabfluss: Der Mieter ist „obhutspflichtig“

Die Schneeberäumung auf dem Balkon obliegt dem Mieter. Er muss dafür sorgen, dass eine vorhandene Balkonentwässerung funktionstüchtig bleibt. Kommt es trotz üblicher Sorgfalt zu Verstopfungen, so ist der Vermieter sofort zu unterrichten, damit Folgeschäden, etwa an den darunter gelegenen Wohnungen, vermieden werden.

Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin vom 16. Juni 1986 (61 S 379/85) „sind Mieter grundsätzlich in Bezug auf die Mietsache obhutspflichtig, woraus ihre Verpflichtung folgt, dafür Sorge zu tragen, dass Regenwasser von ihrem Balkon abfließen kann. Verstopfungen des Balkonabflusses haben sie unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen, das Abflusssieb haben sie regelmäßig zu säubern.“

mr

## MAKLERPROVISION

# Bestellen und bezahlen bleibt zweierlei

**Der Bundestag hat die Anträge abgelehnt, mit denen die Fraktionen von SPD und Grünen eine gesetzliche Neuregelung der Maklerprovisionen wollten.**

Nach Schätzungen des Immobilienverbands IVD wird jede dritte Mietwohnung in Deutschland durch einen Makler vermittelt – bei 2,5 Millionen Neuverträgen jährlich sind das über 800 000 Wohnungen. Wo die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt knapp ist, kommen Mieter an einem Makler kaum vorbei. Und die fällig werdende Provision zahlen sie auch dann, wenn der Vermieter den Makler mit der Vermittlung beauftragt hat, denn es herrscht Vertragsfreiheit, die bei knappem Angebot bekanntlich zu Lasten des Nachfragenden geht.

Diese Situation wollten SPD und Grüne ändern. Nach dem Willen der Sozialdemokraten sollte künftig die Maklercourtage jeweils zur Hälfte vom Mieter und Vermieter getragen werden. Der Antrag der Grünen sah vor, dass die Provision derjenige übernimmt, der den Makler beauftragt („Wer bestellt, bezahlt“). Beide Anträge wurden von der CDU/FDP-Mehrheit des Bundestages abgelehnt. Nach deren Ansicht hätte eine solche Regelung in die Vertragsfreiheit ungerechtfertigt eingegriffen und regionale Unterschiede des Wohnungsmarkts in Deutschland außer acht gelassen. Mit gleicher Begründung hatte zuvor auch der Immobilienverband IVD gegen eine Neuregelung argumentiert. IVD-Chef Jens-Ulrich Kießling verstieg sich dabei sogar zu

Foto: Christian Muhrbeck



der Scheinheiligkeit, dass die von der SPD angeregte Fifty-Fifty-Regelung „Mietern und Käufern Kosten auferlegen würde, die sie unter normalen Marktbedingungen nicht zu tragen brauchten.“ Die angesprochenen „normalen Marktbedingungen“ sind allerdings auf dem Wohnungsmarkt graue Theorie, wie man beim Deutschen Mieterbund weiß. DMB-Pressesprecher Ulrich Ropertz: „Städte und Regionen, in denen heute schon Vermieter die Makler-Courtage bezahlen, sind mir in Deutschland nicht bekannt.“

Udo Hildenstab

*Bei den Maklerprovisionen bleibt alles beim Alten – das Nachsehen haben die Mieter*

Anzeige

Erstbezug nach Sanierung, große Küche, Fliesenboden, neues  
Wannenbad, Balkon, Kamin, etc.



**Friedrichshain: WG-Zimmer, zum 1.5., ca. 20m<sup>2</sup>, Gasetagenheizung, abgezogener Dielenboden, Alt-**

**SCHNELL.  
DIREKT.  
IN BERLIN.**

**Berlins größter  
Kleinanzeigen-  
markt**

**zweitehand.de**



## EU-ENERGIEGIPFEL

## Außer Spesen nichts gewesen

**Der Energiegipfel der EU-Staats- und Regierungschefs Anfang Februar endete ohne verbindliche Zielvorgaben zur Energieeffizienz.**



Foto: EU-Kommission

*Verbindliche Energiesparziele gibt es auf europäischer Ebene auch in Zukunft nicht*

Bis 2020 wollen die EU-Länder ihre Energieeffizienz zwar um 20 Prozent erhöhen, rechtlich verbindlich ist das allerdings nicht. Der Deutsche Mieterbund (DMB), der Verbraucherzentrale Bundesverband und mehrere Umwelt-, Sozial-, und Wirtschaftsverbände sowie Gewerkschaften hatten deshalb EU-Energiekommissar Günther Oettinger

vor dem Gipfel dazu aufgefordert, sich für verbindliche Energiesparziele einzusetzen. Schließlich zeigt die Erfahrung, dass die Mitgliedsstaaten das Ziel ansonsten nur halbherzig verfolgen. So wird Deutschland ohne zusätzliche Anstrengungen seine Energieeffizienz bis 2020 voraussichtlich nur um knapp 13 Prozent erhöhen, die EU insgesamt nur um magere zehn Prozent.

Die EU-Staats- und Regierungschefs haben es bei ihrem Treffen allerdings bei unverbindlichen Appellen belassen und lediglich betont, dass „das derzeit gefährdete“ 20-Prozent-Ziel erreicht werden muss. Bis 2013 will der Rat nun die Umsetzung überprüfen und erforderlichenfalls weitere Maßnahmen erwägen. „Im Klartext heißt das: Man weiß, dass man scheitern und die Energiesparziele nicht erreichen wird“, kritisiert DMB-Sprecher Ulrich Ropertz.

Der EU-Energiegipfel zeige, dass die Bundesregierung klare Vorgaben und mehr Druck aus Brüssel für die Verringerung des Energieverbrauchs

scheue, obwohl davon sowohl die Wirtschaft als auch die Verbraucher in Deutschland profitieren würden, bemängelt auch NABU-Bundesgeschäftsführer Leif Miller. „Vor diesem Hintergrund ist auch das 2010 beschlossene Energiekonzept der Bundesregierung nichts weiter als bedrucktes Papier“, ergänzt Ropertz. Allein die neuesten Kürzungen im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm seien ein Beispiel dafür, dass die Mitgliedsstaaten dem Energiesparziel nicht die notwendige Priorität beimessen würden, hatten der DMB und seine Bündnispartner schon in ihrem Schreiben an EU-Energiekommissar Oettinger kritisiert. Doch nur durch ein rechtlich bindendes Effizienzziel und ehrgeizigere Maßnahmen zum Energiesparen könne die Bundesrepublik ihre Klimaziele erreichen und unabhängiger von Energieimporten werden.

„Letztlich kann man die Ergebnisse des Gipfels zusammenfassen mit: Außer Spesen nichts gewesen“, so Ropertz. *Kristina Simons*

## DER BUCHTIPP

## Der Eingang ist Visitenkarte

Fenster sind die Augen des Hauses, der Eingang seine Visitenkarte. Denn der erste Eindruck zählt. Der Eingangsbereich entscheidet, wie sich ein Gebäude dem Bewohner oder Besucher darstellt und wie es von ihm erlebt wird. Der Eingang kann neugierig auf das Innere machen, aber auch abschotten. Er kann Offenheit oder Geschlossenheit, Erhabenheit oder Alltäglichkeit, Bescheidenheit oder Prunk ausdrücken. Der Autor des Buches, von dem hier die Rede ist, ist Innenarchitekt. Schön gestaltete Eingangsbereiche, vom Fotografen eindrucksvoll in Szene gesetzt, dominieren deshalb. Berlin ist in dem Buch mit der „Welle“, dem Eingangsbereich einer Kinderzahnarztpraxis am Kollwitzplatz, vertreten. Die Beispiele aus dem Mietwohnungsbau stammen aus Wien, Bremerhaven und Landsberg am Lech. Hier hat Berlin offensichtlich noch Nachholbedarf. Das Buch ist deshalb dringend den Berliner Wohnungsbaugesellschaften zur Lektüre zu empfehlen, bietet aber auch dem Mieter Ideen für die Gestaltung, denn oft sind es die Details, die mehr über die Bewohner verraten als ein aufwändiges Design.

*Rainer Bratfisch*



■ *Roger Mandl: Eingänge – zeitgemäß, funktional, formvollendet. München, Deutsche Verlags-Anstalt 2010. 135 Seiten, 59,99 Euro*



## DER MIETRECHTSTIPP

## Kein Wohnheitsrecht

Wenn Mieter selbst über längere Zeit unentgeltlich Grundstücks- oder Gebäudeteile nutzen, ohne dass es hierzu mietvertragliche Vereinbarungen gibt, ist die Einräumung dieser Möglichkeiten vom Vermieter jederzeit widerrufbar.

Wer also sein Auto auf dem Hof abstellt oder eine Dachterrasse zum Sonnenbaden nutzt, muss auch nach Jahren noch damit rechnen, dass ihm dies für die Zukunft untersagt wird. Nur in Ausnahmefällen dürfte eine sogenannte konkludente Vertragsergänzung nachzuweisen sein, wonach ein Nutzungsrecht unwiderruflich eingeräumt wurde. Den Beweis dafür, dass dem Mieter auch ohne schriftliche Vertragsergänzung ein solches Recht gewährt worden ist, muss der Mieter erbringen. Der Hinweis, dass es schon immer so gehandhabt wurde, hilft dabei meist ebenso wenig, wie der Verweis darauf, dass auch anderen Mietern solche Nutzungen erlaubt wurden. Wer sicher gehen will, sollte sich das Nutzungsrecht schriftlich vom Vermieter bestätigen lassen. *mr*

## MIETNOMADEN

# Mehr gefühlt als real

**Im Kampf gegen das Mietnomadentum will die schwarz-gelbe Regierungskoalition das Mietrecht verschärfen. Ausgerechnet eine vom Bundesbauministerium in Auftrag gegebene Studie gibt nun aber Entwarnung.**

1549 vermeintlich betroffene Vermieter hatten sich auf einen Aufruf hin bei der Forschungsstelle für Immobilienrecht der Universität Bielefeld gemeldet. Von diesen erwiesen sich aber nur 426 als Opfer von Mietnomaden im Sinn der zu Grunde gelegten Definition – nämlich Personen, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse eingehen, keine

Miete zahlen und die Wohnung verwahrlost zurücklassen oder sich hinausklagen lassen. Über einen längeren Zeitraum betrachtet, macht dies bundesweit rund 50 Fälle pro Jahr. Auch wenn es nicht Aufgabe der Untersuchung war, die Anzahl der Fälle herauszufinden, so ist die Diskrepanz zwischen gefühltem Problem und tatsächlichen Fällen doch bezeichnend.

Hauptdatenquelle der Untersuchung ist die Befragung von Vermietern, außerdem wurden Interviews mit Gerichtsvollziehern und Anwälten geführt sowie Gerichtsakten ausgewertet.

Die Wissenschaftler fanden heraus, dass vor allem private Vermieter Opfer von Mietnomaden werden. Nur ein Drittel von ihnen prüft die Solvenz des künftigen Mieters. Professionelle Vermieter holen dagegen fast immer solche Informationen ein und seien daher weitgehend geschützt. Auch an den immer wieder beklagten langen Räumungsverfahren seien die Vermieter teilweise selber schuld, so die Forscher. Durchschnittlich 5,36 Monate dauert es, bis ein Räumungsurteil auf dem

Tisch liegt, weitere 2,62 Monate bis zur Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher. Verzögerungen der Räumungsvollstreckung seien regelmäßig auf die fehlende Vorschussleistung des Gläubigers, nicht aber auf die Arbeitsüberlastung der Gerichtsvollzieher zurückzuführen. Die Bundesregierung zeigt sich ebenso wie der Eigentümerverband „Haus und Grund“ unbeeindruckt von diesen Ergebnissen. Auch wenn es nur um eine kleine Personengruppe geht, sollen bei der geplanten Mietrechtsnovelle wirksame Maßnahmen gegen Mietnomaden beschlossen werden. Ein entsprechender Kündigungsgrund soll neu definiert werden.

Der Deutsche Mieterbund fordert dagegen, dass die Änderungsabsichten verworfen werden. „Die Zahlen belegen: Es existiert kein nennenswertes Mietnomadenproblem in Deutschland“, so DMB-Präsident Franz-Georg Rips.

*Birgit Leiß*

Die Studie findet man im Internet unter [www.jura.uni-bielefeld.de/Institute/Projekte/FIR/mietnomaden/index.html](http://www.jura.uni-bielefeld.de/Institute/Projekte/FIR/mietnomaden/index.html)

Die Bundesregierung könnte es besser wissen – malt aber lieber den Teufel an die Wand



Illustration: Julia Gandras

## GSW-SOZIALFONDS

# Hilfe für in Not geratene Mieter

**Das Wohnungsunternehmen GSW hat einen Sozialfonds mit einem jährlichen Volumen von 250 000 Euro eingerichtet. Angesichts einer Gewinnausschüttung von 447 Millionen Euro an seine Investoren im Jahr 2009 ist dieser Betrag für die GSW nur Kleingeld. Wie auch immer – für in Not geratene Mieter ist der Fonds hilfreich.**

Ein Kuratorium entscheidet nach Prüfung aller Umstände, die zur Notlage des Antragstellers führten, über den Einsatz der Mittel. Eine Unterstützung bis maximal 2000 Euro kann gewährt werden bei bau-

lichen und technischen Anpassungsmaßnahmen in Wohnungen, beim Auftreten körperlicher oder seelischer Beeinträchtigungen sowie bei Umzügen von einer GSW-Wohnung in eine andere, wenn die bisherige Wohnung nicht mehr angemessen ist. Maximal 500 Euro können beantragt werden bei Betriebskostennachforderungen infolge gestiegener Preise. Frau B. aus Spandau zum Beispiel hat aufgrund fortschreitender Arthrose Pflegestufe 2. Es ist ihr nicht mehr möglich, mit dem vorhandenen Gasherd selbstständig Mahlzeiten zuzubereiten. Mit einem Elektroherd wäre das wieder mög-



Foto: Christian Muhrbeck

lich. Sie hat die Übernahme der Kosten von circa 1500 Euro für den Umbau und einen neuen Herd beantragt. Das Sozialamt hat die Übernahme der Kosten abgelehnt, der Fall wurde dem Kuratorium vorgelegt und wird demnächst entschieden.

