

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

Mai  
5/2011

**GENOSSENSCHAFT-  
LICHE BAUGRUPPE**

**Vom Traum zum  
ersten Spatenstich**

**INTERNATIONALE  
BAUAUSSTELLUNG 2020**

**Höhenflug ohne Ziel**

**NEUE SANIE-  
RUNGS-  
GEBIETE**

**Abschiedsbrief  
an die Stadt-  
erneuerung**



# Vier vereint in Gier

Deutschlands Atomstrom-Produzenten verdienen bestens.  
Sie stemmen sich gegen die Energiewende.

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

„Opa meint, guter Rat ist manchmal teuer. Mit dem richtigen Rechtsschutz ist er aber gut und günstig – sagt Papi.“



Ausgabe 02/2011 – 2 mal Rang 1 für unseren Standard-Schutz im Öko-Test-Rechtsschutzvergleich

Wir geben Ihnen gut und günstig Sicherheit für alle wichtigen Dinge des Lebens.



DMB Rechtsschutz

Recht: günstig

Nicht nur für diese Familie sondern auch für Sie als **Mitglied im Berliner Mieterverein** ist die DMB Rechtsschutz der erfahrene Beistand und zuverlässige Berater in allen Rechtsfragen, die über das Wohnen hinausgehen. Schließlich gibt es viele andere Dinge, für die es jederzeit wichtig ist, die nötige Sicherheit und besten Schutz zu haben. Denn unangenehme Streitigkeiten kosten nicht nur Zeit, Geld und Nerven. Sie können bei einer Auseinandersetzung auch zu Lebenseinschränkungen oder finanziellen Risiken im Prozessfall führen.

Bei der DMB Rechtsschutz erhalten Sie nicht nur günstigen und leistungsstarken Versicherungsschutz, sondern auch den richtigen Schutz für jede Lebenslage, egal ob Beruf, Privat oder Verkehr. Mit einer

Wählen Sie den DMB Rechtsschutz, der am besten zu Ihrer Lebenssituation passt und profitieren Sie von Leistungen wie der telefonischen Erstberatung, hohen Deckungssummen, bevorzugter Anwaltsbehandlung, Schutz bei Reisen bis zu 3 Monaten weltweit, u. v. m.

Reihe von Vorteilen und Serviceleistungen und genau auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Rechtsschutzpaketen sorgen wir dafür, dass Sie Ihre Rechte nicht nur kennen, sondern auch Ihr gutes Recht bekommen.

Ausführliche Informationen mit der Möglichkeit zur Beitragsberechnung und zum direkten Abschluss finden Sie unter [www.dmb-rechtsschutz.de/mietervereine](http://www.dmb-rechtsschutz.de/mietervereine). Gerne geben wir Ihnen auch Auskunft zu Fragen unter **0 221 / 376 38 38** oder erkundigen Sie sich beim Berliner Mieterverein nach unseren Angeboten.

Sie als Mitglied eines DMB Mietervereins erhalten besonders günstige Konditionen – mit bis zu 10% Preisvorteil z.B. für



Doppelt: sicher

Privat + Beruf

schon ab monatlich

€ 8,79

Dreifach: sicher

Privat + Beruf + Verkehr

schon ab monatlich

€ 10,72

# INHALT

## PANORAMA

GSW-Börsengang: <b>Die Heuschrecken machen Kasse</b> .....	6
Gagfah: <b>Klage in Dresden, Blindflug beim Bund</b> .....	6
Betriebskostenspiegel: <b>Heizung und Warmwasser fahren Achterbahn</b> .....	7
Kehrordnung: <b>Glücksbringer mit großen Taschen</b> .....	7
Wohnraumgesetz: <b>Politische Flucht aus dem Sozialen Wohnungsbau</b> .....	8
Pakt für Klimaschutz: <b>Finanzsicherheit für die Energieziele</b> ...	8
Berliner Energiecheck: <b>Abfall sichert weitere Förderung</b> .....	9
Buchtipps: <b>Ein Nachschlagwerk rund um das Mietrecht</b> .....	9
Urteilen Sie selbst! <b>Lückenschluss</b> .....	9
Mediation: <b>Der klügere Weg</b> .....	10
Telefonservice der Stadtentwicklungsverwaltung: <b>Kostenlose Auskünfte zur Miete</b> .....	10
Hofbegrünung: <b>Flower Power im Rampenlicht</b> .....	11
„Ökokiez 2020“: <b>Klimaschutz fängt im Kiez an</b> .....	12
Buchtipps: <b>Von der Landstraße zur Magistrale</b> .....	12
BGH-Urteil zur Modernisierung ohne Ankündigung: <b>Teure Stufe</b> .....	13
Wohnkostenübernahme: <b>Chaos endlich beseitigen</b> .....	13

## TITEL

Deutschlands Atomstrom-Produzenten verdienen bestens. Sie stemmen sich gegen die Energiewende. <b>Vier vereint in Gier</b> .....	14
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

## HINTERGRUND

Brandschutz: <b>Eine Garage für den Bugaboo</b> .....	20
Genossenschaftliche Baugruppe: <b>Vom Traum zum ersten Spatenstich</b> .....	21
Neue Sanierungsgebiete: <b>Abschiedsbrief an die Stadterneuerung</b> .....	22
Internationale Bauausstellung 2020: <b>Höhenflug ohne Ziel</b> .....	23
Energetische Gebäudesanierung: <b>Kontroverse Neutralität</b> .....	24
BGH-Urteil: <b>Versorger muss unwirtschaftliche Wasserzähler austauschen</b> .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

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

**Atomstopp und Energiewende** – laut demoskopischen Umfragen mittlerweile von der Mehrheit der Deutschen getragen – erfordern einen nationalen Kraftakt. Dass die vier großen Stromproduzenten mit der Regierung zanken und mit der Wende zaudern, wundert nicht: Der risikante Energieträger Atom hat ihnen satte Gewinne in den letzten Jahren verschafft.



**Warmmietenneutralität:** „... ist machbar“, sagen die einen, „... eine Illusion“, die anderen. Richtig ist beides: Bestimmte Wohnungsbestände lassen sich energetisch sanieren ohne Verteuerung der Gesamtmiete. Bei anderen Beständen geht die Rechnung nicht auf.

### Kontroverse Neutralität

24



Woche für Woche gibt es in Berlin neue Meldungen von Gegenständen und Kinderwagen, die in Kellern und Treppenhäusern von skrupellosen Brandstiftern angezündet werden. Was man als Mieter und Vermieter tun kann, zeigt unser Beitrag

### Eine Garage für den Bugaboo 20



Fotos: RWE (oben), Christian Muhrbeck (Mitte), Berliner Feuerwehr (unten)

*Betr.: MieterMagazin 4/2011  
Seite 21, Bettina Karl: „Arm in der  
ersten Reihe – TOPOS-Studie zum  
Wohnen in Autobahnnähe“*

## Nachtrag

*In dem Beitrag fehlt der Hinweis,  
dass die vom Forschungsinstitut  
TOPOS erstellte Studie zum Wohnen  
in Autobahnnähe von der Bundestagsfraktion  
der Linken in Auftrag gegeben wurde.  
Wir bitten das Versehen zu entschuldigen.  
Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 4/2011,  
Seite 4, Leserbrief von S. Gerhold:  
„Ausreichend Großzügigkeit“*

## Die Wohnung – ein Freigängerknast?

Es geht den Mieterverein und seine Mitglieder nichts an, wenn Mieter nicht umziehen dürfen ohne Genehmigung des Amtes? Wenn ein Amt einen Umzug faktisch anordnen und erzwingen kann? Wenn volljährigen Bürgern untersagt ist, eine eigene Wohnung zu haben? Wenn wegen länger dauernder Arbeitslosigkeit Mieter und ihre Kinder das ihnen vertraute Wohnumfeld aufgeben sollen oder müssen? Es geht die Mieter in ihrer Gesamtheit nichts an, wenn Grundrechte verletzt werden? Der Mieterverein ist nicht nur eine einfache und billige Rechtsschutzversicherung, er ist auch eine Solidarge-

meinschaft von und für die Schwachen in diesem Staat. Wenn diesen die Teilhabe am Leben verweigert wird, sieht auch das höchste deutsche Gericht darin einen Verstoß.

Die angesprochene Berücksichtigung von lediglich der untersten 15 Prozent der Einkommen für die Bedarfsermittlung ist eine Schande, weil mit diesem Einkommen kein würdiges Dasein geführt werden kann. Kinder sind keine Mieter, aber: Sie wohnen auch. Ihre Bedürfnisse finden sich in der Bezugsgruppe nicht wieder.

Um die Finanzkraft der Leistungsträger braucht man sich keine Sorgen zu machen. Allein die durch Steuerhinterziehung diesem Personenkreis unrechtmäßig zufließenden Milliarden machen mehr aus, als das Transferleistungssystem verbraucht. Die Betrügereien mit der Mehrwertsteuer wären auch Geldquellen, wenn man nur wollte. Auch besserer Umgang mit unserem, dem „Staatsvermögen“ (Stichworte: Tränenpalast, LBB), bietet Reserven.

Der Bedürftige hat keine Wohnung, er hat eine Unterkunft. Diese hat er auch nur mit Genehmigung des Amtes zu verlassen. Die Wohnung als Freigängerknast?

Und das alles sollen keine Themen sein, die das MieterMagazin angehen?

*F. Widmann, per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 4/2011,  
Seite 4, Leserbrief von S. Gerhold:  
„Ausreichend Großzügigkeit“*

## Polemik, die nicht hilft

So kann nur jemand schreiben, der sich nicht wirklich mit der Materie, dem neuen Regelbedarfermittlungsgesetz (RBEG) und dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes aus dem vergangenen Jahr, beschäftigt hat. Bei der Anhörung von über 30 Sachverständigen beim Bundestagsausschuss für Arbeit und Soziales am 22. November 2010 bekundeten diese Experten einhellig die Auffassung, dass ein Regelsatz von (jetzt) 364 Euro monatlich nicht einmal das physische Existenzminimum abdeckt. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 9. Februar 2010 festgestellt, dass der Regelbedarf

das „soziokulturelle Existenzminimum“, also die physische Existenz und „ein Mindestmaß an Teilhabe am gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Leben“ möglich machen muss. Die vom Bundestag eingeladenen oben genannten Sachverständigen kommen, je nach Berechnungsgrundlage, zu einem Regelsatz, der zwischen mindestens 480 Euro und 540 Euro liegen muss. Nicht allein die statistischen Ausgaben einer Referenzgruppe dürfen Bestandteil der Berechnung des Regelsatzes sein, sondern der tatsächliche Bedarf eines Leistungsempfängers. Darüber hinaus darf man nicht verschweigen, dass jeder Hartz-IV-Empfänger von seinem Regelsatz mit über 12 Prozent, also rund 44 Euro, in Form von Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) ebenfalls zu den „staatlichen Wohltaten“ (Zitat Herr Gerhold) beiträgt. Der polemische Text von Herrn Gerhold hilft weder dem Hartz-IV-Empfänger noch dem Steuerzahler.  
*J. Robrandt, per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 4/2011, Seite 24, Bettina Karl: „Wo berühmte Berliner einst wohnten – Eine Pankower Dichter- und Denkerstube“*

## Fragen um den Beamten-Wohnungs-Verein

In dem Artikel wird der Wohnungsbau-Verein Neukölln als Eigentümer der Wohnanlage Kissingenplatz genannt, dem „die Gebäude 1992 rücküberreignet“ wurden. Zum Schluss des Beitrags wird „der Beamten-Wohnungs-Verein aus Neukölln“ erwähnt, der seine „Bezirksgrenzen verließ, um von 1926 bis 1929 am Kissingenplatz in Pankow diesen vierseitigen Gebäudekomplex zu erbauen“. Meines Erachtens hatte der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin in seinem über 100-jährigen Bestehen keine Geschäftsstelle in Neukölln. Und: Meines Wissens hat der Beamten-Wohnungs-Verein auch nicht mit den Architekten Mebes und Emmerich gebaut.

*D. Schemel, per E-Mail*

*Der Vorstand des Wohnungsbau-Vereins Neukölln teilte uns mit, dass es den heutigen Wohnungsbau-Ver-*

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Behrenstr. 1 C, 10117 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmvm@berliner-mieterverein.de](mailto:bmvm@berliner-mieterverein.de) · Konto: Commerzbank (BLZ 10040000) 771900801 (Beiträge) und 771900800 (sonstige Zahlungen, Abo) · 59. Jahrgang 2011  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titel:** Susanne Nöllgen/Grafikbüro · **Fotografen/ Bildagenturen:** Abengoa, Berliner Feuerwehr, Börse Frankfurt, ehst, EnBW (Bernd Franck, Rüdiger), Eon Energie, Eon (Cavin Young, Andreas Pohlmann, Peter Schaffrath, Rolf Sturm), Julia Gandras, Isover, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Projekt Möckernkiez, RWE, Vattenfall, Reiner Wild · **Layout:** Susanne Nöllgen/Grafikbüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, 10997 Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, 38315 Hornburg  
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein 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

ein Neukölln eG seit dem 22. November 1947 gibt und dass die Genossenschaft am 18. November 1902 als „Beamten-Wohnungs-Verein zu Rixdorf“ gegründet wurde. Die Herren Mebes und Emmerich sind nachweislich die Architekten der Pankower Wohnanlage.  
Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 4/2011,  
Seite 4, Leserbrief: „Weniger ist möglich“

## Einladung zum Nachdenken

Ich wundere mich sehr über die Vorstellung von Verbrauchern – hier: üblicher Verbrauch von Strom in Einpersonenhaushalten. Mein Stromverbrauch (rund 200 Kilowattstunden pro Jahr) mag kein Beispiel für den üblichen Verbrauch sein. Er könnte jedoch dem einen oder anderen Verbraucher Anstoß geben, die Höhe seines vermeintlich notwendigen Stromverbrauchs zu überdenken – ohne zwangsläufigen Verlust seiner scheinbaren Lebensqualität oder seines Wohlstands. Nicht nur Fukushima lädt zum Nachdenken ein.

E. Goldenstein, 13353 Berlin

## MieterMagazin online

Nicht nur eingefleischten Internet-Nutzern können wir die Online-Ausgabe des MieterMagazin wärmstens empfehlen. Wer über Computer und Internet-Zugang verfügt, wird mit der „papierlosen“ Variante des Magazins aufs Beste bedient. Die überarbeitete Online-Version ermöglicht einen raschen Zugriff auf alle Informationen, eine schnelle Artikel-Suche auch mittels Stichwörtern, das Stöbern im Archiv und vieles mehr. Und: Sie werden immer sofort benachrichtigt, wenn die jeweils neueste Ausgabe im Netz steht und können bequem per beigefügtem Link darauf zugreifen. Komfortabler und schneller geht es nicht. Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>. Ihre MieterMagazin-Redaktion

**Mitmachen!** **Der Leser als Bildreporter**

Die unglaublichsten Geschichten sind bekanntlich die, die in Wirklichkeit passieren. Das „Augenblicke“-Foto auf dieser Seite steht dafür Zeuge. Erfreulich ist, dass der Aufruf der Redaktion, skurrile und ungewöhnliche Fotos rund um das Thema Wohnen einzuschicken, inzwischen regelmäßigen Widerhall bei den MieterMagazin-Lesern findet. Danke, dass Sie mitmachen. Tun Sie das auch weiterhin. Sie wissen ja: Ihre Mühe wird belohnt – mit 40 Euro für ein abgedrucktes Bild. Fotos bitte (in hoher Auflösung) an [bmrv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmrv@berliner-mieterverein.de). Ihre MieterMagazin-Reaktion

## Gut zu wissen

### BMV-Infoblätter im Internet

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

### 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>



Die Einsenderin, M. Piotr, gab diesem Foto den Titel „Nach der Modernisierung“

### Augenblicke

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

## GSW-BÖRSENGANG

## Die Heuschrecken machen Kasse

Eine knappe halbe Milliarde Euro erlöste die GSW bei ihrem Börsengang im April

Das Wohnungsunternehmen GSW wurde Mitte April an der Börse platziert. Die ursprünglichen Besitzer haben ihre immense Renditeerwartung voll und ganz realisieren können.

Nachdem 2011 wegen eines wirtschaftlich ungünstigen Umfelds und ungelöster Unternehmensschulden der Börsengang kurzfristig abgesagt wurde, hat der zweite Anlauf nunmehr geklappt: Das Wohnungsunternehmen GSW wurde für 468 Millionen Euro mehrheitlich an Aktionäre verkauft. Jeweils 20 Prozent der Anteile halten weiterhin die als „Heuschrecken“ bekannten Fondsgesellschaften Cerberus und Goldman Sachs, die die GSW 2004 für 405 Millionen Euro vom Land Berlin aufgekauft und Anleger mit der Aussicht auf eine 20-prozentige Jahresrendite angelockt haben. Von den 468 Millionen Euro Börsenerlös stecken die Fondsgesellschaften rund 350 Millionen Euro in ihre

Tasche, lediglich 115 Millionen verbleiben in dem Wohnungsunternehmen. Addiert man zu diesem Erlös die Ausschüttungen, die an Cerberus und Goldman Sachs in den vergangenen Jahren vorgenommen wurden – im Jahr 2009 allein 447 Millionen Euro, dann wird deutlich, dass die „Heuschrecken“ ihr hochgestecktes Renditesoll übererfüllt haben. Für die Mieter, die seit Jahren eine Verschlechterung des Unternehmensservice und der Instandhaltung der Gebäude beklagen, ist indes keine Besserung in Sicht: Um ihre Anleger bei Laune zu halten, wird die GSW eher hohe Unternehmensgewinne ausweisen als in den Gebäudebestand investieren. Udo Hildenstab



Foto: Börse Frankfurt

## GAGFAH

## Klage in Dresden, Blindflug beim Bund

Die Stadt Dresden hat das Wohnungsunternehmen Gagfah verklagt, weil sie ihm Verstöße gegen den Verkaufsvertrag der vormals städtischen Wohnungen vorwirft. Außerhalb Dresdens verließ sich der Bund bei der Kontrolle der Gagfah-Mieterschutzregelungen bislang auf die Angaben der Gagfah.

Im Jahr 2006 hatte die Stadt Dresden ihre Wohnungsbaugesellschaft Woba mit 48000 Wohnungen an den US-Finanzinvestor Fortress verkauft. Diese sogenannte Heuschrecke gliederte die Woba in das zwei Jahre zuvor von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) erworbene Wohnungsunternehmen Gagfah ein.

