



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

April
4/2013

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

IMMOWATCH

Die Ergebnisse

ERDWÄRME
Heizkosten
tieferlegen?

**SANIERUNGSGEBIET
TEUTOBURGER PLATZ
AUFGEHOBEN**

Am Teute lauter
neue Leute

**STADTENT-
WICKLUNGSPLAN
WOHNEN**

Blick verengt
auf Neubau

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

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2011/2012



Das Nachschlagewerk für Mieter und Vermieter

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

- 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 Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

www.LAGERBOX.com

LAGERBOX sicher
sauber
trocken

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



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

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

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke
Türen • Rahmen • Möbel**
Renovierung • Modernisierung
Neubau (500m² Ausstellung)
Vulkanstraße 13 • 10367 Berlin
Tel. 55 25 55 - 25 / Fax -26

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 • 10249 Berlin-Friedrichsh.
Aufarbeitung • Reparatur • Neubezug
von Stil bis modern, großes Stoff- und
Lederangebot. Abhol- und Lieferservice.
Kostenloser Kundenbesuch

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

Berliner Lohnsteuerberatung für Arbeitnehmer e.V. Lohnsteuerhilfverein

BLB

Über 30 Jahre Erfahrung & Vertrauen -
über 50.000 zufriedene Mitglieder.

Wir beraten Sie als Arbeitnehmer, Beamten, Rentner und Arbeitslosen.
Wir erstellen Ihre Einkommensteuererklärung professionell und schnell.
Seien Sie herzlich willkommen in diesen Berliner Hauptberatungsstellen:

Charlottenburg Suarezstraße 56 14057 Berlin ☎ 030 32 77 290	Hellersdorf Rathener Straße 8 12627 Berlin ☎ 030 99 40 07 80	Marzahn Marzahner Promenade 31 F 12679 Berlin ☎ 030 93 52 39 30
Friedrichshain Strausberger Platz 18 10243 Berlin ☎ 030 24 04 58 62	Hohenschönhausen Ahrenshooper Straße 22 13051 Berlin ☎ 030 92 80 166	Pankow Schulstraße 3 13187 Berlin ☎ 030 47 47 00 31
Johannisthal Winckelmannstr. 29 12487 Berlin ☎ 030 63 17 713	Köpenick Alt-Müggelheim 9 12559 Berlin ☎ 030 65 98 254	Treptow Schönefelder Chaussee 221 12524 Berlin ☎ 030 67 31 052

Weitere Berliner Beratungsstellen
und steuerliche Informationen
finden Sie auf unserer Internetseite:
www.blb-ev.de

Wir beraten Sie im Rahmen einer Mitgliedschaft, wenn Sie Einkünfte aus nichtselbstständiger Tätigkeit, Renten oder Unterhaltsleistungen erzielen, nicht selbstständig tätig sind und die Einnahmen aus den von Ihnen erzielten Nebeneinkünften (z. B. Vermietung, Kapitalvermögen) die Grenzen von 13.000 € bzw. 26.000 € bei Zusammenveranlagung nicht überschreiten.

INHALT

PANORAMA

IBB-Wohnungsmarktbericht: Attest für Erfolglosigkeit	6
Auf den letzten Drücker	6
Mediation: Nicht bis zum Allerletzten	7
Geplantes Zweckentfremdungsverbot: Ein Weg mit starkem Gegenwind	7
Energieeinsparverordnung: Auf einem Auge blind	8
Die Bundesregierung berichtet: Das Armutszeugnis	8
Staubsauger: Schlechte Noten für die Beutellosen	9
Asbest: Ein Sanierungsfahrplan muss her	9
Das aktuelle Interview: Mieterbeiräte fordern mehr Beteiligung	10
Der Mietrechtstipp: Mietminderung nur, wenn Mängel bewiesen werden können	10
Der Literaturtipp: Kunst an der Fassade – und ein Blick dahinter	10
Stromtarifrechner im Test: Vorsicht geboten	11
BSG zu Hartz-IV-Wohnkosten: Jobcenter muss Modernisierungskosten zahlen	11
Wohnungsbau: Bauen statt suchen?	12
Aktionsbündnis zur Energiewende: Kosten gerecht verteilen	12
Bambusparkett: Laufen auf Gräsern	13

TITEL

IMMOWATCH: Die Ergebnisse	14
--	----

HINTERGRUND

Stadtentwicklungsplan Wohnen: Blick verengt auf Neubau	19
Migranten und der Wohnungsmarkt: Nicht mit Kopftuch	20
Sanierungsgebiet Teutoburger Platz aufgehoben: Am Teute lauter neue Leute	22
Milieuschutz: Zwei Bezirke machen Druck	23
Pflegeleistungen: Solange wie möglich in vertrauter Umgebung	24
Erdwärme: Heizkosten tieferlegen?	25
Balkon: Einkaufen war gestern	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

BMV-Bezirksmitgliederversammlungen	5
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32
Impressum	4
Leserbriefe	4

Wie die Verwerfungen am Wohnungsmarkt von Berliner Mietern wahrgenommen, erlebt und eingeschätzt werden, hat der Mieterverein in einer sechsmonatigen Umfrage ermittelt:

IMMOWATCH

Mieter beobachten den Wohnungsmarkt

Die Ergebnisse ab Seite

14

Migranten werden von vielen Vermietern als Mieter zweiter Klasse behandelt. Das belegen die Betroffenen – von beiden

Seiten
Nicht mit Kopftuch

20



Der Anbau von Nutzpflanzen auf dem Balkon der Stadtwohnung gewinnt immer mehr Freunde. Das MieterMagazin gibt Tipps für die Selbstversorgung:

Einkaufen war gestern ...

26



Abbildungen: balkongarten.wordpress.com, Sabine Münch

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

Betr.: MieterMagazin 4/2012, Seite 23, Kristina Simons: „Strom-Tarifrechner im Internet – Preisvergleich mit Tücken“

Böse Überraschungen

Nach Einsicht in die vertraglichen Unterlagen mehrerer durch die Kooperation von Verivox und Flexstrom Geschädigter (Selbsthilfegruppe) rate ich persönlich ausdrücklich von Online-Vertragsschlüssen über Verivox und ähnliche Portale ab. Sich die Unterlagen vom Stromanbieter schicken zu lassen, um dann abzuwägen, erspart böse Überraschungen. Ich persönlich rate auch ausdrücklich von Vertragsschlüssen mit Flexstrom ab. Verivox führt entscheidende Teile des elektronischen Vertragsschlusses für Flexstrom durch, stellt sich aber zugleich per Allgemeiner Geschäftsbedingungen (AGB) außerhalb jeder vertragsrechtlichen Verantwortung.

In Artikel 246 EGBG hat der Gesetzgeber die Aufklärungspflicht bezüglich des Zustandekommens von Verträgen im elektronischen Geschäftsverkehr genauer bestimmt. Meines Erachtens klafft hier bei Verivox/Flexstrom eine internetrechtlich breite Beweislücke. Die einzigen

edv-technisch und juristisch seriösen Indizien bezüglich eines Online-Vertragsschlusses sind sogenannte Logfiles des Firmenservers. Vor Gericht legt Flexstrom als Beweis für vorgeblich über Verivox erfolgte Vertragsschlüsse aber nur Screenshots von Tabellen mit Kundendaten vor. Screenshots sind leicht zu fälschen. In einem Fall wiesen die Kopien eines Kunden vom Menü des Online-Vertragsschlusses andere Teildaten auf, als die Screenshots von Flexstrom.

Verivox-Angestellte leisten den Flexstrom-Anwälten vor Gericht mit Behauptungen über Online-Vertragsschlüsse Schützenhilfe. Ich persönlich habe eine solche Verivox-Stellungnahme selbst gesehen. Trotz solcher Praktiken will die Internetplattform Verivox also nichts mit den Internet-Vertragsschlüssen zu tun haben, die über sie erfolgen.

L. Zwieber per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/2013, Seite 9, Jens Sethmann: „Wilhelmstraße 56-59 – Bewohner können den Abriss verhindern“

Ein Fall mit Potenzial

Nach Erscheinen des MieterMagazins wurde bekannt, dass es in der Flächenplan-Änderungsvereinbarung zum Grundstück Wilhelmstraße 56-59 heißt: „Berlin verpflichtet sich, die beantragte entwicklungsrechtliche Genehmigung für dieses Bauvorhaben einschließlich der Genehmigung für den Abriss des Bestandsgebäudes zu erteilen.“ Der Fall entwickelt sich – entwickelt er sich zum Spreadreieck Nummer zwei?

F. Widmann per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/2013, Seite 7, Wibke Werner: „Zwangsräumung von Roma-Familien – Wo war der Rechtsstaat?“

Der Rechtsstaat kam in Zivil

Zum Thema Ihres Beitrags gab es eine kleine Anfrage (http://susanna-kahlefeld.de/fileadmin/Susanna_Kahlefeld/Dokumente/Anfragen/Kleine_Anfrage_Bezirksebene_Ro-

[ma_Turmstrasse.pdf](#)). Die Antwort des Bezirksamts Mitte ist zwar (bewusst?) verschleiern („gefundener Ersatzwohnraum“), aber sie geht von anderen Voraussetzungen für die Kündigung aus. Der Rechtsstaat war in Form von zwei Zivilpolizisten zur Beobachtung da (siehe Antwort auf die Anfrage). Auch hier zeigen sich die langfristigen Folgen der Agenda 2010: Die Beseitigung des Bundessozialhilfegesetzes und dessen Vorgaben sind ein Teil einer neuen sozialen Härte. Früher gab es noch die Pflicht, Hilfsbedürftige aufzusuchen.
F. Widmann per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 3/2013, Seite 26, Jens Sethmann: „Parteienpositionen zum Mietrecht – Kampf um Wählerstimmen“

Leere Kassen, leere Worte

Die vollmundigen Ankündigungen von Steinbrück in Sachen Mietrecht, wie auch die vielen, vielen anderen Versprechen der letzten Wochen, sind reine Wahlpropaganda. Nichts wird realisiert werden – zumal bei unseren leeren Kassen auch gar nichts finanzierbar ist. Wie immer vor Wahlen: leere Worte, Brei ums Maul und Hypnotisierung der Wähler. Wie immer wird es bei einer eventuellen Regierungsübernahme heißen: Nach Übernahme der Regierungsgeschäfte mussten wir feststellen, dass die Haushaltskasse leer ist. Natürlich eine Lüge, denn schließlich sitzt die Opposition ja heute auch schon im Haushaltsausschuss und weiß, dass die Kassen leer sind. Trotzdem wird gelogen, was die Balken erhalten. Mein Vorschlag ist: Wahlboykott! Keine einzige Wählerstimme wird etwas an diesem System ändern.
H. May per E-Mail

*Dem Vorschlag eines Wahlboykotts schließt sich das MieterMagazin aus gutem Grund nicht an: Im demokratischen Staat sind Veränderungen an politischen Mehrheiten und damit an politischen Verhältnissen nur durch ein entsprechendes Votum der Bevölkerung möglich. Boykott ist kein Votum. Er ändert nichts.
Die Redaktion*

IMPRESSUM

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

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildentab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick, Rainer Bratfisch, balkongarten.wordpress.com, Malte Hentschke, Peter Homann, Valeriu Kurtu, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Daniel Schaub, Peter Schlömer, Wiebke Schönherr, Wallpaper.com · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro

Anzeigen: Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

BMV-Bezirksmitgliederversammlungen 2013**Charlottenburg-Wilmersdorf****Donnerstag, 11. April 2013, 19.15 Uhr**

BMV, Beratungszentrum Wilmersdorfer Straße 50/51

Friedrichshain-Kreuzberg**Donnerstag, 4. April 2013, 18 Uhr**Kulturhaus „Alte Feuerwache“, Theatersaal,
Marchlewskistraße 6, 10243 Berlin**Spandau****Freitag, 12. April 2013, 19.00 Uhr**

Seniorenclub Lindenufer, Mauerstraße 10 A

Steglitz-Zehlendorf**Dienstag, 9. April 2013, 19 Uhr**im Bürgertreffpunkt Bahnhof
Lichterfelde-West, Hans-Sachs-Straße 4 D**Treptow-Köpenick****Mittwoch, 10. April 2013, 18.30 Uhr**Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40 /
Ecke Michael-Brückner-Straße, 1. EtageDie jeweilige Tagesordnung entnehmen Sie bitte
der Märzangabe des MieterMagazin.**Helmut Reitzig**

Er war über viele Jahre hinweg ein gleichermaßen stiller wie nachdrücklicher und anerkannter Vertreter von Mieterinteressen an der Basis des Mietervereins. Sein Engagement galt insbesondere den Nachbarn in seiner Borsigwalder Wohnsiedlung, die verkauft und in den Privatisierungsstrudel geraten war, nachdem sich Vorstandsmitglieder der damaligen gewerkschaftseigenen Neuen Heimat persönlich bereichert hatten. Auch im Beirat des Berliner Mietervereins war Helmut Reitzig eine Stimme der Basis. Stets mit knappen Worten, engagiert und mit dem Blick darauf, wo den Mietern der Schuh drückt. Helmut Reitzig ist bereits Ende 2012 verstorben. Wir werden ihn in Erinnerung behalten.

*Vorstand, Geschäftsführung und
Bezirksleitung Reinickendorf
des Berliner Mietervereins*

Liebes BMV-Mitglied, liebe Mieterinnen und Mieter, die Rekommunalisierung der Stromnetze und der Aufbau eines Berliner Stadtwerks sind Ziele, die der Berliner Energietisch seit dem 11. Februar 2013 mit einem Volksbegehren verfolgt. Der Berliner Mieterverein unterstützt diese Energieversorgung gehört als Daseinsvorsorge der Bevölkerung in die öffentliche Hand. Die Netze sollen klimafreundliche Energieversorgung sichern und nicht private Renditeerwartungen erfüllen. Das vom Berliner Senat angekündigte Engagement in diesem Unterfangen lässt aber Zweifel an seiner Ernsthaftigkeit erkennen. Deshalb muss der Druck auf den Senat erhöht werden. Unterstützen Sie mit Ihrer Unterschrift das Volksbegehren. Es braucht 200.000 Stimmen bis 10. Juni. Die Unterschriftenlisten liegen in den BMV-Beratungszentren aus oder sind unter www.berliner-energietisch.net zu finden.

Reiner Wild, BMV-Geschäftsführer

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Die nächsten Termine sind: Montag, 15. April 2013 und Montag, 17. Juni 2013. Wegen der Pfingstfeiertage findet im Mai keine Sprechstunde statt.

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

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

Gut zu wissen**BMV-Infoblätter im Internet**

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

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

IBB-WOHNUMGSMARKTBERICHT

Attest für Erfolglosigkeit

Berlins Wohnungsmarkt befindet sich in der Phase des stärksten Nachfrageanstiegs, und zukünftig werden preiswerte Wohnungen mehr denn je gesucht werden – zwei der wichtigsten Ergebnisse des kürzlich vorgestellten Wohnungsmarktberichts der Investitionsbank Berlin (IBB).



Foto: Christian Muhrbeck

Wer einen neuen Mietvertrag abschließt, zahlt heute 14 Prozent mehr als noch vor einem Jahr

Die Bevölkerung wächst durch Zuzüge und einen Geburtenüberschuss und damit auch die Nachfrage nach Wohnungen, dem kein entsprechendes Angebot gegenübersteht. Die Folge: Bei neuen Mietvertragsabschlüssen schnellten die verlangten Mieten empor (plus 14 Prozent innerhalb eines Jahres), Familien rücken zusammen, um einen Umzug zu vermeiden, und preiswerte Mietwohnungen werden nachgefragt wie nie zuvor. Doch insbesondere in den Innenstadtbezirken wird dieses Marktsegment durch Modernisierung und allgemeinen Mietenanstieg kleiner, die Nachfrage aber wächst – unter anderem durch wirtschaftlich schwache Zuzügler, Berufsbeginner und Studenten.

Laut IBB-Wohnungsmarktbericht ist davon auszugehen, dass auch dort, wo es noch preiswerte Altbaubestände gibt – Wedding, Neukölln, Moabit –, der „Druck“ zunehmen wird und die Stadtrandsiedlungen von Marzahn, Neukölln und Spandau mit ihren noch preiswerten Wohnungen zum „Überlaufbecken“ für den Berliner Wohnungsmarkt werden. Den Umzugsstau und die damit verbundene Bevölkerungsverdichtung dokumentiert der Rückgang der durch-

schnittlichen Wohnfläche pro Person (um 0,3 auf jetzt 38,5 Quadratmeter“).

Dieses Ergebnis der alle Jahre wieder vorgenommenen IBB-Analyse gleicht in den entscheidenden Punkten jenem der Vorjahre, wobei die konkreten Zahlen eine sich von Jahr zu Jahr hochschauende Marktanspannung widerspiegeln. Dass daraus keine Konsequenzen gezogen wurden, redet der Bericht mit dem Umstand klein, dass „sich die Wohnungsmarktakteure zunächst der Tragfähigkeit der Nachfrageentwicklung sicher sein mussten, bevor Maßnahmen, Planungen und Konzepte auf den Weg gebracht wurden“.

Und sind sie nun auf den Weg gebracht? Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) fordert, „an allen Stellschrauben für mehr Neubau und einer Verbesserung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte zu arbeiten.“ Das klingt

aus berufenem Munde der vorwiegend kommunalen Wohnungsvorsorger nicht, als ob man schon viel auf den Weg Gebrachtes erkennt. Und auch der Berliner Mieterverein sieht wenig Konkretes: „Beim und mit dem Senat wird viel geredet, aber etwas Handfestes ist dabei noch nicht herausgekommen“, so Geschäftsführer Reiner Wild. Letztlich attestieren in ihrem Bericht auch die Experten der IBB dem Senat Erfolglosigkeit bei seinen bisherigen Bemühungen: Berücksichtige man, dass aufgrund eines Planungsvorlaufs von mindestens zwei Jahren bei den Baufertigstellungen noch keine Trendumkehr ablesbar ist, so lasse sich diese wohl aber bei den 5600 im Jahr 2011 erteilten Baugenehmigungen erkennen. Die Ernüchterung folgt auf dem Fuße: „Zur Deckung der zusätzlichen Nachfrage werden in Berlin in den nächsten Jahren jedoch bis zu 12 000 Wohnungen jährlich benötigt.“ uh

Auf den letzten Drücker

In buchstäblich letzter Minute wurde die Zwangsäumung einer Mieterin in Reinickendorf ausgesetzt. Die 67-jährige Rosemarie F. sollte aus ihrer Wohnung in der Arosener Allee ausziehen, weil nach einem Eigentümerwechsel bei der neuen Vermieterin keine Miete ankam. Die Gerichtsvollzieherin war bereits vor Ort, als das Landgericht den Vorgang stoppte, allerdings nur vorläufig. Die Aäumung war angewiesen worden, nachdem Rosemarie F. zur Verhandlung über die Aäumungsklage nicht erschienen war und das Amtsgericht Wedding den Vortrag der Eigentümerin für schlüssig befand. Als Grund für den kurzfristigen Stopp der Aäumung gab das Landgericht an, Rosemarie F. solle „vor einer unbilligen Härte durch die drohende Zwangsvoll-

streckung“ geschützt werden. Die Rentnerin ist schwerbehindert. Am Tag der versuchten Aäumung haben rund 200 Berliner in der Arosener Allee demonstriert. Rund 100 Polizisten waren im Einsatz. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses war offen, ob es einen neuen Termin für die Zwangsäumung geben wird. ws



Foto: Peter Homann

MEDIATION

Nicht bis zum Allerletzten

Konflikte wegen Lärm, Fahrrädern im Treppenhaus und sonstigen Unannehmlichkeiten gehören in vielen Mietshäusern zum Alltag. Jeder dritte Deutsche fühlt sich von seinen Nachbarn schikaniert, wie eine aktuelle Studie des Internet-Portals „Immowelt“ ergab. Vor allem Männer reagieren oft unangemessen – manchmal sogar mit körperlicher Gewalt oder Racheaktionen. Ein wesentlich erfolgversprechenderer Weg ist die Mediation.