*Rainer Bratfisch*

*Einen Sozialfonds für ihre Mieter hat die Wohnungsbaugesellschaft GSW aufgelegt*

# Mit Volldampf voraus!

## Städtische Wohnungsunternehmen heizen Mietpreisentwicklung an



Wer bei einer Wohnungsbaugesellschaft wohnt, die unter der Kontrolle der öffentlichen Hand steht, sollte sicher vor den Auswüchsen des freien Wohnungsmarktes sein. Mieterhöhungen, die die Bewohner in die Flucht treiben, und Modernisierungen, die die Zahlungsfähigkeit der Mieter weit überschreiten, sind mit dem sozialen Auftrag der kommunalen Wohnungsunternehmen eigentlich unvereinbar. Die sechs Wohnungsbaugesellschaften, die dem Land Berlin gehören, konfrontieren ihre Mieter allerdings immer wieder mit solchen Zumutungen. Die Vorgaben, die ihnen vom Senat gemacht werden, sind so unverbindlich, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in ihrem Handeln kaum von privaten Immobilienunternehmen zu unterscheiden sind. Anstatt das Potenzial der insgesamt 258 000 Wohnungen zu nutzen, um sozialpolitische Akzente auf dem Wohnungsmarkt zu setzen, lässt der Senat die Unternehmen beinahe nach Belieben schalten und walten. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert daher neue Leitlinien mit konkreten Zielen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

*In Wort und Tat klafft eine deutliche Diskrepanz: Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer*

„Menschenwürdig und zu einem angemessenen Preis zu wohnen, ist ein Grundbedürfnis“, erklärte Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer im Juli 2007 bei der Vorstellung des Gesamtkonzepts für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. „Wir steuern die Wohnungspolitik in Berlin aktiv, weil wir auch für die Menschen Wohnraum zur Verfügung stellen wollen, die es ansonsten schwer hätten, eine Wohnung zu finden.“ Wirksame Aktivitäten, mit denen ihre schönen Worte in die Tat umgesetzt werden, lässt die Senatorin leider bis heute weitgehend vermissen.

Im Dezember hat die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge ihren Mietern in Buch in einem zweiten Anlauf Modernisierungsmaßnahmen angekündigt, die so teuer sind, dass viele Mieter die Mietsteigerung nicht werden schultern können. Schon ein Jahr zuvor verschickte sie Modernisierungskündigungen, die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zurückpfeifen musste – zu offenkundig sah

es nach Mietervertreibung aus. Die neuen Ankündigungen der Howoge sind nun vom Senat abegesegnet worden. Die Modernisierungsumlage wird zwar in der Weise gekappt, dass die daraus folgenden Mieterhöhungen den Senatsvorgaben entsprechen, doch sie überschreitet immer noch die Zahlungsfähigkeit vieler Bewohner.

„Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen an der ortsüblichen Vergleichsmiete ausrichten“, heißt es im Gesamtkonzept des Senats. In der Praxis wird dafür der obere Spannenwert des jeweilig zutreffenden Mietspiegelfeldes zugrundegelegt. Zu diesem Mietspiegeloberwert darf bei energetischen Sanierungen aber noch die errechnete Einsparung bei Betriebs- und Heizkosten aufgeschlagen werden. Wenn also der Vermieter ankündigt, dass durch eine Wärmedämmung und eine effektivere Heizungsanlage die Nebenkosten um 60 Cent pro Quadratmeter sinken, dann darf die Nettokaltmiete

den Mietspiegeloberwert um 60 Cent überschreiten. In Buch kommen dabei Nettokaltmieten von



alle Fotos: Christian Muhnbeck

5,40 Euro bis 6,60 Euro pro Quadratmeter heraus. Für Rentner oder Hartz-IV-„Bedarfgemeinschaften“ ist das ein harter Brocken.

„Die Kopplung an die Betriebskostensparnis halten wir nicht für sinnvoll, weil die wirkliche Einsparung erst viele Monate nach Abschluss der Maßnahme erkennbar ist“, erklärt der Geschäftsführer des Ber-



## Gemeinnützigkeit als vergessene Tradition

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften haben ihre Wurzeln im Jahr 1924: In diesem Jahr wurde eine Reihe gewerkschaftlich getragener, gemeinnütziger Wohnungsunternehmen gegründet, unter anderem die Degewo, die Gewobag sowie Stadt und Land. Diese Unternehmen haben im Wesentlichen das fortschrittliche Wohnungsbauprogramm der Weimarer Republik getragen. Nach dem Zweiten Weltkrieg waren die Gesellschaften in West-Berlin zu großen Teilen für den Wiederaufbau, die Stadtsanierung und den Sozialen Wohnungs-

bau verantwortlich. 1981 gehörte fast jede vierte West-Berliner Mietwohnung den Gemeinnützigen. Nachdem die Bundesregierung 1990 die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft hatte, wurden in den Satzungen der städtischen Gesellschaften Berlins die Beschränkung der Dividende und das Prinzip der Kostendeckung festgeschrieben. Nach der Wende wurde in jedem Ostbezirk eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gegründet, die den Bestand der Kommunalen Wohnungsverwaltung übernahm. Durch Rückübertragungen und

Verkäufe nach dem Altschuldenerhilfegesetz schrumpften deren Bestände jedoch rapide. Es folgten Zusammenschlüsse und vom Senat angeordnete „In-sich-Geschäfte“, bei denen ein landeseigenes Unternehmen ein anderes kaufte. Nachdem die Gehag 1998 und die GSW 2004 zur Haushaltskonsolidierung komplett an Finanzinvestoren verkauft worden sind, blieben sechs städtische Wohnungsbaugesellschaften mit rund 275 000 Wohnungen übrig. Durch weitere Einzelverkäufe ist der Bestand mittlerweile auf 258 000 geschrumpft. *js*

liner Mietervereins (BMV), Reiner Wild. Aufgrund von Energiepreissteigerungen könnte dieser „Miervorteil“ außerdem sehr bald egalisiert sein. „Im Übrigen werden die Wohnungsunternehmen dadurch animiert, die ohnehin kaum nachvollziehbare Heizkostensparnis schönzurechnen“, so Wild. Der BMV schlägt daher vor, für die städtischen Gesellschaften eine Kappung einzuführen: Bei Modernisierungen sollen

nur noch acht statt elf Prozent der Investitionskosten auf die Miete umgelegt werden und die Miete soll nicht mehr als fünf Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Schlagzeilen macht auch das städtische Wohnungsunternehmen Gesobau in Pankow. Dort soll eine kleine Siedlung aus den 30er Jahren zwischen Döbrabergweg und Erbeskopfweg modernisiert werden. „Seit vielen Jahren ist nichts gemacht worden, und jetzt zieht man das komplette Programm durch“, sagt BMV-Rechtsberater Stefan Schetschorke. Neben einer Wärmedämmung und neuen Fenstern sollen die Wohnungen neue Heizungsanlagen und Bäder erhalten, obwohl die meisten



*Gesobau-Modernisierung am Döbrabergweg in Pankow: Für manchen Mieter verdoppelt sich jetzt die Miete*

hen Fliesenspiegel im Bad haben möchte, soll dies nur im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Vermieter und Mieter erfolgen. „Wer das nicht braucht und mit seinem Bad zufrieden ist, wird eben ausgenommen“, so Otto. Er fordert, sich bei der Modernisierung allein auf die notwendigen Klimaschutzmaßnahmen zu beschränken. Wo weder der Senat noch die Wohnungsbaugesellschaften die Leistungsfähigkeit der Mieter beachten, müssen zuweilen die Bezirke als Hüter der Grundsätze einspringen. So bei der Sanierung eines Blocks an der Stahlheimer Straße in Prenzlauer Berg: Die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag kündigte im November 2009 an, eine Wärmedämmung anzubringen, moderne Bäder einzubauen und die rund 200 Wohnungen



*Gewobag-Sanierung in der Stahlheimer Straße in Prenzlauer Berg: Für die Hälfte der Mieter war die beabsichtigte Mieterhöhung nicht zu schultern*

### Wozu teure Sanierungen?

Mieter schon auf eigene Kosten Bäder und Gasetagenheizungen eingebaut haben. Durch die Modernisierung soll die Nettokaltmiete eines BMV-Mitgliedes um 40 Prozent auf mehr als 6,52 Euro pro Quadratmeter steigen, was ebenfalls weit über dem Mietspiegel liegt. Für einige Mieter, die schon lange hier wohnen, bedeutet die Modernisierung glatt eine Verdopplung der Miete. „Warum muss Wohnraum besonders teuer saniert werden?“, fragt der wohnungspolitische Sprecher der Grünen-Fraktion, Andreas Otto. Wenn jemand einen zwei Meter ho-



an die Fernwärme anzuschließen. Die Modernisierungsumlage sollte sich auf rund drei Euro pro Quadratmeter belaufen. Rechtlich war daran nicht zu rütteln, doch etwa die Hälfte der Mieter hätte die Mieterhöhung nicht tragen können. Der alarmierte Bezirk Pankow erließ deshalb eine Umstrukturierungsverordnung, mit der die Baugenehmigung an einen Sozialplan gekoppelt wurde. Bei ALG-II-Empfängern und Wohngeldberechtigten wird die Miete über mehrere Jahre begrenzt. Die Gewobag ließ sich im Februar 2010 auf diese Härtefallregeln für die Bestandsmieter ein, von selbst wäre sie jedoch nicht auf eine solche Idee gekommen.

„An der weiteren Modernisierung von Wohnungen führt kein Weg vorbei, und auch nicht an der dazu notwendigen Erhöhung der Mieten“, meint Maren Kern vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), in dem die kommunalen Gesellschaften organisiert sind.

„Mit einem Landes-

programm für die Förderung energetischer Wohnungsmodernisierungen könnten die Belastungen für die Mieter aber gedämpft werden. Der Senat sollte deshalb über eine solche Landesförderung nachdenken“, so Kern. Der Ruf nach Fördergeldern trifft beim Senat jedoch auf taube Ohren und leere Kassen.

Im Allgemeinen sind die Grundsätze des Senats wohlklingend: „Vorrangige Aufgabe ist die Bewirtschaftung von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sind. Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sollen auch zur Stabilisierung des Mietniveaus dienen.“ Angesichts der geringen Kaufkraft der Berliner sei „der Erhalt eines preiswerten Wohnungsbestandes für die soziale Ausgewogenheit in der Stadt essentiell.“

Dem Mieterverein ist das viel zu vage. „Es fehlt an einer konkreten Darlegung, wie die Unternehmen im Unterschied zu privaten gewerblichen Vermietern am Berliner Wohnungsmarkt agieren sollen“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der BMV vermisst insbesondere Aussagen über die Unterbringung von Wohnberechtigungsschein-Inhabern mit Dringlichkeit, Transferinkommensbeziehern, kinderreichen Familien, Flüchtlingen und anderen Gruppen, die auf dem Wohnungsmarkt Versorgungsschwierigkeiten haben.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geht davon aus, dass bei einem Marktanteil von etwa 15 Prozent die kommunalen Woh-



nungsbestände dämpfend auf das Mietniveau wirken. Daher sollte der Umfang des öffentlichen Bestandes beim derzeitigen Niveau von rund 270 000 Wohnungen beibehalten werden. Allenfalls zur Eigensicherung der Unternehmen und zur Abrundung des Bestandes sollten Verkäufe noch erlaubt sein. Doch die 15-Prozent-Marke war schon 2007 bei der Verabschiedung des Papiers leicht unterschritten. Seither wurde vor allem Streubesitz veräußert, so dass die Quote noch weiter abgesunken ist. „Die Beschränkung des Verkaufs ist zu allgemein und wird nicht hinreichend geprüft“, kritisiert Reiner Wild.

## Ungleiche Streuung der Wohnungsbestände

Die städtischen Wohnungen sind zudem sehr ungleich über die Bezirke verteilt. Nach dem Verkauf der GSW im Jahr 2004 ist der öffentliche Sektor in den Westbezirken deutlich unterrepräsentiert. Mehr als die Hälfte der Wohnungen liegt im Ostteil, der größte Teil davon sind Plattenbauten. In Lichtenberg gehört mehr als ein Drittel der Wohnungen zu den Städtischen. In Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf liegt der Anteil hingegen unter zehn Prozent, in Steglitz-Zehlendorf untersteht nicht einmal jede 40. Wohnung der öffentlichen Hand. Bei einem solch geringen Anteil kann man im Westen keinen mietpreisdämpfenden Effekt erwarten, selbst wenn die Gesellschaften dort bei Mieterhöhungen Zurückhaltung walten ließen.