Zum Schutz der Dresdner Mieter wurde eine „Sozialcharta“ aufgestellt. Danach ist die Gagfah unter anderem verpflichtet, bei Wohnungsverkäufen die Wohnungen den Mietern verbilligt anzubieten. Nach Überzeugung der Dresdner Stadtverwaltung hat die Gagfah

aber bei Verkäufen ganzer Häuser diese Anbietpflicht nicht an die Käufer weitergegeben, und zwar „in einer Vielzahl von Verkaufsfällen“. Die Stadt reichte am 31. März dieses Jahres Klage ein. Die Vertragsstrafe könnte sich verschiedenen Schätzungen zufolge auf bis zu 50 Millionen Euro belaufen.

Als Fortress 2004 die Gagfah von der bundeseigenen BfA kaufte, wurde eine ähnliche Sozialcharta aufgestellt. Zuständig für die Kontrolle ist die Deutsche Rentenversicherung Bund (DRV) als Nachfolgerin der BfA. Verstöße sind der DRV nicht bekannt geworden. Sie verließ sich jedoch bislang auf die Berichte der Gagfah selbst. „Da bis heute kein konkreter Fall einer Verletzung dieser Verpflichtungen an die DRV Bund herangetragen wurde, sahen wir uns bislang nicht veranlasst, eine zusätzliche Überprüfung vorzunehmen“, erklärt DRV-Sprecher Dirk von der Heide.

Die Frage, wie die Einhaltung der Mieterschutzbestimmungen über-



Foto: Christian Muhrbeck

Wenn die Gagfah Mieterschutzbestimmungen verletzt hat, drohen Schadenersatzklagen nicht nur in Dresden

wacht wird, versucht Daniela Wagner, wohnungspolitische Sprecherin der Grünen im Bundestag, mit einer Kleinen Anfrage zu klären. Weil die Gagfah eine rege An- und Verkaufstätigkeit betreibt, ist es von außen kaum noch nachvollziehbar, welche Sozialcharta für welche Wohnung gilt.

Die Gagfah hatte 2004 rund 81000 Wohnungen. Heute sind es 165000, davon über 26000 in Berlin. Das Unternehmen wurde nach Luxemburg verlegt, in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und 2006 an die Börse gebracht. Seither ist die Gagfah das größte börsennotierte Wohnungsunternehmen in Deutschland.

Jens Sethmann

# Heizung und Warmwasser fahren Achterbahn

**Die kalten Nebenkosten sind im Jahr 2009 nur leicht gestiegen, für Heizung und Warmwasser war so gar weniger zu zahlen. Das ergibt der neue Betriebskostenspiegel, der unlängst vom Deutschen Mieterbund (DMB) vorgelegt wurde.**

Durchschnittlich 2,19 Euro pro Quadratmeter zahlen die bundesdeutschen Mieter im Monat für Betriebskosten (Vorjahr 2,16 Euro). Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen – nicht immer gibt es beispielsweise Hauswart oder Lift – kann die sogenannte Zweite Miete bis zu 2,94 Euro betragen. Dabei sind die regionalen Unterschiede zum Teil erheblich.

Die deutlichsten Preisunterschiede gibt es bei der Grundsteuer und den Kosten der Müllbeseitigung, gleichzeitig sind dies mit 0,19 beziehungsweise 0,20 Cent nach Wasser die teuersten Einzelposten bei den kalten

Betriebskosten. 2009 sind die kalten Betriebskosten durch die Bank teurer geworden, allerdings ist keiner der Posten sprunghaft gestiegen.

Bei den Heizkosten konnte der DMB eine „Achterbahnfahrt“ feststellen. Nachdem im Abrechnungszeitraum 2008 die Kosten noch um 19 Prozent gestiegen waren, fielen sie 2009 um durchschnittlich 7 Prozent, die Kosten für Warmwasser sogar um 11 Prozent. Hier spielen energetische Modernisierungen sowie ein sparsameres Heizverhalten der Mieter eine Rolle. Hauptursache waren jedoch die niedrigeren Energiepreise. So war Heizöl 30,7 Prozent billiger als 2008. Für 2010, so die Prognose des DMB, müsse wegen des kalten Winters und einem Anstieg des Ölpreises aber mit deutlich höheren Heizkosten gerechnet werden. Auch bei den kalten Betriebskosten befürchtet der DMB einen weiteren Anstieg, vor allem wegen der gestiegenen Preise für



Foto: Sabine Münch

*Bei den Müllkosten sind die regionalen Unterschiede groß*

Wasser, Abwasser und Strom. Der Betriebskostenspiegel ist – anders als der Mietspiegel – rechtlich nicht bindend. Er liefert Mietern aber wertvolle Hinweise, wo in ihrer Abrechnung etwas „faul“ sein könnte. Deutliche Abweichungen von den Durchschnittswerten sollten überprüft werden.

*Birgit Leiß*

➔ Weitere Infos unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)

## KEHRORDNUNG

# Glücksbringer mit großen Taschen

*Der schwarze Mann hat eine gute Lobby*



Foto: Reiner Wild

**Schon im Januar 2010 hat eine bundesweit geltende Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) alle entsprechenden Landesordnungen abgelöst. Überall kontrollieren die Schornsteinfeger jetzt einmal jährlich die Betriebs- und Brandsicherheit konventioneller Öl- und Gasheizungen. Nur noch alle zwei beziehungsweise drei Jahre kommt eine Umweltschutzmessung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz hinzu.**

Von den größeren Intervallen für die Umweltschutzmessungen profitieren vor allem Besitzer neuerer Heizungsanlagen, denn ausschlaggebend für die Messintervalle ist das Alter der Anlage: Über 12 Jahre alte Gas- und Ölheizungen werden alle zwei Jahre, jüngere Anlagen nur noch alle drei Jahre gemessen.

Bedeutet das weniger Arbeit und damit vielleicht auch weniger Einkommen für die bundesweit 20000 Beschäftigten des Schornsteinfegerhandwerks? Weit gefehlt. Die Schornsteinfeger verfügen offenbar über eine starke Lobby. Die bundesweite Kehrordnung sieht vor, dass die verrichteten Arbeiten mit einem Arbeitswert als Pauschale für die An- und Abfahrt zu multiplizieren sind. Dieser Arbeitswert ist doppelt so hoch, wie er zuvor in den einzelnen Bundesländern war. Wer sich weigert zu zahlen, bekommt schnell Post vom Bezirksamt, das hier als „Inkassobüro“ einspringt, da der Bezirksschornsteinfegermeister „hoheitliche Aufgaben“ wahrnimmt. Aber all das ist den Schornsteinfegern, die ja eigentlich Glück bringen sollen, offensichtlich nicht genug. Das Bundesministerium für Wirt-

schaft und Technologie stimmt gerade den „Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsverordnung“ mit anderen Bundesressorts ab. Danach sollen die Arbeitswerte für die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg von 6,2 auf 8,2 erhöht werden – eine Steigerung um 32 Prozent. Der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) hat diese Erhöhung bereits abgelehnt und auch seinen Einspruch zu anderen Punkten des Entwurfs formuliert. Grundsätzlich zählen die Gebühren der Schornsteinfeger zu den Betriebskosten und können vom Vermieter auf die Mieter umgelegt werden. Bereits im Mai 2011 soll die Novelle dem Bundesrat vorgelegt werden – aber bitte nicht ohne Einbeziehung der Mieter- und Verbraucherschutzverbände! *Rainer Bratfisch*

## WOHNRAUMGESETZ

## Politische Flucht aus dem Sozialen Wohnungsbau

Für die 28000 ► Sozialwohnungs-haushalte, die wegen des Wegfalls einer Anschlussförderung von Verdrängung bedroht sind, hat auch das Wohnraumgesetz keine befriedigende Lösung (hier: betroffenes Gebäude in der Kochstraße 16 in Kreuzberg)

Der Senat hat Mitte April das „Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin“ (kurz: Wohnraumgesetz) verabschiedet. Damit wird den Bewohnern der rund 160000 Sozialwohnungen mehr Schutz vor Mietsteigerungen versprochen. Der Berliner Mieterverein (BMV) kritisiert das Gesetz als „Einstieg in einen raschen Ausstieg aus dem Sozialen Wohnungsbau“.

Mit dem neuen Gesetz will der Senat den Eigentümern von Sozialbauten die Möglichkeit geben, die Förderdarlehen vorzeitig, aber mit einem finanziellen Abschlag zurückzuzahlen. Die Landesregierung erwartet dadurch bis 2013 schnelle Einnahmen von 253 Millionen Euro. Als Anreiz für die Vermieter wird – neben dem Darlehensabschlag – die Hälfte der Wohnungen der betreffenden Wohnanlage von der Belegungsbindung freigestellt. Im Gegenzug werden die Mietsteigerungen begrenzt. Auf welcher Höhe die Mieten gebunden werden, will der Senat mit dem jeweiligen Eigentümer



Foto: Christian Muhrbeck

vereinbaren. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild nennt das Vorhaben „vollkommen intransparent“.

Für den Spezialfall der 28000 Sozialwohnungen, für die vom Senat eine Anschlussförderung verweigert wurde, sollen sich bei einem Eigentümerwechsel die Mieterhöhungsmöglichkeiten am Mietspiegel orientieren. Bisher konnte in diesen Fällen die Kostenmiete verlangt werden, die meist zwischen 13 und 19 Euro pro Quadratmeter nettokalt liegt. In nicht wenigen Fällen haben Eigentümer solch abenteuerliche Mietforde-

rungen genutzt, um die Sozialmieter ganz legal loszuwerden.

Der Berliner Mieterverein weist darauf hin, dass auch die Mietspiegelwerte in der zutreffenden Baualtersklasse für Sozialmieter eine kaum zu tragende Belastung darstellen: Die Mittelwerte erreichen bis zu 7,46 Euro pro Quadratmeter, die Oberwerte bis zu 9,05 Euro. Für die Mieter der Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung, bei denen kein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, hält das Wohnraumgesetz nur ein „Trostpflaster“ bereit, wie der BMV kritisiert: Bei untragbaren Mieterhöhungen bekommen sie drei Monate mehr Zeit, sich eine andere Wohnung zu suchen.

„Dieser Gesetzentwurf berücksichtigt nicht die schon geleistete milliardenschwere Förderung, die in die betroffenen Wohnungen geflossen ist“, bemängelt Wild. Besonders problematisch ist, dass für immer weniger Wohnungen eine Sozialbindung gelten soll. Angesichts der Wohnungsmarktentwicklung hält der BMV das für nicht vertretbar. Jens Sethmann

## PAKT FÜR KLIMASCHUTZ

## Finanzsicherheit für die Energieziele

Ein breites Bündnis aus Wirtschaft und politischen Interessenverbänden wendet sich gegen den Bundeshaushalt 2012, in dem keinerlei Mittel für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm eingestellt sind.

Anspruch und Wirklichkeit klaffen in der Politik der Bundesregierung auseinander: Das schwarz-gelbe Energiekonzept aus dem vergangenen Herbst benennt ehrgeizige Ziele bezüglich energetischer Gebäudesanierung und ressourcenschonendem Neubau. Die Antwort, wie das bezahlt werden soll, bleibt die Bundeskanzlerin schuldig. Im Haushalt für das Jahr 2012 sind keine Gelder für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm vorgesehen, weil sie beab-

sichtigte, die Mittel dafür aus dem Energie- und Klimafonds bereitstellen zu können. Nachdem nun die großen Stromproduzenten aufgrund des Atom-Moratoriums eine weitere Einzahlung in den Fonds verweigern, steht die Finanzierung auf unsicheren Beinen.

Ein breites Bündnis („Pakt für Klimaschutz“) aus Kommunen, Bauwirtschaft, Umweltverbänden sowie Mieter- und Vermieterorganisationen hat nunmehr gegen die Mittelstreichung protestiert: Um das im Energiekonzept der Bundesregierung festgelegte Ziel einer Verdoppelung der Sanierungsquote auf 2 Prozent des Bestandes zu erreichen, sei mittelfristig eine jährliche Förderung von 5 Milliarden Euro sicherzustel-

len. Neben der Sicherung von Arbeitsplätzen im Baugewerbe habe die Förderung aufgrund der damit gekoppelten privaten Investitionen positive Effekte auf das lokale Handwerk und letztlich über die Mehrwertsteuereinnahmen auch auf den Staatshaushalt.

uh



Foto: Isover

Auf wackligen Beinen steht die weitere Finanzierung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms



## BERLINER ENERGIECHECK

# Abfall sichert weitere Förderung

**Gute Nachricht für Geringverdiener, die eine Energieberatung in den eigenen vier Wänden in Anspruch nehmen wollen: Das Projekt „Berliner Energiecheck“ des Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND) Berlin wird mindestens bis Jahresende verlängert und um eine „Haushaltsnahe Abfallberatung“ ergänzt.**

Im Januar hatte die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz angekündigt, das Projekt wahrscheinlich nicht weiter zu fördern. Das hätte sein Aus bedeutet (MieterMagazin 3/2011, Seite 26: „Erst checken, dann zahlen“). „Der neue Projektbaustein Abfallberatung wird durch die Stiftung Naturschutz Berlin aus Mitteln des Förderfonds Trennstadt Berlin gefördert“, erklärt Tobias Quast, Koordinator des Projekts beim BUND Berlin. Die ersten Energiesparberater haben bereits eine Schulung zum Ab-

fallberater erhalten. „Seither bieten sie zusätzlich zu den Hinweisen zum Energiesparen in den Haushalten vor Ort ebenfalls kostenlos eine Beratung zum Themenfeld Abfallvermeidung, -trennung und -recycling an.“  
*Kristina Simons*

■ *Wer eine Haushaltsberatung wünscht oder sich zum Abfallberater schulen lassen möchte, kann sich beim BUND Berlin unter ☎ 78790060 melden.*



Foto: Christian Muhrebeck

*Die mobile Energieberatung wird zeitlich verlängert und inhaltlich ergänzt*



■ *Das Mieterlexikon kostet 13 Euro und ist in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins wie auch im Buchhandel erhältlich oder über den DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)*

## DER BUCHTIPP

# Ein Nachschlagwerk rund um das Mietrecht

Das Mieterlexikon ist neu erschienen. Die Neuauflage enthält über 3000 Gerichtsurteile zu mehr als 500 Stichworten auf rund 720 Seiten. Den Mietrechtsklassiker des Deutschen Mieterbundes gibt es in Deutschland seit mehr als 30 Jahren. Mit einer bisher verkauften Auflage von über 800000 Exemplaren gehört das Mieterlexikon zu den führenden Fachbüchern in Deutschland.

Das Mieterlexikon 2011/2012 ist komplett überarbeitet und aktualisiert worden. Eingearbeitet sind nicht nur neue Gesetze und Verordnungen auf dem Gebiet des Wohnungs- und Mietrechts, wie zum Beispiel die Heizkostenverordnung und das Wohngeldgesetz. Berücksichtigt und erklärt werden Urteile der Amts- und Landgerichte und die wichtigsten Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs.

Alle wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens werden anhand von alphabetisch geordneten Stichworten beantwortet und in leicht verständlicher Sprache erklärt.

*dmb*



Illustration: Julia Gandras

## URTEILEN SIE SELBST! Lückenschluss

Abgesehen vom Problem der Verdrängung angestammter Bewohner in angesagten Ost-Berliner Bezirken wie Mitte, Prenzlauer Berg oder Friedrichshain bringt deren Beliebtheit auch die Bebauung von Kriegslücken und Ruinengrundstücke durch Investoren und Baugruppen mit sich. Neben dem Baulärm bedeutet das für langjährige Anwohner auch den Verlust von Grünflächen, die dem Auge Erholung im Stadtraum bieten. Einst ruhige Mauergrundstücke werden mit Gedenkstätten belegt und statt auf Eichhörnchen blicken friedliebende Mieter täglich in hunderte von Kameraobjektiven promenierender Touristen. Das Ehepaar Roblitzki\*, seit 1991 Mieter einer Erdgeschosswohnung in der in Mitte gelegenen Wilhelmstraße, sah sich Tag für Tag mit zahlreichen Besuchern des Ausstellungspavillons am Holocaust-Mahnmal konfrontiert, die interessiert in ihr Wohnzimmer sahen. Sie minderten die Miete. Der Vermieter argumentierte, dass eine Verschattung der Wohnung durch den Pavillon nicht gegeben sei und das Ehepaar nicht ernsthaft den Einzugsbereich von Potsdamer Platz und Brandenburger Tor mit der Ruhe eines Gartengrundstücks in Alt-Hermsdorf vergleichen könne. Er klagte auf Zahlung der ausstehenden Miete. Wie hätten Sie entschieden?

Das Landgericht Berlin bestätigte in zweiter Instanz den Vortrag des Vermieters: Es sei nicht ersichtlich, „dass die Beklagten hinsichtlich ihrer im Herzen der Hauptstadt gelegenen Wohnung darauf vertrauen durften, dass sie dauerhaft neben einem unbebauten Grundstück wohnen würden.“ Die „damit verbundenen weiteren Veränderungen der Infrastruktur“ müssten hingenommen werden.

*Elke Koepping*

*LG Berlin vom 30.10.2008 – 67 S 72/08 –*

*\* Name von der Redaktion geändert*

## MEDIATION

## Der klügere Weg

Bei den meisten Nachbarschaftskonflikten geht es um Lärm. Wie viele Mieter musste auch Kai-Uwe Dähn die Erfahrung machen, dass weder Beschwerden bei der Hausverwaltung noch das Einschalten von Polizei und Ordnungsamt etwas bewirken. Wirklich geholfen hat ihm erst eine professionelle Mediation.

Genervt von den ständigen nächtlichen Partys und der lauten Musik in der Wohnung über ihm hatte sich der Friedrichshainer an den Berliner Mieterverein (BMV) gewandt. Dort empfahl man ihm die Konfliktvermittlung.