39 Prozent der Befragten gaben in der Immowelt-Studie an, dass sie schon mal negative Erfahrungen mit ihren Nachbarn gemacht haben. 40 Prozent fühlen sich ständig kontrolliert, etwa bei der Mülltrennung. Gut ein Drittel wurde vom Nachbarn schon einmal beschimpft und beleidigt. Zwar ignoriert mehr als die Hälfte der Befragten die Schika-

nen, aber immerhin jeder Siebte ist wegen des Dauerzoffs am Ende ausgezogen.

Nun muss man nicht unbedingt Freundschaft schließen mit seinen Nachbarn, aber ein friedliches, rücksichtsvolles Zusammenleben unter einem Dach sollte möglich sein. Der Berliner Mieterverein bietet seinen Mitgliedern daher seit einigen Jahren die kostenlose Möglichkeit einer Mediation an.

Bei dieser Art der Konfliktvermittlung suchen beide Seiten, professionell begleitet von einem Mediator, nach einer einvernehmlichen Lösung. Diese sollte möglichst konkret sein, etwa dass künftig nur zu bestimmten Uhrzeiten Klavier gespielt werden darf. Oder man einigt sich darauf, dass im Kinderzimmer Teppich verlegt wird. Manchmal sind auch technische Lösungen möglich, etwa Entkoppler für die Boxen oder schall-



Grafik: Valeriu Kurtu

Vorbeugen ist bekanntlich besser als bohren

dämmende Untersetter fürs Klavier. Marco Wälisch, der im Auftrag des Berliner Mietervereins die Mediation durchführt, erklärt: „Häufig wird von mir erwartet, dass ich die Partei desjenigen ergreife, der sich gestört fühlt.“ Aber darum geht es bei der Mediation nicht. Der Mediator ist grundsätzlich unparteiisch. Er gibt niemandem recht, sondern unterstützt die Streithähne beim Ringen um einen Kompromiss. Die Erfahrung zeigt, dass eine solche Konfliktvermittlung auf Dauer mehr bringt, als immer wieder die Polizei zu rufen oder die Hausverwaltung anzuschreiben. „Wichtig ist, dass man nicht wartet, bis der Streit schon eskaliert ist“, weiß Marco Wälisch. *Birgit Leiß*

■ **Kontakt:**
☎ 859568623,
donnerstags von
17 bis 18 Uhr
Außerhalb der Be-
ratungszeit können
Sie eine Nachricht
hinterlassen, die
Mediatoren rufen
zurück. Das Ges-
präch findet in
den Räumen des
Berliner Mieter-
vereins statt.

GEPLANTES ZWECKENTFREMUNGSVERBOT

Ein Weg mit starkem Gegenwind

Monatelang debattierten die Berliner Regierungsfractionen CDU und SPD über ein ins Auge gefasstes Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum in Berlin. Nun scheint sich ein Ergebnis abzuzeichnen: „Wir sind uns über den Entwurf koalitionsintern einig“, sagte Ephraim Gothe (SPD), Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, auf Anfrage des MieterMagazin.

Zunehmend werden ganz normale Wohnungen als Urlaubsunterkünfte genutzt – ein Umding angesichts der Wohnungsnot

Ursprünglich war der Entwurf schon für Herbst 2012 angekündigt worden. Doch die Diskussion hat sich hingezogen. Immerhin: Mit dem jetzigen Gesetzestext sei man sogar weiter gegangen, als ursprünglich geplant, so Staatssekretär Gothe. Hatte man bisher nur verhindern wollen, dass noch mehr Wohnraum in Ferienunterkünfte umgewandelt wird, will man nun auch an die rund 12 000 nach einer Studie bereits bestehenden Touristenappartements heran. „Wir haben einen Weg gefunden“, so Gothe weiter, ohne auf die juristischen Einzelheiten eingehen zu wollen.

Der baupolitische Sprecher der CDU-Fraktion, Matthias Brauner, gab an, über den erarbeiteten Entwurf „persönlich happy“ zu sein – zumal es gerade seine Partei gewesen sei, die auf die Ausweitung des Gesetzes auf bestehende Ferienwohnungen bestanden hätte.

Frank Maciejewski, Rechtsexperte beim Berliner Mieterverein, sieht eine mögliche Hürde in der Beurteilung des Zweckentfremdungsverbots durch die Gerichte: Auch wenn das Abgeordnetenhaus dem Entwurf zustimmt, ist seine Zukunft längst nicht gesichert. Mehrere Interessenverbände, wie etwa die Eigentümerschutz-Gemeinschaft „Haus & Grund“, haben bereits juristische Schritte angekündigt. Sie sehen darin eine Verletzung ihrer Eigentumsrechte. Maciejewski: „Entscheidend wird sein, was für die Gerichte schwerer wiegt: das Eigentumsrecht der Vermieter oder die Wohnungsknappheit in Berlin.“ Gothe selbst sieht den Entwurf auf der juristisch sicheren Seite, auch wenn er sich bewusst sei, dass die Ausweitung des Verbots die Gegner nicht gerade besänftigen wird: „Der Gegenwind wird jetzt noch stärker werden“, vermutet er. *Wibke Schönherr*



Foto: Christian Muhrbeck

ENERGIEEINSPARVERORDNUNG

Auf einem Auge blind

Die Bundesregierung hat die Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) beschlossen. Nur für Neubauten sind verschärfte Anforderungen vorgesehen. Vermieter müssen künftig den Energieausweis von sich aus vorzeigen.

Neubauten sollen ab 2014 im Schnitt rund 12,5 Prozent weniger Primärenergie verbrauchen als bei der derzeit geltenden Regelung. Der Wärmeverlust der Außenwände, der sogenannte Wärmedurchgangskoeffizient, soll gleichzeitig um 10 Prozent gesenkt werden. Für Neubauten, die ab 2016 errichtet werden, hebt man diese Werte noch einmal um den gleichen Prozentsatz an. Die Anforderungen für bestehende Gebäude werden hingegen nicht erhöht. Es gibt keinerlei Nachrüstpflichten – auf diesem Auge ist die Verordnung blind.

„Für den Gebäudebestand sehen wir bewusst von Verschärfungen ab“,

sagt Bauminister Peter Ramsauer (CSU). Die EnEV-Novelle stehe für eine „Energiewende mit Augenmaß“. Ihm sekundiert Wirtschaftsminister Philipp Rösler (FDP): „Energieeffizienz lässt sich vor allem mit Anreizen steigern, nicht mit staatlichen Eingriffen.“ Beim Setzen von Anreizen hat die Bundesregierung allerdings versagt: Schwarz-Gelb brachte weder ein CO₂-Gebäudesanierungsprogramm noch eine steuerliche Förderung energetischer Sanierungen zustande.

Für die Umweltverbände geht die neue EnEV nicht weit genug. Der BUND nennt sie einen Rückschritt. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) hingegen findet sie überzogen. Die neue EnEV würde das Bauen so verteuern, dass man im unteren Preissegment keine Wohnungen mehr errichten könne. „Bevor das Wohnen in Deutschland zum Luxus wird, muss es Alternativen zu den stetigen Ver-



Foto: Christian Muhrbeck

Vorhandene Gebäude spart die Energieeinsparverordnung aus

schärfungen geben“, meint der BID-Vorsitzende Walter Rasch. Beim Berliner Mieterverein (BMV) bezweifelt man den angeblichen Teuerungseffekt der Verordnung. „Wenn am Schluss Nettokaltmieten von 12 Euro herauskommen, dann nicht wegen der energetischen Anforderungen“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Jens Sethmann

DIE BUNDESREGIERUNG BERICHTET

Das Armutszeugnis

Selten ist über einen Bericht der Bundesregierung so viel debattiert und so sehr über einzelne Sätze gestritten worden: Der vierte „Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung“, der im März vorgestellt worden ist, polarisiert.

In der Endfassung wird, anstatt auf die Ungleichverteilung der Vermögen explizit hinzuweisen, kommentarlos aufgelistet, dass auf die vermögensstärksten zehn Prozent der Haushalte 53 Prozent des gesamten Nettovermögens entfallen (Zahlen aus dem Jahr 2008). Zehn Jahre früher lag die Quote dem Bericht zufolge bei 45 Prozent. Umgekehrt besaß die Hälfte der Haushalte 2008 nur rund ein Prozent des Nettovermögens. Fünf Jahre früher waren es noch 3 Prozent gewesen.

Ob die Regierung das nun als ungerecht empfindet, darüber schweigt die Endfassung des Berichts. Ursula von der Leyen beschwichtigt: „Wir gehören zu den Staaten, die am meisten die Ungleichheit durch Steuern und Sozialtransfers ausgleichen.“ Auch sonst verweisen Bericht und Ministerin hauptsächlich auf die

Sonnenseiten der Wirtschaftsnation Deutschland. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit wird hervorgehoben, besonders die Quote der Jugendarbeitslosigkeit, die mit 5,4 Prozent die momentan niedrigste in ganz Europa ist. Und: Der Niedriglohnsektor habe wesentlich zum Beschäftigungsaufbau der vergangenen Jahre beigetragen.

Für Ulrich Schneider, den Chef des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes, ist dagegen gerade die Entwicklung des Niedriglohnsektors der Grund für den wachsenden Anteil der Armen: „400-Euro- und Niedriglohn-Jobs sorgen wegen unterbleibender Absicherung in der Rentenkasse für die nächste Generation der von Altersarmut Betroffenen.“ In dem Bericht aus dem Ministerium sieht er eine „peinliche Hofberichterstattung“.

Wiebke Schönherr

Die Schattenseiten des Wohlstands will die Bundesregierung nicht sehen



Foto: Daniel Schaub

STAUBSAUGER

Schlechte Noten für die Beutellosen

Wer sich einen neuen Staubsauger anschaffen will, steht vor der Qual der Wahl: mit Beutel oder ohne? Muss es ein Modell für 800 Euro sein oder tut's auch eines vom Discounter für 60 Euro?

„Mindestens 100 Euro sollte man schon ausgeben“, meint Cecilia Meusel von der Stiftung Warentest. Bei einer aktuellen Untersuchung von zehn Bodenstaubsaugern wurden zwei Geräte mit „Gut“ bewertet, die für rund 150 Euro erhältlich sind. Für den Testsieger von Vorwerk muss man zwar stolze 800 Euro hinblättern, doch der „Bosch Ergomaxx Professional 1000“ für 370 Euro schnitt fast genauso gut ab. In dieser Preisklasse verfügen fast alle Modelle über umschaltbare Standarddüsen für Teppich- und Hartböden. Viele können zusätzlich mit

speziellen Düsen aufgerüstet werden, etwa für Parkettböden. Elektrobürsten können vor allem in Haushalten mit großen, robusten Teppichböden sinnvoll sein, heißt es bei der Stiftung Warentest. Auch Tierhaare werden von den rotierenden Bürsten sehr gut aufgesaugt. Auf glatten Böden reicht dagegen ein guter Staubsauger mit Standarddüse aus.

Derzeit entscheiden sich rund 30 Prozent der Käufer für Staubbox-Geräte. Die Aussicht, nie wieder Tüten nachkaufen zu müssen, ist für viele Verbraucher verlockend, weiß Cecilia Meusel. „Aber das Entleeren und Reinigen der Staubbox ist eine relativ

unhygienische Sache und insbesondere für Allergiker problematisch.“ Auch in puncto Saugleistung und Haltbarkeit überzeugen die Beutellosen nicht. Anders als für Waschmaschinen oder Kühlschränke gibt es für Staubsauger kein Energie-Label. Verbraucherschützer kritisieren dies schon seit langem. Als Faustregel gilt: Mehr als 1600 Watt sollte ein Sauger nicht haben.

Übrigens sind mittlerweile bereits Staubsauger-Roboter auf dem Markt. Auf Hartböden sind sie ganz brauchbar, aber beim gründlichen Saugen von Teppichen schwächeln sie, wie frühere Untersuchungen der Stiftung Warentest ergaben. Auf absehbare Zeit muss man den Sauger also schon selber durch die Wohnung schieben.

Birgit Leiß

■ *Staubsauger in test, Ausgabe 02/13, für 3 Euro herunterzuladen unter www.test.de/thema/staubsauger/ oder Bezug über Stiftung Warentest Lützowplatz 11-13 10785 Berlin ☎ 26 31 0*

◀ *Dem Roboter keine Chance: Am besten geht's noch immer von Hand*

Quelle: Wallpaper.com



ASBEST

Ein Sanierungsfahrplan muss her

Der Verband Berliner-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hat jüngst öffentlich gemacht, dass in rund 48000 landeseigenen Wohnungen asbesthaltige Bodenplatten verbaut worden sind.

„Der fahrlässige Umgang mit asbestverseuchten Fußböden in Wohnungen muss endlich beendet werden“, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. Es habe bereits viele Vorfälle gegeben, bei denen Mieter ihre Vermieter auf gebrochene Fußbodenplatten hingewiesen, die erforderlichen Sanierungsarbeiten sich aber viel zu lange hingezogen hätten. Auch der baupolitische Sprecher der Grünen, Andreas Otto, fordert: „Ein Sanierungsfahrplan muss her.“

Die betroffenen Wohnungen wurden alle in den 50er bis 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gebaut, als die Gesundheitsgefahr, die von Asbest ausgeht, noch nicht bekannt

war. Ein gesundheitliches Risiko geht von den Platten allerdings erst aus, wenn sie beschädigt werden.

Die Zahlen über asbesthaltige Wohnungen wurden auf Druck der Grünen erhoben, die vergangenes Jahr im Abgeordnetenhaus eine Anfrage zu diesem Thema gestellt hatten.

Dem gingen zwei Berliner Gerichtsurteile voraus, bei denen Mieter erfolgreich auf Mietminderung und Schadenersatzansprüche geklagt hatten, weil ihre Wohnungen asbesthaltige Bodenbeläge enthielten. Ein Mieter darf nun, sofern eine solche Bodenplatte gebrochen ist, die Miete um zehn Prozent mindern (hierzu ein Beitrag im MieterMagazin 3/2013, Seite 8: „Schadenersatz auch für Spätfolgen“).

Bislang sind die Bewohner der 48000 Wohnungen mit Asbest-Böden nicht über ihre Lage informiert worden.

Man arbeite noch an einem geeigneten Verfahren, die Bewohner aufzuklären, so der BBU-Sprecher David

Eberhart. Mietervereins-Chef Wild verlangt: „Innerhalb von drei Monaten sind durch alle städtischen Wohnungsunternehmen verbindliche Sanierungspläne aufzustellen, die den Mietern mitzuteilen sind.“

Das Entfernen der Bodenplatten samt Kleber könnte die kommunalen Woh-



Foto: Haack Abbruch GmbH

nungsbaugesellschaften teuer zu stehen kommen. Die Kosten schätzt der BBU auf rund 350 Millionen Euro. Wie viele Wohnungen auch von Privateigentümern betroffen sind, ist bislang nicht bekannt. *Wibke Schönherr*

Beschädigte Asbest-Bodenplatten müssen vom Fachmann entfernt werden

DAS AKTUELLE INTERVIEW

Mieterbeiräte fordern mehr Beteiligung

In den sechs städtischen Berliner Wohnungsbaugesellschaften arbeiten mehr als 50 gewählte ehrenamtliche Mieterbeiräte. Einige Gesellschaften arbeiten gut mit den Beiräten zusammen, andere dulden sie lediglich oder lehnen sie ab. Das MieterMagazin sprach mit Eberhard Elsing, Horst Baer, Horst Neumann und Dr. Anna-Marie Czihak, Vertreter der Mieterbeiräte „Frankfurter Allee Süd“ und „Anton Saefkow“.

rungen und unser Wissen um konkrete Mietsituationen bei der Erarbeitung des Mietspiegels einfließen zu lassen. Wir sehen einen dringlichen Bedarf, seine Wissenschaftlichkeit und Transparenz weiterzuentwickeln.

MieterMagazin: Wie könnte eine Mitarbeit aussehen?

Horst Baer: Die Mieterbeiräte verlangen keinen Sitz in der zuständigen Arbeitsgemeinschaft, sondern Partizipation in Form von Anhörungen, etwa bei der Einordnung und Bewertung von Wohnungsmerkmalen, bei der Festlegung von Sondermerkmalen sowie bei Entscheidungen zur Wohnlageneinstufung. Das kann funktionieren, wenn der politische Wille dazu da ist.

MieterMagazin: Welchen Beitrag können Mieterbeiräte zur Erhaltung sozial verträglicher Mieten leisten?

Horst Neumann: Die Mieterbeiräte erwarten eine Partizipation, die ständige Aufwärtsbewegung der Mietschraube zu bremsen, indem sie Mieter bei der Abwehr unberechtigter Mieterhöhungsverlangen unterstützen. Durch die richtige Bewertung der Wohnungen und des Wohnumfeldes konnte mehrfach erreicht werden, dass Mieterhöhungsverlan-

gen reduziert oder sogar vollständig zurückgenommen wurden. Mieter, die aufgrund einer schwierigen persönlichen oder sozialen Situation nicht in der Lage sind, Kontakt zum Vermieter herzustellen, unterstützen wir besonders. Sozialverträgliche Mieten setzen vor allem eine Änderung des Mietrechts voraus, deshalb suchen und pflegen einige Mieterbeiräte auch Kontakte zur Politik auf Bezirks- und Landesebene.

MieterMagazin: Ihre Arbeit ist ehrenamtlich. Wie ist die Rechtslage?