Wo ihre eigenen Interessen bedient werden, reagiert die landeseigene Wohnungswirtschaft auf Vorgaben der Politik: Abriss im Rahmen des Stadtumbaus Ost in Marzahn



## Wohnungsbestand, Mieten und Leerstandsquoten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Überblick

Wohnungsbaugesellschaft	Eigene Wohnungen	Verwaltete Wohnungen insgesamt	Nettokaltmiete*	Betriebskosten*	Bruttokaltmiete*	Leerstand**
Degewo	54 271	68 668	4,93	2,37	7,30	4,2
Gesobau	37 118	39 206	4,48	2,86	7,34	5,8
Gewobag	51 413	56 811	4,86	2,65	7,51	3,5
Howoge	51 260	57 084	5,16	1,97	7,13	2,0
Stadt und Land	39 846	43 873	4,73	2,31	7,04	5,8
WBM	24 259	34 941	5,19	2,34	7,63	2,7
zusammen	258 167	300 583				

\* durchschnittliche Kosten in Euro pro Quadratmeter \*\* in Prozent

Quelle: Senatsverwaltung für Finanzen, Beteiligungsbericht 2010 (bezogen auf das Geschäftsjahr 2009)



Im Nikolaiviertel versuchte das Wohnungsunternehmen WBM den Mietspiegel auszuhebeln, um teure Mieterhöhungen durchzusetzen

Das tun sie allerdings nicht. Die Mieten liegen bei den kommunalen Unternehmen mit durchschnittlich 4,88 Euro pro Quadratmeter schon fünf Cent über dem Gesamt-Berliner Schnitt. Weil der Senat den Berliner Wohnungsmarkt seit einem Jahrzehnt als entspannt ansieht, ist die Aufgabe der wohnungspolitischen Daseinsvorsorge völlig in den Hintergrund geraten. Statt dessen werden die Wohnungsbaugesellschaften unter dem finanziellen Aspekt betrachtet: Sie sollen Rendite bringen, ihren Schuldenstand abbauen und irgendwann einmal Geld in die klemme Landeskasse spülen. Daher ist es durchaus auch im Sinne des Senats, wenn seine Gesellschaften beim Anstieg der Mieten mitmachen. Besonders auffällig wurde dies in den Monaten nach der Veröffentlichung des Mietspiegels 2007. Die Gesobau hat die Mieten in der Weddinger Siedlung Schillerhöhe kräftig erhöht. Gleichzeitig erhielten die Mieter der Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg eine saftige Mieterhöhung von der Gewobag. Die WBM versuchte im Nikolaiviertel sogar, auf Grundlage eines Gutachtens höhere Mieten durchzusetzen als nach dem Mietspiegel zulässig waren. Und auch in der Breite haben die Städtischen die Möglichkeiten zur Mieterhöhung ausgenutzt: In dem Dreivierteljahr nach Erscheinen des Mietspiegels erhöhte die WBM für 12 Prozent ihrer Wohnungen die Mieten, die Degewo sogar für 17 Prozent.

Wenn es um ihre eigenen Interessen geht, erledigen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sehr

## Verteilung der städtischen Wohnungen auf die Bezirke

Bezirk	Städtische Wohnungen	Anteil am Wohnungsbestand im Bezirk (in Prozent)
Lichtenberg	48 225	34,1
Marzahn-Hellersdorf	35 459	27,2
Treptow-Köpenick	26 179	20,6
Reinickendorf	22 046	16,7
Pankow	31 872	15,8
Friedrichshain-Kreuzberg	21 905	15,1
Mitte	25 329	13,3
Spandau	13 215	11,3
Tempelhof-Schöneberg	18 586	10,1
Neukölln	16 199	9,8
Charlottenburg-Wilmersdorf	13 877	7,3
Steglitz-Zehlendorf	3 511	2,3
Berlin	276 403	14,7

wohl Aufgaben, die ihnen die Politik vorgibt, auch wenn sie sich nicht unmittelbar betriebswirtschaftlich rechnen. So wurden im Rahmen des Stadtumbaus Ost ausschließlich Wohnungen der Degewo und der Stadt und Land abgerissen. In vielen Stadtteilen engagieren sich die Wohnungsbaugesellschaften als sogenannte „starke Partner“ im Quartiersmanagement.

Außerdem sollen die Unternehmen Vorreiter bei der energetischen Sanierung und beim altersgerechten Umbau der Wohnungsbestände sein. So startete die Gesobau 2008 das Mammutprojekt zur Sanierung ihrer energetisch völlig veralteten Bestände im Märkischen Viertel – wobei betroffene Mieter immer wieder über chaotische Bauarbeiten klagen. „Die Vorgaben für die Durchführung von energetischen Modernisierungen sind so vage, dass die Woh-



nungsunternehmen nicht wie versprochen zu Vorreitern werden“, kritisiert Wild.

In den Leitlinien gibt es auch keine Aussagen über die Miethöhen bei Neuvermietungen. Nach jetziger Gesetzeslage können diese frei festgesetzt werden. Nach Ansicht des Berliner Mietervereins sollten die Neuvermietungsrenten höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Im Übrigen sollte der Senat bei seinen Unternehmen durchsetzen, was er mit seiner Gesetzesinitiative im Bundesrat beabsichtigt hat: Seit November wird im Bundesrat ein Berliner Gesetzesentwurf verhandelt, demzufolge die Mieten innerhalb von vier Jahren nur noch um 15 Prozent angehoben und die Modernisierungumlage von elf auf neun Prozent gesenkt werden sollen. Außerdem soll der Energieausweis künftig Bestandteil des Mietvertrages sein.

Berlin geht jedoch nicht mit gutem Beispiel voran. Die landeseigenen Unternehmen verlangen die Mieten, die die jetzige Rechtslage hergibt und geben Mietinteressenten auch nur dann eine Kopie des Energieausweises, wenn diese direkt danach fragen. Die Gewobag gewährt ihnen selbst dann nur einen Einblick in das Dokument, gibt aber keine Kopien heraus. Ein Vorbild, mit dem Berlin bundesweit für die beabsichtigten Mietrechtsänderungen werben könnte, sieht anders aus.

Jens Sethmann

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin (Stand 31.12.2006)

◀ Kein Vorbild in Sachen energetische Sanierung: Gesobau-Modernisierung im Märkischen Viertel

„SOZIALE STADT“

## Berlin spannt Rettungsschirm

Das Land Berlin will die vom Bund beschlossenen Kürzungen der Städtebauförderung mit eigenen Mitteln auffangen. Zumindest das Quartiersmanagement-Programm „Soziale Stadt“, das um 70 Prozent gekürzt wurde, will der Senat auf gleichem Niveau wie 2010 weiterführen. Für die übrigen Programme sieht es weniger rosig aus.

Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) fand markige Worte: „Wir werden uns die erfolgreiche Arbeit in den Kiezen nicht kaputt machen lassen.“ Der Senat hat deshalb Anfang Februar beschlossen, die fehlenden Bundesmittel aus dem Programm Soziale Stadt vollständig zu kompensieren. Der Senat will dazu Landesmittel aus dem Bund-Länder-Investitionspakt einsetzen.

Für die klassische Quartiersmanagement-Arbeit gibt der Bund kein Geld mehr aus (hier: Hausaufgabenbetreuung in Neukölln)

Im November hatte der Bundestag mit der Regierungsmehrheit den Haushalt 2011 beschlossen, in dem die Städtebauförderung drastisch zusammengestrichen wurde. Statt 610 Millionen Euro stehen nur noch 455 Millionen Euro zur Verfügung. Zur Städtebauförderung gehören die Programme Sanierung und Entwicklung, Stadtumbau Ost und West, Städtebaulicher Denkmalschutz, Soziale Stadt, Aktive Zentren sowie das von Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) erst kürzlich aus der Taufe gehobene Programm für kleine Städte und Gemeinden. Die

Fördermittel des Bundes werden in der Regel von den Ländern und den Kommunen ergänzt.

Besonders stark gerupft wurde das Programm Soziale Stadt, das von 95 Millionen auf 28,5 Millionen Euro gekürzt wurde. Außerdem darf das Geld nur noch für investive Maßnahmen, sprich: Bauprojekte, ausgegeben werden. Die Bildungsan-

Millionen Euro für die Förderung der Sozialen Stadt erhält. „Wenn die Bundesregierung einerseits Berlin vorwirft, zu wenig für die Integration und die Bildung zu tun, gleichzeitig die Mittel dafür wegekürzt und sich dann beklagt, dass wir nicht schnell genug Fortschritte in den Problemkiezen machen, ist das unredlich und nicht hinnehmbar“, empört sich Junge-Reyer. „Mittel für Bildung und soziale Integration sind die beste Investition, die ich mir vorstellen kann.“

Wie es mit den anderen Städtebauförderungsprogrammen in Berlin weitergeht, bleibt ungewiss. Vermutlich wird es keine neuen Sanierungsgebiete geben. Die Gebiete Turmstraße in Moabit, Müllerstraße



Foto: Sabine Münch

### Interessenverbände gründen Bündnis

Am Rande der Preisverleihung „Soziale Stadt 2010“ haben der Deutsche Städtetag, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Arbeiterwohlfahrt, der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und die Schader-Stiftung zusammen mit dem Deutschen Mieterbund (DMB) das „Bündnis für eine Soziale Stadt“ gegründet. Gemeinsam will man darauf drängen, dass die Bundesregierung die für 2011 beschlossenen Kürzungen des Programms Soziale Stadt im Haushalt 2012 wieder zurücknimmt und die Verknüpfung von baulichen und sozialen Maßnahmen wieder zulässt. „Dass die Finanzmittel ausgerechnet bei einem Erfolgsprogramm wie der Sozialen Stadt um 70 Prozent gekürzt werden, ist sozialpolitisch und wohnungswirtschaftlich falsch und muss schnellstmöglich korrigiert werden“, fordert DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten. *js*

gebote, Integrationsmaßnahmen, Sprachkurse und Gewaltpräventionsprojekte, die in bundesweit 571 Quartiersmanagements seit 1999 durchgeführt werden, stehen damit vor dem Aus. Dabei ist gerade die Verknüpfung von Baumaßnahmen und

### Keine neuen Sanierungsgebiete

Integrationsprojekten das Rezept der Sozialen Stadt, mit dem in vielen benachteiligten Stadtquartieren an einer stabilen Sozialstruktur gearbeitet wird.

Berlin hat zurzeit in 34 Stadtteilen Quartiersmanager eingesetzt. Die 70-prozentige Kürzung bedeutet, dass Berlin vom Bund nur noch 1,4

in Wedding und Karl-Marx-Straße/Sonnenallee in Neukölln sollen weiterhin nur mit dem Programm Aktive Zentren gefördert werden. Die Spandauer Wilhelmstadt soll zusätzlich in diese Förderung aufgenommen werden. Für die Nördliche Luisenstadt in Mitte und das Gebiet Mehringplatz/Blücherstraße in Kreuzberg soll das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz angewandt werden. Das Lichtenberger Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee-Nord wird schließlich auf den ehemaligen Stasi-Standort beschränkt und im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost umgestaltet. *Jens Sethmann*

[www.buendnis-soziale-stadt.de/](http://www.buendnis-soziale-stadt.de/)

## MONITORING SOZIALE STADTENTWICKLUNG

# Arm und Reich bleiben auf Abstand

Das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ 2010 zeigt nur minimale Abweichungen zu den Vorjahren. Ob damit nun das soziale Auseinanderdriften Berlins aufgehalten worden ist oder sich die Kluft in der Gesellschaft verfestigt hat, ist Auslegungssache.

Die Aufsteiger-  
Quartiere kann  
man an einer  
Hand abzählen:  
Kreuzberger  
Wrangel-Kiez

„Erfreuliche Botschaft auch in diesem Jahr ist, dass die sozial problematischen Gebiete sich nicht von der gesamtstädtischen Entwicklung abgekoppelt haben“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer. Besonders erfreulich sei, dass dort die Jugendarbeitslosigkeit stärker abgenommen hat als im Berliner Schnitt. Dagegen ist der Anteil der Kinder, die in Armut aufwachsen, in den schwierigsten Gebieten noch angestiegen.

Es sind über die Jahre gesehen dieselben Stadtteile, die unter einer sozialen Schieflage leiden. Ob ein Stadtviertel von 2008 auf 2009 in der Rangliste um ein paar Plätze nach oben oder unten rutscht, hängt derweil von Kleinigkeiten und Zufällen ab. Wenn zum Beispiel eine große Wohnanlage umfassend sa-

dass die soziale Situation der dortigen Reihenhausbewohner besser ist als die der Villenbesitzer in Grunewald.

Im Verlauf des letzten Jahrzehnts hat sich die Lage im Grundsatz wenig verändert. Schon im Monitoring 2000 wurden dieselben problematischen Stadtviertel identifiziert: die

## Wenig nachhaltige Veränderung

West-Berliner Altbaubereiche von Nord-Neukölln, Kreuzberg und Wedding. Dazu sah man auch damals schon die negativen Tendenzen der West-Berliner Sozialbau-Großsiedlungen und der Ost-Berliner Plattenbaukomplexe am Stadtrand.

Die Entwicklung der einzelnen Kieze ist nur ungenau nachvollziehbar, weil den Studien von 2000 und 2010 verschiedene Gebietszuschnitte zugrunde lagen und andere Daten verwendet wurden. Eine nachhaltige Veränderung ist nur bei wenigen Gebieten zu erkennen.