Es kostete Marco Waelisch, der im Auftrag des BMV die Mediation durchführt, einige Mühe, die Nachbarn zu einem Gespräch zusammenzubringen. Doch schließlich setzten sich beide Seiten in den Räumen des Mietervereins gemeinsam an einen Tisch und suchten nach einer Lösung. Mit Erfolg. So verpflichtete sich der feierfreudige Nachbar, den Lautstär-



Illustration: Julia Gandras

kepegel zu senken und künftig die Nachtruhe einzuhalten. Das habe wunderbar funktioniert, freut sich Kai-Uwe Dähn: „Ich kann dieses Modell wirklich nur empfehlen, es ist der klügste Weg, und bringt mehr als eine gerichtliche Auseinandersetzung.“

Aufgabe des – stets unparteiischen – Mediators ist es nicht, Vorschläge zu machen, sondern er motiviert die Streitenden, selber zu einer Vereinbarung zu kommen. Und die sollte ganz konkret sein. „Es bringt nichts, ganz allgemein mehr Rücksichtnahme zu versprechen“, weiß Waelisch. Je früher ein Mediator hinzugezogen wird, desto größer sind die Erfolgchancen – „... am besten schon nach dem ersten Streitgespräch an der

Wohnungstür“, rät Marco Waelisch. Wenn man bereits einige Male die Polizei gerufen hat, sind die Fronten schon zu verhärtet. Dass eine Konfliktvermittlung auch dann Sinn macht,

wenn kein Kompromiss gefunden werden kann, zeigt ein anderer Fall. Hier hatte sich nicht das Lärmopfer gemeldet, sondern eine Familie, die sich von den ständigen Beschwerden ihres Nachbarn wegen Kinderlärms belästigt fühlte. „Wenn meine Tochter beim Laufenlernen mal hinfiel oder ein Glas umstieß, wurde gleich von unten an die Decke geklopft“, erzählt der Mieter. Trotz mehrerer Termine und einer gegenseitigen Wohnungsbegehung kam es zu keinem Ergebnis. Die Forderungen des älteren, ruhebedürftigen Nachbarn konnte und wollte die Familie nicht erfüllen: „Wir sollten die gesamte Wohnung mit Teppichboden auslegen und jegliche Geräusche vermeiden – das ist mit einem zweijährigen Kind unmöglich.“ Aber immerhin: Das Klopfen hat seitdem aufgehört und es kamen keine Briefe mehr von der Hausverwaltung.  
*Birgit Leiß*

◀ *Bevor der nachbarliche Umgang ruppig wird, nutzt man besser das Angebot der Mediation*

■ *Die Mediation ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.*

*Kontakt:  
☎ 226260  
Telefonberatung:  
☎ 440238622  
(dienstags 17 bis 18 Uhr)*

## TELEFONSERVICE DER STADTENTWICKLUNGSVERWALTUNG

## Kostenlose Auskünfte zur Miete

**Mitglieder des Berliner Mietervereins erhalten unter der Telefonnummer 226 26-152 eine telefonische Kurzberatung – montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr, schnell und kostenlos. Der Deutsche Mieterbund bietet unter der Hotline 0900 12 000 12 eine Erstberatung an – für 2 Euro pro Minute aus dem deutschen Festnetz. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat jetzt unter der Nummer 901 39 47 77 ein zentrales „Servicetelefon Miete“ als Anlaufstelle für alle Fragen rund um das Thema Miete eingerichtet.**

Bei einem Wohnungswechsel oder bei einer Überprüfung der Miethöhe ist es wichtig zu wissen, wie hoch die ortsübliche Miete für eine vergleichbare Wohnung in Berlin ist, oder in welcher Wohnlage das Gebäude im Berliner Mietspiegel eingeordnet wurde. Diese Fragen beantwortete bisher neben dem Berliner Mieterverein auch das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung. Jetzt werden dort nicht nur Auskünfte zum Mietspiegel und zum allgemeinen Mietrecht erteilt, sondern auch kompetente Ansprechpartner in der Senatsverwaltung und den nachgeordneten Verwaltungen benannt. Der Service ist nach wie vor kostenlos und problemlos erreichbar. Die Mitarbeiter beantworten zum Beispiel auch die Frage, ob es sinnvoll

ist, professionellen Mietrechtsrat durch einen Rechtsanwalt oder eine Mieterorganisation einzuholen. Konkrete Tipps zu Rechtsanwälten dürfen sie allerdings nicht geben, und für eine professionelle Rechtsauskunft ist nach wie vor eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt erforderlich.

Das Servicetelefon Miete gibt es seit März 2011. Täglich rufen durchschnittlich 25 Ratsuchende an. Die meisten Fragen haben nach Auskunft von Mathias Gille von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Mietspiegel und Mieterhöhungen zum Thema. Der Service steht von Montag bis Donnerstag zwischen 9 und 15 Uhr und Freitag von 9 bis 14 Uhr zur Verfügung.  
*Rainer Bratfisch*

Allgemeine Mieterfragen werden jetzt auch am „Servicetelefon Miete“ der Senatsverwaltung beantwortet



Foto: Sabine Münch

## HOFBEGRÜNUNG

# Flower Power im Rampenlicht

Die „Grüne Liga“ sucht zusammen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die schönsten Höfe Berlins. Unter dem Motto „Grüne Höfe für ein gutes Klima“ sollen Mieter und Hauseigentümer dazu ermutigt werden, triste Betonflächen in grüne Oasen zu verwandeln.

Hofbegrünung gibt es in Berlin schon seit den 1980er Jahren – damals übrigens über ein großzügiges Förderprogramm unterstützt. Doch mittlerweile ist der Aspekt des Klimaschutzes stärker in den Vordergrund gerückt. Denn die Pflanzung eines Staudenbeetes oder die Entsiegelung betonierter Flächen macht den Hof nicht nur schöner, sondern wirkt auch den Folgen des Klimawandels entgegen.

„Mit dem Wettbewerb wollen wir die schönsten und klimafreundlichsten Höfe ins Rampenlicht bringen und die Initiatoren für ihr Engagement auszeichnen“, sagt Stefan Richter, Geschäftsführer der Grünen Liga Berlin. Insgesamt 7000 Euro gibt es zu gewinnen.

Gesucht werden vor allem beispielhafte Projekte zur Beschattung, Kühlung und Regenwasserverdunstung.

Für ein stadtweites Förderprogramm gibt es aber nach wie vor keine Gelder. Lediglich die Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg vergeben Zuschüsse an Mieter, die ihren Hof in Selbsthilfe begrünen wollen. Außerdem existieren in Quartiersmanagement-Gebieten entsprechende Fördertöpfe für Hausgemeinschaften.

Foto: Sabine Münch



Der Musterhof der Grünen Liga in der Prenzlauer Allee 230 zeigt, wie man's machen kann

Doch es muss nicht immer ein komplett entsiegelter, umgestalteter Hof sein, wie Karen Thormeyer von den Grünen Liga erklärt: „Jede Kletterpflanze an der Fassade und jedes Gründach bedeutet eine Verbesserung des Stadtklimas und der Lebensqualität“. Die Vegetation verwertet CO<sub>2</sub> und gibt Sauerstoff ab, filtert den Staub und spendet Schatten. Zudem heizen sich begrünte Höfe weniger auf. Birgit Leiß

■ Infos:  
Grüne Liga e.V.  
Prenzlauer Allee 8  
[www.grueneliga-berlin.de](http://www.grueneliga-berlin.de)  
☎ 44 33 91 0

Anzeige

Erstbezug nach Sanierung, große Küche, Fliesen-  
tes Wannenbad, Balkon, K...



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

**SCHNELL.  
DIREKT.  
IN BERLIN.**

**Berlins größter  
Kleinanzeigen-  
markt**

**zweitehand.de**



## „ÖKOKIEZ 2020“

## Klimaschutz fängt im Kiez an

Für das Wohngebiet rund um den Klausenerplatz in Charlottenburg wird ein kommunales Klimaschutzkonzept entwickelt. Das Modellprojekt „Ökokiez 2020“ wurde vom Kiezbündnis Klausenerplatz angeschoben. Es wird eine Umweltbilanz des gesamten Kiezes gezogen, um zu erkennen, wie bis 2020 die Klimaschutzziele erreicht werden können.

Der Kiez am Klausenerplatz hat „Öko“-Tradition: Anwohnerinitiative „Ziegenhof“ in der Danckelmannstraße

Bis zum Jahr 2020 sollen die sogenannten 20-20-20-Ziele erfüllt werden: Die CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen im Vergleich zu 1990 um 20 Prozent verringert, 20 Prozent der Energie eingespart und der Anteil erneuerbarer Energien auf 20 Prozent gesteigert werden.

Im ehemaligen Sanierungsgebiet Klausenerplatz zwischen Spandauer Damm, Sophie-Charlotten-, Knobelsdorff- und Schlossstraße wurden in den 70er und 80er Jahren Blockheizzentralen mit überdimensionierten Leitungen aufgebaut. Viele Häuser haben ineffiziente Einrohrhei-



Foto: Sabine Münch

zungen. Auch die Dämmung der Gebäude entspricht nicht den heutigen Ansprüchen.

Für diesen Kiez sollen Maßnahmen gefunden werden, die sich auch auf andere Stadtteile übertragen lassen. „Als erstes werden wir eine Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz für den Klausenerplatzkiez erstellen“, erklärt André Butz vom Ingenieurbüro B.&S.U., das

mit der Studie beauftragt ist. Dabei werden sowohl die privaten Haushalte, das Gewerbe und die kommunalen Gebäude und Anlagen erfasst, als auch die Energieversorgung und der Verkehr betrachtet. Wo kann auf welche Weise wie viel gespart werden? Und wie hoch sind die dafür nötigen Investitionskosten? Das soll die Studie im Herbst 2011 beantworten. „Der Maßnahmenkatalog wird sich auf Dinge konzentrieren, die der Bezirk beeinflussen kann“, sagt Ricarda Rieck von B.&S.U. bei der öffentlichen Vorstellung des Projekts. Die Federführung hat der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, die Kosten der Untersuchung in Höhe von 102 000 Euro trägt größtenteils das Bundesumweltministerium. Bis 2020 soll das Klimaschutzkonzept umgesetzt werden. Auch wenn Einigkeit herrscht, dass Klimaschutz notwendig ist, stehen nicht wenige Anwohner dem Vorhaben kritisch gegenüber. So befürchtet der Mieterbeirat der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, der etwa die Hälfte der 5000 Wohnungen im Kiez gehören, dass bei der Umsetzung des Konzepts die Mieten stark ansteigen würden. „Das sind ja alles Modernisierungen und wie man die Gewobag kennt, wird sie das auch umlegen: 50 Euro mehr wären schon zu viel“, mahnt ein Mieter.

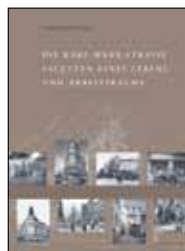
Jens Sethmann

## DER BUCHTIPP

## Von der Landstraße zur Magistrale

Eine nahezu unbebaute Landstraße verlief im 18. Jahrhundert da, wo sich heute dicht nebeneinander Geschäfts- und Wohnhäuser, Autos und Fußgänger drängeln. Die Rede ist von der Neuköllner Karl-Marx-Straße. Deren wechselvolle Geschichte hat die Kunsthistorikerin Cornelia Hüge in ihrem aktualisierten und ergänzten Werk über die Magistrale mit einer Fülle historischer und aktueller Fotos untermalt. Die Karl-Marx-Straße erhielt ihren Namen erst 1947, bis dahin verlief im nördlichen Teil die Berliner Straße, im südlichen die Bergstraße. Sie zählte in den 70ern zu den umsatzstärksten Geschäftsstraßen West-Berlins, trudelte aber bald nach dem Mauerfall in eine Abwärtsspirale. Langsam dreht sich der Wind wieder: Mit Hilfe des Programms „Aktive Stadtzentren“ soll die Straße zu alter Blüte gelangen. Hüge gibt einen spannenden Einblick in das Herz Neuköllns und in den Wandel von Straßenleben, Gebäuden und Höfen, der nicht nur eingefleischte Neuköllner in Staunen versetzt.

Kristina Simons



■ „Die Karl-Marx-Straße – Facetten eines Lebens- und Arbeitsraums“, 295 Seiten, Karin Kramer Verlag, Dezember 2010, 18 Euro

## BGH-URTEIL ZUR MODERNISIERUNG OHNE ANKÜNDIGUNG

### Teure Stufe

**Wenn ein Vermieter modernisieren will, muss er dies mindestens drei Monate vorher ankündigen. So steht es im Bürgerlichen Gesetzbuch und so wurde es jahrzehntelang von der Rechtsprechung bestätigt. Eine neue Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) stellt diese Rechtslage in Frage.**

In dem konkreten Fall ging es um einen Fahrstuhlneubau. Der Vermieter hatte die Modernisierungsmaßnahme zunächst angekündigt, auf den Widerspruch einer Mieterin hin dann aber zurückgezogen. Gleichwohl wurde der Lift eingebaut und die 86-jährige Mieterin sollte dafür 120 Euro mehr Miete zahlen. Das wollte die alte Dame nicht hinnehmen, zumal sie keine erhebliche Wohnwertverbesserung erkennen konnte. Statt 53 Stufen hat sie „nur noch“ 28 Stufen zu steigen – macht pro eingesparter Stufe rund 5 Euro mehr im

Monat. Ihr Vermieter klagte auf Zustimmung zur Mieterhöhung und hatte damit beim Amtsgericht Mitte Erfolg.

Die nächste Instanz, das Berliner Landgericht, stellte sich dagegen auf die Seite der 86-Jährigen. Bei der Revision vor dem BGH bekam nun der Vermieter Recht. Begründung: Es sei zwischen der Pflicht des Mieters zur Duldung der Modernisierung und der sich daraus ergebenden Mieterhöhung zu unterscheiden (BGH vom 2. März 2011 – VIII ZR 164/10). Zweck der Ankündigung sei einzig und allein, dass sich der Mieter auf die Bauarbeiten einstellen könne. Das Recht des Vermieters, die Kosten auf den Mieter umzulegen, sei davon unabhängig. Das Gericht war zudem der Auffassung, dass sich der Gebrauchswert der Wohnung durch den Fahrstuhlneubau objektiv erhöht habe. Beim Deutschen Mieterbund (DMB) stieß



Foto: Christian Muhrbeck

das vermieterefreundliche Urteil auf Unverständnis: „Keine Ankündigung, keine Verbesserung, aber 35 Prozent mehr Miete – das kann nicht richtig sein“, kritisierte Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten. Praktische Bedeutung hat die Entscheidung des BGH vor allem für Modernisierungsmaßnahmen außerhalb der Wohnung. Gegen Modernisierungen innerhalb der Wohnung kann sich der Mieter wehren, indem er die Handwerker nicht in die Wohnung lässt.

*Birgit Leiß*

*Nicht angekündigt, nicht besser, aber teurer: Fahrstuhlneubau vor dem BGH*

## WOHNKOSTENÜBERNAHME

### Chaos endlich beseitigen

*Der Senat könnte die Rechtsunsicherheit beenden, die zu viel Streit zwischen Arbeitslosen und JobCentern führt*

**Der Berliner Mieterverein fordert den Senat auf, unverzüglich eine landesgesetzliche Regelung zur Bestimmung angemessener Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) sowie Heizung und Warmwasser für Bezieher von Arbeitslosengeld und Altersgrundversicherung in Kraft zu setzen.**

„Wir befürchten, dass SPD und Linke im Senat eine Neuregelung trotz einer seit 1. April 2011 bestehenden Bundesermächtigung über die Abgeordnetenhauswahlen hinauszögern“, so Reiner Wild vom Berliner Mieterverein (BMV). Dies würde für Tausende von Bedarfsgemeinschaften trotz gestiegener Mieten und Heizkosten zu geringe Wohnkostenübernahmen bedeuten und zu einer weiteren Klagewelle bei den Sozialgerichten führen. „Schon heute ist der Zustand bei der Wohnkostenüber-



Foto: Christian Muhrbeck

nahme skandalös“, erklärte Wild. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, des Landesozialgerichts und der Berliner Sozialgerichte ist seit 2008 die vom Senat im Jahre 2005 erlassene Verwaltungsvorschrift zur Wohnkostenübernahme (AV Wohnen) Makulatur geworden. Sie bildet weder die tatsächlichen Wohnkosten angemessen ab noch berücksichtigt sie die Anforderungen der höchsten Gerichte. Der Senat hat es wegen der Uneinigkeit zwischen SPD und Linken in mehr als zwei Jahren nicht geschafft,

eine rechtssichere Verwaltungsvorschrift zu erlassen, die auch der Wohnkostenentwicklung Rechnung trägt. Stattdessen wurden Rechtsstreitigkeiten zwischen Arbeitslosen und JobCentern provoziert. Der Berliner Mieterverein schlägt daher vor, dass rasch ein Landesgesetz zur Wohnkostenübernahme verabschiedet und dazu eine Ausführungsvorschrift auf Basis der neuen Werte des Berliner Mietspiegels 2011 und der Betriebskostenübersicht, die der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits vorliegen, geschaffen wird. Damit den bundesrechtlichen Anforderungen und der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts vom 19. Oktober 2010 Rechnung getragen wird, seien Mietkosten bis zum Mittelwert eines üblichen, einfachen Wohnungsstandards mit Heizung, Bad und Innen-WC als Höchstwert zu übernehmen. *mm*

# Vier vereint in Gier

Deutschlands Atomstrom-Produzenten verdienen bestens. Sie stemmen sich gegen die Energiewende.



Foto: Vattenfall

*Der Vattenfall-Atommeiler in Krümmel machte mit diversen Störfällen in jüngster Zeit von sich reden*

*Das Kernkraftwerk Isar 2 (hier: das Maschinenhaus) war für den Betreiber Eon wie eine Lizenz zum Gelddrucken: Es gilt als eines der leistungsstärksten der Welt*

**Die nukleare Katastrophe in Japan hat ein Umdenken bewirkt: Weite Teile von Gesellschaft, Politik und Wirtschaft sagen „Nein danke!“ zur Atomenergie. Selbst der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), dem die vier großen deutschen Stromanbieter Eon, RWE, EnBW und Vattenfall Europe angehören, fordert inzwischen einen vollständigen Ausstieg aus der Kernenergie bis 2020. Die Macht der vier Energieriesen, die die 17 deutschen Atomkraftwerke betreiben, kommt ins Wanken. Doch die Vier stemmen sich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln gegen eine Energiewende. Der Grund: So leicht wie mit den Atommeilern lässt sich wohl nie mehr Geld verdienen. Die Gefährdung ihrer Kunden durch die riskante Technik nehmen sie dabei in Kauf.**

Trotz Liberalisierung des Strommarktes im Jahr 1998 teilen sich Eon, RWE, EnBW und Vattenfall Europe auch heute noch gut 80 Prozent des Stromabsatzmarktes. Mehr als 1000 Stromanbieter agieren heute auf dem deutschen Markt. Die meisten sind über Beteiligungen oder Tochterfirmen mit den vier Energieriesen verflochten, wirklich unabhängig ist nur eine Handvoll. Dabei haben Verbraucher einen Hebel, um an der Macht der großen Vier zu rütteln und im Kleinen an der Energiewende mitzuwirken: indem sie sich für grünen Strom von einem unabhängigen Anbieter entscheiden. Noch immer bleibt die Mehrzahl der Haushaltskunden jedoch ihrem Grundversorger treu, also dem Unternehmen, das die meisten Haushaltskunden in einem Netzgebiet mit Strom beliefert – in Berlin Vattenfall Europe.



Foto: Eon Kernkraft

Laut aktuellem Monitoringbericht der Bundesnetzagentur haben bis einschließlich 2009 nur knapp 14 Prozent der Haushaltskunden ihren Stromlieferanten gewechselt, gut 41 Prozent lediglich einen anderen Vertrag bei ihrem Grundversorger abgeschlossen.