Eberhard Elsing: Seit Jahren existiert keine Rechtsgrundlage mehr. Am 30. Januar 2013 haben sich deshalb zwei Mieterbeiräte des Wohnungsunternehmens Howoge mit einem Schreiben, das von acht weiteren Mieterbeiräten aus vier städtischen Wohnungsbaugesellschaften mitgetragen wird, an Senator Michael Müller gewandt. Eine wesentliche Forderung besteht in einer dem aktuellen Stand angepassten neuen Rechtsverordnung, wie es sie zwischen 1996 und 2006 bereits gab. Positiv ist: Zwischen den Mieterbeiräten und der Geschäftsführung der Howoge wurden Vereinbarungen geschlossen.

Interview: Rainer Bratfisch

Foto: Rainer Bratfisch



Aktive Mieterbeiräte sehen sich gebremst durch Politik und Wohnungsverwaltungen

MieterMagazin: Sie verlangen eine demokratische Mitwirkung der Mieterbeiräte, insbesondere bei der Erarbeitung des Mietspiegels. Was steht dem im Wege?

Dr. Anna-Marie Czihak: Es ist nicht nur eine Wand, es ist ein Bollwerk, das uns daran hindert, unsere Erfah-



DER MIETRECHTSTIPP

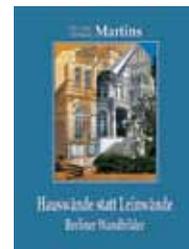
Mietminderung nur, wenn Mängel bewiesen werden können

Wer die Miete mindert, muss den zugrundeliegenden Mangel notfalls auch vor Gericht beweisen können. Allein Fotos genügen dazu nicht. Eine Bestätigung durch möglichst qualifizierte Zeugen ist am überzeugendsten. Gerade bei sehr subjektiv empfundenen Mängeln – etwa Lärm- oder Geruchsbelästigungen – sollte neben einem detaillierten Mängelprotokoll immer ein Zeuge benannt werden können, der die Protokollangaben bestätigen kann. *mr*

DER LITERATURTIPP

Kunst an der Fassade – und ein Blick dahinter

Eine willkommene Abwechslung im Einerlei immer wieder gleicher Fassaden sind Wandbilder. Und sie stärken die Identifikation der Bewohner mit ihrem Kiez. Norbert Martins dokumentiert seit 1975 Berliner Fassaden. Einige sind längst entfernt oder von einer Wärmedämmung verdeckt, manche Gebäude mit Wandbildern abgerissen. Schade – einen Denkmalschutz für Wandbilder gibt es nicht. Und wer weiß schon, wer die noch vorhandenen Bilder wann entworfen und ausgeführt hat? Das Buch erzählt auch die Geschichten hinter den Bildern: Wie drei Jungen und ein Mädchen nach einem fertiggestellten Wandbild einen Ausbildungsplatz als Maler und Lackierer erhielten, oder wie ein Österreicher von einem Wandbild in der Zillestraße so begeistert war, dass er sich an sein Haus am Bodensee malen ließ. *rb*



■ Norbert und Melanie Martins: *Hauswände statt Leinwände – Berliner Wandbilder*. Berlin 2012, 144 Seiten, 29,90 Euro

STROMTARIFRECHNER IM TEST

Vorsicht geboten

Die Stiftung Warentest hat Stromkosten-Vergleichsportale getestet. Das Ergebnis: Kein Portal ist verbraucherfreundlich, ein „Gut“ konnte nicht vergeben werden.

Zum Jahresbeginn sind die Strompreise bundesweit um durchschnittlich fast 12 Prozent gestiegen. Viele Mieter denken über einen Wechsel des Anbieters nach. Sich im Tarif-Dschungel der etwa 1100 deutschen Stromanbieter mit Tausenden von Preisen zurechtzufinden, ist jedoch nicht leicht. Vergleichsportale wie Verivox, Check 24 und Toptarif versprechen, den optimalen Anbieter zu finden (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 4/12, Seite 23: „Preisvergleich mit Tücken“). Nach wie vor stehen jedoch dubiose Dumping-Angebote auf den vorderen Plätzen. Die Stiftung Warentest warnt davor,

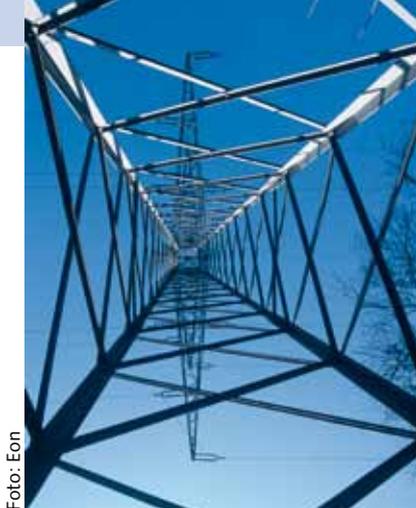


Foto: Eon

das erstbeste Angebot zu nehmen. Anita Stocker von der Stiftung Warentest: „Wer die Voreinstellungen der Rechner übernimmt, erhält mehr oder minder fragwürdige Ergebnisse.“ Wichtig ist, die Filtermöglichkeiten der Stromtarifrechner selbstständig einzustellen. Keinesfalls sollten Tarife mit Vorkasse abgeschlossen werden, bei denen der Betrag für den geschätzten Jahresverbrauch im Voraus zu überweisen ist. Die Stiftung Warentest warnt auch vor Pakettarifen, bei denen eine feste

Strommenge zwar günstig geliefert wird, der Kunde jedoch bei niedrigerem Verbrauch kein Geld zurückbekommt und bei Mehrverbrauch teuer hinzukaufen muss. Verträge sollten Kündigungsfristen von vier bis sechs Wochen haben und sich nicht automatisch verlängern. Ein Neukunden-Bonus kaschiert die tatsächlichen Kosten, deshalb sollte unbedingt der Punkt „Bonus im Endpreis“ weggeklickt werden. Nur zwei der getesteten Portale – Energieverbraucherportal und Hauspilot – filtern Lockangebote von vornherein aus. Hier stehen auf den vorderen Plätzen „überwiegend bis ausschließlich“ faire Tarife, aber die Ergebnisse sind teils intransparent, teils sind die Preise falsch. Auch sie erhielten von den Testern nur ein „Befriedigend“.
Rainer Bratfisch

◀ Es erfordert einiges Wissen, um sich im Wirrwarr der Stromtarife zurechtzufinden

■ Zum Weiterlesen:
„Im Wirrwarr der Tarife“, test 3/2013, Seite 60-63;
„Kein Stress mit Strom“, Finanztest 3/2013, Seite 58-59;
www.test.de/stromtarifrechner

BSG ZU HARTZ-IV-WOHNKOSTEN

Jobcenter muss Modernisierungskosten zahlen

Das Bundessozialgericht in Kassel urteilte, dass auch Hartz-IV-Bezieher in den Genuss einer Modernisierung kommen dürfen

Hartz-IV-Bezieher haben das Recht, mit ihrem Vermieter eine Verbesserung des Wohnstandards zu vereinbaren, auch wenn dadurch die Miete steigt. Solange die festgelegten Angemessenheitsgrenzen durch den fälligen Modernisierungszuschlag nicht überschritten werden, muss das Jobcenter die Kosten übernehmen. Das entschied das Bundessozialgericht in einem unlängst veröffentlichten Urteil.

In dem vorliegenden Fall ging es um eine Alleinerziehende, die sich mit ihrer Vermieterin auf eine Verfließung des Badezimmers geeinigt hatte. Vorher war das fensterlose Bad ungefließt, was immer wieder zu Schimmelbildung führte. Die Warmmiete für die Zweizimmerwohnung stieg durch die Baumaßnahme von 400 auf 429,27 Euro. Obwohl die neue Miete unterhalb der Angemessenheitsgrenze liegt, weigerte sich das



Foto: Peter Schlömer

Jobcenter Marzahn-Hellersdorf, den Modernisierungszuschlag zu übernehmen. Begründung: Es habe sich um eine nicht notwendige „Wunsch-Modernisierung“ gehandelt, die zudem nicht mit dem Amt abgesprochen gewesen sei. Das Sozialgericht und das Landessozialgericht hatten dem Jobcenter recht gegeben. Die Mieterin könne ja ihren Mehrbedarfzuschlag für Alleinerziehende verwenden, um

einen Teil der Miete aus eigener Tasche zu zahlen, so das Landessozialgericht.

Das Bundessozialgericht sah das anders. Bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen sei keine vorhergehende Genehmigung durch das Jobcenter erforderlich, so das Gericht. Im Gesetz, so stellten die obersten Sozialrichter klar, gebe es keinen Grundsatz, wonach die ursprüngliche Miete eines Hartz-IV-Empfängers nicht steigen darf. Es gelte vielmehr der Grundsatz der Übernahme der mietvertraglich vereinbarten Kosten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen. Für die Hartz-IV-Beratungsstellen ist das Urteil wenig überraschend. Es komme immer wieder zu Fehlern, gerade bei der Übernahme der Wohnkosten. Doch nicht alle Betroffenen haben die Energie, ihr Recht durch alle Instanzen durchzusetzen.
Birgit Leiß

■ Urteil: Bundessozialgericht vom 23. August 2012 – B 4 AS 32/12 R

WOHNUNGSBAU

Bauen statt suchen?

Gemeinschaftsmodelle im Wohnungsbau sind auch in Berlin derzeit gefragt. Angesichts zunehmender Wohnungsnot ist selbstorganisiertes Bauen für viele Wohnungssuchende eine Alternative. Aber lindert ein „dritter Weg“ zwischen dem staatlich subventionierten und dem renditeorientierten Wohnungsbau tatsächlich den Mangel an bezahlbaren Wohnungen? Im Hinblick auf die Internationale Bauausstellung Berlin 2020 werden entsprechende Modelle diskutiert.

Baugruppen und Baugemeinschaften errichten für bis zu 25 Prozent weniger Kosten individuell und ökologisch geplante Häuser – letztendlich zum Selbstkostenpreis. Ein Weg zur Lösung des Berliner Wohnungsproblems? Selbstorganisierte Wohnprojekte, ob zur Miete oder als Eigentum,



Foto: Sabine Münch

werden nicht für die dringend erforderliche Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt sorgen. Aber: „Die Mischung macht's“, so Senatsbaudirektorin Regula Lüscher auf einer IBA-Veranstaltung unter dem Motto „Eigeninitiative statt Wohnungssuche – Gemeinschaftsmodelle im Wohnungsbau“. Allerdings nicht nur in Baulücken sollten Bauwillige aktiv werden, sondern auch in Neubau- und Bestandsgebieten. Für die Stadt Berlin sind selbstorganisierte Miet- und Eigentumsprojekte

von Vorteil: Die Menschen ziehen nicht ins Umland, zahlen hier ihre Steuern, Quartiere werden sinnvoll verdichtet. Ökologische und nachhaltige Bauweisen verbessern die Umweltbilanz. Solche Projekte sind auch ein Muster für Engagement und mehr Demokratie in der Stadt. Noch scheitern allerdings viele Projekte an fehlenden oder zu teuren Grundstücken. Daniela Augenstein, Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: „Im Rahmen der Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik ist beabsichtigt, das mit den Baugruppenportfolios erstmals ausprobierte Konzeptvergabeverfahren verstärkt anzuwenden. Damit dürften auch Baugemeinschaften eine größere Chance bekommen.“ Ein erster Schritt, weitere müssen folgen.
Rainer Bratfisch

◀ Baugruppen sollen mehr von der konzeptbezogenen Grundstücksvergabe des Senats profitieren

■ Literatur:
Wohnen in Gemeinschaft
Von der Idee zum gemeinsamen Haus
Berlin: Stattbau GmbH 2012,
116 Seiten;
im Internet:
www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/de/download.shtml

AKTIONSBÜNDNIS ZUR ENERGIEWENDE

Kosten gerecht verteilen



Foto: Malte Hentschke

Ex-Umweltminister Klaus Töpfer (Mitte) ist Schirmherr des Aktionsbündnisses zur Energiewende

Die Energiewende ist eine der wichtigsten Herausforderungen der Zukunft. Doch die Kosten werden bislang äußerst ungerecht verteilt: Für die Industrie gibt es großzügige Vergünstigungen, während die Verbraucher mit steigenden Strom- und Mietpreisen belastet werden. Ein neues Aktionsbündnis aus Verbänden, Kirchen und Gewerkschaften fordert nun eine sozial gerechte Gestaltung der Energiewende.

Es geht den Initiatoren nicht um die Preisdebatte, mit der die Gegner des Atomausstiegs derzeit wieder Stimmung machen. Im Gegenteil, die Energiewende sei der Garant einer in Zukunft bezahlbaren Energieversorgung, heißt es in dem Positionspapier. Steigende Preise für Strom und Heizung seien nicht allein dem Ausbau der erneuerbaren Energien anzulasten. „Wer die Diskussion über die Energiewende als eskalierende Preisdebatte führt, spielt mit der Zustimmung der Bevölkerung“, erklärte der frühere Bundesumweltminister Klaus Töpfer, der die Schirmherrschaft des Bündnisses übernommen hat. Dass es Klimaschutz nicht zum Nulltarif gibt, verstehe jeder, meint der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten: „Doch die Akzeptanz steht und fällt mit der sozial gerechten Verteilung von Kosten und Belastungen.“ Nicht

hinnehmbar sei, wenn Mieter nach energetischer Sanierung ihre Wohnung aufgeben müssten, weil sie die Miete nicht mehr aufbringen können. Das Aktionsbündnis verlangt daher in seinem Acht-Punkte-Forderungskatalog eine Aufstockung der Fördermittel für die Gebäudesanierung. Subventionen für fossile Energieträger sowie Privilegien der Industrie müssten abgeschafft werden. Des Weiteren müsse man dafür sorgen, dass sich auch Einkommensschwache einen angemessenen Energieverbrauch leisten können. Dazu gehört unter anderem eine kostenlose Energiesparberatung und die Erstausstattung von Wohnungen für Hartz-IV-Bezieher mit energieeffizienten Geräten. Vor allem aber bedarf es einer Anpassung von Arbeitslosengeld, Grundsicherung, Wohngeld und ähnlichen staatlichen Leistungen an die steigenden Energiekosten.
Birgit Leiß

BAMBUSPARKETT

Laufen auf Gräsern

Bambusparkett wird als Alternative zu Holz und Laminat immer beliebter. Der Bodenbelag aus asiatischen Gräsern sieht nicht nur edel aus, sondern ist auch äußerst strapazierfähig. Allerdings sollte man auf Qualität und fachgerechte Verlegung achten.

Bambus, das in Asien eine lange Tradition als Nutzpflanze hat, ist kein Holz, sondern ein schnell wachsendes Riesengras. Geerntet werden ausschließlich die verholzten Stiele, die Pflanze selber bleibt stehen und wächst weiter – bis zu einem Meter am Tag. Anders als bei Tropenholz ist also kein Kahlschlag in der Natur zu beklagen, Bambus hat in Sachen Nachhaltigkeit eine makellose Bilanz. „Der ökologische Aspekt ist den meisten Kunden neben der ansprechenden Optik am wichtigsten“, sagt

Marcelli Kelek, Inhaber von „Bambus Komfort“ in Berlin. Weitere Vorteile: Bambus ist extrem robust und sogar härter als Eiche, wie Forscher am Institut für Holzforschung der TU München in einem Test bestätigten. Weil es zudem bei Feuchtigkeit nicht quillt, eignet es sich auch gut für Küchen und Bäder.

Allerdings gibt es große Qualitätsunterschiede. Vor allem Billigware ist häufig mit Pestiziden belastet, oder es wurden in Europa nicht zugelassene Kleber verwendet. „Für hochwertiges Bambusparkett muss man schon mindestens 40 Euro pro Quadratmeter ausgeben“, so Kelek. Genau wie Holzparkett wird Bambusparkett entweder schwimmend verlegt oder verklebt, anschließend wird mit Öl oder Lack versiegelt. Da sich Bambus anders verhält als Holz, passieren bei der Verlegung häufig



Foto: Capture One

Fehler. Daher sollte man darauf achten, einen erfahrenen Fachbetrieb zu beauftragen. Klickparkett kann man mit einiger Geschicklichkeit – und guter Beratung – auch selbst verlegen. Sofern es schwimmend verlegt wurde, kann man es dann bei einem Umzug auch mitnehmen. Vor einer großflächigen Verklebung – was in puncto Trittschall besser ist – muss der Vermieter um Erlaubnis gefragt werden.

Birgit Leiß

Ökologisch unbedenklich, vielseitig anwendbar: Parkett aus Bambus

Anzeige

Zweite Hand

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

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Dick im Geschäft!
Neues Format. Alles drin.

IMMOWATCH

Steigende Mieten, teure Modernisierungen, spekulativer Wohnungsleerstand, Zweckentfremdung und Abriss von Wohnraum sowie immer mehr Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentum – das sind die Erfahrungen der Berliner Mieter mit dem angespannten Wohnungsmarkt. Der Berliner Mieterverein (BMV) hat in den vergangenen Monaten mit seiner Aktion „IMMOWATCH“ die Mieter nach ihren Beobachtungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt befragt. Die Ergebnisse zeigen, dass der Druck dort größer wird. Der BMV sieht sich in seinen wohnungspolitischen Einschätzungen bestätigt: „Jetzt heißt es handeln“, lautet sein dringender Appell an den Senat.

Die Ergebnisse

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat sich die Lage der Mieter in den letzten Jahren deutlich verschlechtert. Angebot und Nachfrage stehen längst nicht mehr im Gleichgewicht – das gilt nicht mehr nur für die gefragtesten Innenstadtkieze, sondern für die meisten Bezirke. Wer eine neue Wohnung sucht, steht oft in Konkurrenz zu Dutzenden anderen Mietinteressenten. Bei Neuvermietungen verlangen die Vermieter einen erheblichen Aufschlag auf die vorherige Miete. Wer nicht unbedingt umziehen muss, bleibt in seiner alten Wohnung. Selbst wenn die Wohnung, etwa durch den Auszug der Kinder, eigentlich zu groß ist, lohnt es sich kaum, eine kleinere Wohnung zu suchen, weil die oft genauso teuer ist. Und auch in laufenden Mietverhältnissen steigen die Mieten schnell an. Die Berliner

Mieter müssen einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten aufbringen.

Diese Beobachtungen sind für die Berliner Mieter längst Alltagserfahrungen. Doch weil es darüber keine verlässlichen Statistiken gab, haben die politischen Entscheidungsträger solche Erfahrungen als subjektive Einzelfallschilderungen abgetan und gleichzeitig das immer gleiche Lied von hohen Leerstandszahlen und einem entspannten Wohnungsmarkt abgesungen. Die ehemalige Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) hat dieses Lied noch um eine Strophe ergänzt: Man beobachte die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sehr genau – Folgen hatten ihre Beobachtungen nicht. Das Ergebnis eines runden Jahrzehnts wohnungspolitischer Tatenlosigkeit haben die Berliner Mieter jetzt auszubaden.