Deutlich abgestiegen sind die Spandauer Altbauviertel Neustadt und Wilhelmstadt, wo man vor zehn Jahren noch keinerlei Handlungsbedarf gesehen hat. Die Aufsteigergebiete unter den problematischsten Vierteln kann man an einer Hand abzählen. Eine kontinuierliche Aufwärtsbewegung ist im Kreuzberger Wrangelkiez und im Neuköllner Reuterkiez zu erkennen – zwei Gebiete, die „trendy“ geworden sind und mittlerweile auch als Wohnadresse gefragt sind. Auch in Schöneberg-Nord scheint sich der positive Trend fortzusetzen. Wie weit diese Entwicklung auf die Arbeit der Quartiersmanager zurückzuführen ist, lässt sich nicht seriös beantworten. Die Berliner FDP attestiert dem Quartiersmanagement jedenfalls eine „offensichtliche Wirkungslosig-


niert wird, müssen viele Bewohner vorübergehend ausziehen – was den Entwicklungsindex des betreffenden Gebietes im Monitoring abstürzen lässt. Andererseits befinden sich Wohngebiete wie der Alte Schlachthof oder Biesdorf-Süd, die sich im Aufbau befinden, vor allem deshalb auf den Spitzenplätzen, weil es hier naturgemäß einen starken Zuzug gibt. Das bedeutet noch lange nicht,



Foto: Christian Muhrbeck

keit“. Auch die CDU ist der Meinung, dass sich die sozialen Unterschiede „weiter verfestigt“ hätten und fordert vom Senat eine „abgestimmte Sozialplanung“. „Die Ergebnisse des Sozialmonitorings sind nicht ganz so rosig, wie von Frau Junge-Reyer dargestellt“, meint auch Franziska Eichstädt-Bohlig von den Grünen. Sie fordert, das Programm Soziale Stadt „konsequent ressortübergreifend“ zu gestalten. Die fünf großflächigen „Aktionsräume plus“, die der Senat vor einem Jahr als Reaktion auf das letzte Monitoring angekündigt hat, sind auch heute noch kaum mehr als Konzepte auf dem Papier. „Das Monitoring 2010 zeigt, dass wir die richtigen Gebiete ausgewählt haben, um mit Quartiersverfahren benachteiligte Kieze zu stärken“, sagt dazu Senatorin Junge-Reyer im nahezu identischen Wortlaut wie im Jahr zuvor.

Jens Sethmann

 Kurzfassung des Monitorings im Internet unter: [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/)

## 447 Quartiere unter der Lupe

Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung wird seit 1999 erstellt, seit 2007 im jährlichen Abstand. In der umfangreichen soziologischen Untersuchung werden Daten wie Arbeitslosigkeit, Kinderarmut, der Anteil junger Migranten und Umzugsbewegungen erfasst. Für jeden der 447 Planungsräume wird so die künftige Entwicklung der Sozialstruktur vorhergesagt. Die jährliche Erhebung soll als „Frühwarnsystem“ dienen. Das jetzt vorgelegte Monitoring 2010 beruht allerdings auf Daten, die schon über ein Jahr alt sind (Stand 31. Dezember 2009). Auf Grundlage der Studie entscheidet der Senat, welche Quartiere gefördert werden. *js*

F+B MARKTMietenINDEX 2010

# Druck auf dem Kessel

Das Hamburger Forschungsinstitut F+B präsentierte jüngst seinen bundesweiten Marktmietenindex für das Jahr 2010. Gegenüber 2009 weist die Hauptstadt den zweithöchsten Anstieg der Marktmieten in den 15 größten Städten des Landes auf. Die Analyse für Berlin zeigt für die letzten drei Jahre Steigerungen der Neuvertragsmieten im innerstädtischen Bereich von 15 Prozent im Schnitt. Der Berliner Mieterverein (BMV) sieht sich in seiner Marktbeobachtung bestätigt und bekräftigte seine Forderung nach einem besseren Mieterschutz.

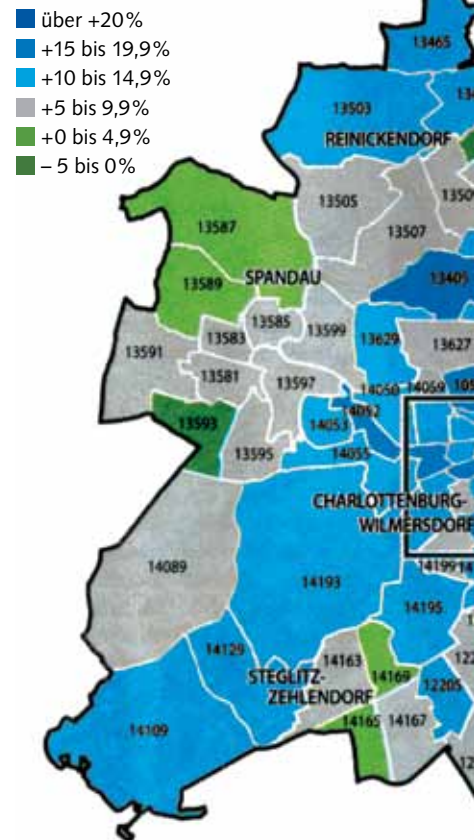
„So stark steigen die Mieten“, titelte die Berliner Morgenpost, ähnliche Überschriften fanden sich Anfang Februar auch in den anderen Tageszeitungen und ließen die Vermutung aufkommen, hier würden bislang unter Verschluss gehaltene Daten aus dem neuen Berliner Mietspiegel 2011 ausgeplaudert, die doch erst Ende Mai oder Anfang Juni hochfiziell von Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer zu erwarten sind. Der Verdacht lag insofern nahe, als der Herausgeber des jetzt veröffentlichten Marktmietenindex, das Hamburger Forschungsinstitut F+B, gerade auch mit der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2011 vom Senat beauftragt ist. Doch aktuelle Mietwerte aus dieser Erhebung finden sich mitnichten in dem veröffentlichten Marktmietenindex. Der basiert vielmehr auf Berechnungen zu einer 75 Quadratmeter großen und zehn Jahre alten Referenzwohnung mit normaler Ausstattung und in gutem Zustand.

Der vorgelegte Marktmietenindex belegt einmal mehr für den Berliner Wohnungsmarkt eine deutliche Anspannung. Dies zeigt sich durch deutlich höhere Mieten bei Neuverträgen gegenüber den Bestandsmieten. Stadtweit haben Neuvertragsmieten im Jahr 2010 bei 6,10 Euro pro Quadratmeter im Monat gelegen, die Bestandswohnungen hingegen nur bei 4,90 Euro pro Quadratmeter monatlich. Ob diese berechneten Werte realistisch sind und mit der Mietspiegelwirklichkeit in Einklang stehen, sei dahingestellt. Nach Veröffentlichung des auf wirklichen Mietwerten basierenden Mietspiegels im Juni dieses Jahres wird man mehr wissen.

## Außerordentliche Steigerungen 2010

Der F+B Marktmietenindex weist Neuvertragsmieten und Bestandsmieten sowie Trends der letzten drei Jahre nach Berliner Postleitzahlen

Mietentwicklung bei Neuverträgen von 2007 bis 2010 nach Postleitzahlen



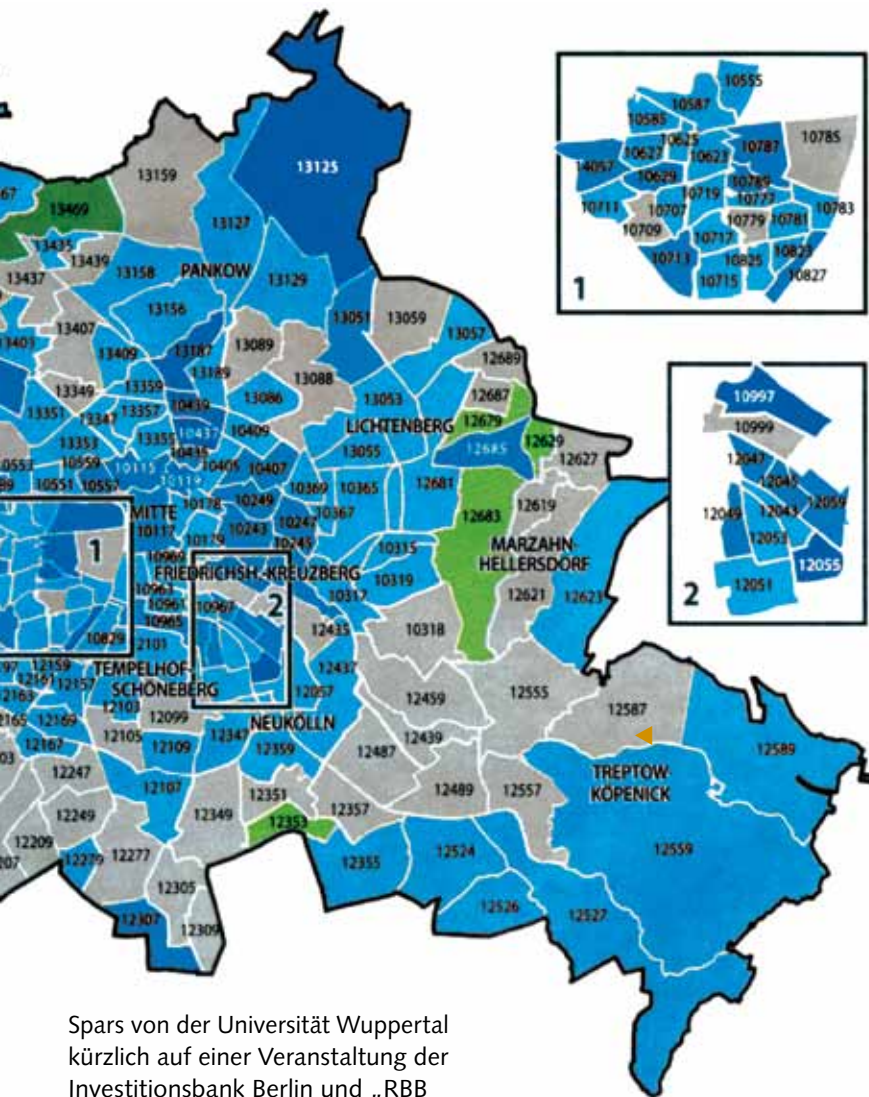
aus. Die Neuvertragsmieten liegen zum Beispiel im Bereich der Postleitzahl 10119 (Alt-Bezirk Mitte) um 38 Prozent, in 10247 (Alt-Bezirk Friedrichshain) um 27 Prozent, in 10623 (Alt-Bezirk Charlottenburg) um fast 30 Prozent und in 10997 (Alt-Bezirk Kreuzberg) um 35 Prozent über den Bestandsmieten. Die gleiche Tendenz gibt es auch in Quartieren mit niedrigeren Ausgangsmieten und weiter vom Stadtkern entfernt, allerdings mit deutlich geringerer Spreizung (zum Beispiel in 12683 (Hellersdorf) um 10 Prozent, in 13581 (Spandau) um 17 Prozent).

Der Dreijahrestrend weist in den innerstädtischen Quartieren weit überwiegend Steigerungen bei den Neuvermietungen von mehr als 10 Prozent aus. Spitzenwerte von mehr als 20 Prozent wurden für die Postleitzahlbezirke 10115 und 10119, beides in Mitte, sowie für 10437 (Prenzlauer Berg) und 10997 (Kreuzberg) berechnet. Auffällig sei, dass der Anstieg im Dreijahrestrend vor allem auf die außerordentlichen Steigerungen im Jahr 2010 zurückzuführen sind, so Professor Guido

Die heute bei Neuvertragsabschlüssen vereinbarten Mieten sind die Bestandsmieten von morgen



Foto: Christian Muhrbeck



Spars von der Universität Wuppertal kürzlich auf einer Veranstaltung der Investitionsbank Berlin und „RBB inforadio“. Bei den Bestandsmieten sind die Differenzen im Dreijahrestrend weit weniger auffällig. Wohnungsmarktforscher sprechen oft zum Zwecke der Beschwichtigung von einem normalen Prozess des „Hinterherhinkens“ der Bestandsmieten. Richtig daran ist, dass die teuren Neuvertragsmieten zeitverzögert Konsequenzen auch für die

### Handlungsbedarf nicht mehr zu leugnen

Bestandsmieten haben, denn die hohen Mietvertragsabschlüsse bilden nun auch den Vergleichsmaßstab für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen. „Normal ist das alles aber nur, wenn Druck auf dem Kessel ist und die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt“, erläutert Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild. Die höchsten Neuvertragsmieten wurden mit 10 Euro pro Quadratmeter für 10117 in

Mitte zwischen Brandenburger Tor und Gendarmenmarkt ermittelt, die niedrigsten Werte mit 4,50 Euro pro Quadratmeter im Monat für die Postleitzahlen 12619, 12687 und 12689 in Marzahn-Hellersdorf. Schon eine Sonderauswertung des Berliner Mietspiegels 2009 hatte für die sogenannten dynamischen Gebiete unabhängig von der Höhe der Ausgangsmieten eine sehr deutliche Abweichung zwischen Neuvertragsmieten und Bestandsmieten belegt. Damals hatte jedoch die Berliner Landesregierung jeden Handlungsbedarf verneint. Nachdem nun diese Preisentwicklung wegen der zahlreichen Untersuchungen nicht mehr abgestritten werden kann, wird von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden erklärt, dass diese Preisentwicklung Berlin gut tue: Es wäre ja nirgendwo festgeschrieben, dass ein Wohnungssuchender einen Rechtsanspruch auf eine Wohnung in Prenzlauer Berg habe.