Seit der atomaren Katastrophe in Japan macht sich unter den Verbrauchern allerdings eine deutliche Wechselstimmung breit und vor allem Ökostromanbieter verzeichnen ungeahnt viele Neukunden. Ende 2010 bezogen schätzungsweise fünf Prozent der Haushalte Ökostrom. Inzwischen dürfte der Anteil gestiegen sein. „Wir schließen derzeit etwa zehn Mal mehr Verträge ab als vor der nuklearen Katastrophe, sprich:

Foto: EnBW/Bernd Franck



Foto: RWE

bis zu 1600 statt 130 pro Tag“, sagt Tim Loppe, Sprecher des unabhängigen Ökostromanbieters Naturstrom. „Greenpeace Energy“ spricht von einer Verzehnfachung, die Elektrizitätswerke Schönau (EWS) von einer Verachtfachung und „Lichtblick“ von einer Verdreifachung des normalen Kundenaufkommens. „Die Ereignisse in Japan wirken nach unseren Kundengesprächen der letzten Wochen offenbar wie ein Weckruf auf viele Verbraucher, die schon seit längerem mit dem Wechsel zu Ökostrom sympathisieren, diesen aber bisher nicht vollzogen haben“, so Lichtblick-Sprecher Ralph Kampwirth. Lieferengpässe befürchtet deshalb aber keiner der vier Ökostromer. „Wir haben noch genügend Kapazitäten, um den Zuwachs zu

decken“, sagt etwa Waltraud Behringer von den EWS.

Mit der Öffnung der Energiemärkte für den Wettbewerb verband sich seinerzeit auch die Hoffnung auf günstigere Strompreise. Die sind jedoch kontinuierlich und seit 2009 besonders stark gestiegen: von durchschnittlich knapp 14 Cent im Jahr 2000 auf gut 24 Cent pro Kilowattstunde derzeit. Allein Anfang

### Beschaffungspreise sinken, Verbraucherpreise steigen

dieses Jahres haben einige hundert Stromanbieter ihre Tarife um durchschnittlich sieben Prozent erhöht und das mit der gestiegenen Abgabe zur Förderung von Ökostrom begründet. Dass diese EEG-Umlage in

den letzten beiden Jahren tatsächlich nach oben gegangen ist – Anfang dieses Jahres um rund 1,5 Cent auf nun 3,53 Cent pro Kilowattstunde – hängt damit zusammen, dass insgesamt immer mehr grüner Strom erzeugt wird und vergütet werden muss. In einer Analyse von Februar 2011 legt das Umweltbundesamt (UBA) jedoch detailliert dar, dass sich die aktuellen Strompreiserhöhungen nicht mit der EEG-Umlage begründen lassen. Auch dank Ausbau der Erneuerbaren würden nämlich die Preise an der Strombörse sinken und die Unternehmen somit für die Strombeschaffung weniger zahlen. „Viele Stromversorger reichten diese Kosteneinsparungen nicht

*Waren abgeschlossen, aber nicht abgeschaltet: Die Kernkraftwerke Neckarwestheim (oben, Betreiber EnBW) und Biblis (links, RWE) sind zwei der älteren deutschen Atommeiler*

### Die private Energiewende

Rein physikalisch kommt zwar auch bei Ökostrom-Kunden nicht automatisch grüner Strom aus der Steckdose, sondern der, der im nächsten Kraftwerk erzeugt wird. Wie wichtig der Wechsel zu Ökostrom dennoch ist, veranschaulicht das Bild des „Stromsees“: In ihn speisen sämtliche Kohle-, Atom- und Ökostrom-Erzeuger ihre Energie ein. Der See muss immer den gleichen Wasserstand – also die gleiche verfügbare Strommenge – aufweisen. Je mehr Ökostrom bezogen und damit aus dem See entnommen wird, desto mehr muss dieser auch wieder nachgefüllt werden. Grüner Strom verdrängt dann konventionellen. Die erneuerbaren Energien haben im Jahr 2010 bereits rund 17 Prozent zur deutschen Stromversorgung beigetragen und damit viermal mehr als 1990. Der Atomenergie-Anteil lag 2010 bei 23,3 Prozent.

ks

Über 100 Milliarden Euro Gewinn haben Deutschlands Atomstrom-Bosse in den letzten zehn Jahren eingefahren: RWE-Vorstandsvorsitzender Dr. Jürgen Großmann (oben), EnBW-Vorstandsvorsitzender Hans-Peter Villis (rechts)

an die Stromverbraucher weiter“, kritisiert UBA-Sprecher Martin Ittershagen. „Dies zeigt, dass der Wettbewerb auf dem Strommarkt für Endkunden nur unzureichend funktioniert.“ Das wiederum bestätigte auch das Bundeskartellamt im Januar in einer Untersuchung zur Preisbildung auf dem deutschen Strommarkt in den Jahren 2007 und 2008: Zwar könne den Energiekonzernen keine Preistreiberei durch vorübergehendes Abschalten von Kraftwerken nachgewiesen werden.

Foto: RWE

für jedes deutsche Atomkraftwerk bis zu seiner endgültigen Abschaltung sogenannte Reststrommengen festzuschreiben. Dabei wurde eine Regellaufzeit von 32 Jahren pro Meiler zugrunde gelegt. Zudem sollten Reststrommengen von einem Atomkraftwerk auf ein anderes übertra-

Foto: EnBW/Rüdiger

Foto: Vattenfall



Pieter Wasmuth, Vattenfall-Generalbevollmächtigter für Hamburg und Norddeutschland (oben), Dr. Johannes Teysson, Eon-Vorstandsvorsitzender (Mitte rechts)

Gänzlich ausschließen wollten die Wettbewerbshüter solche Machenschaften allerdings nicht. Die Einflussmöglichkeiten der vier Energieriesen zeigten sich auch im September 2010 beim Ausstieg aus dem Atomkonsens. Im Jahr 2000 hatten sich die damalige rot-grüne Bundesregierung und die Kernkraft-Betreiber darauf geeinigt,



Foto: Andreas Pohlmann/Eon

gen werden können. Danach hätten die letzten Kernkraftwerke im Jahr 2020 vom Netz gehen müssen. Die schwarz-gelbe Regierung kippte

## Nicht immer drin, was drauf steht

Der Begriff Ökostrom ist nicht geschützt. Verbraucher sollten deshalb darauf achten, dass der grüne Strom aus modernen Ökokraftwerken stammt oder ein Teil des Strompreises in deren Bau investiert wird. Mehr als die Hälfte der Stromversorger in Deutschland haben inzwischen grüne Stromangebote im Portfolio, inklusive die vier Stromriesen und viele Stadtwerke. Wirklich unabhängig sind allerdings nur die vier Ökostromanbieter EWS, Greenpeace Energy, Lichtblick und Naturstrom. Hinter den anderen Anbietern stehen über Beteiligungen und Tochterunternehmen letztlich doch wieder die Betreiber von Kohle- oder Atomkraftwerken.

Vorsicht vor Mogelpackungen auf dem Ökostrommarkt: Der Energiewissenschaftler Uwe Leprich weist in einer Studie für Greenpeace nach, dass viele Ökostrom-Geschäftsmodelle lediglich auf dem Handel mit Herkunfts-Nachweisen zur Kennzeichnung von Strom aus erneuerbaren Energien basierten, etwa RECS-Zertifikaten („Renewable Energy Certificate System“). So könne ein deutsches Stromunternehmen zum Beispiel in Skandinavien billige Zertifikate für Ökostrom aus Wasserkraft kaufen und damit dann in Deutschland konventionellen zu Öko-Strom umdeklariieren. ks

diesen zwischen den Beteiligten bereits vereinbarten Atomkonsens und gewährte eine Laufzeitverlängerung um durchschnittlich zwölf Jahre.

Umweltschutzorganisationen wie der Naturschutzbund Deutschland (NABU) oder Greenpeace warfen der Bundesregierung daraufhin Klientelpolitik für die Atomlobby vor. Die Regierung selbst stellte die Laufzeitverlängerung als großen Wurf dar: 50 Prozent der dadurch anfallenden zusätzlichen Gewinne der Kraftwerksbetreiber sollten in eine Brennelementesteuer sowie auf freiwilliger Basis in einen Fonds zur Förderung erneuerbarer Energien fließen. In einem Kurzgutachten widersprach das Öko-Institut allerdings dieser optimistischen Einschätzung: Von den zu erwartenden Zusatzgewinnen der Kraftwerksbetreiber in Höhe von knapp 127 Milliarden Euro würde in Wirklichkeit nur ein Viertel abgeschöpft.

Seit den Ereignissen in Japan rudert die Bundesregierung in punkto Kernenergie wieder zurück: Bereits am 14. März verkündete Kanzlerin Angela Merkel, dass die sieben ältesten Kernkraftwerke für drei Monate abgeschaltet und einer intensiven Sicherheitsprüfung („Stresstest“) unterzogen werden. Wie sie getestet werden, bestimmt die Reaktorsicherheitskommission, in der nur leider neben Wissenschaftlern und TÜV-Experten auch die Atombefürworter der Energiekonzerne sitzen. Juristen



wie der ehemalige Verfassungsgerichtspräsident Hans-Jürgen Papier gehen zudem davon aus, dass dieses dreimonatige Moratorium ohne Änderung des Atomgesetzes keine Rechtsgrundlage hat. Prompt reichte die Betreibergesellschaft RWE Power AG Klage gegen die vorübergehende Stilllegung ihrer beiden Reaktorblöcke in Biblis vor dem Verwaltungsgerichtshof in Kassel ein. Papier räumt Deutschlands zweitgrößtem Energiekonzern gute Erfolgsaussichten ein. § 19 des Atomgesetzes, auf den sich die Regierung beruft, greife nur bei einem rechtswidrigen Zustand oder einer akuten Gefährdung. Auch der größte Energiekonzern Eon hält das Moratorium für rechtlich bedenklich und verweist auf den dadurch verursachten Schaden für seine Aktionäre. „Die Stilllegung kostet uns in den drei Monaten einen dreistelligen Millionenbetrag“, sagt Christian Drepper, Sprecher von Eon Climate & Renewables. Doch offensichtlich weiß das Unternehmen, dass es im Glashaus sitzt. Drepper: „Ein Konfrontationskurs würde symbolisches Kapital vernichten.“ Deshalb will Eon auf eine Klage gegen das Moratorium verzichten. Der drittgrößte Energiekonzern EnBW saß zu Redaktionsschluss noch an der juristischen Prüfung. „Auf der Basis der Ergebnisse dieser Prüfung werden wir dann unsere Entscheidung treffen“, so EnBW-Sprecher Ulrich Schröder. Der Vierte im Bunde, Vattenfall Europe, hält sich bedeckt. „Wir geben dazu keine Stellungnahme ab“, so Sprecher Steffen Herrmann.

## Versorgung auch ohne AKWs gesichert

Einig sind sich die Atomkonzerne in einem anderen Punkt: Für die Zeit des Moratoriums setzen sie die Zahlungen in den Fonds zur Förderung erneuerbarer Energien – monatlich zusammen knapp neun Millionen Euro – komplett aus. Dass in Deutschland in Folge des Moratoriums die Lichter ausgehen, ist nicht zu befürchten. Vor der Stilllegung der sieben Meiler wurden im Saldo pro Tag durchschnittlich

3500 Megawattstunden Strom exportiert, was in etwa der Kapazität von drei Kernkraftwerken entspricht. Das Öko-Institut legt in einer für den WWF Deutschland erstellten Kurzanalyse dar, „dass der deutsche Strommarkt auf die vergleichsweise schnelle Stilllegung der sieben ältesten Kernkraftwerke in naher Zukunft weitgehend vorbereitet war und schon aus diesem Grund aus der kurzfristigen Stilllegung dieser Anlagen keine signifikanten Probleme hinsichtlich Versorgungssicherheit oder Preisverwerfungen zu erwarten waren oder sind.“ Selbst im Falle eines beschleunigten Ausstiegs aus der Kernenergienutzung stünde kurzfristig ausreichend Ersatzenergie zur Verfügung. Allein rund 20 neue Erdgaskraftwerke und zehn Offshore-Windparks werden in den

wohl aber deutlich mehr Öko- und effiziente Blockheizkraft- und Gaskraftwerke.

## Es riecht nach Panikmache

Auch die nicht zuletzt von den Energiekonzernen geschürte Angst, durch die vorübergehende Abschaltung von Atomkraftwerken könnten wegen zusätzlicher Stromimporte die Energiepreise in die Höhe schießen, riecht nach Panikmache. Zwar sind die Preise an der Strombörse seit Mitte März gestiegen, sie bewegen sich aber noch im normalen Schwankungsbereich. Zudem vereinbaren die Versorger bei der Beschaffung des Haushaltskundenstroms in der Regel Lieferverträge, die bis zu drei Jahre im Voraus abgeschlossen werden, wie das Öko-Institut betont.



Foto: Eon Energie

nächsten fünf Jahren ans Netz gehen, rechnet Greenpeace vor. 50 Gigawatt zusätzliche Kapazitäten an Solar- und Windstrom kämen noch hinzu. Der Atomausstieg sei deshalb ohne Versorgungslücken bis 2015 machbar. Nach Berechnungen des Umweltbundesamtes (UBA) kann Deutschland schon jetzt ohne Probleme auf neun Kernkraftwerke verzichten. Das UBA hält einen kompletten Atom-Ausstieg bis 2017 für möglich. Weitere als die ebenfalls bereits geplanten Kohlekraftwerke müssten dafür nicht gebaut werden,

Dadurch entsteht für die Stromversorger eine kalkulierbare Situation und eine überschaubare Abhängigkeit von aktuellen Marktpreisen. Dass derzeit mehr Strom importiert wird als vor den AKW-Abschaltungen, hält das UBA für marktbedingt: Die Stromhändler würden sich lediglich mit dem billigsten verfügbaren Strom eindecken, so UBA-Energie- und Klimaexperte Harry Lehmann. „Deutschland ist nicht auf Stromimporte aus Frankreich oder anderen Ländern angewiesen, sondern könnte sich komplett selbst versorgen.“

*Die Energiewende erfordert einen Ausbau der Versorgungsleitungen – eine Investition, die sich auf Dauer rechnet*

Über das Moratorium hinaus ringt die schwarz-gelbe Bundesregierung derzeit darum, wie lange die deutschen AKW nun tatsächlich noch laufen sollen. Obwohl die vier Atomkonzerne mittlerweile auch mehr oder weniger stark in erneuerbare Energien investieren, wollen sie einen frühzeitigen Atomausstieg nicht einfach hinnehmen. Warum, verdeutlicht ein Blick auf die Zahlen: Kernenergie gilt als besonders preisgünstig – aufgrund von direkten und indirekten Subventionen in Milliardenhöhe. Greenpeace rechnet in einer Studie vor, dass jede Kilowattstunde Atomstrom mit 4,3 Cent bezuschusst wird – in Form von direk-

ten Finanzhilfen des Bundes, Kosten für Atommüllendlager, die Stilllegung der ostdeutschen Atommeiler, Steuerbegünstigungen sowie Zusatzeinnahmen durch den Emissionshandel.

## Ein Kraftakt auf mehreren Ebenen

Die drei Konzerne Eon, RWE und EnBW haben laut einer Studie der Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlands allein 2009 zusammen 23 Milliarden, seit 2002 insgesamt mehr als 100 Milliarden Euro Gewinn eingefahren. Als börsennotierte Unternehmen haben sie in erster Linie die Gewinnerwartun-

zunächst milliardenschwere Investitionen, die sich erst langfristig rechnen. Effiziente Speichertechnologien müssen entwickelt und gebaut werden, damit zum Beispiel bei stürmischem Wetter Windräder nicht abgeschaltet werden müssen, weil sie mehr Strom erzeugen, als das Netz fassen kann. Tausende Kilometer neuer Stromnetze müssen verlegt werden, um den grünen Strom durch die Republik zu transportieren. Nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) wird der beschleunigte Umbau der Energiesysteme in den kommenden zehn Jahren insgesamt bis zu 200 Milliarden Euro kosten. Auf der anderen Seite hat Deutschland laut Agentur für Erneuerbare Energien allein im letzten Jahr rund 65 Milliarden Euro für den Import von Erdöl, Steinkohle, Erdgas und Uran ausgegeben. Diese Importe würden bei einem vollständigen Umstieg auf erneuerbare Energien wegfallen. Nach Ansicht von Energieexperten gibt es keine Alternative zum regenerativen Umbau des Energiesystems. Der Wissenschaftliche Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU) fordert, bis 2050 nicht nur weltweit auf Atomkraft, sondern auch auf Energie aus Kohle, Öl und Gas zu verzichten. Für diesen Umbau seien im Vergleich zum „Weiter-so“ global zwar allein bis 2030 etwa 1000 Milliarden US-Dollar pro Jahr notwendig, doch: „Diesen Investitionen stehen zeitversetzt Einsparungen in ähnlicher Größenordnung sowie die Vermeidung der immensen Kosten eines gefährlichen Klimawandels gegenüber.“ Laut UBA kann bei einem Atomausstieg bis 2020 der gesamte

*Pumpspeicherkraftwerke versorgen das Netz bei Stromerzeugungssengpässen – Anrainer müssen mit den unschönen Staumauern zu leben lernen*



Foto: Rolf Sturm/Eon

*Die Energiewende wird möglicherweise einen Rückgriff auf die Kohle erfordern – doch effiziente Filtertechnik kann die CO<sub>2</sub>-Belastung eindämmen*



Foto: Peter Schraffrath/Eon

gen ihrer Aktionäre im Kopf, wie die Klage von RWE zeigt. Erfolgreiche Schadenersatzklagen der vier Atomkonzerne bei einem vorgezogenen Atomausstieg käme die Bundesbürger teuer zu stehen. Ohnehin ist die Energiewende ein Kraftakt auf mehreren Ebenen: Der Ausbau der Erneuerbaren erfordert

## Effizienz ist die beste Spardose

Eine bemerkenswerte Rechnung haben Anfang April das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie und die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF) aufgestellt: Allein durch einen effizienteren Umgang mit Strom und Wärme, etwa durch konsequenteres Energiesparen und energieeffizientere Technologien, könnten bis 2020 alle bestehenden Atomkraftwerke überflüssig oder ersetzt werden – ohne zusätzliche Energieimporte und CO<sub>2</sub>-Emissionen. ks



Foto: Eon



Foto: Gavin Young/Eon

Die Zukunft der Energieversorgung hat bereits begonnen: Off-Shore-Windräder in der Nordsee, Biomassekraftwerk, Solarthermische Anlage