Um Entwicklungen und Tendenzen auf dem Berliner Wohnungsmarkt mit Daten zu untermauern, hat der Berliner Mieterverein unter seinen 150000 Mitgliedern eine Umfrage durchgeführt. Unter dem Titel „IMMOWATCH – Mieter beobachten den Wohnungsmarkt“ wurde in den sechs MieterMagazin-Ausgaben von Juni bis Dezember 2012 und im Internet ein zweiseitiger Fragebogen veröffentlicht, auf dem Angaben zur Miethöhe, zu Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum, zu Modernisierungskosten und zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erfragt wurden. Die Fragebögen sind nun ausgewertet. Der Berliner Mieterverein sieht sich durch die Ergebnisse von IMMOWATCH in seinen Bewertungen zentraler Wohnungsmarktprobleme bestätigt.

Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen

In den meisten Fällen müssen Mieter nach einem Umzug einen größeren Teil ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aufbringen als zuvor.

O-Ton

Stefan D. aus der Bielefelder Straße in Wilmersdorf:

„Die Investoren aus Übersee – oder wo immer sie sitzen – wollen nur Zahlen lesen, aber können nichts fühlen, und ihre Handlanger hierzulande tun es ihnen gleich. Und immer mehr Leute spielen dieses armselige Spiel mit, von unseren Politikern ganz zu schweigen. Wo wird das alles einmal enden?“

Bei 73 Prozent hat sich die Mietbelastung durch den letzten Umzug erhöht. In 10 Prozent der Fälle ist sie etwa gleich geblieben. Nur 17 Prozent konnten ihre Mietbelastung in der neuen Wohnung senken. Im Durchschnitt lag die Nettokaltmiete in der vorherigen Wohnung bei 6,15 Euro pro Quadratmeter, in der neu bezogenen hingegen bei 6,91 Euro. Im Schnitt stieg die Miete also bei einem Umzug um über 12 Prozent. Bei den neu abgeschlossenen Miet-

O-Töne zur Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen

Stefan D. über eine neuvermietete Viereinhalbzimmerwohnung in der Bielefelder Straße, Wilmersdorf:

„Wenn man den Mietern, die eingezogen sind, Glauben schenken möchte, bezahlen diese für den gleichen Wohnraum wie wir nun etwa 500 Euro (!) mehr.“

Erika T. über eine Wohnung in der Duisburger Straße in Wilmersdorf:

„Die Wohnung steht seit Juli 2011 leer. Nach Renovierung wird die Wohnung im Internet für 1480 Euro kalt angeboten, zuvor waren es circa 700 Euro Kaltmiete.“

Ilona M. aus der Ilsener Straße in Charlottenburg über die neu bezogene 66-Quadratmeter-Wohnung:

„Die Miete ist 100 Euro teurer als beim Auszug der Vermieter.“

Stephan P. aus dem Wedding:

„Der Mietpreis wurde bei Einzug um 40 Euro nettokalt erhöht. Die vorherigen Mieter waren erst drei Monate zuvor eingezogen, wollten dann doch weg aus Berlin, und hatten auch schon 40 Euro mehr als ihre Vermieter bezahlt: 80 Euro Mieterhöhung in vier Monaten, ohne dass irgendetwas an der Wohnung erneuert wurde!“



alle Fotos: Sabine Münch



Neuvermietungen mit deutlichen Mietsteigerungen: Herrnhuter Weg 17 (ganz links) und Kollwitzstraße 75

verträgen liegt die Miete in 63 Prozent aller geschilderten Fälle über der ortsüblichen Vergleichsmiete, die nach dem Berliner Mietspiegel errechnet wird. Bei 51 Prozent wird die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschritten, bei 34 Prozent liegt die neue Miete um mehr als 20 Prozent über dem Mietspiegel, und bei 9 Prozent wird sie sogar um mehr als 50 Prozent übertroffen. Über eine neue Miete unterhalb des Mietspiegels können sich nur 10 Prozent freuen. 27 Prozent geben an, dass sich ihre neue Miete in etwa auf Mietspiegelniveau befindet.

„Die hohen Mietpreise bei neuen Mietverträgen belasten die Berliner Mieter schwer. Immer weniger Haushalte können vor einer Mietsteigerung fliehen, indem sie auf eine preisgünstigere Wohnung ausweichen“, folgert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Da es bislang Schutz-

instrumente nicht gibt, verwundert es nicht, dass die Neuabschlussmieten deutlich über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Hier ist dringender Handlungsbedarf durch eine Mietrechtsänderung geboten.“ Die Mieten bei Wiedervermietung dürften nach Auffassung des Mietervereins die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent übersteigen.

Der Energieausweis – ein wichtiges Instrument für den Bewohner, um die künftigen Betriebskosten einzuschätzen – wird bei Abschluss eines neuen Mietvertrages immer noch in

den seltensten Fällen vorgelegt. 93 Prozent der Mieter haben vor dem Einzug den Energieausweis nicht zu Gesicht bekommen. Allerdings haben sie den Vermieter auch selten danach gefragt – oft weil sie nichts davon wussten, aber auch weil sie befürchten, die Wohnung nicht zu bekommen, wenn sie vom Makler oder Vermieter diese möglicherweise unbequeme Auskunft verlangen. Der BMV begrüßt deshalb, dass nach der geplanten Neufassung der Energieeinsparverordnung Vermieter künftig von sich aus den Energieausweis vorzeigen müssen.





Leerstand, Feriennutzung, Abriss

Die Umfrageteilnehmer haben insgesamt 250 leer stehende Wohnungen gemeldet. Davon sind 152 länger als sechs Monate ungenutzt. Besonders auffällig sind Gebäude, die komplett leer stehen, und das



Leerstände:
Oldenburger
Straße 2 (oben),
Torstraße 19
(rechts) und
Stubenrauch-
straße 69
(oben rechts)



„seit vielen Jahren“, wie auf den Fragebögen häufig am Rand vermerkt wurde. Bei 64 Prozent der unvermieteten Wohnungen gibt es keinen erkennbaren Grund für den Leerstand. Gemeldet wurden auch 91 zweckentfremdete Wohnungen. Davon werden zwei Drittel als Ferienwohnungen genutzt, die übrigen als sonstige Gewerberäume wie Arztpraxen, Anwaltskanzleien oder Büros. Die Hälfte der zweckentfremde-

ten Wohnungen ist erst in den vergangenen 24 Monaten umgenutzt worden.

Die Frage nach geplanten oder kürzlich erfolgten Abrissen von Wohnhäusern wurde 17 Mal beantwortet. Mehrfach wurden dabei die mittlerweile abgerissenen Häuser am Lützowplatz in Tiergarten sowie die in Schöneberg gelegenen Häuser Barbarossastraße 59/60 und Winterfeldtstraße 65 genannt. Kein Umfrageteilnehmer war der Meinung, dass der abgerissene Wohnraum nicht mehr zum Wohnen geeignet gewesen wäre.

„Die Untersuchung zeigt: Die Zweckentfremdung von Wohnraum schreitet weiter voran“, sagt Reiner Wild. „Möglichweise animiert gerade das nun jahrelange Tauziehen in der Öffentlichkeit um ein Verbot der Zweckentfremdung die Gebäudeeigentümer zu weiteren Umnutzungen. Der hohe Anteil langfristig leer stehender Wohnungen zeigt deutlich die Notwendigkeit, das angekündigte Verbot endlich umzuset-

O-Töne

zu Leerstand, Ferienwohnungen und Abriss

Guido J. aus der Torstraße in Mitte:

„In der Torstraße 19 steht ein achtstöckiges Mehrfamilienwohnhaus samt Seitenflügeln und Gewerbeeinheiten seit Jahren leer. Die laut Klingelanlage circa 40 Wohneinheiten sind meines Wissens mindestens seit dem Jahr 2000 nicht mehr im Gebrauch. Lediglich die im Kellergeschoss beziehungsweise unter dem Innenhof gelegene Tiefgarage wird genutzt.“

Willi D. über das Haus an der Ecke Stubenrauch-/Odenwaldstraße in Friedenau:

„Ich möchte auf einen seit mindestens 10 Jahren leer stehenden Altbau in Friedenau aufmerksam machen. Gerüchten zufolge ist die Eigentümerin nicht willens, das Haus zu verkaufen oder zu vermieten. Mir ist unerklärlich, dass der Berliner Senat hier keine Möglichkeiten zu

haben scheint, die Eigentümerin gemäß dem Satz ‚Eigentum verpflichtet‘ zu einem geänderten Verhalten zu drängen.“

Adelheid L. aus der Arcostraße in Charlottenburg:

„Von 23 Wohneinheiten sind zwei Wohnungen Ferienwohnungen. In der Wohnung im Vorderhaus parterre werden offiziell bis zu sechs Personen untergebracht, es haben aber dort schon Gruppen bis zu 15 Personen übernachtet.“

Brigitte K., deren Wohnhaus Dahlmannstraße 8a/b vor einem Jahr abgerissen wurde:

„Jetzt wohne ich in einer sogenannten Seniorenwohnung, geförderter Wohnungsbau. Die Förderung fiel weg und ich weiß nicht, ob ich mir die Wohnung weiter als Rentnerin leisten kann. 50 Prozent meiner Rente zahle ich für Miete.“

IMMOWATCH

Zu Ferienwohnungen zweckentfremdet:
Kalkreuthstraße 9



zen.“ Mit ihm könnte sowohl der Abriss von preisgünstigen Mietwohnungen als auch die zweckfremde Nutzung durch Ferienwohnungen und Gewerbebetriebe unterbunden werden.



Abgerissen:
Barbarossa-
straße 59/60

Modernisierungskosten

Die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen dürfen bekanntlich zu elf Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden und können daher erheblich zur Mietsteigerung beitragen. Kleine Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung kommen etwas häufiger vor als umfangreiche Modernisierungsvorhaben.

Bei den umfassenden Modernisierungen sind der Balkonanbau, der Badeinbau, Grundrissänderungen und der Aufzuganbau die häufigsten Maßnahmen. Sie werden jeweils bei jeder zweiten größeren Sanierung ausgeführt.

Schon fast ebenso häufig werden Modernisierungen zur Energieeinsparung durchgeführt. Dabei gibt es kaum kleinteilige Maßnahmen. Diese Modernisierungen umfassen fast immer die Dämmung der Fassaden, den Einbau von Isolierglasfenstern und die Erneuerung der Heizungsanlage. In drei Vierteln der Fälle werden auch die Kellerdecke, das Dach oder die oberste Geschossdecke gedämmt. Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien werden nur bei einem Sechstel der energetischen Modernisierungsvorhaben installiert.

Die Modernisierungen führten in 68 Prozent der Fälle zu Mieterhöhungen um weniger als zwei Euro pro Quadratmeter nettokalt. Bei 14 Prozent treibt die Modernisierung die Miete aber um mehr als vier Euro in die Höhe. „Bei derartigen Modernisierungen geht es eher nicht um eine Steigerung des Komforts für die Bewohner, denn solche extremen Erhöhungen führen häufig zur Vertreibung der vorhandenen Mieterschaft“, kommentiert Reiner Wild. Nach der Modernisierung steigt auch die Mietbelastung, also der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der für die Bruttokaltmiete ausgeben werden muss. Nur bei 18



Modernisiert
mit hohen
Folgemieten:
Ebersstraße 20,
Lützenstraße 19
(unten Mitte)

Prozent der betroffenen Mieter liegt die Belastung nach einer Modernisierung noch unter 20 Prozent. Ein knappes Drittel bewegt sich im Bereich einer Belastung von 20 bis 30 Prozent. Die Hälfte der modernisierungsbetroffenen Mieter muss jedoch schon mehr als 30 Prozent des Einkommens an den Vermieter zahlen. Jeder Sechste ist sogar gezwungen, mehr als die Hälfte seines Salärs für die Wohnkosten auszugeben. Ein Mieter merkte auf dem Fragebogen

O-Töne zu Modernisierungskosten

Hartmut F. aus Friedrichshain zu der modernisierungsbedingten Mieterhöhung um 3,00 Euro pro Quadratmeter, nach der die Miete 30 bis 40 Prozent des Haushaltseinkommens aufgezehrt hätte:
„Härtegründe sind beim Badeinbau nicht wirksam. Stattdessen bin ich eben umgezogen.“

Stefan D. über die Modernisierungsmaßnahmen in der Bielefelder Straße, Wilmersdorf:
„Selbstredend waren vor Baubeginn schon einige Mieter vor Schreck ausgezogen, mit ihnen sogar der Hausmeister, weil die angekündigten Mieterhöhungen natürlich viel zu hoch und aus der Luft gegriffen

waren. Als schon die ersten Mieter gegangen waren, entschuldigte man sich doch tatsächlich mit einem Schreiben, in dem zu lesen stand, dass uns aufgrund eines Computerfehlers (!) leider völlig falsche Zahlen vorgelegt worden waren.“

Kurt und Ingeborg L. aus der Brennerstraße in Pankow:
„Die vorgesehenen umfangreichen Arbeiten in unserer Wohnung müssten wir aus Härtegründen nicht dulden (Alter 87 und 89 Jahre und gesundheitlich stark angeschlagen). Leider erhielten wir erst jetzt davon Kenntnis, nachdem wir uns ein neues BGB, Ausgabe 2012, gekauft haben.“



an, dass die ihm angekündigte Modernisierung zur Folge hätte, dass seine Mietbelastung auf über 100 Prozent steigen würde.

Die Einwendung einer sozialen oder finanziellen Härte, um angekündigte Modernisierungen nicht dulden zu müssen, scheint eine hohe Hürde zu sein. Nur 17 Mieter, die sich an der Umfrage beteiligten, haben Härtegründe vorgebracht, davon hatten lediglich vier Erfolg. Weitere zwölf Mieter gaben an, keine Härtegründe vorgetragen zu haben, weil sie von der Möglichkeit nichts gewusst hätten.

„Die Wertverbesserung von Wohnungen kann eine vernünftige Sache sein“, sagt Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild. „Doch die Kosten dafür muss der Mieter tragen: Wie die IMMOWATCH-Untersuchung belegt, steigt durch Modernisierungsmaßnahmen der Vermieter die Wohnkostenbelastung erheblich.“ Auch die energetische Gebäudesanierung würde von den Mietern als problematisch erlebt, denn die Heizkostenreduzierung kann die Kosten der Modernisierung nicht kompensieren.

O-Töne zur Umwandlung

Ellen K. aus der Arndtstraße in Kreuzberg:

„In unserem Haus wurden fünf von zehn Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und diejenigen Mieter zuvor rausgeekelt.“

Rainer M. aus der Wolfshagener Straße in Pankow:

„Der Vermieter versucht, die Mieter mit Abfindungen zum Auszug beziehungsweise zum Eigentumskauf zu motivieren.“

Thomas R. aus der Schmargendorfer Straße in Friedenau:

„Nach Umwandlung wurde mir wegen Eigenbedarf gekündigt – ein Jahr nach der Umwandlung, obwohl sieben Jahre Schutz besteht. Es folgten

fristlose Kündigungen ohne Grund und ein langer Rechtsstreit.“

Michael S. aus der Gabelsbergerstraße in Friedrichshain:

„Außer drei Mietparteien steht das ganze Haus leer. Das Haus wird systematisch entmietet. Es wird nichts für die Instandhaltung getan. Ab dem Eigentümerwechsel gibt es Druck auf die Mieter zum Auszug. Das Haus soll in Eigentum umgewandelt werden.“

Leonhard W.:

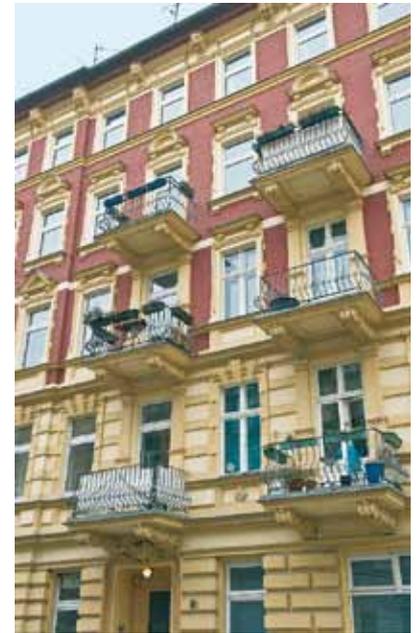
„Wir brauchen keine drei-, sieben- und zehnjährigen Kündigungsschutzbestimmungen. Der Mieter entscheidet selber, wann er die Wohnung verlässt.“

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Immer mehr Mietwohnungen werden in Einzeleigentum umgewandelt. Das zeigt sich auch in der Umfrage. Von den Mietern, die in einer Eigentumswohnung leben, gaben 35 Prozent an, dass die Wohnung erst innerhalb der letzten zwölf Monate in Eigentum umgewandelt worden ist. In den Fällen, wo die Wohnung während des Mietverhältnisses umgewandelt wurde, haben drei Viertel der Mieter einen auf sieben Jahre erweiterten Schutz vor Kündigungen infolge Eigenbedarfs oder Hinderung angemessener wirtschaftlicher Ver-



Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt: Arndtstraße 38 (oben rechts), Wetzlarer Straße 20



wertung. Dieser gilt in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg. In den anderen sechs Bezirken beträgt die Kündigungssperrfrist nur drei Jahre. Davon profitiert aber auch nur derjenige Mieter, der zum Zeitpunkt des ersten Verkaufs in der Wohnung lebte.

Wer in eine bereits umgewandelte Wohnung einzieht, unterliegt einer höheren Kündigungsgefahr, weil der Eigentümer jederzeit Eigenbedarf anmelden kann. Von den 34 betroffenen Umfrageteilnehmern haben zehn angegeben, dieses Risiko beim Einzug nicht gekannt zu haben. Elf Mieter konnte das Risiko nicht abschrecken, weitere neun haben schlicht keine andere Wohnung gefunden. Nur vier Mieter meinten, die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung bestehe in ihrem Falle nicht. „Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stellt für Mieter ein hohes Risiko dar, wegen Eigenbedarfs oder sonstiger Kündigungsgründe die Wohnung zu verlieren“, weiß Reiner Wild. „Umso wichtiger ist ein verlängerter Kündigungsschutz.“ Dieser Schutz sollte nach Auffassung des Mietervereins von sieben auf zehn Jahre erhöht und für weitere als die bisherigen sechs Bezirke ermöglicht werden.
Jens Sethmann



Der StEP Wohnen benennt Leerflächen für den Neubau – beispielsweise die große Brache entlang der Heidestraße

Foto: Daniel Schaub

STADTENTWICKLUNGSPLAN WOHNEN

Blick verengt auf Neubau

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat im Februar einen Entwurf für den neuen Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen vorgelegt. Darin wird vor allem festgelegt, wo neue Wohnungen gebaut werden sollen. Alle anderen Fragen zum Wohnen sind bewusst ausgeklammert worden. Der Berliner Mieterverein (BMV) hält den Entwurf angesichts der Probleme auf dem Wohnungsmarkt für völlig unzureichend. Im Herbst will der Senat den Plan beschließen.