Ermutigt werden Wohnungswirtschaft und Banken immer wieder durch die eigentümlichen Bewertungen des Regierenden Bürgermeisters Klaus Wowereit (SPD). Der nimmt offenkundig die Bundesratsinitiative seines eigenen Senats zur Mietbeschränkung nicht ernst, wenn er behauptet, es sei ein „alter Reflex“, wenn steigende Mieten als Malaise bezeichnet würden. Die steigenden Wohnungsmieten in Berlin widerspiegeln nach Ansicht von Wowereit vielmehr den wachsenden Wohlstand in der Stadt. Höhere Mieten zeigten also höhere Kaufkraft. Den

◀ In einzelnen Quartieren müssen Zuziehende über 30 Prozent mehr Miete auf den Tisch legen als die schon dort Wohnenden

Quelle: F+B

### Wowereit: Mietsteigerungen widerspiegeln wachsenden Wohlstand

Beweis für diese kühne These blieb er allerdings schuldig, denn „wachsender Wohlstand kann nur aus deutlich höheren Einkommen resultieren“, konterte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Doch dies sei eben in Berlin nicht der Fall. Da die Realeinkommen stagnieren, führe der derzeitige Anstieg der Mieten nur dazu, dass die Wohnkostenbelastung weiter steige. Leidtragende sind vor allem Haushalte mit niedrigem Einkommen, weil ihnen nach Abzug der Wohnkosten nur noch wenig zur Gestaltung des Alltagslebens bleibt. „Wir fordern daher nachdrücklich mehr Engagement des Senats für seine eigene Mietrechtsinitiative im Bundesrat“, so Reiner Wild, „und Vorbildlichkeit vor der eigenen Haustür, zum Beispiel bei den städtischen Wohnungsunternehmen, dem Zweckentfremdungsverbot und städtebaulichen Instrumenten“. Nach Ansicht des Mietervereins reicht im Übrigen eine reformierte Regelung des Wirtschaftsstrafgesetzes zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nicht aus. Wichtig sei zusätzlich eine zivilrechtliche Regelung, die Wiedervermietungsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete koppelt. „Dabei kann man sich überlegen“, so Reiner Wild, „ob man die Anwendung einer solchen bundesgesetzlichen Regelung in das Ermessen der Länder stellt.“

mm

## STADTENTWICKLUNGSPLAN KLIMA

## Sommer, Sonne, Sorgen

Berlin wird tropisch: Der durch den Klimawandel verursachte Temperaturanstieg wird vor allem innerhalb des dicht bebauten S-Bahn-Rings zum Problem. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung setzt auf Anpassungsstrategien, um die Folgen zumindest abzumildern.

Die Häuser erstrahlen in hellen Farben, Efeu rankt die Fassade hoch, Bäume säumen die Straße. In einer Baulücke wächst Gras, es blühen Sträucher und Pflanzen. Berlin wandelt sich zur hellen und grünen Stadt – zumindest wäre das ganz im Sinne des Stadtentwicklungsplans (StEP) Klima, den Senatorin Ingeborg Junge-Reyer im Januar vorgestellt hat. Spätestens Anfang Juni soll er veröffentlicht werden. Der Plan beschäftigt sich mit der Frage, wie sich Berlin an den Klimawandel anpassen kann.

passen.“ Das müsse auch räumlich geschehen und Klimaschutz mit Klimaanpassung verbunden werden. Städte sind nicht nur wesentlich für den Klimawandel mitverantwortlich – allein der Gebäudebereich verursacht etwa ein Drittel des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Städte sind auch besonders stark von seinen Folgen betroffen: So wird die jährliche Durchschnittstemperatur in Berlin bis 2050 um bis zu 2,5 Grad Celsius steigen. Vor allem dicht bebaute Gebiete können sich im Sommer aufheizen wie Backöfen. Das veranschaulichen auch die „Untersuchungen zum Klimawandel in Berlin“, die das Unternehmen GEO-NET Umweltconsulting im

### Extreme Wetterlagen werden zunehmen

Auftrag der Senatsverwaltung erstellt hat und die eine der Grundlagen für den StEP Klima bilden. Demnach werden extreme Wetterlagen zunehmen: häufigere und intensivere Hitze- und Trockenperioden im Sommer. Und statt heute vier bis fünf Tropennächte mit mindestens 20 Grad werden es eher acht sein. Andererseits wird es deutlich feuchtere Winter und sturzartige Regenfälle geben, die Kanalisation und Klärwerke gar nicht mehr auffangen können.

Mit Hilfe des StEP Klima soll in erster Linie die Lebensqualität der Berliner unter heutigen und unter künftigen klimatischen Bedingungen erhalten und verbessert werden. Denn während gesunde und jüngere Menschen zweieinhalb Grad mehr nicht unbedingt stören, geschweige denn schaden, kann der Temperaturanstieg älteren oder kranken Menschen erheblich zu schaffen machen, wie die teils tropischen Verhältnisse des vergangenen Sommers gezeigt haben. „Es wäre jedoch eine fatale Botschaft,

alle Fotos: Sabine Münch



„Albedo“-Effekt:  
Weiße Fassaden sorgen dafür, dass sich die Häuser im Sommer weniger aufheizen



### Klimaanpassung als Gemeinschaftsaufgabe

Der StEP Klima konzentriert sich in erster Linie auf vier Handlungsfelder und nennt jeweils Ziele und Lösungsmöglichkeiten: Bioklima im besiedelten Raum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz. Ende Dezember 2010 wurde das Fachgutachten zum StEP Klima fertig gestellt, auf dessen Grundlage derzeit der Stadtentwicklungsplan erarbeitet wird. „Im April oder Mai werden wir ihn in Senat und Abgeordnetenhaus einbringen und uns gemeinsam darüber abstimmen“, so Projektleiter Heinz Brandl. Dann werde auch die Öffentlichkeit aufgefordert mitzudiskutieren.

ks

„Bislang ging es immer in erster Linie um Klimaschutz“, sagt der zuständige Projektleiter Heinz Brandl. „Doch da es klimatische Veränderungen geben wird, brauchen wir Strategien, um uns und die Stadt daran anzu-

wenn die Menschen deshalb in weniger besiedelte Gegenden außerhalb der Stadt ziehen würden“, betont Brandl. Deshalb rücke der StEP Anpassungsstrategien gerade für die besonders betroffenen innerstädtischen Gebiete in den Mittelpunkt. Wie sich die zunehmende sommerliche Wärmebelastung besser in den Griff bekommen lässt, haben die Experten am Beispiel eines Referenzgebietes in Berlin-Charlottenburg simuliert. Es handelt sich um einen dicht bebauten Block mit Altbauten aus der Gründerzeit. „Als effektivste Maßnahmen haben sich die Erhöhung der ‚Albedo‘, zusätzliche Straßenbäume sowie die Entsiegelung von Flächen erwiesen“, sagt Brandl. „Albedo“ gibt die Fähigkeit von Oberflächen an, Sonnenstrahlen zu reflektieren. Je weißer eine Fläche ist, desto besser funktioniert das. Weiß oder zumindest hell gestrichene Fassaden sorgen deshalb dafür, dass sich die Häuser weniger aufheizen. Eine dunkle Fläche absorbiert die Wärmestrahlung hingegen. Bäume in Straßen und Innenhöfen sorgen nicht nur für Schatten, sondern verdunsten auch Wasser. Beides senkt die Lufttemperatur. Ein Blick auf die Anzahl der Sommertage mit Temperaturen über 25 Grad in unterschiedlich grünen Berliner Bezirken verdeutlicht das: Während es in Mitte zwischen 2001 und 2010 im Schnitt pro Jahr 53 Sommertage gab, waren es in den durchgrünten Siedlungsflächen von Grunewald nur maximal 23 Tage. Zusätzliche Bäume sorgen zudem für eine Entsiegelung





zwar auf jeden Fall sinnvoll und gut, sagt Carmen Schultze, Sprecherin des Bundes für Umwelt- und Naturschutz (BUND) Berlin. „Die Berliner Realität sieht jedoch bisher so aus, dass Baumbestand und Grünflächen schrumpfen und nicht ausreichend gepflegt werden.“ Entstehe etwa auf dem Tegeler Flugfeld tatsächlich ein großes Gewerbegebiet, führe

men. „Die vielen privaten Hauseigentümer in Berlin bekommt man nicht so einfach ins Boot, und bestimmte Maßnahmen sind zum Beispiel bei einem Gründerzeitaltbau mit Stuckfassade gar nicht umsetzbar“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Klimaschutz und Klimaanpassung müssten deshalb grundstücksübergreifend angegangen werden. Auch sollten Mittel etwa aus der Förderung von Sanierungsgebieten, Stadtumbauquartieren und Sozialer Stadt mit einer klimagerechten Stadterneuerung verknüpft und dadurch gebündelt werden. Sicher ist: Zusätzliche Finanzmittel hat der Senat dafür nicht. Hauptkritikpunkt des BUND Berlin ist deshalb, dass im StEP Klima für die vorgeschlagenen Maßnahmen weder Geld noch personelle Ressourcen berechnet wurden. „Es wird nicht benannt, wer was bis wann und mit welchen Mitteln umsetzen soll“, bemängelt Schultze. Allein Bäume zu pflanzen und zu pflegen werde viel Geld kosten.

◀ Grüne Flächen reduzieren sommerliche Hitze durch Verdunstung

des Bodens, also ein „Aufbrechen“ geschlossener Asphaltdecken. In Parkplatzbereichen könnte Grobsteinpflaster für Entsiegelung sorgen. Auch hier hält sich die Hitze weniger und Regenwasser kann besser versickern.

## Wunsch und Wirklichkeit

Was sich jeweils anbieten und machbar sei, müsse immer aufgrund der Gegebenheiten vor Ort entschieden werden. „Der StEP Klima zeigt, dass auch kleinteilige Maßnahmen große Effekte erzielen können.“

Eine wichtige ausgleichende Funktion haben auch Grün- und Freiflächen. „Ab einem Hektar kann eine innerstädtische Grünfläche einen nennenswerten Beitrag zur Abkühlung angrenzender bebauter Bereiche leisten“, so Brandl. „Deshalb müssen nicht nur die bereits existierenden Grün- und Freiflächen erhalten, sondern weitere geschaffen werden.“ Auch Starkregen kann hier zum Beispiel versickern und so verhindert werden, dass die Kanalisation überläuft – was wegen Berlins Mischkanalisation für Regen- und Abwasser aus hygienischen Gründen problematisch ist. Die im StEP Klima vorgeschlagenen Maßnahmen seien

das eher zu Ver- statt Entsiegelung. Außerdem würden seit Jahren mehr Bäume gefällt als neu gepflanzt. Dass es gerade in innerstädtischen Gebieten eher kontraproduktiv ist, Bäume zu fällen und die wenigen letzten Brachen zuzubauen, weiß auch Brandl. „Aber der StEP Klima ist kein formelles Planwerk. Wir können lediglich den Bezirks- und Planungsämtern ans Herz legen, dafür zu sorgen, dass zum Beispiel eine Baulücke nicht ungeprüft bebaut wird.“ Im Baugesetzbuch werde zwar Klimaschutz als wichtiges Ziel genannt, um Klimaanpassung gehe es jedoch noch überhaupt nicht. Der Berliner Mieterverein vermisst in dem Zusammenhang auch Vorschläge zu quartiersbezogenen Maßnah-

Allerdings will die Senatsverwaltung den StEP Klima auch nicht als verbindliches Programm, sondern als eine „Roadmap“ verstanden wissen. Er solle einen Weg aufzeigen, der sich unterwegs verändern könne, bei dem aber das Ziel bestehen bleibe. Brandl: „Die Antennen sind jetzt auf Empfang gestellt.“ Angesichts des gescheiterten Klimaschutzgesetzes ist das auch bitter nötig.

*Kristina Simons*

📄 Download der „Untersuchungen zum Klimawandel in Berlin“ unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/download/StEP\\_Klima](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/download/StEP_Klima)



Nach wie vor werden großflächig Stadträume versiegelt: Asphalt-Parkplatzfläche vor der Friedrichshainer O<sub>2</sub>-World



Foto: Christian Muhrbeck

70 Euro Stromersparnis sind ohne Weiteres drin: Energieberatung zu Hause

## ENERGIEBERATUNG

# Erst checken, dann sparen

**Energie wird von Jahr zu Jahr teurer. Insbesondere für Haushalte mit wenig Einkommen kann das zu einem echten Problem werden. Eine Energieberatung in den eigenen vier Wänden kann helfen.**

➔ Informationen, Tipps und Kontakt zum Berliner Energiecheck: [www.berliner-energiecheck.de](http://www.berliner-energiecheck.de)

➔ Informationen zum Stromspar-Check und Standorte mit Kontaktdaten: [www.stromspar-check.de](http://www.stromspar-check.de)

Ein Weg, um die Haushaltskasse und gleichzeitig auch die Umwelt zu schonen, ist Energie zu sparen. Dass das schon mit einfachen Mitteln geht, zeigt zum Beispiel das Projekt „Berliner Energiecheck“, das der BUND Berlin mit Unterstützung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz speziell für Geringverdiener ins Leben gerufen hat: Arbeitssuchende und Bezieher staatlicher Transferleistungen, außerdem Rentner, Studierende und Migranten werden mit Rat und Tat beim Sparen von Strom und Heizenergie

unterstützt. Die Zukunft des Projekts ist derzeit ungewiss, denn die Senatsumweltverwaltung wird es möglicherweise nicht verlängern.

Doch: „Menschen mit niedrigem Einkommen haben keine großen Spielräume im Haushaltsbudget und spüren deshalb steigende Energiepreise sofort“, weiß Tobias Quast, Koordinator des Projekts beim BUND Berlin. Umgekehrt profitiere diese Zielgruppe vom sparsamen und effizienten Umgang mit Energie am stärksten. Mit Infoständen bei den Essensausgabestellen der Berliner Tafel, auf Stadtteilstellen oder Sozialmärkten, mit Vorträgen auf Kieztreffs und ähnlichen Veranstaltungen macht der BUND auf sein Angebot aufmerksam. „Über 9500 dieser Erstgespräche haben wir bereits durchgeführt“, so Quast. Im besten Fall folgt eine Beratung in den heimischen vier Wänden. Für Geringverdiener ist sie kostenlos, alle anderen zahlen 40 Euro.

Mehr als 800 Mal sind inzwischen Beratungsgespräche zustande gekommen. 100 Interessierte hat der BUND schon zu Energiesparberatern geschult. Vor Ort schauen die sich zum Beispiel an, wie viele elektronische Geräte sich im Stand-by-Modus befinden oder ob die Heizkörper womöglich zugestellt sind. Werden sol-

che „Energiefresser“ erkannt, ist der erste Schritt zum Sparen schon getan. Bei einem zweiten Termin gibt es vom Berater konkrete und individuelle Tipps und ein Starterpaket mit schaltbarer Steckerleiste, Energiesparlampe und Thermometer gratis dazu. „Allein schon durch sparsameres Verhalten und unser Starterpaket sind bis zu 70 Euro Ersparnis im Jahr möglich“, sagt Quast.