Foto: Abengoa

Strombedarf Deutschlands bis 2050 aus regenerativen Quellen gedeckt werden. Dabei seien für Verbraucher keine wesentlich höheren Kosten durch die Energiewende zu erwarten. Auch der Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU), offizieller Berater der Bundesregierung, hält eine vollständige erneuerbare Stromversorgung in Deutschland bis 2050 für möglich – ohne AKW-Laufzeitverlängerung und ohne zusätzliche neue Kohlekraftwerke. Denn beides schaffe Überkapazitäten und damit letztlich hohe volkswirtschaftliche Kosten und Investitionsrisiken für die erneuerbaren Energien. Eine regenerative Energiewende wird allerdings auch das Landschaftsbild verändern. Der Bau von Windrädern, überirdischen Stromleitungen oder riesigen Pumpspeicherkraftwerken

stößt schon jetzt in manchen Regionen auf erbitterten Widerstand von Naturschützern und betroffenen Bürgern. Doch ohne breite Akzeptanz in der Bevölkerung ist die Energiewende schwer vorstellbar. Ein Beispiel: Laut Netzstudie II der Deutschen Energie-Agentur (Dena) würden die bis 2020 zusätzlich notwendigen 3600 Kilometer Freileitungen 9,7 Milliarden Euro kosten. Würden stattdessen Erdkabel verlegt, wie in betroffenen Regionen von Bürgerinitiativen gefordert, würden die Kosten auf 22 bis 29 Milliarden Euro steigen. Ob und wann die Energiewende gelingen wird und wie ernst das „Nein“ zur Atomkraft tatsächlich gemeint ist, wird sich deshalb auch vor der eigenen Haustür zeigen.  
*Kristina Simons*

➔ Wechsel des Stromanbieters:  
Hinweise dazu von der Bundesnetzagentur unter: [www.bundesnetzagentur.de](http://www.bundesnetzagentur.de)  
(→ Verbraucher → Verbraucherservice Elektrizität/Gas → Wechsel des Strom- und Gaslieferanten)

➔ Tarifrechner im Internet:  
[www.verivox.de](http://www.verivox.de),  
[www.tarifvergleich.de](http://www.tarifvergleich.de),  
[www.toptarif.de](http://www.toptarif.de) und  
[www.wer-ist-billiger.de](http://www.wer-ist-billiger.de)

➔ Vom Öko-Institut empfohlene Ökostromprodukte:  
[www.ecotopten.de/prod\\_strom\\_prod.php](http://www.ecotopten.de/prod_strom_prod.php)

➔ Informationen zu den vier Energieriesen und ihren Beteiligungen und Tochterfirmen sowie zu den vier unabhängigen Ökostromanbietern:  
[www.atomausstieg-selber-machen.de](http://www.atomausstieg-selber-machen.de)

➔ Zertifizierung von grünem Strom:  
[www.tuev-nord.de](http://www.tuev-nord.de)  
(→ Leistungen A-Z → Ökostrom)  
[www.gruenerstromlabel.de](http://www.gruenerstromlabel.de)  
[www.ok-power.de](http://www.ok-power.de)

## BRANDSCHUTZ

## Eine Garage für den Bugaboo

**Jede Woche werden in Berliner Mietshäusern zwei bis drei Kinderwagen in Brand gesteckt, oft mit verheerenden Folgen. Nicht erst seit dem Neuköllner Vorfall mit drei Todesopfern warnt die Feuerwehr daher eindringlich davor, Kinderwagen im Treppenhaus abzustellen. Doch wohin mit dem guten Stück?**

Während es in Neubauten oft ebenerdig gelegene Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen gibt, kommt in Altbauten allenfalls der Keller in Frage. Doch häufig ist eine steile Treppe zu überwinden. Außerdem: Wer will das womöglich teure Gefährt schon in einen feuchten, schmutzigen Keller stellen? Vielen Eltern bleibt daher gar nichts an-

hindern, es muss genug Platz bleiben, damit beispielsweise von Rettungssanitätern eine Bahre heruntergetragen werden kann“, erklärt der Rechtsexperte des BMV, Frank Maciejewski. Das sei in jedem Einzelfall abzuwägen.

Bei der Berliner Feuerwehr sieht man es verständlicherweise so, dass abgestellte Gegenstände in Flur, Treppenhaus oder Eingangsbereich grundsätzlich ein Hindernis darstellen. „Die Flucht- und Rettungswege müssen freibleiben, weil sonst die Einsatzkräfte behindert werden, außerdem sind Kinderwagen eine potenzielle Brandlast“, betont Feuerwehrsprecher Jens-Peter Wilke. Der Aufsatz aus Kunststoff brenne innerhalb von Minuten wie Zunder. Brandstifter würden sich gezielt un-



Foto: Berliner Feuerwehr

verschlossene oder leicht zugängliche Häuser aussuchen, in denen Sperrmüll, Kinderwagen oder ähnliche Gegenstände herumstehen. „Wir empfehlen den Hausverwaltungen daher, für alternative Abstellmöglichkeiten zu sorgen beziehungsweise ihre Mieter dabei zu unterstüt-

zen“, meint Wilke. Seine Erfahrung: „Es sind sehr häufig Lösungen möglich, wenn man es wirklich will, aber viele Hausverwaltungen zeigen wenig Interesse.“

Mit gutem Beispiel voran gehen vor allem die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. So hat die Charlottenburger Baugenossenschaft zehn sogenannte Kinderwagenboxen angeschafft. Auch Rollatoren und Rollstühle werden hier sicher aufbewahrt und sind vor Wind und Wetter geschützt. Die kleinen abschließbaren Garagen haben auch in kleineren Höfen Platz. „Eine tolle Lösung, aber bei Stückpreisen von 300 bis 600 Euro nicht gerade preiswert“, meint Reiner Wild: „Wir legen den

### Lösungen und ein Rat

Vermietern nahe, für Abstellmöglichkeiten in Hof oder Garten zu sorgen.“ In vielen Altbauten gibt es beispielsweise ungenutzte Remisen, gelegentlich kann auch eine unattraktive Erdgeschosswohnung in einen Abstellraum umfunktioniert werden. Auch die Selbsthilfe von Mietern müsse von den Hauseigentümern stärker unterstützt werden. Ein einfacher Holzverschlag als Unterstand könne von Mietern leicht selber gebaut werden.

Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ist man da skeptisch. Zum einen schaffe man damit neue Brandherde, zum anderen gebe es ein Platzproblem: „Gerade Familien wollen den Hof ja auch zum Aufenthalt nutzen, wegen der Mülltonnen ist da ohnehin nur wenig Platz“, gibt Dr. David Eberhardt, Sprecher des BBU, zu bedenken. Wenn irgendwie möglich, sollten die Kinderwagen zumindest nachts in die Wohnung genommen werden. „Wir empfehlen den Kauf von demontierbaren Kinderwagen, dann kann man zumindest den brennbaren Aufsatz nach oben tragen“, so Dr. Eberhardt. Gegenüber dem Brandrisiko müsste das Argument der Bequemlichkeit zurückstehen. Genauso wichtig sei es aber, dass Mieter darauf achten, dass die Haustür nachts verschlossen ist.

*Birgit Leiß*

### Ein Piepsen rettet Leben

Seit Jahren wird in Berlin über die Einführung einer Rauchmelder-Pflicht diskutiert. In neun der 16 deutschen Bundesländer gibt es sie bereits. Der Berliner Senat hat dies bisher als überflüssig und zu bürokratisch abgelehnt. Unter dem Eindruck der tödlichen Brandstiftungen der jüngsten Zeit erwägt man nun doch, eine Verpflichtung einzuführen, jedenfalls wenn der Appell an die Hauseigentümer zum freiwilligen Einbau bis zum Jahresende nicht fruchtet. Darauf haben sich der Innensenator und die Senatorin für Stadtentwicklung verständigt. Der Berliner Mieterverein begrüßt eine entsprechende Änderung der Bauordnung, die Vermieterverbände lehnen sie wegen der Kosten ab. Die Berliner Feuerwehr kritisiert, dass nur in den Treppenhäusern Warnmelder zur Pflicht gemacht werden sollen. In den Wohnungen seien sie viel wichtiger. *bl*

deres übrig, als den Kinderwagen im Treppenhaus zu parken. Mietrechtlich gesehen ist das auch erlaubt, jedenfalls sofern es keine Ausweichmöglichkeit gibt und andere Mieter nicht behindert werden.

Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV) hält die Rechtsprechung für sachgerecht: „Es ist Eltern nicht zuzumuten, den Wagen samt Kind und Einkauf die Treppen hochzutragen“, meint Reiner Wild. Die immer wieder geäußerte Behauptung, nach der Berliner Bauordnung sei das Abstellen von Kinderwagen im Treppenhaus verboten, stimmt übrigens nicht. „Entscheidend ist, dass sie andere nicht be-

Die Kunststoff-  
aufsätze von  
Kinderwagen sind  
leicht entzündlich  
– das birgt Gefahr  
im Treppenhaus



Illustration: Projekt Möckernkiez

Wo heute noch eine grüne Brache ist, wird demnächst diese Idee einer kleinen genossenschaftlichen Öko-Siedlung realisiert werden

## GENOSSENSCHAFTLICHE BAUGRUPPE

# Vom Traum zum ersten Spatenstich

**Buschwerk, eine besprühte Ruine – die Fotos vom Gelände des einstigen Anhalter Güterbahnhofs sind bewusst noch einmal neben den Architekturzeichnungen und stadtplanerischen Entwürfen ins Foyer des Kreuzberger Rathauses gehängt worden. Sie dokumentieren nicht nur den Ausgangspunkt für ein bemerkenswertes Bauunternehmen, sie zeugen auch vom Stolz der Initiatoren des „Projektes Möckernkiez“.**

Zwischen Kreuzberg, Schöneberg und Tiergarten entsteht baugenossenschaftlich organisiert ein Quartier mit fast 400 Wohnungen, mit Gewerbeflächen und Gemeinschaftseinrichtungen für alle Kiezbewohner. Der attraktive Standort will nicht nur dauerhaft sicheres und preiswertes Wohnen garantieren, sondern soll auch generationenübergreifend, in-

terkulturell, barrierefrei, ökologisch und mit dem Einsatz erneuerbarer Energien realisiert werden. „Träume von solchen Wohnstandorten gibt es immer wieder“, sagt Constance Cremer, Architektin und städtebauliche Beraterin der Netzwerkagentur, die das Projekt begleitet und berät. Aber von der Idee bis zum ersten Spatenstich schaffen es längst nicht alle.

Zuerst einmal braucht es Bauland, um solche Wünsche realisieren zu können. Den Initiatoren des Möckernkiez-Projekts lag die drei Hektar große Brache buchstäblich vor der Nase. Mit Unterstützung des Bezirks fragten sie beim Eigentümer nach – und stießen auf Interesse. „Die Möckernkiez-Baugemeinschaft ist nicht nur mit ihrer Größe, sondern auch mit ihren vielfältigen Ansprüchen etwas Einzigartiges“, urteilt Constance Cremer. Aber daneben agieren in Berlin noch viele andere genossenschaftliche Initiativen. Unter anderem gab es in den zurückliegenden zehn Jahren auch einige Neugründungen: etwa die „Leucht-

turm eG“, die in Prenzlauer Berg baute und dort gemeinschaftlich in einem Haus in der Pappelallee wohnt oder die „genowo eG“, die derzeit in Kreuzberg 36 auf einem Erbbaugrundstück in der Lausitzer Straße 38 ein zweites Projekt errichtet.

„Wenn Laien sich zu Baugruppen zusammenschließen wollen, braucht es professionelle Begleitung“, meint Constance Cremer. Die Initiatoren

## Mehr als Bauen und Verwalten

des Möckernkiezes sahen das auch so und verloren keine Zeit. Sie schufen sich eine Struktur, die ihnen viele Handlungsmöglichkeiten bot: Eine Initiative knüpfte Kooperationskontakte zu allen wichtigen bezirklichen Einrichtungen. Die Genossenschaft ist fürs Bauen und Verwalten zuständig und ein Verein soll das künftige soziale und kulturelle Miteinander koordinieren. Mit den Einlagen der inzwischen fast 700 Genossenschaftsmitglieder kaufte man das Areal und schrieb einen Architektenwettbewerb aus. 70 Büros meldeten ihr Interesse an, neun ausgewählte Entwürfe konnten nun im Rathaus präsentiert werden. Läuft alles weiter nach Plan, rollen bald die ersten Baumaschinen an.

Rosemarie Mieder

[www.moeckernkiez.de](http://www.moeckernkiez.de)  
[www.genowo.de](http://www.genowo.de)  
[www.gemeinschaftliches-wohnen-im-leuchtturm.de](http://www.gemeinschaftliches-wohnen-im-leuchtturm.de)

## Was sind eigentlich Baugruppen?

Baugruppen sind Zusammenschlüsse von Bauherren, die gemeinsam Häuser bauen oder sanieren, um später darin zu wohnen. Das besondere: Es gibt keinen Bauträger, die Gemeinschaft verwirklicht ihr Vorhaben selbst.

In Berlin gab es in den zurückliegenden zehn Jahren etwa 200 bis 250 solcher Baugruppen. Fünf bis zehn Prozent von ihnen waren beziehungsweise sind genossenschaftlich organisiert.

Das Land Berlin stellt in jedem Jahr fünf Flächen aus dem Liegenschaftsfonds zur Verfügung, um die sich Baugruppen in einem Festpreisverfahren bewerben können. Beratung finden sie unter anderem bei der Netzwerkagentur.

[www.netzwerk-generationen.de](http://www.netzwerk-generationen.de)



Foto: Christian Muhrbeck

## NEUE SANIERUNGSGEBIETE

# Abschiedsbrief an die Stadterneuerung

**Der Senat hat sieben neue Sanierungsgebiete festgesetzt. Doch die klassische Stadterneuerung steht dabei im Hintergrund. Vor allem sollen Geschäftsstraßen aufgemöbelt und die städtische Infrastruktur verbessert werden. Mieter haben von der Sanierung nicht viel zu erwarten.**

Drei der neuen Sanierungsgebiete liegen im Bezirk Mitte: Müllerstraße im Wedding, Turmstraße in Moabit und Nördliche Luisenstadt im Ortsteil Mitte. Außerdem sind die Stadtviertel Südliche Friedrichstadt in Kreuzberg, Karl-Marx-Straße/Sonnenallee in Neukölln, Frankfurter Allee Nord in Lichtenberg und Wil-

helmstadt in Spandau zu Sanierungsgebieten erklärt worden. Die Ausweisung als Sanierungsgebiet ist in allen sieben Stadtteilen aber nur eine Ergänzung. Schwerpunkte sind nicht die städtebauliche Sanierung, sondern Maßnahmen aus jeweils anderen Programmen der Städtebauförderung. In den Gebieten Müllerstraße, Turmstraße, Wilhelmstadt und Karl-Marx-Straße/

Das Gebiet Frankfurter Allee Nord ist hingegen großflächig als Stadtumbau-Ost-Areal festgesetzt worden, lediglich drei darin liegende „Inseln“ wurden unter Sanierungs-

richtstadt zehn Jahre dauern, für die übrigen Quartiere 15 Jahre. In diesem Zeitraum sollen 216 Millionen Euro investiert werden. Der größte Teil fließt in die Sanierung von Schulen und Kitas. Rund 81 Millionen Euro werden für die Herrichtung von Grünflächen, Spielplätzen und Straßen ausgegeben. In den vier Aktive-Zentren-Gebieten sollen für zusammen 10 Millionen Euro Geschäftsstraßenmanagements eingerichtet werden.

Ein Sanierungsziel, das bei der bisherigen Stadterneuerung eine zentrale Rolle spielte, fehlt: die Erneuerung des Wohnungsbestandes. „Die Situation ist nicht mehr ganz so wie in den bisherigen Sanierungsgebieten“, begründet Mathias Gille, Sprecher der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die Schwerpunktverschiebung. Durch Verbesserungen in der Wohnumfeld-Ausstattung werde eine höhere Wohnqualität erreicht.



Foto: Sabine Münch

recht gestellt: das Gelände der ehemaligen Stasi-Zentrale an der Normannenstraße, ein ehemaliges Schulgrundstück sowie ein Bereich an der Siegfried- und Gudrunstraße.

In den Fördergebieten leben rund 74 000 Menschen. In der Südlichen Friedrichstadt sowie in Teilen der Gebiete Müllerstraße, Wilhelmstadt und Karl-Marx-Straße/Sonnenallee wird die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Das heißt, dass am Ende der Sanierung von den Eigentümern kein Ausgleichsbeitrag erhoben wird.

Die Sanierungszeit soll für die Frankfurter Allee und die Südliche Fried-

„Für die Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude sind die Mittel nicht vorgesehen – das ist Aufgabe der privaten Eigentümer“, sagt Gille.

Die Finanzierung der Stadterneuerung steht zudem auf wackligen Beinen. Nachdem die Bundesregierung die Städtebauförderung für das Jahr 2011 von 605 auf 455 Millionen Euro gekürzt hatte, sind im Haushaltsentwurf für 2012 sogar nur noch 266 Millionen Euro vorgesehen. Dies wäre „der Todesstoß für eine soziale Stadtentwicklung“, so Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer. *Jens Sethmann*

## ... da waren es nur noch drei

Neue Sanierungsgebiete hier – Entlassung aus der Sanierung dort: Im April sind die vier Sanierungsgebiete Böttzowstraße und Winsstraße in Prenzlauer Berg, Wollankstraße in Pankow und Warschauer Straße in Friedrichshain nach 15 beziehungsweise 16 Jahren aufgehoben worden. Von den 22 Sanierungsgebieten, die zwischen 1993 und 1995 im ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramm aufgestellt worden sind, bestehen nur noch drei. Die Aufhebung der Gebiete Helmholtzplatz und Teutoburger Platz in Prenzlauer Berg sowie Niederschöneweide folgt 2012. *js*

*In Gebieten ► wie der Moabiter Turmstraße soll in erster Linie das Geschäftsstraßen-Image aufpoliert werden*

helmstadt in Spandau zu Sanierungsgebieten erklärt worden. Die Ausweisung als Sanierungsgebiet ist in allen sieben Stadtteilen aber nur eine Ergänzung. Schwerpunkte sind nicht die städtebauliche Sanierung, sondern Maßnahmen aus jeweils anderen Programmen der Städtebauförderung. In den Gebieten Müllerstraße, Turmstraße, Wilhelmstadt und Karl-Marx-Straße/

## Die Sanierung ist nur Begleitschutz

Sonnenallee heißt das Leitprogramm Aktive Zentren. Damit sollen Stadtteilzentren und Geschäftsstraßen gestärkt werden. Bis auf die Wilhelmstadt sind diese bezirklichen Einkaufsstraßen schon seit 2008 Aktive-Zentren-Fördergebiete. Sie wurden nun zusätzlich unter Sanierungsrecht gestellt und im Falle der Karl-Marx-Straße räumlich ausgeweitet.