Der StEP Wohnen ist die „Planungsgrundlage für die Neubau- und Bestandsentwicklung von Wohnungen in Berlin bis zum Jahre 2025“, so die Senatsverwaltung. Von Bestandsentwicklung, also wie mit den knapp 1,9 Millionen schon vorhandenen Wohnungen in Berlin umgegangen werden soll, ist im StEP-Entwurf allerdings kaum die Rede. Der zeigt vor allem auf, wo die 122 000 Neubauwohnungen entstehen sollen, die für notwendig erachtet wer-

den. Der Senat will erreichen, dass bis 2020 jährlich 11 500 Wohnungen gebaut werden, danach rund 6000 Wohnungen pro Jahr.

Wer nicht bauen will, muss zahlen?

Im StEP-Entwurf werden Flächen aufgeführt, die für den Neubau von rund 210 000 Wohnungen reichen. Sie liegen vorzugsweise innerhalb des S-Bahn-Rings oder am Innenstadtrand wie zum Beispiel auf dem Tempelhofer Feld oder an der Heidestraße, in der Nähe von Nahverkehrsbahnhöfen wie in Buch und Karlshorst sowie in attraktiven Wasserlagen wie in der Wasserstadt Oberhavel und im Bereich Köpenick/Grünau.

Kurzfristig verfügbar ist aber nur ein Teil der benannten Grundstücke. Um Flächen für den Neubau zu mobilisieren, wird in dem Entwurf vorgeschlagen, die Grundsteuer für „brachliegende oder untergenutzte Grundstü-

cke“ zu erhöhen. Wer nicht bauen will, soll also zur Kasse gebeten werden. Der Bau großer Wohnsiedlungen mit Hochhäusern wird im StEP Wohnen abgelehnt. Sie entsprächen nicht der Nachfrage, man wolle daher „nicht heute die Leerstandsrisiken von morgen erzeugen“, wie es in dem Papier heißt.

Im Gegensatz zum vorherigen StEP Wohnen von 1999 trifft der neue Plan zur sozialen Absicherung des Wohnens in den bestehenden Wohnungen nur vage programmatische Aussagen. Konkrete Handlungsempfehlungen gibt es keine. Der Berliner Mieterverein (BMV) lehnt diese bewusste Ausklammerung ab. „Eigentlich müsste der Entwurf ‚Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächenpotenziale erschließen‘ heißen“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. So habe der Senat beispielsweise nicht erklärt, wo er den Erlass von Erhaltungs- und Milieuschutzsätzen für notwendig hält. „Stattdessen liegt das Hauptaugenmerk darauf, den Geschäftemachern mit dem Wohnungsbau das Feld zu eröffnen“, kritisiert Wild.

Die Auswahl der Bauflächen hält der BMV für unausgewogen. Schließlich benenne der Entwurf ein Flächenpotenzial für fast doppelt so viele Wohnungen wie benötigt. „Trotzdem sollen Neubauten vor allem auf den Grünflächen entstehen“, bemängelt Wild.

Indessen regt sich schon Widerstand: Kleingärtner wehren sich gegen die Bebauung ihrer Kolonien. Und für die vollständige Freihaltung des Tempelhofer Feldes läuft ein Volksbegehren. „Die Leute misstrauen dem Senat“, so Wild, „und das Misstrauen ist berechtigt.“

Der Mieterverein vermisst auch eine Verzahnung des StEP Wohnen mit den anderen Stadtentwicklungskonzepten, zum Beispiel dem Klimaschutz. Wenn in Berlin mehr Häuser gebaut werden, werde schließlich auch der Energieverbrauch steigen.

„Wie soll Berlin die Klimaschutzziele erreichen?“, fragt Reiner Wild. „Dafür hat man sich in dem Stadtentwicklungsplan keine Gedanken gemacht.“

Jens Sethmann

Einmal Braunschweig dazu

Bis 2030 wird Berlin von derzeit 3,5 Millionen auf rund 3,75 Millionen Einwohner anwachsen. Diese Prognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ist die Grundlage für den StEP Wohnen, der auf das Jahr 2025 ausgerichtet ist. Der prognostizierte Zuwachs um 239 000 Menschen entspricht etwa der Einwohnerzahl von Braunschweig oder Halle. Besonders stark wird die Bevölkerung in Pankow, Lichtenberg und Teilen der Innenstadt anwachsen.

js

MIGRANTEN UND DER WOHNUNGSMARKT

Nicht mit Kopftuch

In der Schöneberger Straße 5 in Kreuzberg stapeln sich zurzeit dicke Aktenordner. Zwei arabisch-stämmige Familien wollen vor Gericht wegen Diskriminierung klagen. Der Eigentümer hat ihnen, nachdem ihr Sozialer Wohnungsbau nicht mehr staatlich gefördert wurde, eine weitaus höhere Mieterhöhung aufgedrückt als den übrigen Nachbarn. Sie sind überzeugt, dass der Besitzer das deshalb getan hat, weil er keine Frauen mit Kopftüchern in seinem Haus haben will. Und sie sind nicht die einzigen Migranten, die sich ungleich behandelt fühlen.

Vor 14 Jahren bezog Familie Khamis eine Fünfstückwohnung im Fanny-Hensel-Kiez, unweit des Potsdamer Platzes. Ihre fünf Kinder sind hier groß geworden. Auf der Terrasse baumelt eine Deutschlandflagge. Khamis' fühlen sich hier rundum wohl. Ihr Vermieter, so vermuten die Khamis', fühlt sich aber mit ihnen

nicht wohl. Im Jahr 2010 erhielt die libanesischstämmige Familie eine Mieterhöhung um gut 300 Euro. Die Miete in dem Sozialbau, dessen staatliche Förderung ausgelaufen ist, stieg damit von 873 Euro auf 1106 Euro für die 112 Quadratmeter große Wohnung. So weit, so normal. Denn eine entsprechende Er-

Mietsteigerungen von 800 auf 1200 Euro: Familie Petrovic blieb nur der Auszug aus der Turmstraße 68



Foto: Wiebke Schönherr

Wohnungsvergabe nach Hautfarbe

Seitdem 2006 das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz eingeführt wurde, sind die Chancen stark gestiegen, vor Gericht erfolgreich gegen Diskriminierung zu klagen. Dennoch hat im Bereich der Mietwohnungswirtschaft bisher nur ein einziger Kläger vor Gericht recht bekommen. Damals, 2010, ging es vor dem Oberlandesgericht in Köln nicht um eine ungerechtfertigte Mieterhöhung, sondern darum, dass ein schwarzafrikanisches Paar bei der Wohnungssuche in Aachen aufgrund seiner Hautfarbe abgewiesen wurde. Die beiden hatten sich eine Wohnung anschauen wollen, wurden aber von der Hausmeisterin mit den Worten abgewiesen, „an Neger würde man nicht vermieten“. Der Richter urteilte, die Hausmeisterin habe die Menschenwürde und damit das allgemeine Persönlichkeitsrecht der afrikanischen Mietinteressenten verletzt. Das Paar bekam Schmerzensgeld von rund 5000 Euro zugesprochen.

WS

höhung erhielten auch die anderen Mieter des Hauses. Doch zwei Monate später folgte der nächste Brief. Von Familie Khamis wurden weitere 246 Euro monatlich verlangt. Die Miete kletterte auf 1352 Euro. Das Gleiche passierte zwei anderen Familien – eine aus der Türkei, eine aus Palästina. Für die restlichen fünf deutschen und polnischen Mieter des Hauses gab es keine zweite Post.

„Die Hausverwaltung hat behauptet, dass unsere Kinder für Schmiere-reien am Haus verantwortlich seien“, sagt Souna Khamis. Doch das weist sie weit von sich: „Meine Kinder gehen nicht mal alleine runter, um zu spielen.“ Sie hegt einen ganz anderen Verdacht: „Die Hausverwaltung will die Leute mit Kopftuch rausha-

ben.“ Der Vermieter, die „Elfte emc asset management“, äußerte sich gegenüber dem MieterMagazin zu diesem Vorwurf nicht.

Die türkische Familie im Fanny-Hensel-Kiez ist ausgezogen. Auch drei weitere deutsche Familien, denen die erste Mieterhöhung schon zu viel war, sind mittlerweile weg. Die leeren Wohnungen werden jetzt als Ferienapartments vermietet.

Seit im Jahr 2003 das Land Berlin den Ausstieg aus der Sozialen Wohnungsförderung beschlossen hat, haben Vermieter ungeahnte Möglich-

Ungeahnte Möglichkeiten

keiten. Bezogen auf diesen Fall und zwei weitere in Kreuzberg und Moabit zieht Sebastian Jung vom Bündnis „sozialmieter.de“ ein ernüchterndes Fazit: „Es ist bezeichnend, dass es in diesen drei Fällen zu einer Diskriminierung gekommen ist, weil der Eigentümer das Gefühl hatte: Ich kann machen, was ich will.“ Tatsächlich kann der Vermieter die Miete in bestimmten Sozialbauten willkürlich bis zur Höhe der sogenannten Kostenmiete anheben, was teilweise zu Mieten von über 100 Prozent über der vergleichbarer Wohnungen führt.

Auch in der Moabiter Turmstraße 68 hat es mehrere migrantische Familien getroffen. Auch dort ist ein 90er-Jahre-Sozialbau vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen. Für einige Wohnungen stieg ab 2010 die Miete auf über 10 Euro pro Quadratmeter. Viele mussten bereits ausziehen, weil sie sich das nicht leisten konnten. „Bisher hat es fast ausschließlich Sozialmieter mit arabischem oder türkischem Hintergrund getroffen“, erzählt Yvonne Weber, eine Mieterin des Hauses. In den Wohnungen vieler Weggezogener leben jetzt Studenten in Wohngemeinschaften. Nicht dass diese besonders reich wären und sich zehn Euro pro Quadratmeter leisten könnten. Müssen sie nämlich auch nicht: Die jungen Leute zahlen ungefähr den alten Preis, den der Vermieter für diese Wohnungen genommen hatte, als sie noch staatlich subventioniert waren.



Fotos: Sabine Münch

Über die Gründe für diese Ungleichbehandlung kann man indes nur Mutmaßungen anstellen. Die „Claus Hausverwaltung“ wollte sich auf die Anfrage des MieterMagazin nicht äußern. Wollen Sie speziell keine Südländer in ihren Häusern haben? Oder keine Familien mit Kindern? Wollen sie einfach an viele junge Leute vermieten, weil diese öfters ein- und ausziehen, also dem Eigentümer mehr Flexibilität bei der Mietpreisgestaltung gewährleisten? Kann es andere Gründe geben?

Sieben Jahre lang wohnte auch die Familie von Goran Petrovic in der Turmstraße. Bis im Juli 2012 die Mieterhöhung kam. Von 804 Euro auf 1207 Euro. Die fünfköpfige bulgarische Familie musste sich eine neue Bleibe suchen. „Alle sind raus“, sagt Petrovic. Wütend und verzweifelt klingt er. „Alles ausländische Familien, Familien mit vielen Kindern.“ Auch seine Mutter, schwer krank, wohnte viele Jahre in diesem Haus. Auch sie ist raus. Genau wie sein Bruder und dessen Familie. Und der Cousin. Eben alle.

Gleiche Verwaltung, gleiche Masche

In der Kreuzberger Kochstraße 12-16 begann 2010 die gleiche Entwicklung. Keine große Überraschung, denn es ist die gleiche Hausverwaltung und der gleiche Ausgangspunkt: ein Sozialer Wohnungsbau ohne Anschlussförderung. 2010, als die ersten Mieterhöhungen eintrudelten, kam ein merkwürdiges Missverhältnis zu Tage: Migranten erhielten eine Erhöhung von bis zu 900 Euro, bei den anderen waren es nur 20 Euro.

In diesen Fall ist mittlerweile auch das „Antidiskriminierungsnetzwerk Berlin“ des Türkischen Bundes eingeschaltet. „Aus unserer Sicht ist die Lage eindeutig“, sagt die Juristin Eva Maria Andrades. „Es hat in drei Fällen extreme Mieterhöhungen für Parteien mit Migrationshintergrund gegeben.“ Die drei Familien sind mittlerweile ausgezogen. Kurze Zeit später zogen neue Bewohner ein. Bisher gibt es kaum Klagen wegen Diskriminierung von Migranten im Bereich der Wohnungswirtschaft. Der Antidiskriminierungsstelle des Türkischen Bundes (ADS) sind auf ganz Deutschland bezogene Fälle im „unteren dreistelligen Bereich bekannt“, wie Sprecher Sebastian Bickerich sagt. Er betont aber: „Die Dunkelziffer ist sehr hoch.“ Wie viele von diesen Fällen dann vor Gericht verhandelt wurden, ist nicht bekannt. Einen Eindruck vom Vermietgeschäft dreier landeseigener Wohnungsbaugesellschaften hat sich im Jahr 2010 bereits die Soziologin Christine Barwick gemacht. Damals führte sie als Mitarbeiterin des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung mit sieben Mitarbeitern Gespräche, unter anderem über die Wohnungsvergabe an Migranten, und beobachtete sie bei ihrer Arbeit. Ihrer Studie gab sie den Titel „Draußen vor der Tür“, denn sie fand heraus: „Es ist schwieriger für Migranten, die Chance zu

bekommen, bei den Gesellschaften ihr Anliegen vorzutragen.“ Hauptsächlich Wohnungssuchende mit türkischer, arabischer, polnischer und russischer Herkunft seien bei den drei Wohnungsbaugesellschaften kritisch beurteilt worden. Zwar gäbe es keine offiziellen Regeln, nach denen Mitarbeiter Wohnungen nur an bestimmte Gruppen vermieten dürften,

doch die persönlichen Vorurteile würden schwer wiegen. „In attraktiven Gegenden wie Kreuzberg wird, wie die Mitarbeiter selbst einräumen, darauf geachtet, dass keine weiteren Familien mit Migrationshintergrund in die Gebäude einziehen“, sagt Bar-

wick und zitiert einen Mitarbeiter: „In eine attraktive Wohnanlage mit überwiegend deutscher Mieterschaft würde ich zum Beispiel eine Dame mit Kopftuch ungern reinsetzen.“ Wer sich auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert fühlt, muss das nicht hinnehmen. Allerdings muss schnell handeln, wer sich wehren will. Eine



Foto: Sabine Münch

vermutete Diskriminierung muss innerhalb zweier Monate anwaltlich geltend gemacht werden. Vor einer solchen Klage stehen nun die Familien Ashour und Khamis sowie die bereits ausgezogene türkische Familie aus der Schöneberger Straße. Sollten sie recht bekommen, wäre es der erste Fall dieser Art in Deutschland. Wegen Ungleichbehandlung von Migranten bei Mieterhöhungen wurde noch nie ein Urteil gesprochen.
Wiebke Schönherr

◀ Schöneberger Straße 5: Für die türkischen und arabischen Mieter gab es eine zweite Mieterhöhung

Sebastian Jung („sozialmieter.de“) hilft mehreren Mietern aus dem Fanny-Hensel-Kiez, die Klagen vorzubereiten

SANIERUNGSGEBIET TEUTOBURGER PLATZ AUFGEHOBEN

Am Teute lauter neue Leute

Nach 18 Jahren ist das Sanierungsgebiet Teutoburger Platz in Prenzlauer Berg aufgehoben worden. Die baulichen Erfolge können nicht darüber hinwegtäuschen, dass das soziale Ziel, die alten Bewohner bei der Sanierung „mitzunehmen“, weitgehend verfehlt wurde. In dem Gebiet, zu dem nicht nur die Straßen um den „Teute“, sondern auch die Kastanienallee und die Oderberger Straße gehören, wurde die Bevölkerung völlig umgewälzt.



Foto: Daniel Schaub

Relikt aus der Vor-Sanierungszeit: Kastanienallee 86

Die bauliche Bilanz ist beeindruckend: 2002 hatten noch 15 Prozent der Wohnungen weder Bad noch Innen-toilette und Zentralheizung. Zehn Jahre später ist der Anteil der Substandard-Wohnungen unter ein Prozent gerutscht, 93 Prozent der Wohnungen weisen heute Vollstandard auf. Schulen und Kitas wurden saniert sowie Spielplätze und Grünflächen neu angelegt. Insgesamt 109 Millionen Euro steckte die öffentliche Hand in das Gebiet.

„Durch die Maßnahmen hat sich das Sanierungsgebiet Teutoburger Platz als ein Wohnstandort etabliert, der bevorzugt von Familien nachgefragt wird“, bilanziert Stadtentwicklungssenator Michael Müller. In einer kur-

zen Presseerklärung führt er die Familienfreundlichkeit sechs Mal an, erwähnt dabei aber nicht, dass Familien viel Geld mitbringen müssen, um sich das Leben hier leisten zu können. Die Sozialstudie, die zum Abschluss der Sanierung verfasst wurde, liefert dazu bemerkenswerte Zahlen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete

Neuvertragsmieten legten kräftig zu

liegt mit 6,49 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem Durchschnitt des Berliner Mietspiegels. Tendenz: weiter steigend. Die Neuvermietungsmieten haben in fünf Jahren kräftig zugelegt. Wer 2006 eingezogen ist, musste noch im Schnitt 5,22 Euro zahlen. 2011 wurden den Neumieter schon 9,44 Euro pro Quadratmeter abverlangt.