Einen ähnlichen Ansatz verfolgt das Projekt „Stromspar-Check“, das der Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands (eaD) und der Deutsche Caritasverband vor rund zwei Jahren bundesweit ins Leben gerufen haben: Langzeitarbeitslose helfen Beziehern von Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Wohngeld beim Energiesparen.

„Über 1200 geschulte Stromsparhelfer haben bereits gut 40000 Haushalte an mehr als 70 Standorten in ganz Deutschland beraten“, resümiert eaD-Sprecher Volker Gustedt. „Dadurch sparen auch die Kommunen jedes Jahr pro Haushalt mehr

## Die Kommunen sparen mit

als 50 Euro für Heizung und Wasser, denn sie tragen die Kosten der Unterkunft von Transferleistungsempfängern.“ Ein weiterer Erfolg des Projekts: Jeder fünfte Stromsparhelfer fand im Anschluss an die Tätigkeit wieder eine reguläre Arbeitsstelle.

Finanziert wird das Projekt vom Bundesumweltministerium sowie von den ARGEn beziehungsweise Jobcentern in den Kommunen, und über Eigenmittel. ARGE und Caritas vor Ort sind es auch, die die Hilfeempfänger auf das Beratungsangebot hinweisen. „Mehr und mehr geschieht das auch über die Stromsparhelfer selbst, über deren persönliche Netzwerke und über Mund-zu-Mund-Propaganda“, sagt Gustedt. Das spiele gerade in Migranten-Haushalten eine sehr wichtige Rolle. Wie beim Berliner Energiecheck gibt es das Info-Material deshalb auch beim Stromspar-Check in verschiedenen Sprachen.

Kristina Simons


## Gastgeber für Stromparty gesucht

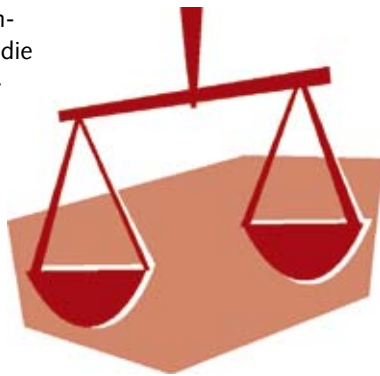
Strom sparen und dabei noch Spaß haben: Eine StromSparParty macht's möglich. Der Berliner Mieterverein und die Verbraucherzentrale Berlin suchen Gastgeber, die an einem Abend nicht nur einen ihrer fachkundigen StromSparBerater zu sich nach Hause einladen, sondern auch sieben bis zehn weitere Gäste. Die Experten gehen mit ihnen auf die Suche nach den starken Stromverbrauchern und den Einsparmöglichkeiten im Haushalt.

Termine zur Auswahl: 22., 23. und 24. März 2011, jeweils von 18.00 Uhr bis ca. 19.30 Uhr.

Interessierte Personen können sich bis zum 10. März bei [nebel@stadtvertrag-klimaschutz.de](mailto:nebel@stadtvertrag-klimaschutz.de) als Gastgeber einer StromSparParty bewerben. Unter ihnen werden vier Gastgeber ausgewählt, die als Dank ein Geschenk erhalten.

ks

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/recht/](http://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

#### Kündigung des DSL-Anschlusses

**Der Inhaber eines DSL-Anschlusses hat kein Recht zur Kündigung des mit dem Telekommunikationsunternehmen geschlossenen Vertrags vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit, wenn er an einen Ort umzieht, an dem keine Leitungen verlegt sind, die die Nutzung der DSL-Technik zulassen.**

BGH vom 11.11.2010 – III ZR 57/10 –

 Langfassung im Internet


Ein Wohnungsinhaber hatte mit einem Telekommunikationsunternehmen im Mai 2007 einen Vertrag über die Bereitstellung eines DSL-Anschlusses geschlossen, mit dem er an seinem seinerzeitigen Wohnsitz Zugang zum Internet einschließlich Internettelefonie erhielt. Der Vertrag war auf die Dauer von zwei Jahren geschlossen. Im November 2007 verzog der Kunde in eine im selben Landkreis gelegene andere Gemeinde. Dort liegen keine DSL-fähigen Leitungen, so dass das Unternehmen nicht in der Lage war, am neuen Wohnort einen DSL-Anschluss zu installieren. Nachdem das Unternehmen dem Kunden dies schriftlich mitgeteilt hatte, erklärte dieser die „Sonderkündigung“ des Vertrags. Zu Unrecht, wie nun der BGH entschied: Der Kunde hatte keinen wichtigen Grund zur Kündigung gemäß § 626 Absatz 1 oder § 314 Absatz 1 Satz 2 BGB. Ein solcher Grund besteht grundsätzlich nicht, wenn er aus Vorgängen hergeleitet wird, die dem Einfluss des anderen Vertragspartners entzogen sind und der Interessensphäre des Kündigenden entstammen. Der Kunde, der einen längerfristigen Vertrag über die Erbringung einer Dienstleistung abschließt, trägt grundsätzlich das Risiko, diese aufgrund einer Veränderung seiner persönlichen Verhältnisse nicht mehr nutzen zu können. Dementsprechend stellt ein Umzug, etwa aus beruflichen oder fa-

miliären Gründen, prinzipiell keinen wichtigen Grund für eine Kündigung dar.

#### Eichung von Messgeräten

**Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung dürfen die Messwerte eines nicht geeichten Wasserzählers verwendet werden, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass die angezeigten Werte zutreffend sind.**

BGH vom 17.11.2010 – VIII ZR 112/10 –

 Langfassung im Internet


Vermieter und Mieter stritten darüber, ob eine Verbrauchsmessung, die mittels eines nicht geeichten Zählers erfolgt ist, Grundlage für eine Betriebskostenabrechnung sein kann. Die Mieter hatten von September 2004 bis Februar 2008 eine Wohnung vom Vermieter gemietet. Der zu der Wohnung gehörende Wasserzähler war in den Jahren 2006 und 2007 nicht geeicht. Die Mieter waren der Auffassung, dass die von dem Gerät ermittelten Messwerte unverwertbar seien und die Vermieter daher die nach Verbrauch abgerechneten Kosten für Wasser/Abwasser nicht in die entsprechenden Betriebskostenabrechnungen einstellen dürften. Dem trat der BGH entgegen:

Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung komme es allein darauf an, dass der tatsächliche Verbrauch zutreffend wiedergegeben sei. Beruhten die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spreche eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch wiedergeben. Hingegen komme den von einem nicht geeichten Messgerät abgelesenen Werten die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. In diesem Fall müsse der Vermieter darlegen und beweisen, dass die abgelesenen Werte zutreffend seien. Gelänge dem Vermieter dieser Nachweis, stehe einer Verwendung der Messwerte das Eichgesetz nicht entgegen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war im vorliegenden Fall der Nachweis durch Vorlage einer Prüfbescheinigung einer staatlich anerkannten Prüfstelle geführt worden, aus der hervorging, dass die Messtoleranzgrenzen eingehalten waren.

#### Haushaltsauflösung

**Zur Abgrenzung von „Wohnnutzung“ zu gewerblicher Nutzung. Zur Frage, inwieweit ein Mieter berechtigt ist, Hausratsgegenstände aus seiner Wohnung durch Inserate zum Kauf anzubieten und Kaufinteressenten in der Wohnung zu empfangen.**

BGH vom 8.12.2010 – VIII ZR 93/10 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter hatte eine Zweitwohnung angemietet, in der er umfangreichen eigenen – teilweise ererbten – Hausrat lagerte. Er bot den Hausrat und die Gegenstände in einer Zeitschrift zum Kauf an. In den Zim-

mern empfing er Kaufinteressenten. Der Vermieter sah hierin keine zulässige Wohnnutzung und verlangte vom Mieter Unterlassung dieser Aktivitäten.

Der BGH wies den Unterlassungsanspruch des Vermieters zurück: Den Mieter treffe keine Gebrauchspflicht dergestalt, dass er in den Räumen im herkömmlichen Sinne „wohnt“ (Schlafen, Essen, regelmäßiger Aufenthalt). Die Existenz von Hausratsgegenständen in einer Wohnung sei geradezu typisch für eine Wohnnutzung. Die Anzahl der Hausratsgegenstände sei dabei ebenso ohne Belang wie ihre Anordnung in der Wohnung. Auch sei es einem Mieter unbenommen, eigene oder in seiner Verfügungsbefugnis stehende Hausratsgegenstände von Familienangehörigen zu veräußern. Darin liege grundsätzlich auch dann keine von einer Vereinbarung mit dem Vermieter abhängige geschäftliche Tätigkeit des Mieters, wenn sie nach außen in Erscheinung trete. Abschließend weist der BGH noch darauf hin, dass sich im Einzelfall allerdings aus derartigen Tätigkeiten ein Unterlassungsanspruch des Vermieters nach § 541 BGB wegen vertragswidrigen Gebrauchs ergeben kann, zum Beispiel wenn der Mieter Gegenstände erwirbt, um sie alsbald weiterzuverkaufen oder durch die Verkaufstätigkeit die Mietsache gefährdet oder andere Mieter stört.

## Einliegerkündigung

**Ein Wohnhaus, in dem sich neben je einer Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss eine selbständig als Wohnung nutzbare Einliegerwohnung im Untergeschoss befindet, ist auch dann kein „Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“ im Sinne des § 573 a Abs. 1 BGB, wenn der Vermieter neben der Erdgeschosswohnung auch die Einliegerwohnung nutzt.**

BGH vom 17.11.2010 – VIII ZR 90/10 –

➔ Langfassung im Internet

Bei Beginn des Mietverhältnisses wohnten neben dem Vermieter noch zwei Mietparteien im Haus. Später zog eine Mietpartei aus und der Vermieter nutzte diese Kellerwohnung als zusätzliche Räume für sich. Dann kündigte der Vermieter der verbleibenden Mietpartei und berief sich dabei auf sein Sonderkündigungsrecht.

Nach § 573 a BGB kann der Vermieter ohne Angabe von Gründen kündigen, also zum Beispiel ohne Eigenbedarf zu haben, wenn in einem Wohnhaus mit nur zwei Wohnungen eine Einheit vermietet und eine Einheit von ihm selbst bewohnt wird. Der Bundesgerichtshof trat dem Vermieter entgegen. Die Voraussetzungen für eine sogenannte Einliegerkündigung lägen nicht vor. Denn entscheidend sei, dass in dem Mietshaus drei eigenständige Wohnungen existierten, es spiele keine Rolle, ob der Vermieter davon jetzt zwei Wohnungen selber nutze. Durch das Urteil des BGH wird klargestellt, dass der Vermieter durch eine möglicherweise nur vorübergehende Mitnutzung einer Einliegerwohnung aus einem normalen Dreifamilienhaus mit vollem Kündigungsschutz nicht ein Zweifamilienhaus mit geringem Kündigungsschutz machen kann.

## Kündigungsausschluss

**Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren – gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann – überschreitet.**

BGH vom 8.12.2010 – VIII ZR 86/10 –

➔ Langfassung im Internet

Am 27. Juni 2005 unterzeichneten die Mietvertragsparteien den Formularmietvertrag, in dem es u.a. hieß:

„1. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und beginnt am 1. Juli 2005.

2. Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von 4 (vier) Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig.“

Der Mieter kündigte mit Schreiben vom 12. Februar 2009 zum Ablauf des 30. Juni 2009. Der Vermieter hielt die Kündigung für unwirksam, da nach der Vertragsklausel die Kündigung frühestens nach Ablauf von vier Jahren ab dem 1. Juli 2005 (Beginn des Mietverhältnisses) erklärt werden könne, so dass das Mietverhältnis erstmals zum Ablauf des 30. September 2009 ordentlich beendet werden könne.

Der BGH widersprach dem unter Berufung auf seine ständige Rechtsprechung. Die Kündigung des Mieters sei wirksam, weil der formularvertragliche Kündigungsausschluss wegen Überschreitung der Höchstfrist von vier Jahren unwirksam sei. Denn die vierjährige Höchstfrist sei vom Abschluss des Mietvertrags und nicht vom Beginn des Mietverhältnisses zu berechnen und die Kündigung müsse jedenfalls schon zum Ablauf des Zeitraums von vier Jahren ab Vertragsabschluss zulässig sein.

## Farbdiktat

**Die Formulklausel „Bei Auszug müssen Decken, Türen und Wände wieder weiß gestrichen sein“ macht die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt unwirksam.**

BGH vom 14.12.2010 – VIII ZR 218/10 –, mitgeteilt von RA Traugott Schürle

➔ Langfassung im Internet

Nach Auffassung des BGH bezieht sich die im Mietvertrag enthaltene Farbvorgabe zwar nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache und erlaubt es dem Mieter somit, die Wohnung während der Mietzeit nach seinem persönlichen Geschmack zu dekorieren. Die Einengung der Farbwahl auf nur eine einzige Farbe („weiß“) im Zeitpunkt der Rückgabe schränke die Gestaltungsfreiheit des Mieters aber in einer Weise ein, die nicht durch berechnete Interessen des Vermieters gerechtfertigt sei und den Mieter deshalb unangemessen benachteilige.