Foto: Sabine Münch

Wenn das mal  
keine Bruch-  
landung wird ...

## INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG 2020

# Höhenflug ohne Ziel

**Berlin will im Jahr 2020 zum dritten Mal eine Internationale Bauausstellung ausrichten. Aber noch ist weder klar, wo sie stattfinden soll noch welches Ziel sie hat. Das Vorkonzept steht unter dem vielsagenden Titel „Hauptstadt Raumstadt Sofortstadt“.**

Als im Herbst 2008 der Flughafen Tempelhof geschlossen wurde, machte Senatsbaudirektorin Regula Lüscher den Vorschlag, das Planen und Bauen auf dem ehemaligen Flugfeld zum Thema einer Internationalen Bauausstellung (IBA) zu machen. Seitdem wird an Vorkonzepten ge-feilt und darüber diskutiert, welches Ziel die IBA überhaupt haben soll. Angepeilt ist als Ausstellungsjahr

2020, die Umsetzungsphase könnte nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung schon 2012 be-ginnen. Ende Mai soll ein IBA-Konzept stehen, auf dessen Grundlage abschließend entschieden wird, ob Berlin eine Bauausstellung durchfüh-ren will.

Im September 2010 hat die Senats-verwaltung ein siebenköpfiges „Prae-IBA-Team“ eingesetzt, um ein Kon-zept für die Bauausstellung zu erar-beiten. Das Team besteht aus drei Frauen und vier Männern: drei Archi-tekten, zwei Sozialwissenschaft-ler, ein Kulturunternehmer und ein Stadtplaner. Die Gruppe kam zu der Überzeugung, dass die IBA nicht auf das Tempelhofer Feld beschränkt werden sollte. „Wir haben das Ge-fühl, dass uns das zu sehr ein-schränkt“, erklärt Martin Heller vom Prae-IBA-Team.

Die Experten haben drei „Span-nungsfelder“ definiert, die als Über-schrift über dem Vorkonzept stehen: „Hauptstadt Raumstadt Sofortstadt“. Es sollen „Wege und Brücken zwis-chen Kiez und Hauptstadt“ geschaf-fen werden. In der „Raumstadt“ sol-len die vielen kleinen und großen „Leerstellen“ in der Stadt als „Kapital für eine intelligente städtebauliche Strategie“ genutzt werden. Unter dem Titel „Sofortstadt“ will die IBA die Bürger zum „Stadtmachen“ ein-

laden, etwa durch kurzfristige Zwi-schennutzungen.


„Wir haben uns davon verabschiedet, dass die IBA ein Mittel zur Problem-lösung ist“, sagt Martin Heller.

„Nicht die Probleme sollen im Vor-dergrund stehen, sondern die Po-tenziale.“ Als solche Potenziale hat man etwa die Flachdächer ausge-macht, auf denen Wohnungen oder Ateliers gebaut werden könnten. An den Fluss- und Kanalufern könnten „neue Architekturen“ entstehen, an

## Befreiung durch Ausblendung

den großen Straßen bestehe Gestal-tungsbedarf und schließlich gebe es mehrere „große Elefanten“ wie das Heizkraftwerk Mitte oder den Steg-litzer Kreisel, für die neue Nutzun-gen zu finden sind.

Für Architekten mag es befreiend sein, Problemstellungen auszublenden. Wenn sich aber die Stadt trotz knapper Kassen einen solchen Kraft-akt wie eine Internationale Bauaus-stellung leisten will, dann darf die Allgemeinheit schon einen handfes-ten Nutzen erwarten. Probleme, die sich mit baulichen Mitteln lösen lie-ßen, gibt es schließlich genug. So muss beispielsweise der Wohnungs-bestand energetisch modernisiert sowie alters- und behindertenge-recht umgebaut werden, ohne dass die Wohnkosten explodieren. „Für so etwas Vages wie ‚Hauptstadt Raumstadt Sofortstadt‘ würde ich keinen Cent ausgeben“, meint Fran-ziska Eichstädt-Bohlig, Stadtentwick-lungspolitikerin der Bündnisgrünen und selbst Architektin. „Berlin kann sich eine L’art-pour-l’art-Veranstal-tung nicht leisten.“ Jens Sethmann

 Mehr Infos  
im Internet unter  
[www.stadtent-  
wicklung.berlin.de/  
staedtebau/  
baukultur/iba/](http://www.stadtent-wicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/)

## Große Fußstapfen

Eine IBA 2020 wäre die dritte Internationale Bauaus-stellung in Berlin. Die „Interbau“ von 1957 setzte im Hansaviertel neue, moderne Maßstäbe für die Archi-tekturen und den Städtebau. Bei der IBA 1984/87 stand die Wiederentdeckung der Innenstadt als Wohnort im Mittelpunkt: Einerseits wurden auf den großen Kriegs-lücken in der südlichen Friedrichstadt und im Tiergar-tenviertel nach dem Leitbild der „kritischen Rekon-struktion“ neue Wohnanlagen gebaut, andererseits wur-de in Kreuzberg die „behutsame Stadterneuerung“ durchgeföhrt, bei der die Altbauten so saniert wur-den, dass die Bewohner nicht verdrängt wurden. Seit-her gab es vier weitere Internationale Bauausstellun-gen: 1989 bis 1999 die IBA Emscherpark im Ruhrge-biet, 2000 bis 2010 die IBA See zur Renaturierung der Lausitzer Tagebaulandschaften, und 2002 bis 2010 die IBA Stadtumbau in Sachsen-Anhalt. Seit 2007 läuft in Hamburg eine IBA mit dem Titel „Sprung über die El-be“. Eine Internationale Bauausstellung wird von kei-nem Gremium vergeben. Jede Stadt kann jederzeit eine IBA ausrufen.

js

## ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG

**Kontroverse Neutralität**

**Unsanierete Wohngebäude verbrauchen bis zu dreimal so viel Heizenergie wie Neubauten. Wie wichtig es ist, sie energetisch zu modernisieren, bezweifelt deshalb kaum jemand. Die Deutsche Energie-Agentur geht davon aus, dass das meist sogar warmmietenneutral, also bei letztlich gleichbleibender Miete, möglich ist. Andere bestreiten das.**

Ein gelungenes Beispiel für eine warmmietenneutrale Modernisierung steht im Spandauer Schwendyweg. Hier hat die Charlottenburger Bau-genossenschaft sechs Wohngebäude aus den 1950er Jahren komplett wärmegeklämt und ein Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW) für die Wärme- und Stromversorgung der Bewohner installieren lassen. Die zahlen zwar auf der einen Seite für die

lerdings nicht unbedingt als Modell für andere Gebäudeeigentümer. Denn der Gebäudekomplex in Spandau ist nicht beziehungsweise nicht mehr finanziell belastet und die Investition auf eine langfristige Amortisation angelegt. Die Deutsche Energie-Agentur (Dena) geht allerdings in einer zusammen mit dem Institut Wohnen und Umwelt (IWU) erstellten Sanie-

*Modernisierungszuschlag gleich Energiekostensparnis: Am Schwendyweg geht die Rechnung auf*



alle Fotos: Christian Muhrbeck

Modernisierung 84 Cent pro Quadratmeter und Monat mehr an Kaltmiete, sparen aber auf der anderen Seite 87 Cent pro Quadratmeter an Heizkosten. Rudolf Orlob, Vorstand der „Charlotte“, sieht diese warmmietenneutrale Modernisierung al-

lungsstudie davon aus, dass hoch-effiziente Modernisierungen bei sanierungsbedürftigen Wohngebäuden in den meisten Fällen nicht zu einem Anstieg der Warmmiete führen. Die Rede ist von Gebäuden mit einem sehr hohen Jahres-Energiebedarf von durchschnittlich 225 Kilowattstunden pro Quadratmeter für Heizung und Warmwasser. Hier seien Einsparungen um bis zu 75 Prozent möglich. Bei fast der Hälfte aller Wohnhäuser in Deutschland stünden in den nächsten 20 Jahren ohnehin Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an. Die sollten Eigentümer nutzen, um ihr Gebäude gleich auch energetisch fit zu machen.

**Der Bedarf ist groß**

Laut Dena sind 70 Prozent der rund 18 Millionen Wohngebäude in Deutschland vor 1978 und damit vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet worden. Sie verbrauchen besonders viel Energie. Nur zwölf Prozent der bestehenden Heizungsanlagen seien auf dem aktuellen Stand der Technik, viele sogar älter als 20 Jahre. Zahlreiche Gebäude seien ungedämmt, die Fenster erneuerungsbedürftig. ks

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung energetischer Modernisierungen unterscheidet die Dena zwischen den Kosten für wohnwertverbessernde Maßnahmen, Instandsetzungskosten und energieeffizienzbedingten Mehrkosten. Sei zum Beispiel die Außenwand eines Mehrfamilienhauses sanierungsbedürftig und müsse erneuert werden, würden die Kosten für Gerüstaufstellung, Putzentfernung und -erneuerung ohnehin anfallen, aber keinen zusätzlichen energetischen Mehrwert bringen. „Wird die Gelegenheit genutzt und gleich eine energieeffiziente Wärmedämmung installiert, führt dies bei nur sehr geringen Mehrkosten zu merklichen Energieeinsparungen.“

Zwischen 45 und 70 Prozent der insgesamt anfallenden Kosten entfielen auf die reine Instandsetzung, wie die Dena aus den Daten ihres Modellvorhabens „Niedrigenergiehaus im Bestand“ ermittelt hat. 350 ganz unterschiedliche Gebäude waren dabei energetisch modernisiert worden. Werde der Energieverbrauch eines stark sanierungsbedürftigen Gebäudes um rund 60 Prozent auf Neubauniveau gesenkt, würden sich die energieeffizienzbedingten Mehrkosten im Schnitt auf 80 Euro, die Sanierung insgesamt auf circa 275 Euro pro Quadratmeter belaufen. Bei der deutlich besseren Sanierung zum „Effizienzhaus 70“ beziehungsweise einer Energieeinsparung von etwa 75 Prozent erhöhten sich die Mehrkosten für die bessere Energieeffizienz auf 158 Euro pro Quadratmeter. Bis zu diesem Standard könne der Vermieter seine Kosten decken, ohne die Mieter stärker zu belasten.

**Staatliche Förderung kann die Lücke schließen**

Einer Modernisierungsumlage von 82 Cent pro Quadratmeter und Monat stünden Energiekosteneinsparungen von 92 Cent pro Quadratmeter und Monat gegenüber. Teurer wird die Warmmiete laut Dena erst bei einer Sanierung zum „Effizienzhaus 55“ beziehungsweise einer Energieeinsparung von 80 Prozent: Die energieeffizienzbedingten Mehr-



kosten lägen dann im Schnitt bei 230 Euro pro Quadratmeter. Die Kaltmiete steige um 1,17 Euro, die Einsparung liege hingegen bei nur 0,99 Euro pro Quadratmeter und Monat. Eine finanzielle Förderung aus Bundes- oder Landesmitteln könne diese Lücke jedoch verkleinern.

Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, schätzt die möglichen Einsparungen sehr viel geringer ein: „In der Regel ergibt sich bei einer



umfassenden Sanierung im energetisch sanierten Altbau ein maximales Einsparpotenzial von circa 50 Cent pro Quadratmeter und Monat.“ Nur in Einzelfällen seien 70 oder 80 Cent möglich. Zudem würden sich die wenigsten energetischen Modernisierungen innerhalb von 20 bis 30 Jahren rechnen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der Eigentümerverband Haus & Grund argumentieren gegen die Studie, es müssten stets die Vollkosten der Maßnahme angesetzt werden. Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild, stellt jedoch klar, dass Instandsetzungsarbeiten keinesfalls auf die Miete umgelegt werden dürfen: „Lediglich bei bestimmten wohnwertverbessernden Maßnahmen ist strittig, welchem Posten sie zugeschlagen werden kön-

nen: zum Beispiel wenn im Bad aus energetischen Gründen neue Stränge verlegt werden und dann gleich der ganze Raum neu gefliest wird.“

### Schiefe Ausgangsbetrachtung?

Der GdW argumentiert auch, dass die Dena die durch die Modernisierung entstehenden neuen Kosten vernachlässige, etwa für Instandhaltung und Wartung von Lüftungs- und Solaranlagen. Mit der energetischen Sanierung würden häufig aber auch die Betriebskosten gesenkt, kontert Dena-Sprecherin Christina Rocker. „Es wurden deshalb in der Durchschnittsberechnung der Gesamtmaßnahmen weder Mehr- noch Minderkosten angesetzt.“ Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann kritisiert weiter, dass die Dena für ihre Muster-Berechnungen aus-



schließlich Gebäude heranziehe, die in einem verheerenden energetischen Zustand seien und einen hohen Instandsetzungsbedarf hätten. „So lässt sich jede energetische Modernisierung als wirtschaftlich darstellen.“ Auf mindestens 90 Prozent des Wohnungsbestandes träfen diese Bedingungen jedoch gar nicht zu. Tatsächlich basiert die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Dena nach eigenen Angaben lediglich auf etwa 15 Prozent des Mietwohnbestandes in Deutschland mit besonders hohem Energieverbrauch und hohem Instandsetzungsbedarf. Die Vorge-

### Vorschlag zur Güte

Der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV) schlagen eine Mustervereinbarung für die energieeffiziente Gebäudemodernisierung vor: Zum Beispiel müssen die baulichen Maßnahmen nachhaltig und spürbar Energie einsparen. Mieter sind dann in der Regel zur Duldung der zuvor dargelegten Maßnahmen verpflichtet. Der Vermieter soll statt bisher elf maximal sechs Prozent der Investitionskosten auf die Mieter umlegen dürfen und müsse nicht nachweisen, ob und welche Fördermittel er in Anspruch genommen hat.

ks

hensweise sei dennoch seriös. „Aus Sicht der Dena ist es notwendig, den Gebäudebestand in sinnvollen Schritten zu sanieren“, erläutert Rocker. „Das bedeutet, dass sanierungsbedürftige Gebäude, deren Sanierungszyklus ohnehin ansteht, zuerst angegangen werden.“ Die Dena-Berechnungen haben aller-

*Ob sich Wärmedämmung und der Einsatz erneuerbarer Energien auch unter Kostengesichtspunkten rechnen, hängt von der Gebäudesubstanz und -technik ab*

dings auch für Reiner Wild vom BMV eher Modellcharakter. „In der Praxis sind warmmietenneutrale energetische Sanierungen nach unserer Erfahrung die Ausnahme und ohne öffentliche Fördermittel nahezu unmöglich.“ Am besten gehe die Rechnung auf, wenn in kleinen Schritten modernisiert werden könne: In einem Gründerzeithaus in Charlottenburg-Wilmersdorf sei zum Beispiel zunächst nur die Heizung auf Solarthermie umgestellt worden. Warmmietenneutral – allerdings auch dank öffentlicher Förderung. Kristina Simons

➔ *Download der Dena-Sanierungsstudie: [www.dena.de](http://www.dena.de) (→ Publikationen → Dena-Sanierungsstudie) Download der DMB/VZBV-Broschüre mit Mustervereinbarung: [www.mieterbund.de/fileadmin/pdf/klima/Broschuere\\_Modernisierung.pdf](http://www.mieterbund.de/fileadmin/pdf/klima/Broschuere_Modernisierung.pdf)*



Foto: ehst

Einen teuren überdimensionierten Wasserzähler muss der Mieter nicht hinnehmen

BGH-URTEIL

## Versorger muss unwirtschaftliche Wasserzähler austauschen

Die Deutschen verbrauchen pro Kopf seit einigen Jahren immer weniger Wasser. Mit dieser Entwicklung wurde auch so mancher Hauptwasserzähler zu groß. Doch der Wechsel zu einem kleineren Gerät ist oft schwierig. Nun hat der Bundesgerichtshof (BGH) erklärt, dass die Wasserversorger unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtet sind, kleinere Zähler zu installieren – eine Entscheidung, die sich letztlich auch in der Betriebskostenabrechnung der Mieter widerspiegeln wird.

Wasser- und Abwasserbetriebe haben hohe Fixkosten. Diese versuchen sie teilweise über einen Grundpreis abzudecken, der sich normalerweise nach der Anschlussgröße der Hauptwasserzähler richtet. Es gilt: Je größer der Zähler, desto höher ist im Regelfall auch der Grundpreis. Sinkt der Wasserverbrauch, sollte auch der Wechsel zu einem kleineren Wasserzähler und damit zu einer geringeren „Zählermiete“, wie der Volksmund sagt, möglich sein. Das war bisher aber oft nicht zu bewerkstelligen. Nun hat der BGH entschieden, dass der Wechsel zu einem kleineren Zähler

möglich sein muss. Anlass für diese Entscheidung war die Forderung einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Nach dem der Wasserverbrauch in ihrem Haus mit 21

### Bis zu 100 Euro Einsparung im Jahr

Wohnungen erheblich zurückgegangen war, verlangte sie von ihrem Wasserversorger den Austausch des Hauptwasserzählers. Doch damit stieß sie auf Ablehnung. Der alte Wasserzähler mit einem Nenndurchfluss von 6 Kubikmetern Wasser pro


Stunde („QN6“) sollte durch einen kleineren mit einem Durchfluss von 2,5 Kubikmetern („QN3“) ausgetauscht werden. Das sollte Kosten sparen. Schließlich lag der Grundpreis für die Bereitstellung des Wassers bei kleinen Zählern bei 29,30 Euro pro Monat, bei großen Wasserzählern kostete es mehr als das Doppelte: 68 Euro pro Monat. Der Versorger lehnte den Austausch mit der Begründung ab, es könne zu Beeinträchtigungen der Versorgung sowohl mengenmäßig als auch hinsichtlich des Wasserdrucks kommen. Daraufhin zog die Wohnungseigentümergeinschaft vor Gericht. Der Bundesgerichtshof erklärte in seiner Entscheidung (BGH vom 21. April 2010 – VIII ZR 97/09), dass ein Wasserversorgungsunternehmen „im Rahmen einer Ermessensentscheidung den Austausch des Wasserzählers im Interesse der Kunden vornehmen muss, wenn sich der technische Standard in einem wesentlichen Maße ändert und beachtenswerte Interessen des Kunden geltend gemacht werden.“ In diesem Fall mussten die Verbraucher durch den zu großen Wasserzähler 130 Prozent höhere Wasserkosten zahlen. Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB) kommentierte: „Der Bundesgerichtshof macht jetzt Schluss mit der Praxis vieler Wasserversorger: Je größer der Zähler, desto höher der Gewinn. Überdimensionierte Hauptwasserzähler müssen ausgetauscht werden.“ Nach Angaben des DMB können allein in dem vorliegenden Fall 100 Euro Wasserkosten pro Wohnung und Jahr eingespart werden. „Ich schätze, dass bis zu zehn Prozent der installierten Wasserzähler überdimensioniert sind.“ Wie die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ berichtet, können bereits große Wohnblocks mit 100 Wohneinheiten über den kleinsten Wasserzähler („Qn 2,5“) versorgt werden, ohne dass Wassermangel auftritt. Untersuchungen der Technischen Universität Dresden hätten gezeigt, dass von 160 Wohnungen maximal 5,7 Wohnungen gleichzeitig Wasser entnehmen. Bettina Karl

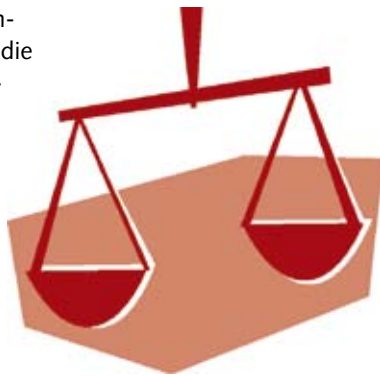
### Grundpreise nach Zählergröße der Berliner Wasserbetriebe

Zählergröße in QN / in Q3	Jahresmenge in m <sup>3</sup>	Grundpreis Trink- und Schmutzwasser Tag/netto* in Euro	Grundpreis Trinkwasser Tag/brutto* in Euro
bis 2,5 / bis 4	0 – 100	0,045	0,048
	101 – 200	0,060	0,064
	201 – 400	0,099	0,106
	401 – 1000	0,198	0,212
	ab 1001	0,300	0,321
6 / 10	0 – 400	0,480	0,514
	ab 401	0,720	0,770
10 / 16	–	1,200	1,284
15 / 25	–	1,800	1,926
40 / 63	–	4,800	5,136
60 / 100	–	7,200	7,704
150 / 250	–	18,000	19,260

\* Rundungsdifferenzen können auftreten. Dem Wasserpreis sind 7 Prozent Umsatzsteuer hinzuzurechnen, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentgelt unterliegen nicht der Umsatzsteuer.

Quelle: Internetseite der Berliner Wasserbetriebe

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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Optischer Mangel

**Die Vereisung einzelner Kastenfenster im Winter ist üblich und hinzunehmen. Ein Glassprung in der äußeren Scheibe des Doppelfenster verursacht im allgemeinen keine Gebrauchsbeeinträchtigung.**


BGH vom 10.8.2010 – VIII ZR 50/10 –

 Langfassung im Internet

### Pfusch bei Schönheitsreparaturen

**Bei unwirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen kann es dahin stehen, ob ein Anstrich zum Beispiel der Fenster durch einen Mieter nicht fachgerecht ausgeführt wurde. Hierdurch entstandene Beschädigungen, wie etwa übermäßige Farbaufträge wären im Zuge der vom Vermieter ohnehin auszuführenden Schönheitsreparaturen zu beseitigen.**

BGH vom 31.8.2010 – VIII ZR 42/09 –

 Langfassung im Internet


Die Entscheidung enthält in den Gründen keine weiteren Ausführungen. Es sei daher darauf hingewiesen, dass sich der „Pfusch“ ausnahmsweise doch zu Lasten des Mieters auswirkt, nämlich dann, wenn die Beschädigungen nicht durch normale Schönheitsreparaturen zu beseitigen sind. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Raufasertapete entfernt werden muss, obwohl sie erst einmal überstrichen worden war, dies jedoch in einer die Körnung unsichtbar machenden Weise.

### Abrechnungseinheit

**Sofern vertragliche Abreden dem nicht entgegen stehen, ist der Vermieter preisfreien Wohnraums bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten regelmäßig berechtigt, mehrere von ihm verwaltete und der Wohnnutzung dienende zusammenhängen-**

**de Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Dies gilt auch dann, wenn nur hinsichtlich einzelner Betriebskosten (hier: Heizkosten) ein unabweisbares technisches Bedürfnis für eine gebäudeübergreifende Abrechnung besteht (Weiterführung von BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135; Urteil vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 290/09, juris).**

BGH vom 20.10.2010 – VIII ZR 73/10 –

 Langfassung im Internet


Der Eigentümer dreier benachbarter Gebäude (Hausnummern 57, 59 und 61), in denen sich Wohnungen befinden, erstellte über mehrere Jahre für alle drei Gebäude jeweils gemeinsame Betriebskostenabrechnungen. Dabei fasste er jeweils für das Abrechnungsjahr die Gesamtkosten sämtlicher Gebäude zusammen und verteilte diese auf die Mieter in allen drei Gebäuden. Die Wohnungen sind in allen Objekten weitgehend baugleich. Die Heizung, die alle drei Gebäude versorgt, befindet sich im Gebäude Nr. 59. Der Mieter einer Wohnung im Haus Nr. 59 meint, der Vermieter müsse die Kosten für jedes Gebäude einzeln verteilen und verlangt Korrektur der Abrechnung.

Der BGH entscheidet zugunsten des Vermieters. Zwar kenne die Betriebskostenverordnung den Begriff der Wirtschaftseinheit nicht. Daraus ergäbe sich aber kein Zwang zur gebäudebezogenen Abrechnung. Auch die Nennung der Hausnummer im Mietvertrag sei keine Vereinbarung über einen Abrechnungskreis, die einen Anspruch auf hausbezogene Abrechnung gewähre. Und überdies entspreche die Möglichkeit, eine Abrechnung nach Wirtschaftseinheit vorzunehmen, auch dem Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB, da sich bei Bildung größerer Abrechnungseinheiten regelmäßig Kostenvorteile ergäben.

### Einwendungsausschlussfrist

**Der Zugang einer den formellen Anforderungen nicht genügenden Betriebskostenabrechnung setzt die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Gang. Dies hat zur Folge, dass der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB hinsichtlich der Kostenpositionen nicht greift, bei denen es an einer in formeller Hinsicht ordnungsgemäßen Abrechnung fehlt.**

BGH vom 8.12.2010 – VIII ZR 27/10 –

 Langfassung im Internet

Die Abrechnung des Vermieters war wegen formeller Fehler unwirksam, weil sich aus ihr der Verteilerschlüssel nicht hinreichend entnehmen ließ. Der Mieter wies allerdings erst anderthalb Jahre nach Zugang der Abrechnung diese zurück und verweigerte die Zahlung der Nachforderung. Der Vermieter zeigte sich empört („zu spät!“, „Einwendungsausschluss-

frist!“) und forderte den Mieter zur Zahlung der Nachforderung auf.

Der BGH gab dem Mieter Recht. Für den Beginn der Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB komme es darauf an, dass dem Mieter eine formell wirksame Abrechnung der Nebenkosten zugegangen sei. Denn der Mieter könne eine Betriebskostenabrechnung nur dann richtig prüfen, wenn sie auch formell ordnungsgemäß erstellt worden sei. Ansonsten fehle ihm eine ausreichende Beurteilungsgrundlage.

Wichtig: Wenn nur einzelne, abtrennbare Betriebskostenarten formell nicht ordnungsgemäß abgerechnet werden, greift die Einwendungsausschlussfrist auch nur hinsichtlich dieser Positionen nicht. Im Zweifel gilt ohnehin: Die Einwendungsausschlussfrist sollte von Mietern immer eingehalten werden, da die Grenze zwischen nur materiellen Fehlern und solchen formeller Art nicht immer genau zu ziehen ist.

## Eigenbedarfskündigung

**Eine Personenhandelsgesellschaft kann ein Wohnraummietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigen.**

BGH vom 15.12.2010 – VIII ZR 210/10 –

➔ Langfassung im Internet

Sind mehrere Personen zusammen Vermieter, können alle auch wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn einer oder mehrere von ihnen die Wohnung für sich benötigen. Das Gleiche gilt, wenn die Vermieter einen gemeinsamen Zweck verfolgen und eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gebildet haben. Anders ist es bei Personenhandelsgesellschaften: Eine Kommanditgesellschaft (KG) oder eine offene Handelsgesellschaft (OHG) kann nicht zugunsten eines ihrer Gesellschafter wegen Eigenbedarfs kündigen.

## Drittmittelabzug

**1. Ob öffentliche Förderungsmittel als Zuschüsse zu Modernisierungsmaßnahmen gewährt werden und damit im Rahmen der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens anzugeben sind, beurteilt sich grundsätzlich nach dem im Förderungsvertrag angegebenen Förderungszweck.**

**2. Die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens setzt nicht voraus, dass der Vermieter erhaltene öffentliche Förderungsmittel in dem Erhöhungsverlangen angibt, wenn diese nach dem maßgeblichen, im Förderungsvertrag angegebenen Förderungszweck ausschließlich für Instandsetzungsmaßnahmen gewährt wurden.**

BGH vom 19.1.2011 – VIII ZR 87/10 –

➔ Langfassung im Internet

Beim Zustimmungsverlangen zu einer Mieterhöhung auf das ortsübliche Niveau nach §§ 558 ff. BGB müssen

gemäß § 558 Absatz 5 BGB die sogenannten Drittmittel angegeben werden, wenn die Wohnung seinerzeit mit öffentlichen Fördermitteln modernisiert worden war. Fehlt die Angabe der Drittmittel, ist die Mieterhöhung unwirksam.

Drittmittel im Sinne dieser Vorschrift sind aber nur solche, die für Modernisierungsarbeiten gewährt wurden. Fördermittel für Instandsetzungsmaßnahmen müssen nicht angegeben werden. Dies hat der BGH mit der vorliegenden Entscheidung nochmals bekräftigt. Wofür die öffentlichen Mittel verwendet wurden, beurteilt sich allein nach dem Fördervertrag. Bestehen diesbezüglich Unklarheiten, kann der Mieter beim Vermieter Einsicht in den Fördervertrag verlangen.

## Berichtigung einer Betriebskostenabrechnung

**Jedenfalls seit der gesetzlichen Einführung der ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6 BGB durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 erlauben weder die vorbehaltlose Zahlung einer Betriebskostennachforderung durch den Mieter noch die vorbehaltlose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter für sich genommen die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das einer späteren Nach- oder Rückforderung während des Laufs der genannten Fristen entgegensteht (Fortführung von BGH, Urteile vom 18. Januar 2006 – VIII ZR 94/05; vom 11. November 2008 – VIII ZR 265/07).**

BGH vom 12.1.2011 – VIII ZR 296/09 –

➔ Langfassung im Internet

Für das Abrechnungsjahr 2006 hatte der Vermieter ursprünglich ein Heizkostenguthaben in Höhe von 152,60 Euro errechnet. Bei der Abrechnung vom 6. Juli 2007 hatte er versehentlich 8200 Liter Heizöl im Wert von 4613,32 Euro nicht berücksichtigt. Dies holte er mit Schreiben vom 11. Dezember 2007 nach und schickte eine korrigierte Abrechnung, die nur noch ein Mieterguthaben in Höhe von 14,52 Euro auswies. Den Differenzbetrag von 138,08 Euro buchte der Vermieter direkt beim Mieter ab.

Nach Ansicht des BGH zu Recht. Denn der Vermieter darf eine bereits erteilte Betriebskosten- beziehungsweise Heizkostenabrechnung innerhalb der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist auch zum Nachteil der Mieter korrigieren. Eine aus der Abrechnung bereits erteilte Gutschrift kann zurückgebucht werden.

Nach § 556 BGB muss der Vermieter spätestens ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode die Betriebs- und Heizkostenabrechnung dem Mieter zugesandt haben. Nach Ablauf dieser Frist ist der Vermieter mit Nachforderungen aus seinen Abrechnungen ausgeschlossen, er kann die Abrechnungen auch nicht mehr zum Nachteil der Mieter korrigieren.

### Unwirksame Staffelmiete

**Hat der Mieter jahrelang unwirksam vereinbarte Staffelmietserhöhungen gezahlt, ist ein Rückforderungsanspruch dieser Beträge ausgeschlossen.**

LG Berlin vom 9.11.2010  
– 63 S 138/10 –

🔗 Langfassung im Internet

Im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung hatten die Parteien folgende Staffelmietvereinbarung getroffen: „Es wird folgende Mietentwicklung vereinbart: ab Wiederbezug der sanierten Wohnung für die Dauer von 4 Jahren (48 Monaten): 4,11 Euro pro Quadratmeter und Monat; ab dem 5. Jahr (49. Monat) nach Wiederbezug für die Dauer von 2 Jahren (24 Monaten): 5,11 Euro pro Quadratmeter und Monat, ab dem 7. Jahr (72. Monat) nach Wiederbezug für die Dauer von 2 Jahren (24 Monaten): 6,14 Euro pro Quadratmeter und Monat, ab dem 8. Jahr (96. Monat) nach Wiederbezug gelten die mietrechtlichen Regelungen des BGB. Die absolute Nettokaltmiete ergibt sich anhand der nach Schlussaufmaß festgestellten Wohnfläche.“

Der Mieter zahlte die jeweils erhöhte Miete über Jahre hinweg, bevor er die Rückzahlung der Beträge wegen Unwirksamkeit der Staffelmietvereinbarung rügte.

Das Landgericht entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich: Zwar sei die Staffelmietvereinbarung unwirksam, da weder der Erhöhungsbetrag noch die erhöhte Miete in einem Gesamtbetrag angegeben seien. Vielmehr hänge die Berechnung der Mieterhöhung von einem noch ungewissen Faktor, nämlich dem Schlussaufmaß ab. Daher konnte der Mieter den Umfang der Erhöhung bei Abschluss der Vereinbarung nicht vorhersehen, so dass die Vereinbarung gemäß § 557 a Absatz 4 BGB unwirksam sei.

Jedoch habe der Mieter durch die vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Mieten über Jahre hinweg kon-

kludent die jeweilige Mietzinsvereinbarung für den jeweiligen Monat bestätigt. Aus der unwirksamen Staffelmietvereinbarung komme nämlich der zugrunde liegende Wille der Parteien eindeutig zum Ausdruck, die Miete regelmäßig zu erhöhen. Hieran habe sich der Mieter auch gehalten und seine Zahlungen dementsprechend über die gesamte Dauer der Vereinbarung ohne jeden Vorbehalt entsprechend erhöht. Damit habe er konkludent zum Ausdruck gebracht, dass diese Mietzahlungen weiterhin seinem bei Abschluss des Vertrags geäußerten Willen entsprächen. Einer Annahme dieser Erklärung durch den Vermieter bedurfte es hierzu gemäß § 151 BGB nicht, weil dies für ihn nur vorteilhaft war.

### Rückzahlung der Kautions

**Vorbehaltlich anderer mietvertraglicher Vereinbarungen, steht dem Vermieter für die (gegebenenfalls nur teilweise) Rückzahlung der Kautions nach Ende des Mietverhältnisses eine Frist von mindestens sechs Monaten zu.**

LG Berlin vom 30.12.2010  
– 65 S 139/10 –

Nach ständiger Rechtsprechung hat der Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses eine Überlegungsfrist, während der er entscheiden kann, ob und in welchem Umfang er die Kautions in Anspruch nehmen will. Wie viel Zeit dem Vermieter für diese Entscheidung zuzubilligen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Das Landgericht weist in seiner Entscheidung nochmals darauf hin, dass die überwiegend als angemessen verstandene Frist von sechs Monaten in begründeten – vom Vermieter darzustellenden – Ausnahmefällen auch überschritten werden darf. Diese Ansicht entspreche der Einschätzung des Gesetzgebers der Mietrechtsreform, der der Anregung des Bundesrates zur Regelung einer gesetzlichen Abrechnungsfrist mit der Begründung nicht gefolgt ist, dass „dem Vermieter grundsätzlich eine angemessene

Prüfungsfrist einzuräumen (ist), die im Einzelfall mehr als sechs Monate betragen kann“ (vgl. Gegenäußerung der Bundesregierung BT-Drs. 14/4553, S. 99). Somit handele es sich daher bei der mangels vertraglicher Vereinbarung regelmäßig zugebilligten Prüfungsfrist von sechs Monaten nicht um eine Höchst-, sondern allenfalls um eine Mindestfrist.

### Mieterinsolvenz

**Wer muss die Betriebskostennachforderungen bezahlen, wenn der Mieter in Insolvenz fällt und der Insolvenzverwalter die Wohnung freigibt?**

AG Charlottenburg vom 24.11.2010  
– 215 C 88/10 –

🔗 Langfassung im Internet

Am 14. Oktober 2008 wurde die Verbraucherinsolvenz über das Vermögen des Mieters eröffnet und ein Treuhänder, also ein Insolvenzverwalter im Verbraucherinsolvenzverfahren, bestellt. Der Treuhänder schrieb am 6. November 2008 Folgendes an den Vermieter: „Gemäß § 109 Absatz 1 Satz 2 InsO erkläre ich hiermit, dass Ansprüche, die nach Ablauf der in § 109 Absatz 1 Satz 1 InsO genannten Frist (das ist – längstens – die gesetzliche Kündigungsfrist oder eine etwa kürzere vertragliche Frist) fällig werden, nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können!“

Mit Schreiben vom 29. September 2009 rechnete der Vermieter über die Heizkosten für das Jahr 2008 ab und errechnete eine Nachforderung zu Lasten des Mieters in Höhe von 593,53 Euro.

Zu Recht, wie das Amtsgericht entschied: Die Erklärung des Treuhänders bewirke, dass Ansprüche, die ab dem 1. März 2009 fällig wurden, nicht mehr im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden konnten. Daraus folge, dass diese Forderungen ohne Rücksicht auf das Insolvenzverfahren auf dem ordentlichen Rechtsweg dem Insolvenzschuldner (dem Mieter) gegenüber geltend gemacht werden können, sodass die

Erklärung des Treuhänders damit die Freigabe dieser Forderungen nach sich ziehe. Die hier maßgeblichen Forderungen seien sämtlich nach dem 1. März 2009 fällig geworden. Die Heizkostenabrechnung datiere vom 29. September 2009, so dass die daraus resultierende Nachforderung erst ab Zustellung dieser Erklärung fällig werden konnte. Sämtliche streitgegenständlichen Forderungen seien daher von der Freigabeerklärung durch den Treuhänder erfasst. Der insolvente Mieter musste also die knapp 600 Euro aus seinem pfändungsfreien Einkommen bestreiten.

## Modernisierung (1)

**Eine nach der Modernisierungsankündigung vom Mieter eingereichte einstweilige Verfügung zur Erreichung eines vorläufigen Baustopps ist unzulässig, wenn der Mieter zuvor ein selbstständiges Beweisverfahren zur Feststellung der abzuziehenden Instandsetzungskosten beantragt hat.**

*LG Berlin vom 18.5.2010  
– 65 S 493/09 –*

🔗 Langfassung im Internet

Es ging um eine angekündigte Modernisierung im Außenbereich. Der Mieter fürchtete, dass ersparte Instandsetzungskosten bei der späteren Mieterhöhung nicht abgezogen werden würden und lies den instandsetzungsbedürftigen Zustand des Gebäudes durch ein Beweissicherungsverfahren feststellen. Daneben beantragte er einen Baustopp im einstweiligen Verfahren. Das Landgericht wies den Antrag auf einstweilige Verfügung als unzulässig zurück, weil schon das selbstständige Beweisverfahren als Eilverfahren konzipiert sei und im konkreten Fall keine Anhaltspunkte gegeben waren, die eine Beweisvereitelung durch den Vermieter annehmen ließen.

## Modernisierung (2)

**Zur nachvollziehbaren Erläuterung einer Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 b Absatz 1 Satz 2 BGB gehört es, den vorgenommenen Abzug für gleichzeitig**

**erfolgte Instandhaltungen zu berechnen. Die Angabe von Pauschalbeträgen reicht nicht aus.**

*AG Schöneberg vom 28.7.2010  
– 6 C 134/10 –*

🔗 Langfassung im Internet

Führt der Vermieter Maßnahmen durch, die – wie vorliegend – zum Teil Modernisierung, zum Teil aber Instandsetzung darstellen, so dürfen die durch Instandsetzung verursachten anteiligen Kosten nicht gemäß § 559 BGB umgelegt werden. In diesem Fall muss der Vermieter in der Erhöhungserklärung nachvollziehbar darlegen, welche Kosten er in welcher Höhe von den angegebenen Gesamtkosten vorab als Instandsetzungskosten in Abzug gebracht hat. Fiktive Instandsetzungskosten sind herauszurechnen. Dabei ist darauf abzustellen, welche Kosten angefallen wären, wenn nicht modernisiert, sondern nur instandgesetzt worden wäre.

Im vom Amtsgericht Schöneberg entschiedenen Fall lagen der Mieterhöhung nach Modernisierung unter anderem auch Kosten der Dämmung der obersten Geschosdecke zugrunde. Der Mieter rügte – auf Grundlage eines Sachverständigen-gutachtens –, dass sich hier Kosten für die instandsetzungsbedürftige Erneuerung der Flachdachabdeckung verbergen würden. Es seien fiktive Instandsetzungskosten von mindestens 77,45 Prozent statt der vom Vermieter lediglich berücksichtigten 30 Prozent anzusetzen.

Das Gericht wies den Anspruch des Vermieters auf die von ihm errechnete Mieterhöhung zurück. Es sei dem Vermieter nicht gelungen darzulegen, dass die Mieterhöhung nur aufgrund der ansatzfähigen Modernisierungskosten erfolgt sei. Denn trotz der detaillierten Einwendungen des Mieters seien die abzuziehenden Instandsetzungskosten nur als Prozentbetrag oder Pauschalbetrag vom Vermieter angegeben worden. Der Vermieter habe trotz des substantiierten Bestreitens des Mieters die Abzugspositionen hinsichtlich des Instandsetzungsanteils der einzelnen Maßnahmen nicht erläutert. Eine formwirksame Mieterhöhungserklä-

rung nach §§ 559 ff. BGB liege damit nicht vor.

## Modernisierung (3)

**Die Mieterhöhung wegen energieeinsparender Maßnahmen erfordert die Mitteilung des höheren Wärmedämmwertes. Hierfür reicht die Angabe in der Modernisierungsankündigung.**

*LG Berlin vom 2.11.2010  
– 63 S 106/10 –*

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter kündigte mit Schreiben vom 27. April 2007 gegenüber dem Mieter folgende Modernisierungen an: Wärmedämmung an der Hausfassade und Einbau von Isolierglasfenstern in der Wohnung des Mieters sowie im Treppenhaus. Er nannte in der Ankündigung die besseren Wärmedämmwerte, die durch diese Maßnahmen erzielt würden. Mit Mieterhöhungsschreiben vom 27. August 2007 verlangte der Vermieter die sich nach seiner Berechnung hieraus ergebende Mieterhöhung. Der Mieter meint, dass die sich aus den Modernisierungsarbeiten ergebenden Energieeinsparungen vom Vermieter nicht hinreichend dargelegt wurden.

Das Landgericht stellt zunächst fest, dass die Erläuterung nach § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB den Sinn und Zweck hat, dem Mieter vor Augen zu führen, worin die den materiellen Voraussetzungen des § 559 BGB genügende Modernisierungsmaßnahme bestanden hat. Der Vermieter müsse daher die Steigerung des Gebrauchswert der Mietsache beziehungsweise die Energieeinsparung erläutern und darlegen. Dies sei vorliegend mit dem Modernisierungsankündigungsschreiben erfolgt. Denn die notwendigen Erläuterungen der Energieeinsparung können entweder in dem nach § 554 Abs. 3 BGB zwingenden Ankündigungsschreiben zur Durchführung und Duldung der Modernisierungsmaßnahme oder im Mieterhöhungsschreiben selbst enthalten sein. Einer nochmaligen Bezugnahme auf das Ankündigungsschreiben bedürfe es im Mieterhöhungsschreiben nicht.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Öffnungszeiten

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

## Servicetelefon: ☎ 226 260

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

### Beratungszentrum

#### Müllerstraße

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

## Hauptgeschäftsstelle

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin,  
nahe Brandenburger Tor  
🚶 🚶 Brandenburger Tor  
🚶 Französische Straße und Mohrenstraße

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

### Beratungszentrum

#### Altstadt Spandau

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

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B  
🚶 Eberswalder Straße  
🚶 Schönhauser Allee

### Beratungszentrum

#### Wilmsdorfer Straße

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

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

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

### Beratungszentrum

#### Südstern

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

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

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

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

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

## Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum  
Südstern  
in der Hasenheide 63



## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin, nahe Brandenburger Tor

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

☎ 226260, Fax: 22626-161

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

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

### Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,  
Mecklenburgische Straße 15

U S Heidelberger Platz,

Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen  
Wohlfahrtsverbandes (dpw),  
Brandenburgische Straße 80

U Blissestraße

Zugang rollstuhlgerecht

### Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-  
vereinbarung unter ☎ 226 260

Kieztreff Karlshorst, Treskowallee 64,  
Höhe Tram-Haltestelle Marksburgstraße

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,  
Hagenstraße 57-60/  
nahe Frankfurter Allee  
U S Lichtenberg,  
Ausgang Siegfriedstraße

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38  
S Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

### Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor, ca. 500 m Fußweg

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,  
Königstraße 43 (nahe Rathaus  
und Meldestelle)

S Zehlendorf

Zugang rollstuhlgerecht

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30 -19.30 + Do 10-11 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-  
vereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz, U Eisenacher Straße

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 226260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Infoblätter

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

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

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Energiewende**

### Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 22626-152  
Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 2 26260.

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

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

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für **Mitglieder** des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an den Berliner Mieterverein, z.H. Reiner Wild, Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin. Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

## 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 Di 17-18 Uhr:

☎ 440238622

■ Informationen über das Servicetelefon des Berliner Mietervereins ☎ 226260

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

📍 Anhalter Bahnhof

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Claus Greil,

☎ 28384581 oder ☎ 0179/3202726

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 39208627 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin

zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten.

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

### Wir bieten Gutachten

zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter

[www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm) (Password-geschützt)

oder rufen Sie ☎ 226260 an.

## Mietrechtsbroschüren

### Guter Rat und gar nicht teuer.

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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

☎ 218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

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

☎ 204 47 04

##### ■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

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

☎ 88 59 11 88

##### ■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

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

☎ 47 99 74 23

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 49 30 89 01

#### Reisen, Versicherungen etc.

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

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

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 48 10

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

Gesellschaft für Lärmbekämpfung (GfL),

Beratungstelefon: ☎ 301 60 90, Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50 05 9

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

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: [www.berlin.de/special/wohnen/alter/](http://www.berlin.de/special/wohnen/alter/)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/ Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

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

☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH – 24-Stunden-Service)

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

##### ■ Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

##### ■ Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Be-

ratungszentrum Frankfurter Allee, Jessner-

straße 4 und über die

Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

##### ■ Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

##### ■ Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

##### ■ Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag,

Thomas Flaig (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfrei-

zeitstätte Torstraße 203-205

##### ■ Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich re-

gelmäßig 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: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

##### ■ Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

##### ■ Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder

zum Erfahrungsaustausch

am 12. Mai 2011 (Do) um 19.30 Uhr

in der Beratungsstelle „Villa Offensiv“,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

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

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

**LAGER sicher  
BOX sauber  
trocken**

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

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

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



## Guter Rat... ... und gar nicht teuer! Der Klassiker

Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
 Ausgabe 2011/2012



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

**Bestattungsinstitut Hubert Hunold**


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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

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


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

**Tischlerei Meißner**  
 (ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke  
 Türen • Rahmen • Möbel**  
 Renovierung • Modernisierung  
 Neubau (300m<sup>2</sup> Ausstellung)

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

**Gardinen-Reich**

Gardinen und Dekostoffe  
 Sonnenschutzprogramm  
 Bodenbeläge

Aufmaß und Montage  
 Nähatelier - Verlegearbeiten

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

**MIETERMAGAZIN  
 ONLINE LESEN**

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

**Polsterei Böker**  
 Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

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



**Schornstiefegerarbeiten  
 Persönliche Energieberatung  
 Preiswertes Erdgas**

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

## Mai 2011

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

### Montag, 2.5.

- 17.00 Film: **Satte Farben vor Schwarz** (2009)  
 17.30 Prof. Dr. Heinz-Wilhelm Alten: **Die Westküste der Türkei – Land des Homer\*\***  
 19.30 Prof. Dr. Ute Frevert: **Vertrauen in der modernen Welt\***  
 20.00 Film: **Satte Farben vor Schwarz** (2009)

### Dienstag, 3.5.

- 17.30 Prof. Dr. Heinz-W. Alten: **Gent, Brügge, Antwerpen – Glanz flandrischer Städte\*\***  
 20.00 Dr. Andreas Jacke: **Stanley Kubricks Uhrwerk Orange – eine obszöne Lust am Destruktiven**

### Mittwoch, 4.5.

- 17.00 Film: **Satte Farben vor Schwarz** (2009)  
 17.30 Dr. med. Achim Kürten: **Mind-Body-Medizin – Achtsamkeit, Entspannung und Stressreduktion für ausgeglichene Energie\***  
 19.30 **Stadtgespräche: Berliner Visionen – Was wurde aus den Stadtentwicklungskonzepten der 90er Jahre?** – Eintritt frei  
 20.00 Film: **Die Katze auf dem heißen Blechdach** (1958, OmU)

### Donnerstag, 5.5.

- 17.00 Film: **The King's Speech** (2010)  
 17.30 Johannes Prittwitz: **Der Hausvogteiplatz\*\***  
 19.30 Harro Zimmer: **Der Merkur – Überraschungen vom kleinen Bruder der Erde\*\***  
 20.00 Film: **Black Swan** (2010)

### Freitag, 6.5.

- 15.30 Jürgen Grothe: **Wie einst in Moabit – ein Stadtteil feiert 150 Jahre Eingemeindung in Berlin\*\***  
 17.00 Film: **The King's Speech** (2010)  
 17.30 Prof. em. Prof. Dr. med. Karl Hecht: **Das Träumen – Wichtige Bedeutung für unsere Gesundheit\***  
 19.30 Prof. Dr. Rainer Haag, Prof. Dr. Christoph Schalley: **Von Riesenseifenblasen zum Nanotransporter: Die Chemie der schwachen Wechselwirkungen\***  
 20.00 Film: **Black Swan** (2010)

### Samstag, 7.5.

- 10.00 **Gesundheitstag: Gelenk- und Rückenschmerzen – Was tun?** – Eintritt frei

### Sonntag, 8.5.

- 10-17 Ingrid Meyer-Legrand: **Immer noch auf der Flucht?** – Workshop  
 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder  
**Das Ich und die Allheit – Ken Wilber**

### Montag, 9.5.

- 17.00 Film: **The King's Speech** (2010)  
 17.30 Katrin Lompscher u.a.: **Wie kommt Gesundheitsförderung in die Kitas?\***  
 20.00 Harald Wolf u.a.: **Zukunft Berlin – Strategien für die deutsche Hauptstadt\***  
 20.00 Film: **Black Swan** (2010)

### Dienstag, 10.5.

- 17.00 Film: **Black Swan** (2010)  
 17.30 Elke Krauskopf: **Wege des Expressionismus – Franz Marc und der „Blaue Reiter“\***  
 19.30 Kolja Kohlhoff: **Kompass – Zeichnungen aus dem Museum of Modern Art New York\*\***  
 20.00 Film: **The King's Speech** (2010)

### Mittwoch, 11.5.

- 17.00 Film: **The King's Speech** (2010)  
 17.30 Klaus Harpprecht: **Eine Liebe in den Zeiten des Krieges – Arletty und ihr deutscher Offizier\***  
 19.30 Dr. Joachim Marzahn: **Der Tell Halaf im Spiegel der schriftlichen Überlieferung\***  
 20.00 Film: **Black Swan** (2010)

### Donnerstag, 12.5.

- 17.00 Film: **Der ganz große Traum** (2010)  
 17.30 Prof. Dr. med. Helm Stierlin: **Sinnsuche im Wandel\***  
 19.30 Lama Ngakma Shardrol Du-nyam Wangmo: **Warum gut sein?\***  
 20.00 Film: **We want Sex** (2010)

### Freitag, 13.5.

- 15.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: **Wie halte ich mein Gedächtnis jung\***  
 16.15 Prof. Dr. Günter M. Ziegler: **Bemerkungen zur Mathematik**  
 17.00 Film: **We want Sex** (2010)  
 17.30 Harald Alexander Korp: **Humor und Herrschaft\***  
 19.30 Dr.-Ing. Willi Fuchs: **Wohlstand durch Technik!\***  
 20.00 Film: **Der ganz große Traum** (2010)

Montag, 16.5. bis Donnerstag 19.5., täglich von 18.00 bis 20.00 Uhr  
**Labordiagnostik – Früh erkennen – rechtzeitig heilen**  
**Vortragsreihe anlässlich des Weltkongresses für Klinische Chemie und Laboratoriums-Medizin Berlin 2011 – Eintritt frei**

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

### Montag, 16.5.

- 17.00 Film: **Der ganz große Traum** (2010)  
 18.00 Prof. Dr. Karl Lackner: **Herz-Kreislauf-Erkrankungen – Risiken erkennen und vermeiden\*** – Eintritt frei  
 19.30 Dr. Wilfried Nelles: **Männer, Frauen und die Liebe\***  
 20.00 Film: **We want Sex** (2010)

### Dienstag, 17.5.

- 18.00 Prof. Dr. Berend Isermann: **Vom metabolischen Syndrom zum Diabetes mellitus: Sind wir auf dem Weg zu einer epidemiologischen Katastrophe?\*** – Eintritt frei

### Mittwoch, 18.5.

- 18.00 Dr. Petra Stieber: **Neue Möglichkeiten für Früherkennung und Behandlung – Krebserkennung durch Tumormarker\*** – Eintritt frei

### Donnerstag, 19.5.

- 18.00 Prof. Dr. Gerd-Rüdiger Burmester: **Rheumatische Erkrankungen – Was kann die Diagnostik leisten?\*** – Eintritt frei  
 20.00 Film: **Wer, wenn nicht wir?** (2011)

### Freitag, 20.5.

- 15.30 **W. Feyerabend: Berliner Hoflandschaften – reizvolle Idyllen der Großstadt\***  
 17.30 Josef Girshovich: **Ohne einen Cent von Berlin nach Jerusalem\*\***  
 19.30 Prof. Dr. Norbert Kapferer: **Philosophie des Geldes – Was wir von Georg Simmel und Anderen angesichts der Finanzkrise lernen können\***

### Samstag, 21.5.

- 14.00 **Gesundheitstag: Tag der Dystonie** – Eintritt frei

### Sonntag, 22.5.

- 10.30 **Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder**  
**Das Ich und das Gehirn – Richard David Precht**

### Montag, 23.5.

- 17.00 Film: **Poll** (2010)  
 17.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: **Paris – Sehenswürdigkeiten der Seine-Metropole\*\***  
 19.30 Prof. Dr. Gerd Ganteför: **Fragen und Antworten zur Kernenergie\*\***  
 20.00 Film: **Die Stunde der Komödianten** (1967)

### Dienstag, 24.5.

- 17.00 Film: **Poll** (2010)  
 17.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: **Frauen an der Macht – Christina von Schweden, Maria-Theresia von Österreich, Katharina von Russland\***  
 19.30 Prof. Dr. Christof Schütte, Dr. Tim Conrad: **Mathematik und klinische Diagnostik\***  
 20.00 Film: **Wer, wenn nicht wir?** (2011)

### Mittwoch, 25.5.

- 17.00 Film: **Wer, wenn nicht wir?** (2011)  
 17.30 Fabian Ritter: **Antarktis – Expeditionen in den letzten unberührten Kontinent\*\***  
 19.30 Prof. Dr. Elmar Altvater: **Der große Krach – Ursachen der Jahrhundertkrise\***  
 20.00 Film: **Poll** (2010)

### Donnerstag, 26.5.

- 17.00 Film: **Maos letzter Tänzer** (2009)  
 17.30 Dr. med. Horst Loch: **Lästige Enddarmbeschwerden endlich Behandeln\***  
 19.30 Dr. Sonja Hegasy: **Tunesien, Ägypten, Marokko – Ursachen und Perspektiven der Revolutionen in Arabien und Nordafrika\***  
 20.00 Film: **Der Plan** (2010)

### Freitag, 27.5.

- 15.30 **Thomas R. Hoffmann: Von Albrecht Dürer zu Albrecht Altdorfer\***  
 16.15 Prof. Günter M. Ziegler: **Bemerkungen zur Mathematik**  
 17.30 Dr. med. Wilfried Reuter: **Die Medizin des Buddha – was Heilung bedeutet\***  
 19.30 **Nobelpreisträger Peter Grünberg und andere: Zum physikalischen Verständnis von Harmonie in der Musik – Vortrag und Konzert**

### Montag, 30.5.

- 17.30 Dr. Thomas Schäfer: **Wie frei ist unser Denken?\***  
 19.30 Dr. Achim Engelberg, Prof. Dr. Mario Kessler: **Die Bismarcks\***

### Dienstag, 31.5.

- 17.00 Film: **Maos letzter Tänzer** (2009)  
 17.30 Prof. Dr. Friedrich W. Hehl: **Gibt es ein schwarzes Loch im Zentrum unserer Milchstraße?\***  
 19.30 Dr. Ralf Brauksiepe u.a.: **Arbeit ohne Wert? Vom Sinn und Unsinn öffentlicher Beschäftigungsmaßnahmen** – Eintritt frei  
 20.00 Film: **Der Plan** (2010)  
 21.00 **Eröffnung der Ausstellung „Arbeit ohne Wert?“**