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen stieg innerhalb von zehn Jahren von 1645 Euro im Monat auf 2903 Euro, also um 76 Prozent. Das liegt nicht an wundersamen Lohnerhöhungen der Bewohner, sondern am starken Zuzug von Gutverdienenden. Während die vor 1990 Zugezogenen heute im Schnitt ein Haushaltsnettoeinkommen von

2010 Euro haben und eine Quadratmetermiete von 4,54 Euro zahlen, verfügen die nach 2008 ins Gebiet gekommenen Haushalte über 3592 Euro und zahlen eine Miete von 8,81 Euro. Die Hälfte der heutigen Gebietsbewohner ist erst in den letzten fünf Jahren hergezogen. Nur 13 Prozent haben schon 1994 im Kiez gewohnt. „Der größte Teil der damaligen Bevölkerung hat das Gebiet verlassen, die damalige Bevölkerungsstruktur konnte in ihrer Mischung nicht erhalten werden. Extrem ungleichgewichtig sei auch die Altersstruktur. In der Bevölkerung, die zwischen 1990 und 2011 von 6800 auf 8400 Einwohner angestiegen ist, liegt der Anteil der Erwachsenen zwischen 27 und 45 Jahren bei 52 Prozent – fast doppelt so hoch wie im Berliner Durchschnitt. Durch die vielen Erwachsenen im „Eltern-Alter“ gibt es auch viele Kinder. Das ist problematisch, weil jetzt sehr viele Kinderbetreuungsplätze und Schulen gebraucht werden, der Bedarf in ein paar Jahren aber wieder rapide zurückgeht. Die Haushalte mit niedrigen Einkommen leben zum großen Teil in noch nicht modernisierten Wohnungen und in den öffentlich geförderten Häusern. 626 Wohnungen sind bis 2002 mit Fördermitteln saniert worden und unterliegen deshalb Belegungs- und Mietpreisbindungen. Die Bindungen laufen nach und nach aus, schon im Jahr 2025 wird es keine 100 gebundenen Wohnungen mehr geben. Zum künftigen Schutz vor Verdrängung plant der Bezirk eine Milieuschutzverordnung für das ehemalige Sanierungsgebiet.“

Jens Sethmann

... da waren es nur noch zwei

Mit dem Ende der Sanierung am Teutoburger Platz sind 20 der 22 Sanierungsgebiete aus dem ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramm entlassen worden. Von den 1993 bis 1995 aufgestellten Gebieten stehen nur noch Niederschöneweide und Helmholtzplatz unter Sanierungsrecht. Ihre Entlassung wird voraussichtlich 2014 folgen. Im Jahr 2011 hat der Senat sieben neue Sanierungsgebiete mit wesentlich bescheideneren Zielen festgelegt.

js

■ Sozialstudie Teutoburger Platz im Internet: www.berlin.de/imperia/md/content/bapankow/stapl/sozialstudie_tpl_2012.pdf

MILIEUSCHUTZ

Zwei Bezirke machen Druck

Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg wollen mit dem Milieuschutz die Verdrängung der Mieterschaft effizienter verhindern. Unabhängig voneinander erließen sie neue Genehmigungskriterien. Die übrigen Bezirke zeigen am Milieuschutz hingegen kaum Interesse.

In Milieuschutzgebieten müssen Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen gesondert genehmigt werden. Das soll verhindern, dass

durchschnittlichen Wohnung“ hinausgeht, kann die Bezirksbehörde dem Eigentümer versagen: Der Einbau eines zweiten Bades, einer Fußbodenheizung, eines Innenkamins und der Anbau eines zweiten Balkons werden in Pankow nicht mehr genehmigt. Außerdem werden Wärmedämmungen unterbunden, wenn sie über die Mindestanforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung hinausgehen.

Im Februar legte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit ähnlichen Kriterien nach. Einen Unterschied gibt es bei der Bewertung von Aufzügen: Pankow lässt den Fahrstuhl einbau grundsätzlich zu, weil auch in den Sanierungsgebieten, die künftig ebenfalls unter Milieuschutz gestellt werden, Aufzüge bisher immer genehmigt wurden. Eine Kehrtwende sei „nicht vermittelbar“. Friedrichshain-Kreuzberg behält sich hingegen vor, Aufzüge zu untersagen, wenn sie besonders teuer sind oder eine „negative Vorbildwirkung“ haben könnten.

Bisher haben die beiden Bezirke zur Bewertung der Ausstattung den Mietspiegel herangezogen: Was dort als wohnwerterhöhendes Merkmal verzeichnet ist, wurde nicht genehmigt. Das war ziemlich unbefriedigend: Kleinigkeiten wie wandhängende WCs wurden versagt, während kostentreibende Maßnahmen wie übermäßige Wärmedämmungen vorbehaltlos genehmigt werden mussten.

Zweckentfremdungsverbot dringend notwendig

Unter den Neuregelungen erregte das Verbot von Ferienwohnungen am meisten Aufsehen. In den Milieuschutzgebieten beider Bezirke wird die gewerbliche Vermietung von Wohnraum für weniger als vier

Wochen künftig untersagt. „Damit soll erreicht werden, dass die als Ferienunterkünfte umgenutzten Wohnungen wieder dem regulären Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen“, erklärt Friedrichshain-Kreuzbergs Bezirksbürgermeister Franz Schulz. Die Bezirke reagieren so auch darauf, dass der Senat trotz wiederholter Ankündigungen immer noch kein Zweckentfremdungsverbot erlassen hat.

Ein Quantensprung sind die neuen Genehmigungskriterien keineswegs. Der Milieuschutz würde erheblich mehr bewirken, wenn der Senat, wie von Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg gefordert, eine Umwandlungsverordnung erlassen würde. Damit könnte in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für fünf Jahre untersagt werden. Mit der Eigentums- umwandlung geht nämlich fast im-

Die Milieuschützer

Neben Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg hat nur Mitte noch ein Milieuschutzgebiet. Die übrigen neun Bezirke haben ihre Milieuschutzgebiete aufgehoben oder nie welche ausgewiesen. Im Bezirksamt Pankow will man wegen des negativen Klangs des Wortes „Milieuschutz“ künftig von „sozialen Erhaltungsgebieten“ sprechen.

js

die vorhandenen Bewohner durch teure Modernisierungen vertrieben werden. Was über den „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer

Luxus – ja oder nein: Fahrstuhlbanbau



Foto: Daniel Schaub

Berlins Milieuschutz in Zahlen

Bezirk	Zahl der Milieuschutzgebiete	Wohnungen	Bewohner
Pankow	11	39 800	62 000
Friedrichshain-Kreuzberg	6	49 500	94 200
Mitte	1	4 000	5 700
Berlin	18	93 300	16 900

Quelle: Bezirksämter, Werte gerundet

mer eine Entmietung der Häuser und anschließend eine übermäßig teure Modernisierung einher. Mit einer entsprechenden Senatsverordnung könnte dieser Verdrängungs- und Mietsteigerungsprozess immerhin gebremst werden.

Pankow will indessen den Milieuschutz deutlich ausdehnen. Die mittlerweile aufgehobenen Sanierungsgebiete von Prenzlauer Berg sollen nun ebenfalls dem Milieuschutz unterstellt werden. Auch für die drei ehemaligen Friedrichshainer Sanierungsgebiete gibt es solche Überlegungen.

Jens Sethmann

PFLEGELEISTUNGEN

Solange wie möglich in vertrauter Umgebung

Berlin wächst – und altert. Trotz des verstärkten Zuzugs junger Menschen wird das Durchschnittsalter der Bevölkerung nicht geringer, sondern steigt nur etwas langsamer an. Insbesondere die Gruppe der über 80-Jährigen wird sich bis 2030 nahezu verdoppeln – auf fast 268 000 Personen. Mit der steigenden Lebenserwartung erhöht sich auch die Pflegebedürftigkeit.

Erste Informationen zu allen die Pflege betreffenden Fragen bietet das „Pflegeportal des Landes Berlin“: www.berlin.de/pflege/, erste Anlaufstellen sind die 26 Pflegestützpunkte in den Bezirken. Sie leiten

so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben und trotz ihrer Pflegebedürftigkeit ein selbstbestimmtes Leben führen. Auch die Senatsverwaltung plädiert für „Alt werden im Kiez“.

■ Eine Übersicht der Berliner Pflegestützpunkte mit Anfahrt und Erreichbarkeit sowie weiteren Informationen bietet die Internetseite der Berliner Pflegestützpunkte: www.pflegestuetzpunkteberlin.de/
Kostenfreie Service-Nummer der Berliner Pflegestützpunkte: 0800 59 500 59 (Montag bis Freitag von 9 bis 18 Uhr)

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter hat für die meisten Senioren einen hohen Stellenwert



Fotos: Sabine Münch

durch den schwer durchschaubaren Markt von Dienstleistungen, wechselnden Zuständigkeiten und Kostenträgern. Die meisten älteren und pflegebedürftigen Menschen wollen

Im Mittelpunkt der Beratungstätigkeit stehen deshalb Angebote zur wohnortnahen Versorgung der Pflegebedürftigen, zur ambulanten Hilfe durch Angehörige, Nachbarn und ehrenamtliche Mitarbeiter sowie zum betreuten Wohnen und zu Tagstreffs. Erstes Ziel ist, eine unerwünschte Heimunterbringung zu vermeiden.

Kompetent und kostenlos

Zurzeit nehmen 75 Prozent der Pflegebedürftigen ambulante Angebote wahr: Der Pflegedienst kommt für ein paar Stunden ins Haus und unterstützt den Pflegebedürftigen beim Essen und bei der Körperpflege und leistet bei Bedarf medizinische Betreuung. Bei einer 24-Stunden-

Pflege wohnt eine Pflegekraft in einem separaten, möblierten Zimmer in der Wohnung des Pflegebedürftigen und steht ganztägig für die Betreuung zur Verfügung.

Die Beratung in den Pflegestützpunkten ist kostenlos und erfolgt durch ausgebildete Sozialarbeiter, Pflegeberater und Case Manager mit langjähriger Berufserfahrung und zum Teil mit gerontopsychiatrischer Zusatzqualifizierung. In einigen Stützpunkten arbeiten zertifizierte Wohnungsberater.

Checklisten und Infoblätter unterstützen bei der Auswahl eines Pflegedienstes oder eines Pflegeheims und anderen Problemen. Oft sind die immer komplizierter werdenden Bescheide, die bei den Angehörigen Beratung erfordern. Die Fragen sind berlinweit die gleichen, die Anspruchshaltung variiert nach Wohngegend. In Zehlendorf versuchen die Angehörigen, sich ein Maximum an Leistungen zu sichern, in den Ostbezirken sehen sich viele Ältere als Bittsteller, und in Neukölln kommen vor allem Menschen mit Migrationshintergrund mit ganz speziellen Fragen in die Beratung – etwa, wie sie kostengünstig zu Hilfsmitteln wie Rollator oder Rollstuhl kommen können.

Auch bei der konkreten Suche nach Pflegekräften geben die Pflegestützpunkte wertvolle Tipps. Private Agenturen vermitteln inzwischen polnische Pflegekräfte nach Deutschland – ganz legal mit Arbeitsvertrag. Eine fest angestellte Haushaltshilfe kostet 1500 bis 2000 Euro im Monat, plus freie Kost und Logis – also deutlich weniger als ein ambulanter Pflegedienst oder ein Platz im Seniorenheim.

Damit pflegebedürftige Menschen möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben können, müssen diese seniorengerecht gestaltet sein, das heißt, sie müssen zumindest schwellenfrei sein und über einen Fahrstuhl verfügen. Spezielle Ein- und Umbauten, insbesondere im Küchen- und Badbereich, erleichtern Senioren den Verbleib in ihren Wohnungen. Gegenwärtig entspricht erst etwa jede zehnte Wohnung in Berlin diesen Anforderungen. *Rainer Bratfisch*

Pflegezeit und Pflegegeld

Wird ein Angehöriger pflegebedürftig, sind die Pflegestufe, die Leistungen einer Pflegerente sowie die Möglichkeiten, als Angehöriger Pflegezeit in Anspruch zu nehmen, zu prüfen. Pflegebedürftige der Pflegestufe I erhalten monatlich 235 Euro Pflegegeld oder – sofern ein Pflegedienst beauftragt wird – 450 Euro als Pflege-sachleistung. In den Pflegestufen II und III sind die Leistungen entsprechend höher. Ein Gutachter des Medizinischen Dienstes der Krankenkasse (MDK) stellt die Pflegebedürftigkeit fest. Berufstätige können für die Pflege eines nahen Angehörigen die gesetzlich festgelegte Pflegezeit in Anspruch nehmen. *rb*

ERDWÄRME

Heizkosten tieferlegen?



Eine Pumpe sorgt für den Wärmetausch

Foto: Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick

Erdwärme eilt der Ruf von Wirtschaftlichkeit und Klimafreundlichkeit voraus. Und längst ist diese Technik nicht mehr nur für Eigenheimbesitzer interessant, sondern auch für große Vermieter. Ob Erdwärme wirklich eine Alternative zu Gas, Kohle oder Heizöl ist, hängt aber von verschiedenen Faktoren ab.

Als Karin und Herbert Ewald im Sommer 2010 die Schlüssel zu ihrer Wohnung bekamen, übernahmen sie mit einer bequemen und gut ausgebauten Wohnung in einem ehemaligen Schwesternheim in Weißensee auch eine Heiztechnik, die für Mehrfamilienhäuser durchaus noch nicht alltäglich ist: Mit Hilfe einer Wärmepumpe wird in ihrer Wohnanlage Erdwärme zum Heizen und für das warme Wasser genutzt. „Uns wurde von Anfang an versichert, das sei viel günstiger so“, erinnert sich der pensionierte Chemiker Ewald. „Aber ich bin da ehrlich gesagt skeptisch ...“ Ist Erdwärme, die mit deutlich niedrigeren Heizkosten und klimafreundlicher CO₂-Einsparung beworben wird, tatsächlich in jedem Fall günstiger?

Um Erdwärme ► zu nutzen, werden Sonden in den Boden getrieben

Wärme aufgenommen und an das Heizungs- und Warmwassersystem des Hauses abgegeben werden. Für diesen Wärmetausch sind aber auch wieder Strom oder Gas notwendig. Der Energieeinsatz im Verhältnis zur erzeugten Wärme ist dann entscheidend für die Frage, ob es sich lohnt, in eine solche Anlage zu investieren. Ein guter Wert erfordert bestimmte Bodenverhältnisse:

Gute Dämmung ist ein Muss

Feuchten Böden kann effektiver Wärme entzogen werden als trockenen. Nicht minder wichtig ist der energetische Zustand des Hauses: „Der Standard KfW 70 sollte es schon sein – also ein maximal gedämmtes Haus.“

Am ehesten erfüllt ein Neubau diese Anforderung. Dort sollte auch eine Fußbodenheizung eingebaut sein, weil diese mit einer niedrigeren Vorlauftemperatur arbeitet als herkömmliche Heizkörper.

Ob diese Technik über die Wirtschaftlichkeit hinaus eine vertretbare Emissionsbilanz hat, hängt vom jeweiligen Strommix ab: Je mehr erneuerbare Energien dieser enthält, desto besser für die Umwelt.

Lange haben solche Fragen vor allem Eigenheimbesitzer interessiert. Seit einigen Jahren rüsten auch Vermieter energetisch auf und setzen bei Neubauten auf Erdwärme. Zwei Beispiele: die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, die in Falkenberg Erdwärme für die Beheizung von 60 Wohnungen einsetzen wird. Und der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick, der derzeit in Marienfelde baut und ebenfalls auf Erdwärme setzt. Sie ist hier Teil eines Dreikomponentensystems: Die Erdwärme übernimmt die Grund-

versorgung. Spitzenlasten im Winter werden durch einen zusätzlichen Gas-Brennwertkessel abgedeckt und mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) wird Strom erzeugt, der unter anderem die Aufzüge bewegt. Karin und Herbert Ewald aus Weißensee haben sich mit ihrer ersten Heizkostenabrechnung an den Berliner Mieterverein gewandt: „... weil hier alles so wenig transparent läuft und weil wir trotz vieler Auseinandersetzungen bis heute keine durchschaubare Abrechnung in der Hand haben.“ Wie effektiv arbeitet die Erdwärmepumpe in ihrer Wohnanlage? Der Berliner Mieterverein prüfte ihre Unterlagen – und bescheinigte



Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892

Wärme aus Luft und Wasser

Als Wärmequelle können nicht nur tiefer liegende Erdschichten, sondern auch die Außenluft oder das Grundwasser genutzt werden. Grundwasser ist die günstigste Wärmequelle, da es ab 10 Metern Tiefe immer eine Temperatur von etwa 10 Grad Celsius hat. Es ist aber nicht immer und überall in ausreichender Menge und Qualität verfügbar. Luft als Wärmequelle ist am uneffektivsten: Es müssen große Mengen davon umgewälzt werden, die Pumpen laufen nicht geräuschlos – vor allem jedoch ist ihre Heizleistung ausgerechnet im Winter am niedrigsten. rm

„Ihr Einsatz kann sehr wirksam sein“, bestätigt Energieberater Erhard Bülow. „Allerdings hängt das von mehreren Faktoren ab.“ Zu denen gehört zuallererst die passgenaue Technik: Um die Wärme der Erde zu nutzen, werden entweder horizontale unterirdische Kollektoren verlegt oder – weitaus häufiger – Sonden bis zu 100 Meter tief vertikal in den Boden getrieben. Mit ihrer Hilfe kann die im Verhältnis zur Erdoberfläche höhere

den Ratsuchenden erst einmal einen günstigen Energieverbrauch und vergleichsweise niedrige Heizkosten. Dass der Wärmepreis dennoch höher ausfällt, als man annehmen sollte, liegt an dem hier beauftragten externen Heizungsbetreiber („Contractor“): „Eine solche Anlage muss natürlich gewartet und repariert werden“, erklärt Energieberater Bülow, „gehört sie einem Wärmelieferanten oder einer Firma, kommt das auf die zu zahlenden Betriebskosten drauf.“

Der Betreiber der Wärmepumpe in der Wohnanlage von Karin und Dr. Herbert Ewald sitzt in Schleswig-Holstein. Wenn von dort Monteure anreisen müssen, kommt das teuer. *Rosemarie Mieder*

Foto: balkongarten.wordpress.com



Mit Bedacht angelegt, ist der Nutzpflanzen-Balkon auch ein Augenschmaus

- **Literaturtipps**
Barth, Ursula; Krebs, Sonja: *Gemüsegärten auf Balkon und Terrasse: Gemüse, Obst und Kräuter biologisch selbst anbauen.* München 2010, 192 Seiten, 19,95 Euro
- Braun-Bernhart, Ursula: *Kräuter auf Balkon und Terrasse.* Stuttgart 2008, 96 Seiten, 7,95 Euro
- Kötter, Engelbert: *Küchenkräuter in Töpfen.* München 2007, 64 Seiten, 7,99 Euro
- Mayer, Joachim: *Leckerer vom Balkon.* München 2010, 64 Seiten, 7,99 Euro

BALKON

Einkaufen war gestern ...

Immer öfter werden auf dem Balkon Obst, Gemüse, Küchenkräuter, Kartoffeln und andere Nutzpflanzen gezogen. Für die einen ist der Balkon Ersatz für einen Garten, für andere Lieferant preiswerter und immer frischer Zutaten für die Küche. **Bio-Einkauf war gestern, Balkon-Ernte ist heute? Natürlich: Die Anbaufläche ist begrenzt, nicht alles wächst auf dem Balkon, nicht alles ist erlaubt. Einige Tipps können helfen, die grüne Oase gleich neben der Wohnung optimal zu nutzen.**

Jeder Mieter kann seinen Balkon nach seinen ganz persönlichen Bedürfnissen nutzen – solange nicht die Rechte des Vermieters oder der Nachbarn beeinträchtigt werden. Der Mieter kann entscheiden, was er anbaut – wenn es nicht gerade Cannabis ist. Pflanzkästen, -kübel und -töpfe müssen so aufgestellt beziehungsweise befestigt werden, dass sie nicht herabfallen können. Gießwasser darf nicht auf Passanten oder den darunter liegenden Balkon tropfen oder die Fassade herunterlaufen. Kletterpflanzen, die mit ihren Saugnäpfen die Fassade schädigen, muss der Vermieter nicht dulden. Natürlich: Der Balkon sollte nicht zum Miniacker umfunktioniert werden. Große Kästen mit Erde beschädigen die Bodenbeschichtung des

Balkons und werden irgendwann auch zu schwer. Vor der Anbringung größerer Rankhilfen sollte die Erlaubnis des Vermieters eingeholt werden. Das trifft auch für „hängende Gärten“ zu. Für Befestigungen an Außenwänden mit Wärmedämmverbundsystemen gibt es im Baumarkt

Lösungen für den Anfänger

spezielle Befestigungslösungen, die Wärmebrücken vermeiden. Eine niederländische Firma hat eine platzsparende „essbare Wand“ entwickelt: In die 20 Taschen einer Plastikplane, gespannt auf einen Metallrahmen, kann Erde gefüllt werden. Die Pflanzen werden automatisch bewässert. Die ein Quadratmeter große Pflanzwand wird mit sechs Schrauben oder

Haken an der Wand befestigt. Sie besteht aus recycelten Plastikflaschen und kostet „nur“ 70 bis 100 Euro – aber der Anschluss an die Wasserleitung ist teuer.

Für Anfänger eignen sich zum Anbau einfache und schnell wachsende Gemüsearten: Radieschen, Pflücksalat, Zuckrerbsen und Möhren. Radieschen, in ein Zentimeter Tiefe und im Abstand von fünf Zentimetern ausgesät, wachsen sehr schnell und können bereits nach drei bis vier Wochen geerntet werden. Auch Salate dürfen nicht zu dicht ausgesät werden. Die Samen sollten nicht mit Erde bedeckt sein, sondern nur angepresst werden. Zuckrerbsen benötigen eine etwa 50 Zentimeter hohe Rankhilfe. Möhren sollten im Abstand von drei bis fünf Zentimetern gesät werden, die Saattiefe beträgt drei Zentimeter.

Sehr beliebt sind bei Balkongärtnern sogenannte Balkontomaten – aufrecht wachsende oder hängende Busch- oder Strauchtomaten mit einer Höhe von 30 bis 100 Zentimetern. Das Saatgut kann ab Februar oder März in kleinen Töpfen mit Anzuchterde oder Torf ausgesät werden. Ideal ist eine helle und warme Fensterbank auf der Südseite. Alle zwei Tage sollte gegossen werden. Wenn die Tomatenpflanzen etwa 20 Zentimeter groß sind, werden sie pikiert, das heißt jede Pflanze bekommt ihren eigenen Topf. Ab Mai können die Töpfe auf den Balkon gestellt werden. Seitentriebe in der Achse zwischen dem Haupttrieb und Blattstiel kosten die Pflanze unnötig Kraft und müssen entfernt werden. Aus ausgetriebenen alten Kartoffeln können auf dem Balkon neue Kartoffeln gezüchtet werden. Wenn die Triebe circa zehn Zentimeter hoch sind, wird Erde nachgefüllt, bis die Spitzen bedeckt sind. Das kann mehrere Male wiederholt werden. Im Herbst ist Erntezeit. Küchenkräuter können entweder im Topf gekauft oder selbst ausgesät werden. Längst bieten Gartenmärkte zahlreiche spezielle Obst- und Gemüsesorten für den Balkon an: Kohlrabi, Chili, Paprika, Physalis, Zucchini, mexikanische Minigurken und vieles andere.

Rainer Bratfisch

Aussaat- und Erntezeit einiger Gemüsearten										
Gemüseart	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	
Radieschen		■	■	■	■	■	■	■	■	■
Pflücksalat	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zuckrerbsen		■	■	■	■	■	■	■	■	■
Möhren	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■



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

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Ordentliche Kündigung

§ 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB findet keine entsprechende Anwendung auf die ordentliche Kündigung.

BGH vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12 –

Langfassung im Internet

Nach § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB kann dem Mieter nach einer Verurteilung zur Zahlung einer erhöhten Miete nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach Rechtskraft des Urteils wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden. Der Zweck der Vorschrift bestehe darin, in bestimmten Fällen eine Obdachlosigkeit des Mieters infolge einer fristlosen Kündigung zu vermeiden. Wegen der bei einer ordentlichen Kündigung einzuhaltenden Kündigungsfrist bestehe diese Gefahr jedenfalls nicht in gleichem Maße.

Fazit: Aus der Entscheidung vom 10.10.2012 ergibt sich Folgendes: Für den unfreiwilligen Verlust der Mietwohnung sind Mietschulden von einer Monatsmiete und einem Cent ausreichend. Legt der Vermieter es darauf an, kann er erfolgreich die fristgemäße Kündigung aussprechen, ohne dass für den Mieter die Möglichkeit besteht, durch alsbaldige Zahlung die Kündigung „zu heilen“.

Zuständigkeit des Familiengerichts

Streitigkeiten aus Mietverträgen (einschließlich gewerblicher Mietverträge), die die Eheleute untereinander geschlossen haben, können sonstige Familiensachen im Sinne des § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG sein.

BGH vom 5.12.2012 – XII ZB 652/11 –

Langfassung im Internet

Die Parteien waren seit April 2011 rechtskräftig geschiedene Eheleute; sie trennten sich im Jahr 2009. Das Zugewinnausgleichsverfahren ist beim Familiengericht noch anhängig. Vor der Scheidung bewohnten die Parteien das im Eigentum der Frau stehende Haus, in dem sich auch die streitbefangene, circa 83 Quadratmeter große Einliegerwohnung befindet, die der Ex-Mann von seiner Ex-Frau im Januar 1998 zum Betrieb eines Ingenieurbüros mietete. Die Ex-Frau begehrt von ihrem Ex-Mann für die Büroräume Miete und Nebenkosten für die Zeit von September 2009 bis Juli 2011.

Interessant in dem Verfahren war nicht so sehr der Streit um die Mieten, sondern die Frage des Rechtswegs. Wer ist zuständig? Das auch für Mietsachen zuständige Zivilgericht oder aber das Familiengericht? Der BGH hat wie aus dem Leitsatz ersichtlich entschieden.

Die hier zu beurteilende Streitigkeit sei als sonstige Familiensache im Sinne des § 266 Absatz 1 Nummer 3 FamFG zu qualifizieren. Dabei komme es für die Rechtsweg-Prüfung nicht allein auf den Vortrag der Klägerseite, sondern ebenfalls auf das Verteidigungsvorbringen der Gegenseite an. Hinzu komme, dass sich gemäß § 266 Absatz 1 Nummer 3 FamFG die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts nicht allein aus dem geltend gemachten Anspruch ergebe, sondern erst aus dem Zusammenhang mit Trennung oder Scheidung oder Aufhebung der Ehe, also letztlich aus einer Gesamtbetrachtung.

Da (gewerbliche) Mietverhältnisse nicht unter einer in § 266 Absatz 1 FamFG genannten Spezialzuständigkeit fielen, könnten auch diese Mietverhältnisse als sonstige Familiensachen zu qualifizieren sein, wenn der erforderliche Zusammenhang im Sinne des § 266 Absatz 1 Nummer 3 FamFG gegeben sei. Vorliegend ergebe sich ein sachlicher Zusammenhang zwischen Mietzinsforderung und Trennung beziehungsweise Scheidung der Ehe. Die Geltendmachung der Miete falle mit der Trennung der Parteien zusammen. Bis zur Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags seien die Mietzinsforderungen beziehungsweise die entsprechenden Zahlungsverpflichtungen im Zugewinnausgleich der Beteiligten zu berücksichtigen, was zwar nicht für sich genommen, aber in der Zusammenschau mit den anderen Umständen für einen inhaltlichen Zusammenhang spreche. Zudem könne bei einer etwaigen Zuweisung der Ehewohnung die Nutzung der Einliegerwohnung von Bedeutung sein. Ferner lasse sich nicht ausschließen, dass trennungsbeziehungsweise scheidungsbedingte Konflikte den vertragsgemäßen Gebrauch der – im Haus der Ex-Frau befindlichen – Mietsache als unzumutbar erscheinen ließen.

Unterlassene Mängelanzeige

Im Rahmen eines Schadensersatzanspruches nach § 536 c Absatz 2 Satz 1 BGB trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der den Mieter treffenden Anzeigepflicht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 17. Dezember 1986 – VIII ZR 279/85, NJW 1987, 1072; Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 14. November 2001 – XII ZR 142/99, NJW-RR 2002, 515).

BGH vom 5.12.2012 – VIII ZR 74/12 –

Langfassung im Internet

In § 536 c Absatz 1 BGB ist die Mängelanzeigepflicht des Mieters geregelt: „Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maß-

nahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.“ Absatz 2 Satz 1 dieser Vorschrift spricht eine Rechtsfolge bei unterlassener Mängelanzeige aus: „Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“

In der Rechtsprechung und in der mietrechtlichen Literatur ist seit langem umstritten, ob der Mieter zu beweisen hat, dass er die Mängel angezeigt hat, oder ob der Vermieter zu beweisen hat, dass der Mieter die Mängel nicht angezeigt hat, wenn der Vermieter wegen unterlassener Mängelanzeige einen Schadensersatzanspruch geltend machen will. Der achte Senat des BGH hat sich nunmehr nochmals für die letztere Meinung ausgesprochen.

Da die Beweislast für die Verletzung der Anzeigepflicht, also einer negativen Tatsache, beim Vermieter liegt, trifft die Mieter nach allgemeinen Grundsätzen eine sekundäre Darlegungslast, um dem Vermieter die Beweisführung nicht unnötig zu erschweren. Dies bedeutet, dass der Vermieter nur solche Mängelanzeigen ausräumen muss, die von den Mietern in zeitlicher, inhaltlicher Weise und räumlicher Hinsicht spezifiziert worden sind. Unsubstanziierte Behauptungen zur Erfüllung der Anzeigepflicht braucht der Vermieter dagegen nicht zu widerlegen.

Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter kann sich bei der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist. Die Verjährung der sich aus der Nachberechnung ergebenden Forderung beginnt nicht vor Kenntnis des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen (hier: rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer durch das Finanzamt) zu laufen.

BGH vom 12.12.2012 – VIII ZR 264/12 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter rechnete die Betriebskosten für die Jahre 2002 bis 2006 ab, jeweils vorbehaltlich einer Nachberechnung im Hinblick auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer. Das Finanzamt setzte die Grundsteuer mit Bescheid vom 3. Dezember 2007 rückwirkend für die Jahre ab 2002 fest. Die unter dem 30. Januar 2008 vorgenommene Nachberechnung der Grundsteuer für die Jahre 2002 bis 2006 führte zu einer Nachforderung des Vermieters in Höhe von 1095,55 Euro. Der Mahnbescheid über diese Forderung wurde dem Mieter am 27. August 2010 zugestellt. Der Mieter berief sich auf die dreijährige Verjährungsfrist. Zu Unrecht, wie der BGH entschied.

Die Verjährungsfrist für eine Betriebskostennachforderung des Vermieters werde nicht bereits mit der Erteilung der Abrechnung in Gang gesetzt, in der sich der Vermieter die Nachberechnung vorbehalten habe, son-

dern erst dann, wenn der Vermieter auch Kenntnis von den die Nachforderung begründenden Umständen erlangt habe.

§ 556 Absatz 3 Satz 3 BGB hindere den Vermieter nicht daran, sich bei der Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Positionen, die er ohne sein Verschulden nur vorläufig abrechnen kann, eine Nachberechnung vorzubehalten. Die Regelung sehe zwar nach einer bestimmten Frist den Ausschluss von Nachforderungen vor und solle dadurch den Vermieter zu einer fristgerechten Abrechnung anhalten, enthalte aber ausdrücklich eine Ausnahme für den Fall, dass der Vermieter ohne sein Verschulden nicht rechtzeitig abrechnen kann.

Da im vorliegenden Fall der Vermieter erst durch den Bescheid des Finanzamts vom 3. Dezember 2007 von den anspruchsbegründenden Tatsachen Kenntnis erlangt habe, sei seine Forderung daher nicht verjährt.

Fürsorgepflicht des Vermieters

Zur Haftung des Vermieters von Geschäftsräumen für Schäden des Mieters, die diesem aufgrund der Verletzung einer mietvertraglichen Fürsorgepflicht durch einen von dem Vermieter mit Bauarbeiten in dem Mietobjekt beauftragten Handwerker entstehen.

BGH vom 12.12.2012 – XII ZR 6/12 –

➔ Langfassung im Internet

Der Gewerbemieter, der in den gemieteten Räumen ein Fitness-Studio betrieb, erlitt durch ein in der Tiefgarage ausgebrochenes Feuer einen Schaden an seinen Geräten und Einrichtungsgegenständen in Höhe von 71 000 Euro. Ursache des Feuers war eine Brandstiftung an Styroporplatten, die ein Handwerker kurz zuvor dort gelagert hatte. Diese Platten sollten bei einer vom Vermieter beauftragten Dachsanierung verbaut werden.

Der BGH gab dem Mieter vollumfänglich einen Schadensersatzanspruch gemäß §§ 535, 280, 278 BGB gegen den Vermieter und begründete dies wie folgt: Der Mieter habe gegen den Vermieter wegen Verletzung der mietvertraglichen Fürsorgepflicht einen Anspruch auf Ersatz des ihm durch den Brand verursachten Schadens. Den Vermieter treffe neben der Hauptpflicht, dem Mieter den ungestörten Gebrauch der Mietsache zu gewähren, die vertragliche Nebenpflicht, Störungen des Mieters und Beschädigungen der von diesem eingebrachten Sachen zu unterlassen. Aus dieser Fürsorgepflicht folge, dass der Vermieter keine zusätzliche Gefahrenquelle schaffen dürfe, die die Gefahr eines Feuers für die Mieträume erhöhe. Für die Beurteilung, welche gefahrbezüglichen Handlungen der Vermieter danach zu unterlassen habe, könnten öffentlich-rechtliche Betriebsvorschriften herangezogen werden, die dem Brandschutz dienen. Eine solche Vorschrift stelle § 14 Absatz 2 der Baden-Württembergischen Garagenverordnung dar, der die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen in Garagen ab einer Größe von über 100 Quadratmeter grundsätzlich verbietet, es sei denn, die Stoffe zählen zum Fahrzeugzubehör oder dienen dessen Unterbringung.

Der vom Vermieter mit der Dachsanierung beauftragte Handwerker habe dadurch, dass er Styroporplatten vorübergehend in der Tiefgarage gelagert habe, die Brandlast und damit die Brandgefahr in der Garage und für die darüber gelegenen Mieträume erhöht. Er habe dadurch die dem Vermieter gegenüber ihrem Mieter obliegende mietvertragliche Fürsorgepflicht fahrlässig verletzt. Diese Pflichtverletzung müsse sich der Vermieter gemäß § 278 BGB zurechnen lassen.

Der adäquate Kausalzusammenhang zwischen der Lagerung der Styroporplatten und dem Schaden sei nicht durch die vorsätzliche Brandstiftung unterbrochen worden. Das Feuer sei gerade durch die Lagerung der Platten ermöglicht worden. Dass ein Dritter diese anzünden würde, läge angesichts der freien Zugänglichkeit der Garage nicht außerhalb der Wahrscheinlichkeit.

Kautio in der Vermieter-Insolvenz

In der Insolvenz des Vermieters steht dem Mieter gegen vor Insolvenzeröffnung fällig gewordene Mieten ein Zurückbehaltungsrecht wegen der vertragswidrig nicht insolvenzfest angelegten Barkautio nicht zu.

BGH vom 13.12.2012 – IX ZR 9/12 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte die vereinnahmte Kautio nicht auf ein Sonderkonto eingezahlt. Nachdem über das Vermögen des Vermieters Insolvenz eröffnet worden war, verlangte der Mieter vom Insolvenzverwalter die Anlage der Kautio auf einem insolvenzsicheren Sonderkonto. Zu diesem Zwecke machte der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete in Höhe der Kautio summe geltend, bis die Kautio auf ein auf seinen Namen lautendes Sonderkonto eingezahlt sei. Der Insolvenzverwalter hielt sich nicht für verpflichtet und unternahm nichts. Er bekam vom BGH Recht.

Der BGH tritt ausdrücklich der gegenteiligen Meinung von Streyll (GuT 09, 368 (371)) und Derleder (NZM 2004, 568, 577 f; NJW 08, 1153) entgegen. Diese vertraten die Auffassung, dass die Pflicht zur insolvenzfesten Anlage den Insolvenzverwalter bei bestehendem Mietverhältnis auch dann trifft, wenn der Vermieter die Kautio zwar erhalten, aber nicht insolvenzfest angelegt hat; der Insolvenzverwalter müsse dies (aus der Insolvenzmasse) nachholen. Diese Ansicht hält der BGH wegen der Zäsurwirkung des § 108 Absatz 3 InsO für falsch.

Die Ansprüche des Mieters wegen der vertragswidrigen Nichtanlage der Mietsicherheit seien vor Insolvenzeröffnung entstanden und fällig. Es handele sich deshalb um einfache Insolvenzforderungen, selbst wenn der Mietvertrag durch den Insolvenzverwalter fortgesetzt werde (vgl. § 108 Absatz 3, § 38 InsO). Das Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB sei ein Zwangsmittel zur Durchsetzung einer rein persönlichen Gegenforderung, das im Insolvenzverfahren über die Regelung von § 51 Nummer 2, 3 InsO hinaus nicht zugelassen werden könne.

Mithin gilt: Der Zwangsverwalter muss wegen § 152 Absatz 2 ZVG eine nicht erhaltene Kautio insolvenzsicher

anlegen (BGH vom 23.9.2009 – VIII ZR 336/08 –), der Insolvenzverwalter wegen § 108 Absatz 1 und 3 InsO nicht. Konsequenz für die Praxis: Mieter dürfen nicht abwarten, bis Insolvenz über das Vermögen des Vermieters eröffnet wurde. Sie müssen sich schon vorab von ihrem Vermieter – oder aber vom zwischenzeitlich eingesetzten Zwangsverwalter – die insolvenzsichere Anlage der Kautio nachweisen lassen und dies gegebenenfalls über das Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB erzwingen.

Verkehrs- und Straßenbaulärm

a) Zu den Voraussetzungen einer konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung in Bezug auf die Mietsache (im Anschluss an BGH, Urteil vom 23. September 2009 – VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133).

b) Fehlt es an einer Beschaffenheitsvereinbarung, bestimmt sich der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Mietsache nach der Verkehrsanschauung unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben.

c) Eine vorübergehende erhöhte Verkehrslärmbelastung aufgrund von Straßenbauarbeiten stellt unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel der vermieteten Wohnung dar.

BGH vom 19.12.2012 – VIII ZR 152/12 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter bewohnten seit 2004 eine Wohnung in der Schlossallee in Pankow. Von Juni 2009 bis November 2010 wurde der stadteinwärts fahrende Verkehr über die Schlossallee umgeleitet, weil auf der gesamten Länge der Pasewalker Straße, über welche der Verkehr bis dahin gelaufen war, umfangreiche Straßenbauarbeiten durchgeführt wurden. Die Mieter minderten wegen der hierdurch gestiegenen Lärmbelastung die Miete ab Oktober 2009. Der Vermieter hielt die Minderung für unberechtigt und klagte ausstehende Mieten ein. Der BGH gab ihm Recht. Nach Ansicht des BGH reiche es für die Annahme einer stillschweigend geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung nicht aus, dass der Mieter bei Vertragsabschluss die verhältnismäßig geringe Belastung durch Verkehrslärm als vorteilhaft wahrnimmt und er sich (möglicherweise) auch deswegen zur Anmietung der Wohnung entscheidet. Erforderlich sei vielmehr, dass der Vermieter erkennt oder erkennen musste, dass der Mieter die vorhandene geringe Lärmbelastung als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung ansieht, und dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.

Im vorliegenden Fall gab es keine Anhaltspunkte für eine von den Mietvertragsparteien getroffene Beschaffenheitsvereinbarung. Deshalb sei – so der BGH – für die Bestimmung des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung im Streitfall die Verkehrsanschauung unter Berücksichtigung des Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben maßgebend. Danach stelle sich

hier die vorübergehende Erhöhung der Lärmbelastung nicht als ein zur Minderung berechtigender Mangel der Wohnung dar. Denn die vom Mieter vorgetragenen Lärmwerte stellten nach den Feststellungen der Vorinstanzen

nach den im Berliner Mietspiegel 2009 ausgewiesenen Werten keine hohe Belastung dar. Aus diesem Grund habe der Mieter die erhöhte Lärmbelastung redlicherweise hinzunehmen.

Instanzen-Rechtsprechung

Schimmelbefall

Ohne weitere vertragliche Vereinbarung muss auch eine Altbauwohnung zumindest einen Mindeststandard des zeitgemäßen Wohnens gewährleisten. Dies ist jedoch nicht gegeben, wenn sich zwangsläufig bei vertraglich ordnungsgemäßem Mieterverhalten ein Raumklima entwickelt, das zur Schimmelbildung führt.

*LG Berlin vom 22.2.2013
– 65 S 244/12 –, mitgeteilt
von RA Johann Heinrich Lüth*

➔ Langfassung im Internet

Die Mieterin hatte ihren Vermieter auf Beseitigung des Schimmelbefalls und der Ursache der Schimmelbildung im Bad in Anspruch genommen. Dieser meinte jedoch, dem Mängelbeseitigungsanspruch der Mieterin stehe deren schuldhaftes Verhalten gegenüber, weil sie nicht ausreichend lüfte und heize.

Das Gericht gab der Mieterin recht. Denn auch mit dem ihr den Umständen nach zumutbaren Heiz- und Lüftungsverhalten hätte sie die Feuchtigkeits- und Schimmelbildung nicht vermeiden können.

Ausweislich der Feststellungen des gerichtlichen Sachverständigen hätte zur Vermeidung der Schimmelentstehung im Badezimmer dauerhaft eine Raumtemperatur von 20° C und eine durchschnittliche Raumfeuchte von unter 45 Prozent herrschen müssen. Da jedoch beim vertragsgemäßen Gebrauch des Bades durch Duschen oder Baden zwangsläufig große Wasserdampfmengen anfielen, die die relative Luftfeuchte auf bis zu 100 Prozent erhöhen und bei winterlichem Außenklima durch einen einzelnen Lüftungsvorgang vorliegend durchschnittlich nur 150 bis 200 Gramm Wasser abgelüftet werden könnten, wären nach jedem Duschen/Baden 4 bis 6 Lüftungsvorgänge zu wie-

derholen. Da jedoch bei jedem Lüftungsvorgang auch die Temperatur absinke, ergebe sich eine zusätzliche Schwierigkeit dafür, das für die Vermeidung einer Schimmelbildung erforderliche Raumklima von 20° C und 45 Prozent relativer Luftfeuchtigkeit herzustellen.

Ein solches Heiz- und Lüftungsverhalten im Badezimmer sei der Mieterin aber auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich hier um einen Altbau handele, nicht zumutbar, ungeachtet dessen, dass ein besonderes Lüftungsverhalten vertraglich nicht vereinbart gewesen war. Da es der Mieterin demnach nicht möglich sei, bei vertragsgemäßem Gebrauch der Mietsache und zumutbarem Heiz- und Lüftungsverhalten eine Schimmelbildung zu verhindern, komme eine schuldhafte Verursachung der Schimmelbildung nicht in Betracht.

Asbestplatten

Eine gebrochene Vinyl-Asbest-Bodenplatte berechtigt zur Mietminderung in Höhe von 10 Prozent.

*LG Berlin vom 16.1.2013
– 65 S 419/10 –, mitgeteilt
von RA Sven Leistikow*

➔ Langfassung im Internet unter www.leistikowschreyeck.de/

Das Gericht ließ es dahinstehen, ob der Bruch der Platte durch eine Unachtsamkeit des Mieters entstanden sei oder nicht. „Denn den Beklagten (Mieter) kann nicht angelastet werden, dass sie ein Regal aufgestellt haben, da das Aufstellen eines Regals einen üblichen Mietgebrauch der Wohnung darstellt.“

Weiter schreibt das Gericht: „Die Gebrauchstauglichkeit der Mietwohnung war dadurch gemindert, dass ihre Benutzung mit der Gefahr einer Gesundheitsbeeinträchtigung verbunden war. Ohne eine fachgerechte Entsorgung der beschädigten As-

bestfliese war die Quelle für eine mögliche Gesundheitsbeeinträchtigung nicht mit Sicherheit beseitigt, so dass die konkrete Gefahr die Wertschätzung und den ungestörten Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt hat. Die besondere Gefährdung, die von freigesetzten Asbestfasern ausgeht, liegt darin, dass es keine Wirkschwelle gibt und eine einzige eingeatmete Faser eine lebensgefährliche Krankheit auslösen kann. Zwar steigt das Erkrankungsrisiko mit der Höhe der Konzentration von Asbestfasern und der Dauer der Einwirkung. Eine gesundheitlich unbedenkliche Konzentration von Asbestfasern (Schwellenwert) kann für Asbestfasern jedoch nicht angegeben werden.“

Berliner Mietspiegel

- 1. Kann das Bad einer Zwei-Zimmer-Wohnung nur vom Schlafzimmer aus betreten werden, liegt ein ungünstiger Wohnungszuschnitt im Sinne der Merkmalgruppe 3 des Berliner Mietspiegels 2011 vor.**
- 2. Ein überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand (Merkmalgruppe 4 des Berliner Mietspiegels 2011), liegt vor, wenn nicht nur die Fassade in einem gepflegten Zustand ist, sondern auch andere Instandhaltungsarbeiten erst vor kurzer Zeit durchgeführt wurden, zum Beispiel das Dach und Installationen (Elektroleitungen, Gas- und Wasserleitungen) vor Kurzem erneuert wurden. Da in den ehemaligen Bezirken Mitte und Prenzlauer Berg in den vergangenen Jahren sehr viel saniert wurde, sind die Anforderungen an einen überdurchschnittlichen Zustand nicht erfüllt, wenn nur ein Aspekt wie etwa die Fassade als überdurchschnittlich gepflegt anzusehen ist.**

*AG Mitte vom 5.12.2012
– 11 C 168/12 –, mitgeteilt
von RA Uwe Thieß*

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum

Südsterne

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Südsterne
in der Hasenheide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,
ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

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

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

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

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Immowatch**

Mein BMW

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

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 17-18 Uhr: ☎ 85 95 68 623. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Die Mediatoren rufen zurück.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerow Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 294 31 07 oder ☎ 0178 / 7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 209892 65 oder ☎ 0163 / 826 69 44

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm (Passwort-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226 260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen Mieter-Magazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Reinickendorf Classics – Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

☎ 90 139 - 47 77

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50 05 9

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

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

www.vz-berlin.de

www.test.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

■ Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

■ Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

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

■ Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit:

in allen bezirklichen Beratungsstellen

zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

■ Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

■ Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag

(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

■ Moabiter Mietertreff jeden 3. Dienstag

um 18.30 Uhr im Rathaus Tiergarten,

Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner Saal

im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

■ Weddinger Mietertreff jeden 4. Dienstag

im Monat um 18.30 Uhr im Laden

der Stadtteilvertretung Müllerstraße,

Triftstraße 2, U-Bhf. Leopoldplatz

■ Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regelmäßig

jeden 2. Do im Monat um 19.30

Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern,

Hasenheide 63

■ Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

■ Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

■ Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

■ Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

■ Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Am 10. April 2013 findet die Mitglieder-

versammlung statt. Das Treffen aktiver

Mitglieder entfällt deshalb. Die Einladung

zur Mitgliederversammlung finden Sie auf

Seite 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

Die Broschüren

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



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

April 2013

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 3.4.

- 15.30 Dr. Ingolf Ebel: Achtsamkeit – Modebegriff oder ernsthaftes Programm zur Lebensgestaltung?*
- 17.00 Spielfilm: *The Session – Wenn Worte berühren* (2012)
- 17.30 Prof. Dr. med. Hans Stoffels: Die Angst vor der Angst – Wie kann Psychotherapie helfen?*
- 19.30 Prof. Regine Reichwein: Glücklich werden – suchen nach sich selbst*
- 20.00 Spielfilm: *The Session – Wenn Worte berühren* (2012)

Donnerstag, 4.4.

- 15.30 Prof. Dr. med. Ullrich Kleeberg: C.W. Hufeland – Vermächtnis eines der bedeutendsten Ärzte. Vorbeugen ist besser als Heilen*
- 17.00 Spielfilm: *Hannah Arendt* (2012)
- 17.30 Bernd Neuhaus, M.A.: Lebendiges Mittelalter – Frauenklöster in der Lüneburger Heide**
- 19.30 Roland Zieschank: Woran sich Wohlstand wirklich messen lässt!*
- 20.00 Spielfilm: *Hannah Arendt* (2012)

Freitag, 5.4.

- 15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Friedrich II. von Preußen und seine imposante Ahnenreihe von Royalisten und Rebellen*
- 17.00 Spielfilm: *Hannah Arendt* (2012)
- 17.30 Prof. Dr. Barbara Stambolis: Vaterlosigkeit in vaterarmen Zeiten*
- 19.30 Prof. Dr. Gerd Gigerenzer: Risiko – Wie man die richtigen Entscheidungen trifft*
- 20.00 Spielfilm: *Hannah Arendt* (2012)

Montag, 8.4.

- 15.30 Claus-Dieter Steyer: Geheimnisvolle Orte in Brandenburg**
- 17.00 Spielfilm: *Schlussmacher* (2013)
- 17.30 Dr. Ingeborg Becker: Die Linie ist die Kraft – Henry van de Velde und der Aufbruch in die Moderne*
- 19.30 Prof. Dr. Lothar J. Seiwert: Zeit ist Leben, Leben ist Zeit*
- 20.00 Spielfilm: *Schlussmacher* (2013)

Dienstag, 9.4.

- 15.30 Katrin Rohnstock: Verarbeiten und Bewahren – Das autobiografische Schreiben*
- 17.00 Spielfilm: *Schlussmacher* (2013)
- 17.30 Marion Kappler: 400 Jahre Romanov-Dynastie in Russland*
- 19.30 Dr. Helga Weisz: Eine weltweite Energiewende – eine unlösbare Herkulesaufgabe oder machbar zum Wohle aller?*
- 20.00 Spielfilm: *Schlussmacher* (2013)

Mittwoch, 10.4.

- 15.30 Dr. Hans Thomas Carstensen: Salvador Dali – Ein Leben als Gesamtkunstwerk**
- 17.00 Spielfilm: *Schlussmacher* (2013)
- 17.30 Wolf-Dietrich Kunze: Eine heiße Technologie – Erfolgsgeheimnisse der Berliner Fernwärme**
- 19.30 Ulrike Scheuermann: Schaffensfreude – der Weg zu mehr Erfüllung im Leben*
- 20.00 Spielfilm: *Schlussmacher* (2013)

Donnerstag, 11.4.

- 15.30 Katrin Rohnstock: Erinnerung würdigen – Aufbau und Wirkung des Erzählalons Workshop und Erzählalon
- 17.00 Spielfilm: *Reinoir* (2012)
- 17.30 Wolfgang Feyerabend: Berliner Stadtgeschichte – Die Rosenthaler Vorstadt**
- 19.30 Bastian Barucker: Ein Jahr Leben in der Wildnis – Erfahrungsbericht über die ursprüngliche Lebensweise**
- 20.00 Spielfilm: *Reinoir* (2012)

Freitag, 12.4.

- 15.30 Manfred Reschke: Die Havel – Kultur und Natur zwischen Spandau und Havelberg**
- 17.00 Spielfilm: *Reinoir* (2012)
- 17.30 Prof. Dr. med. Michael Ermann: Unauslöschbare Spuren. Ein Rückblick auf die deutsche Kriegskindheit*
- 19.30 Thomas GroBerichter: Erdumrundung mit dem Fahrrad in 105 Tagen – Weltrekord!**
- 20.00 Spielfilm: *Reinoir* (2012)

Montag, 15.4.

- 15.30 Dr. med. Christian W. Engelbert, Prof. Dr. Brigitte Jürjens: Frauen sind anders, Männer auch*
- 17.00 Spielfilm: *Quartett* (2012)
- 17.30 Hagen Arnold: Irlands Norden und Schottland – von Dublin nach Glasgow**
- 19.30 Prof. Regine Reichwein: Einsam sein oder sich verbunden fühlen – eine Frage der Entscheidung?*
- 20.00 Spielfilm: *Quartett* (2012)

Dienstag, 16.4.

- 15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Berlin im Glanz der Renaissance**
- 17.30 Christian Thiel: Wer passt zu mir? Das Geheimnis erfolgreicher Partnerwahl*
- 19.30 Heiner Flassbeck: Handelt jetzt! Das globale Manifest zur Rettung der Wirtschaft*

Mittwoch, 17.4.

- 15.30 Dr. med. Reinhard Ehret u.a.: Neues zu Morbus Parkinson – Hilfe zum Umgang mit der Krankheit*
- 19.30 Anna Trökes: Kleine Yoga-Philosophie*

Donnerstag, 18.4.

- 15.30 Uwe Rada: Die Elbe – Europas Geschichte im Fluss**
- 17.30 Dr. med. Achim Kürten: Wirbelsäulen- und Gelenkerkrankungen nachhaltig behandeln mit Integrativer Medizin*
- 19.30 Barbara Kux: Nachhaltigkeit – Pflichtprogramm oder Erfolgsfaktor von Unternehmen? – Eintritt frei
- 20.00 Spielfilm: *Die Liebenden – Von der Last, glücklich zu sein* (2011)

Freitag, 19.4.

- 10-17 Eugen Goldstein-Kolloquium „Wissenschaft und Öffentlichkeit“
- 17.00 Spielfilm: *Die Liebenden – Von der Last, glücklich zu sein* (2011)
- 19.30 Expertengespräch: Freude an der Naturkenntnis – Wege der Wissensvermittlung
- 20.00 Spielfilm: *Die Liebenden – Von der Last, glücklich zu sein* (2011)

Sonntag, 21.4.

- 10.30 Workshop mit Ingrid Meyer-Legrand: Kriegskinder zwischen Stillstand und Rastlosigkeit
- 10.30 Philosophisches Café – Die großen Psychotherapeuten und die Gesellschaft Prof. Dr. Lutz von Werder: Der Aufstand gegen das Konzentrationslager und den politischen Notstand – Bruno Bettelheim

Montag, 22.4.

- 15.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Andrea Palladio und seine weltberühmten Bauten – Ein Stararchitekt der Renaissance**
- 17.00 + 20.00 Dokumentarfilm: *Auf der Suche nach dem alten Tibet* (2010)
- 17.00 Gesundheitstag: Knorpelschaden – was kann ich tun? Eintritt frei
- 17.30 Dr. Peter Habison: Kosmische Trilogie – Astronomie von New Mexico bis Hawaii*
- 19.30 Dr. Dr. h.c. Hubert Cancik: Religionsfreiheit – ein Menschenrecht im Spannungsfeld von Humanismus, Reformation und Aufklärung*

Dienstag, 23.4.

- 15.30 Prof. Dr. med. Ullrich Klellberg: C.W. Hufeland – Vermächtnis eines der bedeutendsten Ärzte. Von der Makrobiotik zum Gen-Chip*
- 17.30 Elke Krauskopf, M.A.: Die Maler der Lebensreformbewegung um 1900 – Ein „Frühlingsturm“ in Kunst und Leben**
- 19.30 Dr. Susan Muhlack: Vom abenteuerlichen Leben des Hans Bötticher alias Joachim Ringelnatz*

Mittwoch, 24.4.

- 15.30 Dr. Maren Schmidt: Patientenempowerment – wie kann ich als Patient meine Operation erfolgreich beeinflussen?*
- 17.00 + 20.00 Dokumentarfilm: *Auf der Suche nach dem alten Tibet* (2010)
- 17.30 Hanno Balzer: Das Virtuelle Kraftwerk: So kommt Windstrom von der Küste in die Berliner Heizung*
- 19.30 Impulsvorträge und Podiumsgespräch mit Publikumsdiskussion: Forschung Ja – Tierversuche Nein!

Sonntag, 28.4. und Montag, 29.4., jeweils 20.00 Uhr: Bernhard Wolff: Achtung Einfall

Montag, 29.4.

- 15.30 Prof. Dr. Dirk Syndram: 250 Jahre Ende des Siebenjährigen Krieges. Die königliche Jagdresidenz Hubertusburg und der Frieden von 1763*
- 17.00 + 20.00 Dokumentarfilm: *Auf der Suche nach dem alten Tibet* (2010)
- 17.30 Prof. Dr. Annegret Thieken: Wie können wir aus Naturkatastrophen lernen? Beispiel Hochwasser*
- 19.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Hiernonymus Bosch – Wahrheit und Mythos eines Künstlergenies*

Dienstag, 30.4.

- 15.30 Dr. med. Christian W. Engelbert: Die Kunst des Älterwerdens*
- 17.30 Awai Cheung und Klaus D. Krebs: Qigong Meets Business – Fit und gelassen im (Büro)-Alltag*
- 19.30 Urania-Reihe „Stadt im Gespräch – Berlin im Wandel“ – Eintritt frei
Nutzungsmischung in der Stadt – Ein Leitbild der Belästigung?