Das berechnete Interesse des Vermieters gehe dahin, die Wohnung in einem Dekorationszustand zurückzuerhalten, der dem Geschmack eines größeren Interessentenkreises entspreche und eine rasche Weitervermietung ermögliche. Dieses Interesse erfordere aber nicht, den Mieter für den Zeitpunkt des Aufzuges zwingend auf einen weißen Anstrich festzulegen, weil auch eine Dekoration in anderen dezenten Farbtönen eine Weitervermietung nicht erschwere. Für den Mieter hingegen sei ein

gewisser Spielraum bei der farblichen Gestaltung auch für den Rückgabezeitpunkt von nicht unerheblichem Interesse, weil er sich dann aus wirtschaftlichen Erwägungen dafür entscheiden könne, schon während der Mietzeit eine Dekoration innerhalb der für den Rückgabezeitpunkt vorgeschriebenen Bandbreite farblicher Gestaltung vorzunehmen, um nicht beim Auszug nur wegen der farblichen Gestaltung eine sonst noch nicht erforderliche Renovierung vornehmen zu müssen.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Betriebskostenvereinbarung

**Enthält der Mietvertrag keine Betriebskostenvereinbarung, sondern lediglich die Verpflichtung zur Zahlung monatlicher Betriebskostenvorschüsse, schuldet der Mieter keine Betriebskosten. Dies gilt selbst dann, wenn jahrelang abgerechnet wird und die sich aus den Abrechnungen ergebenden Guthaben ausgezahlt und vom Mieter angenommen werden.**

*LG Berlin vom 13.8.2010 – 63 S 658/09 –, mitgeteilt von RA Dr. Dilip D. Maitra*

➔ Langfassung im Internet

In § 6 des Mietvertrages war geregelt: „Der Betriebskostenvorschuss beträgt monatlich zurzeit 100 Euro. [...] Die Vorschusszahlungen ändern sich, wenn sich die Höhe der Betriebskosten nach der letzten Berechnung geändert hat. Der Vermieter hat die Änderung dem Mieter mitzuteilen. Ein sich ergebender Saldo, auch soweit er auf der Abrechnung der Vorschüsse beruht, ist mit der nächsten Mietzahlung auszugleichen.“

Der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag enthält darüber hinaus keine weiteren Regelungen dazu, welche Betriebskosten der Mieter übernehmen soll.

Das Landgericht sprach dem Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung der für den Zeitraum Januar 2006 bis November 2008 gezahlten Betriebskostenvorschüsse in Höhe von 3.067,34 Euro gemäß § 812 Absatz 1 Satz 1, 1. Variante

BGB zu. Der Mieter leistete „etwas“ an den Vermieter ohne Rechtsgrund, indem er im streitgegenständlichen Zeitraum unstreitig Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von monatlich 100 Euro an den Vermieter erbrachte. Dies geschah auch ohne Rechtsgrund, da die Vereinbarung über die Zahlung der Betriebskosten in § 6 des Vertrags aufgrund der fehlenden Konkretisierung, welche Betriebskostenarten von ihr umfasst sein soll, unwirksam ist.

### Renovierung bei unwirksamer Abwälzung

**Ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf Mieter unwirksam, besteht eine Renovierungspflicht des Vermieters. Kommt der Vermieter mit dieser Pflicht in Verzug, kann der Mieter im Rahmen der Eigenvornahme die Renovierung durch eine Fachfirma ausführen lassen und die voraussichtlichen Kosten zuvor als Vorschuss gegenüber dem Vermieter geltend machen. Die Beauftragung einer Fachfirma ist auch dann nicht unangemessen, wenn der Vermieter billigere Angebote von sogenannten „Allround-Handwerkern“ vorlegt.**

*LG Berlin vom 27.8.2010 – 65 S 440/09 –*

➔ Langfassung im Internet

### Falscher Kündigungstermin

**1. Der Vermieter verletzt durch Angabe des falschen – weil zu späten – Beendigungszeitpunktes im Kündigungsbestätigungsschreiben sei-**

**ne vertraglichen beziehungsweise nachvertraglichen Pflichten schuldhaft und schuldet dem Mieter daher Schadensersatz.**

**2. Ein ordentliches Kündigungsschreiben des Mieters, welches keinen konkreten Kündigungszeitpunkt benennt, ist stets so zu verstehen, dass dann regelmäßig zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt werden soll.**

*LG Berlin vom 15.11.2010 – 67 S 115/10 –, mitgeteilt von RA Martin Winkler*

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter kündigte das Mietverhältnis am 11. Oktober 2007, ohne einen konkreten Kündigungszeitpunkt zu nennen. Die Hausverwaltung bestätigte ihm einige Tage später die Kündigung zum 30. September 2008. Dabei ging sie irrtümlicherweise davon aus, dass der Mietvertrag eine Zeitmietvertragsklausel enthielt. Diese Klausel erfüllte jedoch nicht die engen Voraussetzungen des § 575 BGB für einen wirksamen Zeitmietvertrag, so dass der Mieter das Mietverhältnis zum 31. Januar 2008 hätte beenden können. Der Mieter vertraute jedoch auf die Auskunft der Hausverwaltung und zahlte noch bis September 2008 die Mieten, obwohl er die Wohnung seit Januar 2008 nicht mehr nutzte. Erst später erfuhr er von dem „Fehler“ der Hausverwaltung und verlangte vom Vermieter Schadensersatz. Das Landgericht befand, dass der Vermieter für das fahrlässige Verhalten der Hausverwaltung aus § 278 BGB hafte und entschied wie aus den Leitsätzen ersichtlich.

## Drittmittelabzug

**Trotz Angabe und Berücksichtigung eines Kürzungsbetrages nach § 558 Abs. 5 BGB ist die Mieterhöhung formell unwirksam, wenn der Kürzungsbetrag nicht erläutert wird.**

*AG Köpenick vom 11.11.2010*

– 3 C 194/10 –, mitgeteilt von RA Matthias Tüxen

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter, der seine Mieterhöhung auf den Mietspiegel 2009 stützte, hatte in seinem Mieterhöhungsverlangen einen nicht näher erläuterten „Kürzungsbetrag: – 0,867 Euro pro Quadratmeter“ zur Anrechnung gebracht.

## Berliner Mietspiegel

**1. Wohnungen am Viktoria-Luise-Platz oder in anliegenden Straßen, wie der Regensburger Straße, liegen in bevorzugter Citylage im Sinne der Spanneneinordnung zum Berliner Mietspiegel.**

**2. Das Sondermerkmal „modernes Bad“ setzt ein wandhängendes WC mit eingelassenem Spülkasten voraus.**

*AG Schöneberg vom 27.5.2009*

– 6 C 592/08 –, mitgeteilt

von RA Wilbert Steinmann

Der Viktoria-Luise-Platz mit seinen anliegenden Straßen gehört nach Ansicht des Gerichts zu den bevorzugten Wohngebieten Berlins. Es sei dort ruhig, grün und absolut citynah. In der Umgebung befänden sich Geschäfte des täglichen Lebens sowie eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben. Der Fußweg zur Tauentzienstraße und zum KADEWE betrage nur wenige Minuten.

Für die Annahme des Sondermerkmals „modernes Bad“ fehle es im vorliegenden Fall an dem erforderlichen neuzeitlichen Standard, denn das Bad des Mieters sei nur mit einem Stand-WC mit Spülkasten auf Putz ausgestattet. Diese Ausstattung konnte jedoch schon vor etwa 35 Jahren in Wohnungen vorgefunden werden und entspreche nicht neuzeitlichem Standard. Als neuzeitlicher Standard sei vielmehr ein

wandhängendes WC mit eingelassenem Spülkasten anzusehen. Hierfür spreche auch, dass ein wandhängendes WC mit eingelassenem Spülkasten als wohnwerterhöhendes Merkmal in der Merkmalgruppe 1 des Mietspiegels zu berücksichtigen sei, wenn das Sondermerkmal „modernes Bad“ nicht gegeben sei. Im Umkehrschluss bedeute dies, dass ein „modernes Bad“ ein wandhängendes WC mit eingelassenem Spülkasten voraussetze.

## Berliner Mietspiegel

**1. Ein Stufenausgussbecken stellt keine Spüle im neuzeitlichen Sinne dar.**

**2. Ein Terrazzofußboden mit Rissen und Verfärbungen hat nicht den für ein wohnwerterhöhendes Merkmal erforderlichen guten Zustand.**

**3. Der Hünensteig in Berlin-Steglitz ist keine besonders ruhige Straße.**

*AG Schöneberg vom 13.8.2010*

– 17 C 13/10 –, mitgeteilt

von RA Bernd Hintzelmann

## Irrtümliche Renovierungsarbeiten

**Der Mieter hat einen Bereicherungsanspruch gegen den Vermieter, wenn er in vermeintlicher Verpflichtung aus dem Mietvertrag bei Auszug die Wohnung renoviert (hier: Material und Eigenleistung über 20 Stunden à 8,00 Euro).**

*AG Tempelhof-Kreuzberg vom*

*19.5.2010 – 10 C 287/09 –,*

*mitgeteilt von RA Jochen Steinert*

Der Mieter hatte bei Auszug die Wohnung renoviert und hierfür Aufwendungen an Material und Arbeitszeit gehabt. Die entsprechende Klausel im Mietvertrag war jedoch – wie sich im Nachhinein herausstellte – unstreitig unwirksam, da in den allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart war, dass die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem frisch renovierten Zustand zurückzugeben sei. Nach der Rechtsprechung des BGH (WuM 09, 395) steht dem Mieter in einer solchen Konstellation ein Anspruch auf Wertersatz zu. Die Materialkosten

hatte der Mieter hier durch Rechnungen aus dem Baumarkt nachgewiesen, sowie die Verwendung des Materials und den Zeitaufwand erläutert. Das Gericht erkannte eine Arbeitszeit von 20 Stunden à 8,00 Euro an. Der Wertersatz aus Material und Arbeitszeit betrug insgesamt 371,44 Euro.

## Kleine Instandhaltung

**Eine formularmäßige Kleinreparaturklausel erfasst nicht Schäden hinter der Vorwandkonstruktion des Toilettenspülkastens.**

*AG Wedding vom 27.8.2010*

– 6a C 5/10 –, mitgeteilt von

RAen Christian Emmerich

& Reinhard Lebek

Die im Mietvertrag vereinbarte Kleinreparaturklausel, wonach der Mieter die Kosten kleinerer Reparaturen u.a. an Installationsgegenständen zu tragen hat, die dem häufigen und direkten Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, greift nach Ansicht des Amtsgerichts nicht ein. Jedenfalls nachdem der betreffende Spülkasten eine Vorwandkonstruktion ist, also eine Verkleidung aufweist, könne nicht festgestellt werden, dass das „Innenleben“ des Spülkastens wie die Saugglocke und das Schwimmerventil nebst Dichtungen sowie der gewechselte Verbindungsschlauch dem direkten Zugriff des Mieters ausgesetzt seien. Der Mieter habe hier schon wegen der Verkleidung üblicherweise nur Kontakt mit dem Spülknopf. Demgegenüber nicht maßgeblich sei, ob es einen (wesentlichen) Unterschied in der Handhabung oder auch Reparatur der Spülkästen mache, ob sie verkleidet seien. Die Auslegung finde hier ihre Grenze im Wortlaut der Vertragsklausel, wonach ein direkter Zugriff verlangt werde. Da es sich um vom Vermieter gestellte allgemeine Geschäftsbedingungen handele, gingen nach § 305 c Absatz 2 BGB zudem auch Unklarheiten zu Lasten des Vermieters. Nach der gesetzlichen Regelung des § 535 Absatz 1 BGB trage der Vermieter die Instandhaltungspflicht.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Öffnungszeiten

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

**Servicetelefon:** ☎ 226 260

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

### Beratungszentrum

#### Müllerstraße

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

### Beratungszentrum

#### Altstadt Spandau

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

### Beratungszentrum

#### Wilmsdorfer Straße

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

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

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

### Beratungszentrum

#### Südstern

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

## Hauptgeschäftsstelle

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

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B  
🚶 Eberswalder Straße  
🚶🚶 Schönhauser Allee

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

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

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

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

## Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Jessnerstraße 4



## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin, nahe Brandenburger Tor

U S Brandenburger Tor, U Französische Str., U Mohrenstr.

☎ 226260, Fax: 22626-161

E-Mail: [bmvm@berliner-mieterverein.de](mailto:bmvm@berliner-mieterverein.de)

[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

### Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,  
Mecklenburgische Straße 15

U S Heidelberger Platz,

Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen  
Wohlfahrtsverbandes (dpw),  
Brandenburgische Straße 80

U Blissestraße

Zugang rollstuhlgerecht

### Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

Kiezclub Magnet,  
Strausberger Straße 5,  
nahe Konrad-Wolf-Straße

Tram M5, Werneuchener Straße

Zugang rollstuhlgerecht

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-  
vereinbarung unter ☎ 226 260

Kieztreff Karlshorst,  
Treskowallee 64, Höhe Tram-  
Haltestelle Marksburgstraße

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,  
Hagenstraße 57-60/  
nahe Frankfurter Allee

U S Lichtenberg,

Ausgang Siegfriedstraße

### 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

Zugang rollstuhlgerecht

### 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 Nollendorfplatz, U Eisenacher Straße

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 226260

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

### Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Für Mitglieder sind alle Informationen auch im Internet abrufbar:

[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Zielvereinbarung**

### Mein BMW

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen?

Unter „Mein BMW“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

## TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 22626-152

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 26260.

**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. 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 den Berliner Mieterverein, z.H. Reiner Wild, Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin. Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

## Außergerichtliche Vermittlung (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 Di 17-18 Uhr:

☎ 440238622

■ Informationen über das Servicetelefon des Berliner Mietervereins ☎ 226260

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (2. OG, BBK),  
Berlin-Kreuzberg

📍 Anhalter Bahnhof

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Claus Greil,

☎ 28384581 oder ☎ 0179/3202726

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 61403377 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten.

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
- Elektroinstallationen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Hausrat

■ Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung

- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Geräuschmessung für technische Anlagen

- Elektromog/Mobilfunk

■ Umweltchemie/Umwelttechnik/  
Schadstoffanalyse

- Baubiologie (Elektromog,  
Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm) (Password-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

## Mietrechtsbroschüren

**Guter Rat und gar nicht teuer.**

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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Gut eine Woche früher als bisher können Sie ab sofort Ihr MieterMagazin lesen, wenn Sie auf die Online-Ausgabe umsteigen. Papierstapel gehören für Online-Nutzer der Vergangenheit an. Eine erweiterte Suchfunktion lässt Stichworte und Themen schnell und exakt auffinden, zudem haben Sie verschiedene Möglichkeiten, die digitalen Artikel zu lesen, zu drucken, abzuspeichern oder per E-Mail an Bekannte zu versenden. Wenn Sie künftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin lesen möchten, können Sie sich unter <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](http://www.urania-berlin.de)

☎ 218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de)

☎ 204 47 04

##### ■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

[www.theater-am-kurfuerstendamm.de](http://www.theater-am-kurfuerstendamm.de)

☎ 88 59 11 88

##### ■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

[www.salinas-konzerte.de](http://www.salinas-konzerte.de)

☎ 47 99 74 23

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 49 30 89 01

#### Reisen, Versicherungen etc.

Der Deutsche Mieterbund bietet für die Mitglieder der Mietervereine besondere Konditionen bei Reisen, Versicherungen, Autovermietungen etc.

Information zu den Angeboten im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) oder beim Berliner Mieterverein, ☎ 226 26-144 (Herr Koch)

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten.shtml)

##### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

##### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 48 10

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)

Gesellschaft für Lärmbekämpfung (GfL), Beratungstelefon: ☎ 301 60 90, 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 50 59

[www.berlin.hilfelotse-online.de](http://www.berlin.hilfelotse-online.de)

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: [www.berlin.de/special/wohnen/alter/](http://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](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://www.test.de)

☎ 0800 110 20 10

##### ■ Straßenleuchten

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://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.

☎ 36 80 32 17

☎ 36 80 32 17

☎ 36 80 32 17

☎ 36 80 32 17

☎ 36 80 32 17

☎ 36 80 32 17

☎ 36 80 32 17

☎ 36 80 32 17

☎ 36 80 32 17

##### ■ Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing, Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63; jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

##### ■ Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

##### ■ Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

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

##### ■ Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag, Thomas Flaig (Bezirksleitung)

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

##### ■ Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

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

##### ■ Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore

Jagusch, Hans-Günther Miethe

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

■ Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

##### ■ Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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 10. März 2011 (Do) um 19.30 Uhr in der Beratungsstelle „Villa Offensiv“, Hasselwerderstraße 38-40

■ 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 –  
Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin

## Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr

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

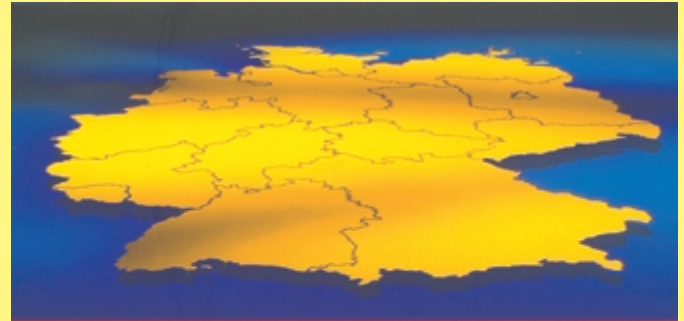
Gesetzlich vorgeschrieben ist ein errechneter Bedarfswert, nicht die hier ermittelte Verbrauchsklasse.

(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!

## Der Klassiker



Deutscher Mieterbund

# Das Mieterlexikon

Ausgabe 2009 / 2010

Das Nachschlagewerk für Fachleute und Laien



- 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, Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)



An der Urania 17 • 10787 Berlin • Tel. 2189091 • Fax 2110398

# März 2011

Weitere Details unter [www.urania.de](http://www.urania.de)

## Dienstag, 1.3.

- 15.30 Dr. Thorulf Chrobak: Das Einstein-Wellen-Mobil\*
- 17.30 Dr. Stephan Elbern: Constantin der Große – Erster christlicher Kaiser Roms
- 19.30 Volker Schlöndorff liest Max Planck: Max Planck, die Entstehung der modernen Physik und die Verantwortung der Wissenschaft
- 20.00 Film: Ich sehe den Mann deiner Träume (2010)

## Mittwoch, 2.3.

- 19.30 Dr. Wolfgang Schmidbauer: Geld raubt die Gefühle! Wege zum inneren Reichtum\*
- 20.00 Film: Ich sehe den Mann deiner Träume (2010)

## Donnerstag, 3.3.

- 15.30 Johannes Prittwitz: 125 Jahre Kurfürstendamm\*\*
- 17.30 Prof. Dr. Lutz von Werder: Die Entlarvung der Liebe – Arthur Schopenhauer\*
- 19.30 Dr. Petra Bock: Die wichtigsten Geheimnisse für den beruflichen Erfolg\*\*
- 20.00 Film: Nowhere Boy (2009, ab 12)

## Freitag, 4.3.

- 15.30 Uwe Marek: Zisterzensierbaukunst – Lehnin, Chorin, Zinna, Neuzelle\*\*
- 17.30 Dr. Thomas Schäfer: Vom Sinn des Lebens – Philosophische Fragestellungen\*
- 19.30 Prof. Dr. Karsten Danzmann: Der Klang des Universums\*\*
- 20.00 Film: Nowhere Boy (2009, ab 12)

## Montag, 7.3.

- 15.30 Wolfgang Feyerabend: Hackescher Markt – Vom Festungsgelände zum modernen Stadtraum\*\*
- 17.30 Dr. med. Achim Kürten: Einführung in chinesische Antlitzdiagnostik und Antlitzdiagnostik nach Bach\*\*
- 19.30 Dr. A. Jacke: David Bowie – Von Station zu Station – Identität und Irritation\*\*
- 20.00 Film: Young Victoria (2009)

## Dienstag, 8.3.

- 15.30 Prof. Dr. Claudio Hofmann: Achtsamkeit im Lehren und Lernen\*
- 17.30 Elke Krauskopf: Wege des Expressionismus – Ernst Ludwig Kirchner und die „Brücke“\*\*
- 19.30 Prof. Dr. Dr. Roland Hetzer: Moderne Herzchirurgie mit dem Hybrid-OP – Wie junge und ältere Patienten profitieren\*
- 20.00 Film: Young Victoria (2009)

## Mittwoch, 9.3.

- 15.30 Jürgen Grothe: Berlin zur Zeit Friedrich des Großen\*\*
- 17.30 Horst Liebelt: Vietnam – eines der interessantesten Reiseziele Asiens\*\*
- 19.30 Gespräch: Leben in der Innenstadt – ein Luxus für Auserwählte?
- 20.00 Film: Jeder siebte Mensch (2006, OmU)

## Donnerstag, 10.3.

- 15.30 Dr. med. Clemens Fahrig: Lifestyle und Gefäße – So beeinflussen Sie Ihre Lebenserwartung\*
- 17.30 Horst Liebelt: Jordanien – einzigartige Kulturzeugnisse und außergewöhnliche Landschaften\*\*
- 19.30 Prof. Dr. Günter Faltn: Kopf schlägt Kapital – So gründen Sie erfolgreich ein eigenes Unternehmen\*\*
- 20.00 Film: Die Gebrüder Skladanovskij (1995, ab 12)

## Freitag, 11.3.

- 15.30 Dr. Lydia Lange: Psychologie des Lügens – Warum kommen wir nicht ohne Lügen aus?\*
- 17.30 Dr. G. H. M. Komander: Fürstinnen in Europa – Frauen im Zentrum der Macht\*\*
- 19.30 Thomas Großerichter: Per Fahrrad von Argentinien nach Kanada\*\*

## Samstag, 12.3.

- 10-14 Gesundheitstag „Das künstliche Gelenk“
- 20.00 Jörg Knör – „Alles nur Show!“

## Sonntag, 13.3.

- 11.00 Dr. Bernd Kopetz: Rechtsmedizin – „Quincy“ und die Wirklichkeit\*\*

## Montag, 14.3.

- 15.30 Dr. Gunnar Strunz: Ermland und Masuren – geschichtsträchtige Regionen neu entdecken\*\*
- 17.00 Film: Maos letzter Tänzer (2009)
- 17.30 Dr. Helmut Roewer: Vom Mythos der „Roten Kapelle“ – Spionage zwischen Deutschland und Russland im Zweiten Weltkrieg\*\*
- 19.30 Prof. Dr. Alva Noe: Du bist nicht dein Gehirn\*
- 20.00 Film: Der große Kater (2009)

## Dienstag, 15.3.

- 15.30 Uwe Marek: Riesengebirge zwischen Hirschberg und Schneekoppe\*\*
- 17.00 Film: Maos letzter Tänzer (2009)
- 17.30 Jörg Roffler: Richtiges Atmen ist Heilkräft – Der erfahrbare Atem\*
- 19.30 Oliver Gorus, Ulrike Scheuermann: So werden Sie Sachbuchautor\*
- 20.00 Film: Der große Kater (2009)

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

## Mittwoch, 16.3.

- 15.30 Prof. Dr. Achim Kramer: Wenn der Körper aus dem Zeit-Takt kommt\*
- 17.30 Fabian Ritter: Das faszinierende Leben von Buckel-, Blau- und Pottwalen\*\*
- 19.30 Gabriele Teichmann: Max Freiherr von Oppenheim (1860-1946) – Für Kaiser, Volk und Vaterland\*\*
- 20.00 Michael Martin: 30 Jahre Abenteuer\*\*

## Freitag, 18.3. und Samstag, 19.3. jeweils 9.00

Gesundheit als Beruf – Karriere-Messe der Gesundheitswirtschaft  
Ausstellung, Vorträge, Beratung – Eintritt frei

## Sonntag, 20.3.

10.30-15.00 Gesundheitstag – Tag des Hörens – Eintritt frei

## Montag, 21.3.

- 15.30 PD Dr. med. Thomas Muehlberger: Migräne – Chirurgische Behandlung als Alternative zu Medikamenten\*\*
- 17.30 Richard K. Blasy: Die Normannen auf Sizilien\*\*
- 19.30 Prof. em. Dr. Jens Reich: Zwischen Diagnose und Lebensschutz – Diagnostik am Embryo in der Petrischale\*\*

## Dienstag, 22.3.

- 9.30-13.00 MathInside – Mathematik ist überall
- 9.30 Timo Berthold: Sudoku vs. Graphenfärbung: Wenn alles verschieden sein muss
- 10.30 Alexander Mielke: 0 durch 0 oder Grenzschichten für Photovoltaik
- 11.30 Serhiy Yanchuk: Dynamik und Synchronisation
- 15.30 Dr. Sylvia Falke: Frauen im alten Ägypten\*\*
- 17.00 Film: Small World (2010)
- 17.30 Thomas R. Hoffmann: Pieter Bruegel d.Ä., – Der erste Maler des alltäglichen Lebens?\*
- 19.30 Dr. Volker Kitz, Dr. Manuel Tusch: Die SelberLeber-Show – Ich will so werden, wie ich bin!\*
- 20.00 Film: Small World (2010)

## Freitag, 25.3.

- 15.30 Annette Trost: Dynamischer Beckenboden – starkes Selbstwertgefühl\*
- 17.30 Dr. med. Rüdiger Müller: Schmerz hat einen Namen – Endometriose\*
- 19.30 Kolja Kohlhoff: Else Lasker-Schüler – Dichterin, bildende Künstlerin, Berliner Bohème\*\*
- 20.00 Film: Small World (2010)

## Samstag, 26.3. und Sonntag, 27.3., jeweils 16.00 Uhr

Kinder tanzen für Kinder  
Große Tschaikowski-Gala mit Höhepunkten aus „Dornröschen“, „Schwanensee“ und „Der Nussknacker“

## Montag, 28.3.

- 16.30 Eröffnung der Ausstellung „Spreepieren. Berlin – Stadt der Frauen“
- 15.30 Prof. Dr. med. Dietrich Andresen, PD Dr. med. Hans-Christian Koennecke: Der Schlaganfall – fast jeder ist bedroht und wie ich mich davor schütze\*\*
- 17.00 Film: Small World (2010)
- 17.30 Hildegard Rupeks-Wolter: Uffizien und Palazzo Pitti – Einmalige Kunstschatze in Florenz\*\*
- 19.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Wie helfe ich mir beim Fremdsprachenlernen?\*
- 20.00 Film: The Kids Are All Right (2010)

## Dienstag, 29.3.

- 16.30 Prof. Dr. med. Carl Erb: Diabetes mellitus und die Augen\*\*
- 17.00 Film: The Kids Are All Right (2010)
- 17.30 Dr. Bettina Hitzer: Zwischen Tanzboden und Bordell – Lebensbilder Berliner Prostituierter aus dem 19. Jahrhundert\*
- 19.30 Prof. Dr. med. Christopher Baum: Hoffnungsträger Stammzellen – Chancen und Grenzen ihrer Anwendung in der Therapie\*

## Mittwoch, 30.3.

- 17.00 Film: The Kids Are All Right (2010)
- 17.30 Michael Mary: Kann denn Liebe Zufall sein?\*
- 19.30 Prof. Dr. Holger Lyre: Denken wir wirklich nur im Kopf?\*
- 20.00 Film: The Kids Are All Right (2010)

## Donnerstag, 31.3.

- 17.00 Film: Vergissmeinnicht (2010)
- 19.30 Dr. Rainer Herr, Laura Hottenrott: Die Charité zwischen Ost und West (1945-1992) \*\*
- 20.00 Film: Vergissmeinnicht (2010)

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · \* = Vortrag · \*\* = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter [www.urania.de](http://www.urania.de) · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2011 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €