

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

Juli/August  
7+8/2013

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

**MIETRECHTS-  
URTEILE DES  
BUNDES-  
GERICHTSHOFS**

**Im Namen des  
Volkes – im Sinne  
des Vermieters**

**BMV  
125  
Jahre**

*im MieterMagazin  
ab Seite 24*

**INTERNATIONALE  
BAUUSSTELLUNG  
2020**

**Draußen, drinnen,  
(n)irgendwo?**



**Ein Wohnungswechsel ist für  
viele Mieter nicht bezahlbar**

**BERLIN RÜCKT  
ZUSAMMEN**

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

### Der Klassiker

Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2013/2014



Neues Mietrecht  
inklusive  
aller Änderungen

**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

- 13 Euro
- rund 720 Seiten
- Aktuell und informativ
- mit allen Neuregelungen des seit Mai 2013 geltenden Mietrechtsänderungsgesetzes
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 3000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

Das Mieterlexikon ist erhältlich in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)

## LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

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

**LAGERBOX** sicher  
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](mailto:berlin1@lagerbox.com)

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

[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. 55 25 55 - 25 / Fax -26

## Polsterei Böker

Meisterbetrieb

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

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

## Berliner Lohnsteuerberatung für Arbeitnehmer e.V. Lohnsteuerhilfverein

# BLB

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

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

**Charlottenburg**  
Suarezstraße 56  
14057 Berlin  
☎ 030 32 77 290

**Hellersdorf**  
Rathener Straße 8  
12627 Berlin  
☎ 030 99 40 07 80

**Marzahn**  
Marzahner Promenade 31 F  
12679 Berlin  
☎ 030 93 52 39 30

**Friedrichshain**  
Strausberger Platz 18  
10243 Berlin  
☎ 030 24 04 58 62

**Hohenschönhausen**  
Ahrenshooper Straße 22  
13051 Berlin  
☎ 030 92 80 166

**Pankow**  
Schulstraße 3  
13187 Berlin  
☎ 030 47 47 00 31

**Johannisthal**  
Winckelmannstr. 29  
12487 Berlin  
☎ 030 63 17 713

**Köpenick**  
Alt-Müggelheim 9  
12559 Berlin  
☎ 030 65 98 254

**Treptow**  
Schönefelder Chaussee 221  
12524 Berlin  
☎ 030 67 31 052

Weitere Berliner Beratungsstellen  
und steuerliche Informationen  
finden Sie auf unserer Internetseite:  
[www.blb-ev.de](http://www.blb-ev.de)

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

# INHALT

## PANORAMA

Trinkwasser: <b>Wasserbetriebe bieten Blei-Test an</b> .....	6
LED-Lampen: <b>Wenig Verbrauch, langes Leben</b> .....	6
Howoge kauft 170 Wohnungen in Lichtenberg: <b>Ein Teil der Geister bleibt</b> .....	7
<b>Rückzieher</b> .....	7
Der Mietrechtstipp: <b>Keine Mietminderung mehr bei energetischer Modernisierung</b> .....	7
GSW: <b>Mieterhöhung mit Garantie</b> .....	8
Studie zu Wohn- und Mobilitätskosten: <b>Pendler leben teuer</b> ...	8
Neubau: <b>Wohnungsunternehmen sollen Schulden machen</b> ....	9
Der Buchtipp: <b>Stadt des Selbermachens</b> .....	9
Städtische Unternehmen erwerben Bestandswohnungen: <b>Rückkauf der Vernunft</b> .....	10
Wohnungswirtschaft: <b>Gute Bilanz trotz „Würgegriffs“</b> .....	10
Deutscher Mietertag: <b>Wahlkampf sorgt für offene Türen</b> .....	11
Urteilen Sie selbst: <b>Kulturelle Belästigung</b> .....	11
2. Stadtforum: <b>Was hält die Stadt zusammen?</b> .....	12
Nachtspeicheröfen: <b>Batterien für den Stromversorger</b> .....	12
GSW-Wohnanlage in Köpenick: <b>Der Neue ist kein Prinz</b> .....	13

## TITEL

Ein Wohnungswechsel ist für viele Mieter nicht bezahlbar: <b>Berlin rückt zusammen</b> .....	14
---	----

## HINTERGRUND

Mietrechtsurteile des Bundesgerichtshofs: <b>Im Namen des Volkes – im Sinne des Vermieters</b> .....	19
Internationale Bauausstellung 2020: <b>Draußen, drinnen, (n)irgendwo?</b> .....	20
Berliner Stromnetz: <b>Kampf um die Leitung</b> .....	22

## SPEZIAL

<b>125 Jahre Berliner Mieterverein</b>	
Personen und Zahlen .....	24
Ein Blick zurück .....	26
Ein Zwischenruf .....	29
... und ein Blick nach vorn .....	32

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	35
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	38

## SERVICE

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



Berlins Einwohnerzahl wächst wieder, die Anzahl der Wohnungen wächst aber nicht mit. Das treibt die Neuabschlussmieten nach oben. Die Folge: Wer nicht unbedingt umziehen muss, lässt es sein.

**Berlin rückt zusammen**

Seite **14**

Wenn der Finanzsenator im kommenden Jahr die Konzession für das Berliner Stromleitungsnetz neu vergibt, stehen in der Schlange Bewerber mit unterschiedlichen Modellen. Wir sagen Ihnen, welche Alternativen zur Auswahl stehen.



**22**

**Kampf um die Leitung**

**BMV**  
**125**  
**Jahre**

Jubiläen geben traditionell Anlass zur Rückschau. Das MieterMagazin nimmt den 125. Geburtstag des Berliner Mietervereins zudem zum Anlass für einen Blick in die Zukunft und einen kritischen und kämpferischen Zwischenruf.

ab Seite **24**

Fotos: Christian Muhrbeck,  
Sabine Münch

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

*Betr.: MieterMagazin 5/2013, Seite 14, Jens Sethmann: „Die Bagger-spiele des Senators – Kann Michael Müller Berlins Wohnungsprobleme durch Neubau lösen?“*

## Zinslose Darlehen für Selbstnutzer

Wie kann man den Neubau von preisgünstigen Wohnungen und Häusern finanzieren? Derzeit beträgt der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) 0,5 Prozent. Es ist durchaus vorstellbar, dass die EZB für den Bau von preiswerten Wohnungen Geld auch völlig zinslos zur Verfügung stellt. Das Geld kann über das Bankennetz für eine geringe monatliche Bearbeitungsgebühr den bauwilligen Selbstnutzern oder Baugruppen zinslos zur Verfügung gestellt werden. Während einer planmäßigen Darlehenslaufzeit von 30 Jahren würde sich die monatliche Belastung nicht erhöhen und nach vollständiger planmäßiger Tilgung nach 30 Jahren auf null reduzieren. Ab diesem Zeitpunkt hätten die jeweiligen Eigentümer nur noch die laufenden Betriebskosten beziehungsweise das Wohngeld zu entrichten. Bei Bedarf könnte man die

Tilgung auch strecken und so Mieten beziehungsweise Tilgungsraten von unter 5 Euro pro Quadratmeter monatlich erreichen.

Es reicht jedoch nicht aus, einfach nur Wohnungen in hohen Stückzahlen zu errichten, sondern man muss auch den derzeitigen und zukünftigen Bedürfnissen der Menschen gerecht werden. Die Wohnungen müssen generationsgerecht sein.

*G. Dawid per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 5/2013, Seite 7, Wiebcke Schönherr: „BGH-Urteil – Generelles Haustierverbot gestoppt“*

## Realitätsferne Richter

Sie schreiben „Katzen- und Hundeliebhaber“, was nur bedingt der Fall ist – die meisten sind schlicht Besitzer aus allen möglichen bekannten eigennützigen Gründen und weniger zum Wohl der Tiere, ihrer Mitmenschen und der Umwelt. Denken Sie nur an die akustischen Belästigungen, den Gestank, an die Unmengen von Katzenstreu und Futterverpackungen. Deshalb sind auch die Richter recht realitätsfern mit ihrer Entscheidung. Es gibt tägliche Belästigungen und Behinderungen durch Hunde und ihre unverantwortlichen und teils rüden Halter, es gibt nicht wenige Menschen, die schon Unfälle und Beinaheunfälle mit über die Straßen flitzenden Katzen und Hunden gehabt haben. Ein einziger kleiner Dauerkläffer in der Nachbarschaft kann der ganzen Straße auf die Nerven gehen, wenn der Besitzer ihn ausführt, um einen frischen Haufen zu produzieren. Zu hoffen ist, dass Vermieter andere Gründe finden, Tierhalter abzulehnen.

*K. Staden per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 5/2013, Seite 9, Birgit Leiß: „Altkleidercontainer – Meistens ohne Genehmigung“*

## Alternative Lösung

Die einfache, von einem Bekannten praktizierte Lösung der Entfernung ungenehmigter Container sieht so aus: Eine seit einem Jahr erfolglos per gelben Button vom Ordnungsamt angeordnete Entfernung wurde

alternativ durch eine vier- bis x-wöchige Befüllung mit Restmüll durchgesetzt. Eine zwischenzeitliche Entfernung des Mülls – er lag dann neben dem Container – half dem Aufsteller auch nicht, da dieser Müll und weiter wieder eingeworfen wurde. Irgendwann war der Container weg.

*J. Seifert per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 6/2013, Seite 21, Birgit Leiß: „Protest im Internet: www – Aufgepasst!“*

## Nicht Problem des Mieters

Zu Ihrem Thema ein Fall aus der Praxis: Gegen anscheinend wahllos ausgewählte Bewohner hatte eine Eigentümerin vor einigen Monaten Anzeige erstattet, da die Bewohner angeblich acht Monate lang Beleidigung, Nötigung und Sachbeschädigung mittels einer Webseite begangen haben sollen. Das Verfahren wurde eingestellt, es hätte aber bestimmt viele interessiert, wie man eigentlich via Internet Sachbeschädigung begehen kann. Monate vorher hatte sich bereits eine Richterin damit beschäftigt und alles für okay befunden. Aus der mündlichen Urteilsbegründung, sinngemäß: „Dass sich die Klägerin durch den Begriff ‚Spekulant‘ angesprochen fühlt ist nachvollziehbar, aber nicht das Problem des beklagten Mieters.“

*D.D. per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 6/2013, Seite 26, Birgit Leiß: „Urlaub – Ein guter Nachbar ist der beste Schutz“*

## Verräterische Fußmatte

Der von der Autorin sicher gut gemeinte Rat, die Fußmatte draußen zu lassen, ist in Mehrfamilienhäusern nicht immer praktikabel. Wenn nämlich bei der wöchentlichen Hausreinigung die Fußmatte hochgestellt wird und diese so stehenbleibt – was bei uns häufig vorkommt –, erkennen potenzielle Einbrecher daran die Abwesenheit der Mieter. Auch hier wären natürlich Nachbarn hilfreich, die die Fußmatte wieder richtig hinhängen. Leider ist das heutzutage wegen der Gleichgültigkeit vieler Leute nicht mehr selbstverständlich.

*J. Teichmann per E-Mail*

## IMPRESSUM

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

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Armin Hentschel, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** Berliner Energietisch, Bernd Bohlen, elektroheizung24.de, Julia Gandras, GdW, Paul Glaser, Udo Hildenstab, Peter Hermann, Michael Jespersen, Landesbildstelle Berlin, Bernhard Link, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Thomas Neumann, Nils Richter, Rolf Schulten, Stiftung Warentest, Ullstein bild, Reiner Wild, Wikimedia, Kerstin Zillmer · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: [scalamedia@arcor.de](mailto:scalamedia@arcor.de) · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

## 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 Abruf und Download bereit.

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

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

### MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter

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

### Treptow-Köpenick: Bauarbeiten in der Beratungsstelle

Villa Offensiv in der Hasselwerderstraße 38-40  
Die Beratung wird von Dienstag, dem 27. August bis einschließlich Donnerstag, dem 12. September 2013 in die Oberspreestraße 182, Ladenlokal im Erdgeschoss verlegt. Verkehrsverbindungen: S-Bahnhof Spindlersfeld mit 400 m Fußweg, Tram 60, 61, 68 und Bus 164, 167 bis Köllnischer Platz. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Ausstellung

### Thielenium Phantasticum Bildwerke aus dem Land der Phantasie von Eva-Maria Thiele

Ausstellung im BMV-Beratungszentrum Südstern  
Hasenheide 63  
nahe U-Bahnhof Südstern  
zu den üblichen Öffnungszeiten

## Sommerferien

### Beratung in den Sommerferien

Während der Sommerschulferien bleiben die folgenden Beratungsstellen von Mittwoch, dem 19. Juni bis einschließlich Freitag, dem 2. August 2013 geschlossen:

**Lichtenberg:** „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60

**Mitte:** Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205

**Mitte/Moabit:** Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Straße 44

**Schöneberg:** AWO-Freizeitstätte, Goltzstraße 19

**Zehlendorf:** Nachbarschaftsheim Mittelhof, Königstraße 43

## Geburtstag

unser Verein hat sich entschlossen, seinen 125. Geburtstag zu feiern. Wir wollen das in einer Form tun, die zu uns und unserem Anliegen passt: mit Selbstbewusstsein, aber ohne Selbstgefälligkeit, mit Stolz, aber ohne Überheblichkeit und vor allem in dem Bewusstsein, dass wir für eine Sache stehen, die die Mehrheit der Bürger betrifft. In Berlin wohnen 85 Prozent aller Haushalte zur Miete. Sie alle haben das Recht auf angemessenes, sicheres und bezahlbares Wohnen. Und dieses Recht ist noch nie vom Himmel gefallen – wie die Beiträge auf den MieterMagazin-Sonderseiten zum Jubiläum eindrücklich zeigen. Es muss erkämpft werden. Wir sind stolz darauf, dass wir in diesem Erstreiten eine lange und überwiegend erfolgreiche Geschichte vorweisen können. Aber wir sind uns auch darüber klar, dass wir diese Erfolge unseren Mitgliedern und unseren zahlreichen ehren- und hauptamtlichen Mitstreitern verdanken. Das sehen wir auch als Verpflichtung zu einem weiterhin hohen Engagement. In diesem Sinne viel Spaß beim Lesen.

Edwin Massalsky

Vorsitzender des Berliner Mietervereins

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächster Termin ist: Montag, 16. September 2013. Im Juli und August finden keine Vorstandssprechstunden statt.

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

Edwin Massalsky (Vorsitzender),

Eugen Koch (Schatzmeister),

Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)



Einsender dieses Fotos ist Thomas Wiemands.

### 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.

## TRINKWASSER

## Wasserbetriebe bieten Blei-Test an

■ *Proben mit Wasser vom heimischen Wasserhahn (bitte ohne ablaufen zu lassen in eine saubere 0,5-Liter-Mineralwasserflasche abfüllen) können im Labor der Berliner Wasserbetriebe, Motardstraße 35, 13629 Berlin, nach vorheriger Anmeldung unter der kostenfreien Rufnummer 0800-2927587 abgegeben werden.*

■ *Noch immer gibt es alte Rohre, die Blei ans Trinkwasser abgeben*

**Ab sofort können Schwangere und junge Eltern mit Kindern im ersten Lebensjahr bei den Berliner Wasserbetrieben kostenlos ihr Trinkwasser auf eventuelle Blei-Belastung testen lassen.**

Ab dem 1. Dezember 2013 sinkt der gesetzliche Grenzwert für Blei im Trinkwasser von 0,025 Milligramm auf 0,010 Milligramm pro Liter. War der bisherige Grenzwert noch einhaltbar, wenn man Stagnationswasser aus bleiernen Leitungen ablaufen ließ, ist das künftig mit dem niedrigeren Wert nicht mehr zu schaffen. Die Berliner Wasserbetriebe haben seit mehr als drei Jahrzehnten Zehntausende Hausanschlüsse aus Blei ausgewechselt. Aber direkt vor und in Häusern kann es noch Rohre aus Blei geben. Dies betrifft Hausanschlussleitungen, die Verbindungen zwischen dem öffentlichen Rohrnetz

und den Hausinstallationen sowie Rohre in alten Häusern, deren Rohre vor Mitte der 1930er Jahre gelegt worden sind. Blei ist in Einzelfällen als Installationsmaterial bis circa 1970 verarbeitet worden. Blei ist grausilbrig, weich, hat einen dumpfen Klang und lässt sich leicht einritzen, abschaben oder biegen. Für Haushalte, in denen Schwangere oder Säuglinge im Alter bis zu einem Jahr wohnen, bieten die Wasserbetriebe die Blei-Analyse bei Vorlage des Mutterpasses oder der Geburts-



Foto: Sabine Münch

urkunde kostenfrei an, sonst kostet sie 18,47 Euro.

Selbst niedrige Blei-Konzentrationen können bei regelmäßiger Aufnahme die Blutbildung und Intelligenzentwicklung bei Ungeborenen und Kleinkindern beeinflussen. Beim Erwachsenen wird Blei ausgeschieden oder in den Knochen eingelagert. Es kann von dort jedoch während der Schwangerschaft wieder ins Blut gelangen, weshalb auch werdende Mütter besonders vor Blei geschützt werden müssen.

Sind Bleirohre vorhanden, sollten sie so schnell wie möglich ersetzt werden. Dafür ist der Hauseigentümer verantwortlich. Bis die neuen Leitungen verlegt sind, sollten Kinder und Schwangere für Trink- und Nahrungszwecke möglichst auf Mineral- oder Tafelwasser ausweichen. Für die Verwendung zur Körperpflege gibt es keine Einschränkungen. *bwb*

## LED-LAMPEN

## Wenig Verbrauch, langes Leben

**LED-Lampen gelten als Leuchtmittel der Zukunft. Doch bei den Verbrauchern kommen sie bislang nicht gut an. Auf lange Sicht sind sie aber günstiger als andere Lampen, wie eine aktuelle Untersuchung der Stiftung Warentest ergab.**

Zum ersten Mal hat die Stiftung Warentest in ihrem Lampentest die Gesamt-Ökobilanz geprüft, das heißt die kompletten Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit in Herstellung, Transport, Gebrauch und Entsorgung. Untersucht wurden 20 Lampen in klassischer Birnenform, darunter neun mit Licht-emittierenden Dioden (LEDs), neun Kompaktleuchtstofflampen (umgangssprachlich als Energiesparlampen bezeichnet) und zwei Halogenglühlampen. Das Ergebnis: Bei der Ökobilanz sind die LED-Lampen Spitzenreiter. Acht von neun schnitten mit „sehr gut“ ab. Sie sind extrem langlebig –

selbst bei täglichem Gebrauch bis zu 20 Jahre – und verbrauchen wenig Strom. Unterm Strich weisen sie daher nach 15 Jahren die niedrigsten Kosten auf – und das trotz hoher Anschaffungskosten von 20 bis 52 Euro bei den im Test untersuchten hochwertigen Modellen.

Damit können die Kompaktleuchtstofflampen nicht mithalten. Ihr größter Nachteil ist zudem die schlechte Farbwiedergabe. Deutliches Schlusslicht im Test waren Halogenlampen. Sie gehen schnell kaputt und sind Stromfresser. Ihr negativer Umwelteinfluss ist daher drei- bis viermal größer als bei den anderen Lampenarten. Allerdings haben sie das schönste Licht und die beste Farbwiedergabe.

Bei den LED-Lampen hat sich die Lichtqualität zwar gegenüber den Anfangsjahren etwas verbessert, doch vielen Verbrauchern sind sie nicht hell genug. Die Stiftung Wa-

rentest empfiehlt, vor dem Kauf zu überlegen, wo die Lampe eingesetzt werden soll. LEDs seien beispielsweise dort vorteilhaft, wo sie lange brennen, etwa im Wohnzimmer oder in der Küche. Anders als Energiesparlampen brauchen sie keine Anlaufzeit, um richtig hell zu werden, daher sind sie auch für Flur oder Bad geeignet. Überall dort, wo es auf feine Farbnuancen ankommt, etwa um ein Gemälde in Szene zu setzen oder über dem Esstisch, darf es aber auch mal eine Halogenlampe sein.

*Birgit Leib*



Foto: Stiftung Warentest

■ *test, Ausgabe 05/13, für 2,50 Euro herunterzuladen unter [www.test.de/Energiesparlampen-im-Test-Bester-Ersatz-fuer-die-60-Watt-Birne-4533155-0/](http://www.test.de/Energiesparlampen-im-Test-Bester-Ersatz-fuer-die-60-Watt-Birne-4533155-0/) oder Bezug über Stiftung Warentest, Lützowplatz 11-13, 10785 Berlin*

☎ 26 31 0

*Die Stiftung Warentest prüfte Lampen auf ihre Wirtschaftlichkeit*

## HOWOGE KAUFT 170 WOHNUNGEN IN LICHTENBERG Ein Teil der Geister bleibt

Howoge-  
gebäude in der  
Frankfurter  
Allee 163-167

Die Pleite des Immobilien-Investors „Palu Suisse AG“ hat in Lichtenberg mehrere fast unbewohnte „Geisterhäuser“ hinterlassen. Nun wurde ein Teil der Wohnungen von der Wohnungsbaugesellschaft Howoge zurückgekauft.

Insgesamt 170 Wohnungen in der Frankfurter Allee 163-167, Ruschestraße 2-4 sowie Dottistraße 7 wurden im April 2013 im Rahmen einer Zwangsversteigerung von der Howoge erworben. Der Wohnblock war bereits einmal im Besitz des Wohnungsunternehmens, 1997 war er aber an Private veräußert worden. Die „Palu Suisse“, die seit 2006 Eigentümer war, ließ die Häuser zusehends verkommen und bezahlte sogar die Rechnungen für die Gas- und Wasserversorger nicht. Schließlich erklärte der Bezirk die Häuser für unbewohnbar, den Mietern wurden

Ersatzwohnungen angeboten. Mittlerweile stehen nach Auskunft der Howoge sämtliche Wohnungen leer. Ab 2014 soll umfassend saniert werden. „Ziel ist es, an diesem nachgefragten Standort bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Familien und Paare zu schaffen“, erklärte Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der Howoge. Näheres zu den geplanten Maßnahmen oder der Miethöhe könne man derzeit noch nicht sagen. Den Gebäuden in der Hauptstraße 51-57, ebenfalls von der Palu Suisse Insolvenz betroffen, wäre eine solche Lösung ebenfalls zu wünschen. Das MieterMagazin berichtete bereits über den Fall („Selber schuld?“ in Ausgabe 6/2012), seitdem hat sich nichts getan. Immer noch har-



Foto: Sabine Münch

ren eine Handvoll Mieter in unglaublichen Verhältnissen aus. Die dreigeschossigen Häuser aus den 30er Jahren sind verfallen, viele Eingangstüren vernagelt, mehrfach drohte die Einstellung der Wasserversorgung. Warum die Howoge nicht auch diese Häuser übernimmt – sie sollen ebenfalls zwangsversteigert werden – bleibt unklar. Nach Angaben der Wohnungsbaugesellschaft gibt es keine entsprechenden Pläne. Beim Bezirk verweist man auf die hohen Schulden, die sich ein Käufer mit der Immobilie aufladen würde. Und so stehen in der Nähe des Ostkreuzes auch weiterhin 120 Wohnungen leer.  
*Birgit Leiß*



Foto: Peter Homann/Gegendruck

### Rückzieher

Ein Bündnis von Mieterinitiativen hatte am 12. Juni von einer Protestkundgebung vor dem Hotel Esplanade am Lützowufer aufgerufen. Im Hotel sollte an diesem Tag ein Seminar für Vermieter und Eigentümer über gesetzliche Mietrechtsänderungen stattfinden. Als Referentin war die Richterin am Landgericht Regine Paschke angekündigt. Die Richterin hatte im Mai mit mehreren Urteilen in einem Rechtsstreit um das Haus Calvinstraße 21 Aufsehen erregt (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 6/2013, Seite 9: „Landgericht macht Mieter wehrlos“). Der Protest der Mieterinitiativen bewirkte, dass das Seminar im Esplanade kurzfristig abgesagt wurde. Die von den Urteilen zur Calvinstraße betroffenen Mieter begleiteten den Protest zu der angekündigten Veranstaltung mit einem geharnischten Spruch auf ihrem Transparent. *uh*

## DER MIETRECHTSTIPP Keine Mietminderung mehr bei energetischer Modernisierung

Durch § 536 Abs. 1 a BGB ist seit dem 1. Mai 2013 für Wohnwertbeeinträchtigungen, die infolge von energetischen Modernisierungsmaßnahmen eintreten (zum Beispiel Wärmedämmung an der Fassade, am Dach oder den untersten oder obersten Geschossdecken), eine Mietminderung für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss betrifft jedoch nicht Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen, die gleichzeitig durchgeführt werden, die aber nicht der energetischen Modernisierung dienen, sondern lediglich Instandsetzungsmaßnahmen darstellen oder andere nichtenergetische Modernisierungen (etwa Aufzugs- oder Balkonanbau). Hierfür kann auch in diesen drei Monaten die Miete anteilig gemindert werden. Allerdings dürfte es im Einzelfall kompliziert sein festzustellen, durch welche Baumaßnahmen die schwerwiegenden Beeinträchtigungen des Wohngebrauchs jeweils in welchem Umfang verursacht werden. Erst wenn die Gerichte aufgrund der neuen Gesetzeslage eine Rechtspraxis entwickelt haben, wird man sich daran orientieren können. *mr*

GSW

## Mieterhöhung mit Garantie

Die Wohnungsbaugesellschaft GSW schließt in großen Teilen ihres Bestandes nur noch Staffelmietverträge ab. Das Vorgehen wird als „Planungssicherheit für die Mieter“ verkauft. Planungssicherheit gibt es freilich vor allem für den Vermieter: durch garantiert steigende Mieteinnahmen. Für Mieter sind Staffelmieten in aller Regel ein Nachteil.

In 23 000 GSW-Wohnungen kann man seit Mai nur noch einziehen, wenn man einen Staffelmietvertrag unterschreibt. Darin ist festgelegt, dass die Nettokaltmiete über vier oder acht Jahre jährlich um einen festen Betrag ansteigt. Darüber hinausgehende Mieterhöhungen, etwa über den Mietspiegel auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder über Modernisierungsumlagen sind dabei ausgeschlossen. „Dieses Mietmodell gibt jedem Wohnungsmieter Pla-

nungssicherheit über die künftige Mietentwicklung seiner neuen Wohnung“, meint GSW-Vorstand Jörg Schwagenscheidt, „denn mit Vertragsbeginn steht fest, wann sich die Miete im Laufe der kommenden Jahre wie ändern wird – Überraschungen sind damit ausgeschlossen.“ Der Berliner Mieterverein nennt das eine grobe Irreführung der Mieter und warnt vor Staffelmietverträgen. Für Mieter kommen sie fast immer teurer als reguläre Mietverhältnisse, denn der Vermieter setzt die Mieterhöhungsstufen regelmäßig höher an als die sonst üblichen Mietsteigerungsmöglichkeiten. Staffelmieten übersteigen deshalb besonders gegen Ende der Laufzeit das ortsübliche Mietniveau oft deutlich, ohne dass der Mieter eine Kappung verlangen könnte. Die GSW erhöht die Monatsmiete jährlich um 20 Cent pro Quadrat-

Foto: Christian Muhrbeck



Die GSW zwingt Mieter in Staffelmietverträge

meter. Bei einer Anfangsmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter wäre das eine Steigerung um über drei Prozent. Für Wohnungsbestände, in denen regulär noch höhere Mietsteigerungen möglich sind – etwa weil sie in absehbarer Zeit modernisiert werden sollen –, wird die GSW sich allerdings nicht auf Staffelmieten festlegen. In Sozialwohnungen sind Staffelmieten nicht erlaubt.

Jens Sethmann

## STUDIE ZU WOHN- UND MOBILITÄTSKOSTEN Pendler leben teuer

**In der Innenstadt wohnt man günstiger als am Stadtrand oder im Berliner Umland – jedenfalls wenn man die Ausgaben für Fahrten mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzurechnet. Diese überraschende Erkenntnis verkündet eine neue Studie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.**

Wer im Umland wohnt, wohnt teurer – wenn man die Fahrtkosten berücksichtigt

ment. Doch die vermeintliche Ersparnis wird durch höhere Ausgaben für das Auto ganz oder teilweise aufgezehrt, weiß die Studie der Stadtentwicklungsverwaltung. Untersucht wurden 27 Haushaltstypen unterschiedlicher Größe, Altersstruktur und Einkommensniveau. Das Ergebnis: In der Innenstadt muss eine Modellfamilie 1100 Euro aufbringen, um auf 80 Quadratmetern zur Miete zu wohnen und mobil zu sein. In Falkensee müsste sie 1365 Euro zahlen, in der Umlandgemeinde Neuenhagen sogar mehr als 1470 Euro. Das hat vor allem einen Grund: Haushalte am Stadtrand und im Umland haben sehr viel häufiger ein oder sogar zwei Autos, und sie brauchen verglichen mit autofahrenden Innenstadtbewohnern wesentlich mehr Sprit, um zur Arbeit zu kommen oder soziale Kontakte zu pflegen. Wer in der City wohnt, kann dagegen viele Wege bequem und schnell mit öffentlichen

Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad zurücklegen.

„Wohnen in der Stadt und in gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossenen Gebieten lohnt sich für alle Haushalte“, erklärte Ephraim Gothe, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Der Aspekt der Mobilität und seiner Kosten müsse auch bei der Planung künftiger Neubaugebiete berücksichtigt werden.

Basierend auf den Ergebnissen der Studie soll es demnächst im Internet einen Kostenrechner für private Haushalte geben. Solche Wohn- und Mobilitätsrechner gibt es bereits in München und Hamburg. Wohnungssuchende können sich dort, zugeschnitten auf ihre individuelle Situation, ausrechnen lassen, ob das Häuschen im Grünen oder die City-Wohnung günstiger sind. Auch der Zeitaufwand für Fahrten wird in die Rechnung mit einbezogen.

Birgit Leib



Foto: Sabine Münch

Gerade für Familien sind die niedrigeren Miet- und Kaufpreise im Umland oft ein überzeugendes Argu-



## NEUBAU

# Wohnungsunternehmen sollen Schulden machen

**Berlins rot-schwarze Senatskoalition hat beschlossen, dass die sechs städtischen Wohnungsunternehmen 15 000 Wohnungen bauen und dafür 600 Millionen Euro neue Schulden machen sollen. Die Reaktionen der Unternehmen auf diese Maßgabe sind unterschiedlich.**

In der Koalitionsvereinbarung haben SPD und CDU 6000 Wohnungen pro Jahr als Ziel ausgegeben, mittlerweile ist aber klar, dass jährlich mindestens 10 000 neue Wohnungen nötig sind. Auch wenn man die durch Um- und Ausbauten hinzugewonnenen Wohnungen dazuzählt, kam Berlin 2012 nur zu einem Plus von 5417 Wohnungen. Der Bau der für den Mietwohnungsmarkt besonders wichtigen Mehrfamilienhäuser hinkt außerdem hinterher. Fast 2000 der neugebauten Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Um den Mietwohnungsbau in Gang zu bringen, nimmt der Senat nun die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in die Pflicht. Im Mai wurde beschlossen, dass sie bis 2018 mindestens 775 Millionen Euro für den Wohnungsbau mobilisieren sollen, davon 175 Millionen Euro in Form von Eigenkapital und 600 Millionen Euro durch Kredite.

Der Wohnungsbaugesellschaft Degewo passt die Neuverschuldung nicht ins Konzept. In den vergangenen zehn Jahren hat sie positive Geschäftsergebnisse erwirtschaftet und 600 Millionen Euro Verbindlichkeiten abgebaut, doch ihr Schuldenberg beläuft sich immer noch auf fast zwei Milliarden Euro. Eine neue Kreditaufnahme würde dem Unternehmen zufolge auch daran scheitern, dass die Banken höchstens die Hälfte der Baukosten finanzieren. Die Degewo plant bereits aus eigenen Mitteln den Bau von 3500 neuen Wohnungen bis 2020. Degewo-Vorstand Bielka: „Was wir zum Neubau jetzt brauchen, sind Grundstücke, hier sind die Abläufe noch zu langsam.“ Die wirtschaftliche Aufstellung der Unternehmen ermögliche in einem



Foto: Nils Richter

begrenzten Rahmen auch die Aufnahme neuer Verbindlichkeiten, erklärt David Eberhart, Sprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, in dem

auch die sechs städtischen Gesellschaften organisiert sind. Jedes Unternehmen sollte die Freiheit haben, unter Fortsetzung der eigenen strategischen Aufstellung zu entscheiden, wie etwaige Zielquoten im Neubau zu erfüllen sind, so Eberhart. Die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, die den Bau von 3000 neuen Wohnungen beschlossen hat, sieht eine Neuverschuldung weniger kritisch als die Degewo. „Neubau ist ein nachhaltiges Wachstum: Wir schaffen Werte, deshalb kann man sich auch entsprechend neu verschulden“, sagt der Gewobag-Aufsichtsratsvorsitzende Lutz Freitag. Ephraim Gothe, Staatssekretär bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergänzt: „Das Zinsniveau ist so tief, dass man das nutzen muss, sonst würde man sich später Vorwürfe machen.“

Jens Sethmann

◀ Degewo-Chef Frank Bielka will Grundstücke – keine Schulden

## DER BUCHTIPP

### Stadt des Selbermachens

In den letzten zehn Jahren sind in Berlin von Baugemeinschaften, Genossenschaften oder anderen Zusammenschlüssen zahlreiche Neu- oder Umbauten realisiert worden – so viele wie in keiner anderen europäischen Stadt. Eine differenzierte Betrachtung dieser enormen Bandbreite an Wohnprojekten und Stadtgestaltung, die in Eigeninitiative entstanden sind, zeigt das Buch „Selfmade City“, in dem mehr als 125 Projekte vorgestellt werden. Das Spektrum reicht vom Wohnen am Weißen See in der Albertinenstraße über das Mietshäusersyndikat-Projekt in der Malmöer Straße, wo der Errichtungspreis mit 986 Euro pro Quadratmeter unschlagbar niedrig ist, bis hin zur Um- und Weiternutzung des Ex-Rotaprint-Geländes im Wedding mittels Erbbaurecht. Viele Projekte bieten alternative Lösungen in Architektur und Städtebau und setzen aus eigenem Antrieb auf soziale, nachhaltige Stadtentwicklung. Die 50 besten Beispiele werden anhand von Kriterien wie gemischte Nutzungsstrukturen, gemeinschaftlich genutzte Flächen, soziale Ausrichtung, Ökologie oder Bezahlbarkeit aufgeführt. Inwieweit diese am Gemeinsinn orientierten Wohn- und Arbeitsformen auch in der Zukunft Bestand haben und in ihre Nachbarschaften ausstrahlen, wird sich erweisen müssen.

js



■ „Selfmade City. Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative“, herausgegeben von Kristien Ring in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, deutsch/englisch, Jovis Verlag, Berlin 2013, 224 Seiten, 29,80 Euro

## STÄDTISCHE UNTERNEHMEN ERWERBEN BESTANDSWOHNUNGEN Rückkauf der Vernunft

Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften wachsen – nicht nur durch Neubau, sondern auch durch Zukauf. In den letzten zwölf Monaten wurden 14 141 Wohnungen erworben. Spitzenreiter: Die Gewobag mit rund 5500 Wohnungen.

in Nord-Neukölln kamen rund 500 Wohnungen hinzu. Durch weitere Zukäufe und Neubauprojekte soll der Bestand von derzeit 56 000 Wohnungen auf 65 000 wachsen. Für die Mieter sei dies eine gute Nachricht, meint die Gewobag. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt mit 5,27 Euro pro Quadratmeter unter dem Berliner Durchschnitt, bei der Neuvermietung orientiere man sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete.

„Daher zahlen unsere Mieter in begehrten Lagen wie Prenzlauer Berg 20 bis 25 Prozent unter dem Marktüblichen“, erklärt Markus Terboven vom Vorstand des Unternehmens. Zudem sei man ein Vermieter, der sich um die Instandhaltung kümmert, einen umfassenden Reparatur- und Hauswertservice bietet und sich auch im Quartier engagiert.

„Wir kaufen von Eigentümern, die in eine wirtschaftliche Schieflage geraten sind – nur so bekommen wir die Preise, die wir für günstige Mieten brauchen“, erklärt Terboven. Unter

den Verkäufern seien viele ausländische Investoren, die völlig überzogene Renditeerwartungen hatten und nun schnell ihren Besitz abstoßen müssen.

Einige neu erworbene Häuser, wie die Kuglerstraße 23 in Prenzlauer Berg sowie die Naunynstraße 30/31 in Kreuzberg sind komplett vermietet, bei anderen konnte der Leerstand durch besseres Vermietungsmanagement und Beseitigung von Instandhaltungsdefiziten abgebaut werden. Schneller als mit Neubau gelingt es auf diese Weise, dringend benötigte Wohnungen auf den Markt zu bringen – und das zu sehr viel günstigeren Mieten.

Der Senat unterstützt den Wachstumskurs. Ephraim Gothe, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: „Das Land Berlin gewinnt damit wieder Gestaltungsmöglichkeiten zurück, die es in der Vergangenheit durch Verkäufe und Privatisierung aus der Hand gegeben hat.“

Birgit Leib



Foto: Bernhardt Link

Die Gewobag hat 5500 Wohnungen erworben, unter anderem in der Kuglerstraße 23 in Prenzlauer Berg

Die von der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag erworbenen Mietwohnungen befinden sich hauptsächlich in Pankow, Mitte, Kreuzberg, Neukölln und Spandau. Allein

## WOHNUNGSWIRTSCHAFT

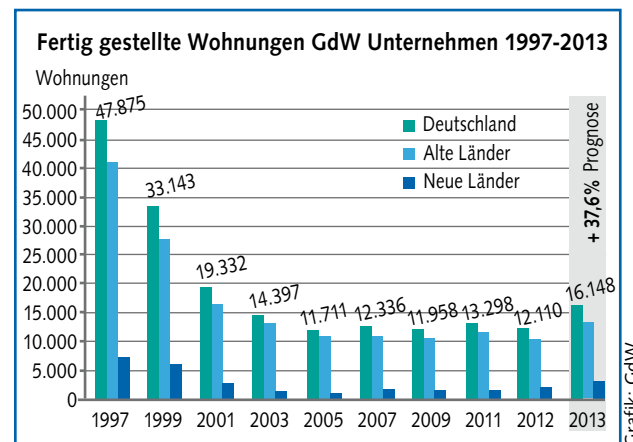
### Gute Bilanz trotz „Würgegriffs“

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zieht eine positive Bilanz des Jahres 2012 und blickt optimistisch in die Zukunft. Der Verband, der ein Drittel des deutschen Mietwohnungsmarktes repräsentiert, verzeichnet Mietanstiege unterhalb der Inflationsrate, sinkende Leerstände, geringere Energieverbräuche, weniger Mietschulden und ein verbessertes Neubauinvestitionsklima. Dennoch beklagt der GdW einen „Würgegriff der Regulierungen“, der notwendige Investitionen behindere.

„Regulierende Eingriffe wie Mietpreisbremsen und stetig steigende Anforderungen an die Energiestandards der Gebäude führen dazu,

dass der Neubau nicht in dem Maße in Schwung kommt, wie er besonders in den Ballungsgebieten gebraucht wird“, warnt GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die von Bundeskanzlerin Merkel für ihr Wahlprogramm angekündigte Mietpreisbremse, mit der Wiedervermietungsmieten begrenzt werden sollen, lehnt der GdW ab.

Hinderlich findet der GdW auch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV). „Durch die EnEV 2012 werden die Mieten um vier Prozent teurer“, prognostiziert Gedaschko. Noch stärker werde das Bauen durch den Verkauf des Baulandes zum Höchstgebot verteuert. Der Verband fordert deshalb eine „Konzeptvergabe“ kommunaler Grundstücke, die das Bauen bezahl-



Grafik: GdW

barer Wohnungen ermögliche. „Die Subventionierung der Bodenpreise kann die Mieten um 10 bis 20 Prozent verringern“, so Gedaschko. Übermäßig stark seien auch die Bau- und Sanierungskosten gestiegen. Um Transparenz herzustellen, fordert der GdW die Einrichtung einer Baukostenkommission.

Jens Sethmann

Staatliche Regulierungen verhindern nach Ansicht des GdW einen schnelleren Anstieg der Neubaulzahlen

## Der Wahlkampf sorgt für offene Türen

Wenn sich über 500 Delegierte aus 320 Mietervereinen gegen Ende des Monats Mai südlich des Weißwurst-äquators treffen, hoffen sie auf schönes Wetter und Biergartenatmosphäre. Aus der Hoffnung wurde nichts. Für die kalten Außentemperaturen wurden die Delegierten des diesjährigen Deutschen Mietertags in München allerdings durch ein mediales und politisches Umfeld entschädigt, das nichts mehr von der sozialen Kälte der vergangenen Jahre spüren ließ.

Münchens Bürgermeister Christian Ude lieferte denn auch gleich zu Beginn die Erklärung für den Atmosphärenwechsel, der „ohne einen doppelten Wahltermin schwerlich zu erklären wäre.“ Kanzlerkandidat Peer Steinbrück (SPD) sekundierte

tion bei der Mietpreisentwicklung in vielen Großstädten. Die Ursachen für diese Situation sah Christian Ude vor allem in der Kombination von großem Geld- und Bevölkerungszuwachs. Neben dem weltweit vagabundierenden Kapital vor und nach der Finanzkrise habe „die Flucht in die Sachwerte zur Folge, dass in begehrten Städten die Immobilienpreise regelrecht explodieren.“ Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes, fand für seine Begrüßungsforderung nach „mehr bezahlbaren Wohnungen und einem sozial gerechten Mietrecht“ schon mehr offene Türen vor als in allen Vorjahren zusammen. In dieser durch die öffentliche Veranstaltung vorgewärmten Atmosphäre ließ sich denn auch das riesige Antragspaket des Deutschen Mietertags kämpferisch, diszipliniert und

*Deutscher Mietertag in München: Vor einer Wahl sind Politiker-Reden freundlicher*



Foto: Bernd Bohlen

unter Beifall: „Manchmal habe ich das Gefühl, dass das lückenhafte Kurzzeitgedächtnis der größte Unterstützer der Bundesregierung ist.“ Dem Mieterbund wird der Gedächtnisverlust recht sein, wenn er dazu führt, dass ehemals strikt abgelehnte Forderungen wie die Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten auf 15 Prozent nun offizielle Regierungspolitik sind und selbst die bayerische Staatsministerin für Justiz und Verbraucherschutz Beate Merk einräumte, dass „man über Regelungen bei Neuvermietungen reden müsse“. Ja, es ist Wahlkampf, und manche politische Stimme klingt wärmer und mieterfreundlicher. Einig waren sich alle Redner des Mietertags über eine bedrohliche Situa-

tion bei der Mietpreisentwicklung in vielen Großstädten. Die Ursachen für diese Situation sah Christian Ude vor allem in der Kombination von großem Geld- und Bevölkerungszuwachs. Neben dem weltweit vagabundierenden Kapital vor und nach der Finanzkrise habe „die Flucht in die Sachwerte zur Folge, dass in begehrten Städten die Immobilienpreise regelrecht explodieren.“ Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes, fand für seine Begrüßungsforderung nach „mehr bezahlbaren Wohnungen und einem sozial gerechten Mietrecht“ schon mehr offene Türen vor als in allen Vorjahren zusammen. In dieser durch die öffentliche Veranstaltung vorgewärmten Atmosphäre ließ sich denn auch das riesige Antragspaket des Deutschen Mietertags kämpferisch, diszipliniert und



Illustration: Julia Gandras

### URTEILEN SIE SELBST!

## Kulturelle Belästigung

„Hallöööchen, Frau Nachbarin“, orgelte Helmut Krafczyk\* und ließ sich deutlich angesäuselt durch das weit geöffnete Fenster ins Schlafzimmer von Susanne L. plumpsen. Triumphierend schwenkte er eine Flasche Jägermeister. „Ick hab' noch Licht bei Ihnen jesehn, da dacht' ick mir, könntnen wa doch glatt mein' Jeburtstag zusamm' feiern, wa? Dit is aba auch praktisch mit dem Baugerüst hier, nä, so schön luftig, kommen Se doch mit raus, denn können wa zusammen den Sternenhimmel angucken.“ Krafczyk strahlte über beide Backen. Seine Nachbarin, die vor dem Schlafengehen noch gemütlich gelesen hatte, fing an zu schreien und prügelte unter Schock mit dem Buch auf den Eindringling ein, bis der sich auf das Gerüst zurückzog. Auch bei geschlossenem Fenster krakeelte Krafczyk draußen weiter. Sie rief die Polizei und am nächsten Morgen ihren Vermieter an, der gegenüber Helmut Krafczyk die fristlose Kündigung aussprach und die Wohnungsräumung beantragte. Der protestierte vor Gericht: Es habe sich doch nur um einen harmlosen Streich gehandelt. Und überhaupt – in Bayern gehöre das „Fensterln“ doch sogar regelrecht zur kulturellen Praxis. Wie hätten Sie entschieden?

Das Gericht sah die Kündigung als wirksam an: Neben der strafrechtlichen Relevanz (Hausfriedensbruch, gegebenenfalls auch sexuelle Belästigung) gehöre das Eindringen in fremde Wohnungen jenseits des Weißwurst-Äquators nicht zum kulturellen Brauchtum. Krafczyks Verhalten und die anschließende Verharmlosung als „Streich“ seien als eindeutige und schwerwiegende Pflichtverletzung im Rahmen seines Mietvertrags zu werten.

*Elke Koepfing*

AG Frankfurt/Main vom 30. November 1999 – 33 C 2982/99-67 –

\* Name von der Redaktion geändert

## 2. STADTFORUM

## Was hält die Stadt zusammen?

**Mitten hinein ins pralle Leben begab sich das 2. Stadtforum Ende Mai. Im „Heimathafen Neukölln“ in der Karl-Marx-Straße diskutierten Politiker, Wissenschaftler, Vertreter von Institutionen und Bürger über die soziale und solidarische Stadt.**

Die Veranstaltung setzt den öffentlichen Dialog um das Stadtentwicklungskonzept 2030 des Berliner Senats fort. Im Mittelpunkt stand diesmal die Frage, wie sich Berlin angesichts der großen Herausforderungen sozial und gerecht weiterentwickeln kann.

In den vergangenen drei Jahren sind mehr als 100 000 neue Bewohner aus dem In- und Ausland zugezogen, wie Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) erklärte. Nach wie vor hat die Hauptstadt ein nied-

riges Einkommensniveau, gleichzeitig steigen die Wohnkosten. „Wir wollen ein Konzept erarbeiten, wie wir auf diese Herausforderungen reagieren“, so Müller. Das Zusammenleben, so betonte er, organisiert sich nicht von allein, sondern muss aktiv gestaltet werden.



Foto: Sabine Münch

Doch was hält die Stadt überhaupt zusammen? „Gar nichts, es driftet immer mehr auseinander“, bekam Pfarrerin Elisabeth Kruse auf diese Frage von Neuköllnern auf der Straße zu hören. Sie beschwor das Miteinander unterschiedlicher Milieus. Kruse, die sich in einer Gruppe von Christen, Juden und Muslimen engagiert, glaubt an die Religion als positive, sinnstiftende Kraft der Gesellschaft.

Ulrich Mahnke vom Nachbarschaftshaus Urbanstraße sprach sich für mehr Bürgerbeteiligung aus. So habe man mit Schülerjurys, die an Schulen über bestimmte Summen an Geld frei entscheiden können, sehr positive Erfahrungen gemacht.

Die Veranstaltungsreihe wird noch bis Frühjahr 2014 fortgesetzt.  
*Birgit Leiß*

◀ *Wohin entwickelt sich das wachsende Berlin?*

■ *Das nächste Stadtforum findet am 7. August 2013 statt.*

## NACHTSPEICHERÖFEN

## Batterien für den Stromversorger

**Heizen mit Strom ist nicht umweltfreundlich und wird es nie sein. In der seit Oktober 2009 gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde deshalb festgelegt, die als Energiefresser geltenden, vor 1990 installierten Nachtspeicheröfen bis Ende 2019 aus dem Verkehr zu ziehen. Im Mai hat der Bundestag dieses Verbot der Nachtspeicheröfen zurückgenommen.**

*Ausstieg aus dem Ausstieg für die Nachtspeicherheizung*



Foto: elektroheizung24.de

Der Bundestagsabgeordnete Franz Obermeier (CDU/CSU), der sich nach eigener Aussage „unvoreingenommen und sachlich mit wirt-

schafts- und umweltpolitischen Fragen“ beschäftigt, verwies in der Bundestagsdebatte darauf, dass der Stromversorger RWE derzeit ein neues Steuerungskonzept für Stromspeicherheizungen erprobt. Die Aufhebung des Verbots der Nachtspeicheröfen sei deshalb „ein wichtiges politisches Signal, um technologische Pilotprojekte anzureizen“. Vermutet wird von Umweltverbänden allerdings, dass für die Versorger eine andere Überlegung eine wichtige Rolle spielt. Die noch vorhandenen rund 1,4 Millionen Nachtspeicheröfen ersparen RWE und Co., die seit der überhastet eingeleiteten Energiewende – dem Atomausstieg und dem Ausbau der erneuerbaren Energie – Probleme haben, ihren bei viel Sonnenschein und starkem Wind zu viel produzierten Strom weiterzuleiten und zu speichern, Milliardeninvestitionen, wenn sie als Puffer, als quasi dezentrale Batterien, weiter am Netz bleiben.

Billig sind die Stromfresser auch nicht mehr, denn seit 1995 hat sich der Durchschnittspreis für Nachtstrom von 4,5 auf 17 Cent pro Kilowattstunde mehr als verdreifacht. Tagstrom ist im gleichen Zeitraum „nur“ um die Hälfte teurer geworden – von 17 auf 25 Cent. Nachtstrom bieten zudem meist nur die Grundversorger an, ein Wechsel zu günstigeren Anbietern ist kaum möglich. Eine 80 Quadratmeter große Wohnung mit Nachtspeicheröfen verbraucht im Jahr immerhin rund 12 000 Kilowattstunden Heizstrom. „Der scheinbar saubere Strom aus der Steckdose kommt zumeist aus klimabelastenden Kohlekraftwerken und gefährlichen Atomkraftwerken“, kritisiert der Umweltverband BUND. Für Andree Böhling, Energieexperte von Greenpeace, ist die Entscheidung des Bundestages ein Zeichen unverhohlener Klientelpolitik. Fazit: Die Stromfresser müssen vom Netz.  
*Rainer Bratfisch*

## GSW-WOHNANLAGE IN KÖPENICK

### Der Neue ist kein Prinz

**700 Wohnungen im sogenannten Köpenicker Märchenviertel sind von der privatisierten GSW weiterverkauft worden. Nun steht den Mietern eine Modernisierung bevor, die vielen unsinnig und viel zu luxuriös erscheint – und die die meisten finanziell überfordert.**

Der Saal vor den Vertretern der Bürgerinitiative Mittelheide-Märchenviertel, vor Politikern und Vertretern des Berliner Mietervereins (BMV) ist bis auf den letzten Platz besetzt. Denn für die Anwohner aus etwa 700 umliegenden Wohnungen im sogenannten Märchenviertel nahe dem Bahnhof Köpenick geht es um viel: Um das, was an ihren Häusern in den kommenden Monaten verändert werden soll, um ihre künftige Miete – um ihr Zuhause. Im Januar dieses Jahres hatte die GSW sie auf-

geschreckt. Ihnen war mitgeteilt worden, dass das einst kommunale und 2004 privatisierte Unternehmen die Häuser im Märchenviertel entlang der Mittelheide verkauft habe. Unmittelbar darauf folgte eine Modernisierungsankündigung, die die allermeisten Mieter gehörig auf die Palme gebracht hat – das ist in der Einwohnerversammlung spürbar. Warum sollen Fenster wieder herausgerissen werden, die noch vor gar nicht langer Zeit neu eingebaut wurden? Warum dürfen Balkone angebaut werden, wo die Wohnanlage doch zumindest teilweise unter Denkmalschutz steht? Was geschieht in den Wohnungen, in denen die Mieter – mit Zustimmung der GSW – schon selbst vieles erneuert und modernisiert hatten?

Punkt für Punkt erklärte Thomas Florange, Berater beim BMV, die



Foto: Niels Richter

*Im Köpenicker Märchenviertel soll modernisiert werden – zum Leidwesen der Bewohner*

Rechtslage. Für jene, die im Zuge der Privatisierung der GSW einen Zusatz zum Mietvertrag unterschrieben haben, kann er wenigstens in einem Punkt Entwarnung geben: Deren Wohnungen dürfen nach der Modernisierung durch den neuen Besitzer nicht so einfach in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Allen anderen erklärte Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV: „Nichts allein unterschreiben und nicht auseinanderdividieren lassen.“ Denn nur, wenn jetzt alle zusammenstehen, können Vertreibungen verhindert werden. *Rosemarie Mieder*

Anzeige

# Zweite Hand

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

**Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler**

**Dick im Geschäft!**  
**Neues Format. Alles drin.**

Ein Umzug geht ins Geld – das weiß jeder. Aber dabei spielen mittlerweile nicht nur die Kosten für die Spedition und die unvermeidbaren Neuanschaffungen eine Rolle: Wer jetzt eine neue Wohnung braucht, sieht sich oft horrenden Mietsteigerungen ausgesetzt. Folge: Wer nicht umziehen muss, bleibt wo er ist. Und man macht aus der leidigen Situation das Beste: mehrere Doppelstockbetten ins Kinderzimmer, einen Schreibtisch in den Flur, Untermieter suchen oder vielleicht sogar zurück zu den Eltern ziehen. So sehen Wohnalternativen von Berlinern aus, die sich mehr Platz einfach nicht leisten können. Manches erinnerte unsere Autorin an längst überwunden geglaubte Zeiten. In der Statistik hat sich die Situation mittlerweile niedergeschlagen: Der letzte Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) vermeldet wachsende Haushalte und eine sinkende Umzugsbereitschaft.

Als Meryem K. erfuhr, dass es Drillinge würden, machte sie sich auf die Suche nach einer anderen Wohnung: „Wir haben 112 Quadratmeter – das klingt erst mal groß, aber es sind nur drei Zimmer!“ Die liegen im vierten Stock eines Altbaus ohne Fahrstuhl. Direkt über der Friedrichstraße und dicht neben dem Mehringplatz. Inzwischen sind ihre Jüngsten drei Jahre alt und teilen sich das Kinderzimmer mit dem 11-jährigen Bruder und der 9-jährigen Schwester. „Wohnungssuche?“ Die 38-jährige Mutter von fünf Kindern schüttelt resigniert den Kopf. „Haben wir aufgegeben.“ Stattdessen denken sie über Umbauten nach. Immerhin: Sie haben 22 Quadratmeter pro Kopf. Und zahlen mit 680 Euro netto kalt eine für sie

erträgliche Miete. Was Meryem K. erzählt, bestätigt eine Aussage des vor wenigen Wochen erschienenen Wohnungsmarktberichts der Investitionsbank Berlin (IBB): Die Stadt ist zwar immer noch Hochburg der Single-Haushalte (circa 54 Prozent), aber die Zahl der Mehrpersonenhaushalte steigt stetig an. Und für die steht heute weniger Wohnraum zur Verfügung als noch vor drei Jahren.

### Eine Not mit Tradition

Berlin wächst – und es platzt aus den Nähten. Das ist nicht etwa eine neue Erfahrung: Mitte des 19. Jahrhunderts war die Stadt der Preußen mit 412 000 Einwohnern die größte Deutschlands und lag noch weit vor der zweitgrößten, Hamburg mit 175 000 Einwohnern. Mit Reichsgründung 1871 wurde sie zugleich zum größten industriellen Zentrum, vergleichbar höchstens dem Ruhrgebiet. Doch während dort alles auseinanderlief, ein riesiges zersiedeltes Industriegebiet wucherte, ballte es sich in der Metropole zusammen. 1910 war jede der 555 000 Berliner Wohnungen mit durchschnittlich drei bis vier Personen belegt. Dabei lebten in Zehnzimmerwohnungen, die es ja durchaus auch gab, nicht viel mehr Leute als in den Wohnungen auf den Hinterhöfen mit Kochküche, Stube und bestenfalls noch einem weiteren Raum. Um Miete und andere Kosten zahlen zu können, nahmen jene, die irgendwo Platz frei machen konnten, einen Untermieter oder Schlafgänger auf. Letztere waren „alleinstehende Männer, die in der Stadt zwar Arbeit hatten, sich aber keine eigene Wohnung und noch nicht einmal ein Zimmer leisten konnten“, so der Sozialhistoriker Bernd Fuhrmann. Für 1910 verzeichnet die Berliner Statistik, dass zwischen der Tiergartenvorstadt, dem Spandauer Viertel und der Oranienburger Vorstadt in 15,3 Prozent der Wohnungen Untermieter und Schlafburschen einquartiert waren. Und komfortabel waren die Verhältnisse nicht: Noch 1925 hatte über die Hälfte der Wohnungen in Berlin-Mitte keinen eigenen Abort,

Ein Wohnungswechsel ist für viele Mieter nicht bezahlbar

# BERLIN RÜCKT ZUSAMMEN



Foto: Sabine Münch



Foto: Landesbildstelle Berlin

Billigmieten im Osten führten dazu, dass kaum jemand seine Wohnung aufgab, wenn sie zu groß geworden war. In geräumigen Gründerzeitwohnungen lebten oft genug Alleinstehende oder Paare, deren Kinder aus dem Haus waren.

In den Neubaugebieten von Marzahn, Hohenschönhausen, aber auch in der Gropiusstadt und im Märkischen Viertel baute man dann kleiner, kompakter, und die Familien mussten mit sehr viel weniger Raum auskommen. Das statistische Ergebnis: 30,7 Quadratmeter standen im

Quadratmeter großen Dreizimmerwohnung in Schöneberg. Die gutbürgerliche Wohnung mit den großen Flügeltüren mitten in einem lebhaften Szeneviertel war für die Beiden erst einmal der pure Luxus. Inzwischen ist es deutlich enger geworden: Der zehnjährige Sohn und die siebenjährige Tochter teilen sich ein Zimmer. Damit solches Miteinander reibungsloser abläuft, hat die Familie den Schreibtisch, an dem der Sohn die Hausaufgaben macht, in ihr Schlafzimmer geholt. Dafür ist der Vater, der in der Forschung arbeitet, mit seinem Computer in eine Flurnische gezogen. „Es geht schon irgendwie“, erklärt die Anästhesistin Christina S., die Schichtdienst in einem Krankenhaus macht. „Aber es kann eigentlich keiner mal die Tür

◀ Eng ging es auch in der Nachkriegszeit zu – doch damals lag ein Drittel aller Wohnungen in Trümmern

fast 90 Prozent kein Bad und über 10 Prozent weder Gas noch elektrisches Licht.

Der Beginn eines Sozialen Wohnungsbaus in den 20er Jahren, der helfen sollte, solche Zustände abzuschaffen, kam mit Kriegsbeginn zum Erliegen. Und nach 1945 blieb von der Millionenstadt Berlin nur ein riesiges Trümmerfeld: Ein Drittel aller Wohnungen war unbewohnbar geworden.

Aber in die Trümmerlandschaft drängten Ausgewiesene, Flüchtlinge, Rückkehrer. Dem kam man – im Ost wie im Westteil – erst einmal nur mit regulierenden Maßnahmen bei. In der ummauerten Frontstadt West-Berlin mit jahrzehntelanger Mietpreisbindung, die die Altbauten in Kreuzberg und Schöneberg zwar billig, aber den Wohnraum auch knapp machte. „Wohnungen blieben in der

## Wohnungen blieben „in der Familie“

Familie“, erinnert sich Knut Beyer, Mitarbeiter von ASUM (Büro für Sozialforschung und Mieterberatung). Für ihn machte eine Verwandte Platz – nur so kam er endlich von den Eltern weg.

In Ost-Berlin war wie in der gesamten DDR ein Antrag notwendig, um mit Wohnraum „versorgt“ zu werden. Dabei herrschte ein rigides Vergabesystem mit jahrelangen Wartezeiten, in denen erwachsene Söhne und Töchter in den Kinderzimmern der elterlichen Wohnung und Geschiedene oft lange in quälender Enge miteinander ausharren mussten. Mietpreisbindung im Westen und



Fotos: Sabine Münch

Die Lodes leben mit ihren Zwillingen in einer Einzimmerwohnung

Jahr 1990 jedem Ost-Berliner zur Verfügung, jeder West-Berliner bewohnte eine Fläche von 35,4 Quadratmetern.

Seit 13 Jahren wohnen Christina S. und ihr Mann nun bereits in der 99

hinter sich zumachen.“ Sich zurückziehen und zur Ruhe kommen, das ist nicht mehr drin. Lange suchen sie schon nach etwas Größerem. Aber für eine Vierzimmerwohnung müssten sie jetzt fast das Doppelte zahlen,

und auch die Preise für Wohneigentum sind förmlich explodiert. „Dabei habe ich immer gedacht, dass wir doch genug verdienen ...“, erklärt Christina S. ratlos.

In den Jahren nach dem Fall der Mauer sei die Wohnungssituation in der Stadt eine deutlich entspanntere gewesen, schätzen Arnt von Bodelschwingh und Olaf Keßler vom privaten Forschungs- und Beratungsinstitut „Regiokontext“ ein, die den Berliner Markt seit Jahren beobachten. West-Berliner hatten endlich die Möglichkeit, ins grüne Umland zu ziehen, damit wurden auch Woh-

## Großer Exodus in den 90er Jahren

Auch die ▶  
„Flucht“ ins Eigen-  
tum wird durch  
massiv gestiegene  
Immobilien- und  
Grundstücks-  
preise verwehrt

nungen in guten Innenstadtlagen frei. Gutverdiener aus dem Ostteil, für die zu DDR-Zeiten eine Plattenwohnung ohne Alternative war, kaufen, bauten – zusätzlich angeregt durch die Eigenheimzulage – und zogen fort aus Großsiedlungen, maroden Altbauten und oft auch weg aus der Stadt. So verlor Berlin in den 1990er Jahren Tausende Einwohner. „Außerdem entstanden in mehreren größeren Entwicklungsgebieten viele neue Wohnungen, was auch stark zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitrug“, so der Volkswirt Arnt von Bodelschwingh. „Aber seit zwei Jahren beobachten wir Veränderungen“, so der Regionalplaner

Olaf Keßler. Bereits 2007 war das Geburtendefizit erstmals wieder ausgeglichen. 2011 verzeichnete Berlin sogar einen Überschuss von 1700 Geburten gegenüber den Sterbefällen. Dazu kommen jährlich etwa 160000 Zuzügler. „Das sind vorwiegend 20- bis 30-Jährige“, so Keßler. „Ein Großteil von ihnen geht nach dem Studium oder einer Ausbildung auch wieder weg.“ Aber etwa 40000 Neuberliner bleiben. Die Hälfte von ih-



Foto: Christian Muhrbeck

nen kommt aus dem Ausland. „Dazu kommt, dass wir einen anhaltenden Prozess der Haushaltsverkleinerung sehen“, sagt Arnt von Bodelschwingh. Und bis 2015, das prognostiziert der IBB-Wohnungsmarktbericht, wird es noch einmal rund 81000 Single-Haushalte mehr geben.

Zev und Smadar Lode kamen als Paar aus Tel Aviv nach Berlin. Der Videocutter, der durch seinen Großvater einen deutschen Pass hat, und die Medienwissenschaftlerin waren vor vier Jahren das erste Mal in der deutschen Hauptstadt: „Wir wollten für eine Zeit in einem anderen Land leben – und Berlin fanden wir einfach toll.“ Auch wenn sie hier erst einmal keinen Job hatten, die Sprache noch nicht beherrschten –

das erste halbe Jahr kamen sie bei Freunden unter, fanden schließlich eine bezahlbare Einzimmerwohnung, absolvierten einen Integrationskurs und schauen sich jetzt auf dem Arbeitsmarkt um. Zumindest Zev kann das uneingeschränkt tun, Smadar ist bis August noch mit den Zwillingen Alex und Omer in der Elternzeit.

## Wohnungstausch ohne Mieterhöhung organisieren

**MieterMagazin:** Was ist für Sie als Mietervertreter eigentlich Überbelegung?

**Reiner Wild:** Die Frage ist nicht mit einem Satz zu beantworten. Ich würde sagen: Wenn in einer Wohnung mehr Personen leben, als dort Räume vorhanden sind. Nur mit Quadratmetern pro Kopf zu rechnen, halte ich nicht für richtig, denn für die Familienmitglieder geht es ja auch um abgeschlossene Rückzugsorte, die für Behaglichkeit und das Zusammenleben eine nicht unerhebliche Rolle spielen. Klar können Kinder auch mal zusammen in einem Zimmer sein – aber wenn sie dann

älter werden, es dazu noch Jungen und Mädchen gemischt sind, wird das schwierig.

**MieterMagazin:** Die neuesten Zahlen belegen, dass die Berliner zusammerrücken. Die Zahl der Wohnungen schrumpft im Verhältnis zur Zahl der Haushalte.

**Reiner Wild:** Das betrifft allerdings nicht jeden Haushalt. Besonders ungleich verhält sich der Flächenverbrauch von Eigentümern und Mietern. Und bei den Mietern sind es wiederum meistens die Familien und Paare mit Kinderwunsch, die flächenmäßig das Nachsehen haben.

**MieterMagazin:** Ältere Menschen, deren Kinder aus dem Haus sind, könnten sich doch kleinere Wohnungen suchen und für Familien freimachen ...

**Reiner Wild:** Aber es ist doch klar, dass man nicht umzieht, wenn die neue kleinere Wohnung teurer wird als die große, die man gerade bewohnt. Das Problem ist: Die Bevölkerungszahlen steigen. Zugleich gibt es immer weniger Angebote. Was auf dem Markt ist, wird teurer. So teuer, dass ein Umzug unwirtschaftlich wird.

**MieterMagazin:** Wie könnte man das ändern?



Foto: Christian Muhrbeck

Reiner Wild ist  
Geschäftsführer  
des Berliner  
Mietervereins



„Genau da beginnen die Probleme“, sagt Olaf Keßler von Regiokontext. „Ein Kind kommt, vielleicht zwei, Paare trennen sich oder es stirbt jemand – und die alte Wohnung passt nicht mehr.“

Es beginnt die Suche auf einem Markt, der jetzt nur noch wenig zu bieten hat. Zum einen, weil die Einwohnerzahl wieder größer wird, aber auch, weil Berlin „angesagt“ ist. Für Finnen, Kanadier, Griechen und viele andere ist es lukrativ, hier Wohneigentum zu erwerben. Als Geldanlage. Und viele vermieten sie nicht, sondern lassen sie erst einmal leer stehen, nutzen sie als Zweit- oder sogar als Ferienwohnung. „Gerade hat ja das Ergebnis des Zensus die bisherigen Zahlen korrigiert“,

erläutert David Eberhart, Pressesprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), „und zwar nach unten.“ Von fünf bis sechs Prozent Leerstand in

## Wer vermietet, hat die Wahl

ganz Berlin war man in der Vergangenheit ausgegangen – auf 3,6 Prozent bezifferte ihn die umfassende Erhebung, die vor wenigen Wochen veröffentlicht wurde. „Und was uns am meisten überrascht hat“, ergänzt der BBU-Vertreter, „in Hohenschönhausen liegt der Leerstand inzwischen nicht höher als im Innenstadtbereich, nämlich bei einem Prozent.“ Die Folge: Die Mieten steigen ra-

große Flächen, aber in der Regel nur ein, zwei oder drei Zimmer. Sie haben einen langen Flur, eine Kammer hinter der Toilette und das über 30 Quadratmeter große „Berliner Zimmer“. „Das macht die meisten Wohnungen inkompatibel mit den Vorgaben für Hartz-IV-Empfänger“, erklärt Beyer. Die Familien, die heute zu ASUM kommen, fragen deshalb in der Regel nach einer kleineren Wohnung und nach weniger Zimmern, als sie eigentlich benötigen. Haushalte mit vier und mehr Personen, erklärt der Berater, beschrän-



Foto: Udo Hildenstab

*Das Angebot ist mager, große Wohnungen für Familien sind mit Normalverdienst nicht mehr erschwinglich*

ken sich in der Regel von vornherein auf drei und mitunter sogar auf zwei Zimmer.

So ist es kein Zufall, dass es gerade in jenen Gebieten eine hohe Wohn-dichte gibt, in denen sich Hartz-IV-Haushalte konzentrieren: im nördlichen Wedding und im südlichen Reinickendorf beispielsweise. Neukölln verzeichnet eine Arbeitslosenquote von 17,5 Prozent, und am Mehringplatz sind sogar 22 Prozent der Bewohner arbeitslos.

Im Auftrag eines privaten Vermieters und des Senats hat ASUM-Mitarbeiter Beyer hier im vergangenen Jahr einige hundert Mieter nach ihrer wirtschaftlichen Situation befragt. Eine energetische Sanierung steht an und mit ihr die Frage, wie viel mehr Miete denn für die Anwohner überhaupt noch tragbar ist. „Ich habe gerade am Mehringplatz Haushalte erlebt, in denen drei Generationen auf engstem Raum wohnen“, so Beyer. „Und ich frage mich ehrlich: Wie organisieren die das Zusammenleben und den Alltag?“

Karin Wicke-Kaya, die zum Mieterbeirat im Bestand der Gewobag am

**Reiner Wild:** Ein Wohnungstausch müsste ohne Mieterhöhung möglich sein. Das lässt sich innerhalb einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft und auch innerhalb einer Genossenschaft gut regeln. Und auf Absprachen hin sollte es auch zwischen diesen Vermietern möglich sein. Aber generell ist das Problem damit nicht zu lösen. Es ist ja für viele das passende Angebot einfach nicht da – oder es ist nicht bezahlbar. Hier ist eine wohnungspolitische Neuausrichtung dringlich gefragt.

*Das Gespräch führte Rosemarie Mieder.*

sant, und Vermieter können unter einer Vielzahl von Bewerbern auswählen. Sie nehmen eher ein kinderloses Beamtenpaar in mittleren Jahren als eine Familie mit drei aufgeweckten kleinen Kindern. Bei ihrer Suche sind jene, die von ALG II leben, ganz besonders auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Die Familie Lode hat deshalb bei ASUM („Angewandte Sozialforschung und urbanes Management“) in der Friedrichshainer Sonntagstraße an die Tür geklopft. Die Mitarbeiter dort vermitteln im Auftrag des Bezirksamts belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen. „Aber das wird immer schwieriger“, erklärt ASUM-Mitarbeiter Knut Beyer. Altbauwohnungen bieten zwar

Foto: Udo Hildenstab

Mehringplatz gehört, könnte ihm dazu eine Menge erzählen. Da ist die türkische Familie, die mit drei halbwüchsigen Kindern in drei Zimmern lebt. „Die haben sich in der Essecke einen Bereich zum Schlafen hergerichtet.“ Oder die siebenköpfige Familie, die auf 80 Quadratmetern zusammenrücken muss: „Von denen weiß ich, dass sie schon lange suchen, aber nichts finden – und

„Vor zwei Tagen hab ich mir was angesehen: 35 Quadratmeter ohne Balkon, 440 Euro warm“, erzählt der junge Mann, der gerade begonnen hat, als Fotograf freiberuflich zu arbeiten. Das kann er nicht aufbringen. Das ehemalige Kinderzimmer ist zwar nicht gerade optimal – aber es wird schon eine Weile gehen. Der Stadtsoziologe Andrej Holm untersuchte in den zurückliegenden Jah-

eben auch an rasant steigenden Mieten: Für Leute mit wenig Geld gibt es auf diesem Wohnungsmarkt kaum noch Alternativen.“ Dafür scheint die Bereitschaft zu steigen, die hohen Wohnkosten mit einem Zusammenrücken zu kompensieren. Tatjana K. beispielsweise hat sich entschieden, unterzuvermieten und zwei Studentinnen in ihre Wohnung aufzunehmen. Sie hat sich dafür in dem 70er-Jahre-Plattenbau ins Wohnzimmer und die winzige Arbeitsnische im Flur zurückgezogen, aber so kann die freiberufliche Dolmetscherin die Wohnung in verkehrsgünstiger Lage nahe am Alexanderplatz halten. Und die Kinder sind ja auch aus dem Haus. „Ich hab schon überlegt umzuziehen. Aber wenn ich für eine deutlich kleinere Wohnung genau so viel Miete zahlen muss, dann bleibe ich doch besser hier und beschränke mich.“

So wie Tatjana K. denken nicht wenige. Sich bescheiden, umbauen, zusammenrücken – aber erst mal bleiben, wo man ist. „Denn wer jetzt eine Wohnung in Berlin hat, der wohnt oft noch günstig“, schätzt Olaf Keßler von Regiokontext ein. „Wer dagegen suchen muss, hat ein Problem.“

Laut IBB-Wohnungsmarktbericht ist die Umzugsbereitschaft der Berliner in den letzten 10 Jahren um 17 Prozent gesunken. Alles deutet darauf hin, so die Schlussfolgerung, dass vor allem Familien einen Wohnungswechsel vermeiden, auch wenn sich die Zahl ihrer Haushaltsmitglieder erhöht.

Berlin wird an einer Förderung von Teilen seiner geplanten Wohnungsneubauten nicht vorbeikommen. Darin sind sich der Stadtentwicklungssenator, der BBU und auch der Mieterverein einig. Um die Modalitäten wird noch heftig gerungen. „Fakt ist auch, dass Familien Wohnungen nicht nach der Quadratmeterzahl suchen“, weiß Steffi Pianka, Pressesprecherin der Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte (WBM). Familien brauchen eine genügend große Anzahl von Zimmern – kleineres, kompakteres Bauen sei deshalb gefordert.

Rosemarie Mieder



Foto: Sabine Münch

Wo viele Hartz-IV-Bezieher und Migranten leben, ist die Wohndichte am höchsten: Beispiel Mehringplatz in Kreuzberg

wohl auch nicht mehr Miete zahlen können.“

Sowohl die Zuwanderung vieler einkommensschwacher Migranten als auch anhaltende Sockelarbeitslosigkeit – so der IBB-Wohnungsmarktbericht – führten dazu, dass immer mehr Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind – Wohnraum, den es selbst in den Randgebieten, in den Großsiedlungen, kaum noch gibt.

Der 25-jährige Daniel S. ist erst einmal zu seiner Mutter nach Prenzlauer Berg zurückgezogen. Dabei war er doch schon mit 18 Jahren weg von zu Hause und hatte bisher in Kreuzberger Wohngemeinschaften gelebt. „Aus der letzten Wohnung mussten wir raus, weil der Vermieter saniert hat und danach viel mehr Miete haben wollte.“ Die hätten sie nicht aufbringen können. Nun sucht er nach einer eigenen Wohnung: ein Zimmer, Altbau, vielleicht mit Balkon.

ren, wie viele Wohnungen es in Berlin auf 100 Haushalte gibt. „Diese Wohnversorgungsquote“, so der Wissenschaftler von der Humboldt-Universität, „ist seit 2002/2003 immer mehr abgeschmolzen.“ Waren es vor zehn Jahren noch 103 bis 104 Wohnungen auf 100 Haushalte, so lag die Zahl 2010/2011 schon bei

### Versorgungsquote im rasanten Abstieg

98 bis 99: mehr Haushalte als Wohnungen. Am drastischsten wird das in Kreuzberg sichtbar. Hier lag die Wohnversorgungsquote schon 2003 bei 96 bis 97. Bis jetzt ist sie auf 87 zurückgegangen.

„Sicher hat das auch mit der hohen Zahl an Wohngemeinschaften zu tun, die es traditionell in diesem Bezirk gibt“, so Holm. Jeder, der in einer WG lebt, wird als einzelner Haushalt gerechnet. „Aber es liegt

Vermieterinteressen wiegen in der Waagschale der Gerechtigkeitgöttin beim BGH oft schwerer als die der Mieter



Foto: Wikimedia

## MIETRECHTSURTEILE DES BUNDESGERICHTSHOFS

# Im Namen des Volkes – im Sinne des Vermieters

**In den letzten Jahren hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine ganze Reihe von Urteilen gesprochen, mit denen die Rechte von Mietern beschränkt beziehungsweise ihre Durchsetzung erschwert wurden. Vermieter nutzen diese höchstrichterliche Rechtsprechung mittlerweile gezielt aus. Die Grünen-Bundestagsfraktion will deswegen an vier Punkten das Mietrecht ändern.**

Frank Maciejewski, Mietrechtsexperte des Berliner Mietervereins, hat eine Liste mit den 31 „mieterunfreundlichsten“ BGH-Entscheidungen der letzten zehn Jahre zusammengestellt.

Kündigungen wegen Hinderung einer wirtschaftlichen Verwertung wurden erleichtert. Mieter können auch faktisch nicht mehr mit dem Wirtschaftsstrafgesetz gegen Mietpreisüberhöhung vorgehen. Sie dürfen nicht die Mietzahlungen zurückbe-

halten, wenn der Vermieter insolvent wird und die Kautions nicht insolvenz-sicher angelegt hat. Sogar die Eigenbedarfskündigung für den Schwager des Vermieters oder eine Kündigung für die Unterbringung eines Au-pair-Mädchens hat der BGH ermöglicht. Das ist nur ein Ausschnitt.

Kopfschütteln und Empörung löste ein Urteil des BGH aus, nach der die in Mietverträgen vereinbarte Wohnfläche um bis zu 10 Prozent über der tatsächlichen Wohnfläche liegen darf, ohne dass ein Mieter die Möglichkeit hat, den dadurch höheren Mietzins zu reduzieren (Aktenzeichen VIII ZR 295/03). Nicht nur die Miete, sondern auch spätere Mieterhöhungen und die Betriebskosten dürfen an der falsch angegebenen Wohnfläche bemessen werden. Mieter müssen also ohne sachlichen Grund bis zu zehn Prozent mehr Miete zahlen. Dieses Urteil sprach sich als „Zehn-Prozent-Regel“ herum und wird von vielen Eigentümern als Freibrief für falsche Angaben aufgefasst. Immer häufiger schreiben Vermieter offensichtlich bewusst zu viele Quadratmeter in die Mietverträge.

Mit einem weiteren Urteil hat der BGH die Anforderungen an Mietminderungen stark heraufgesetzt, so dass Mieter, die ihre Mietzahlungen reduzieren, erhebliche Gefahr laufen, sich eine fristlose Kündigung wegen eines angeblichen Mietrückstandes einzuhandeln (VIII ZR 138/11). Auch ein nur leicht fahrlässiger Irrtum über die Ursache eines Mangels kann schnell zur Kündigung führen. Daher müssen Mieter besonders bei strittigen Mängeln wie Schimmel mit Mietminderungen äußerst vorsichtig sein. Erheblich erleichtert hat der BGH die Kündigung von Mietern, die in Zahlungsverzug geraten sind. Eine wegen Mietsäumnis ausgesprochene ordentliche Kündigung können Mieter nicht durch die Zahlung des geschuldeten Betrages aus der Welt schaffen (VIII ZR 107/12).

Zudem erschwert ein BGH-Urteil den Mietern, die Betriebskostenabrechnungen zu überprüfen: Mieter können grundsätzlich nicht vom Vermieter die Übergabe von Fotokopien der Abrechnungsbelege verlangen (VIII ZR 78/05). Da die Darlegungslast für fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen beim Mieter liegt, muss er sich zum Vermieter begeben und um Einsicht in die Belege bitten – ein unverhältnismäßig hoher Aufwand.

## Grüner Gesetzesvorstoß

Um „das Mietrecht so zu gestalten, dass die Rechte von Mieterinnen und Mietern wieder gestärkt werden“, haben die Grünen einen Gesetzesvorstoß gemacht. Die Wohnflächentoleranz soll auf maximal drei Prozent abgesenkt werden. Mietern solle bei fälschlich vorgenommenen Mietminderungen nur noch bei grober Fahrlässigkeit gekündigt werden können. Bei Zahlungsverzug wird den Mietern die Möglichkeit eingeräumt, ordentliche Kündigungen mit einer Nachzahlung abzuwenden. Und Mieter sollen grundsätzlich Anspruch auf Kopien der Belege zur Betriebskostenabrechnung haben. Der Antrag wurde vom Bundestag zur Beratung in die Ausschüsse überwiesen.

*Jens Sethmann*

## Was macht der Bundesgerichtshof?

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist ein Revisionsgericht, das heißt, hier werden in der Regel nur Fälle verhandelt, die bereits durch ein Berufungsverfahren gegangen sind und als grundsätzliche Rechtsfragen geklärt werden müssen. Die Entscheidungen des BGH sind wegweisend für die Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte und bilden die maßgebliche Auslegung des Gesetzes. Für das Wohnraummietrecht ist der VIII. Zivilsenat des BGH zuständig. Alle Entscheidungen werden im Internet in einer Datenbank abgelegt: [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) unter „Entscheidungen“. Auch der Berliner Mieterverein dokumentiert die Entscheidungen unter [www.berliner-mieterverein.de/recht/](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/).

*js*

## INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG 2020

## Draußen, drinnen, (n)irgendwo?

Berlin will im Jahr 2020 eine Internationale Bauausstellung (IBA) veranstalten. Doch trotz jahrelanger Diskussion um die Ausrichtung der IBA ist immer noch nicht klar, wohin die Reise gehen soll. Das diffuse Senatskonzept „Draußenstadt wird Drinnenstadt“ löst keine Begeisterung aus. Der SPD-Landeschef stellt nun die Idee einer Stadtzentrums-IBA dagegen, mit der die historische Altstadt rekonstruiert werden soll. Der Berliner Mieterverein (BMV) besteht darauf, dass die IBA eine klare wohnungspolitische Ausrichtung bekommt, ansonsten könne man sie auch abblasen.

Die erste Idee ► einer neuen IBA bestimmte den alten Tempelhofer Flughafen als alleinigen „Austragungsort“

Die ersten Ideen für eine neue IBA in Berlin tauchten 2008 mit der Schließung des Flughafens Tempelhof auf. Das große freie Feld in innerstädtischer Lage ließ die Bebauungsfantasien sprießen. Senatsbaudirektorin Regula Lüscher schlug vor, das Planen und Bauen auf dem Tempelhofer Feld zum Thema einer IBA im Jahr 2020 zu machen. Ein im September 2010 von ihr eingesetztes „Prae-IBA-

Team“ hatte nach Monaten der öffentlichen Diskussion ein Konzept unter dem Titel „Hauptstadt Raumstadt Sofortstadt“ erarbeitet. Weil das sehr schwammig war, traf es auf wenig Verständnis. Das Konzept wollte die IBA auch nicht als Instrument zur Lösung vorhandener baulicher Probleme sehen. Das passte in die politische Linie der damaligen Stadtentwicklungssenatorin

Für ausgediente XXL-Bauten wie die frühere Stasi-Zentrale könnte die IBA neue Ideen finden

Foto: Sabine Münch



## Stadtplanung im Ausnahmezustand

Eine Internationale Bauausstellung ist ein temporärer Ausnahmezustand für die Stadtplanung, in dem beispielhafte Lösungen für Zukunftsfragen entwickelt werden. Die IBA 2020 will mit neuen Planungs- und Beteiligungsverfahren und konkreten Bauprojekten auch ein gesellschaftliches und politisches Umdenken herbeiführen. Vorbild ist hier die West-Berliner IBA 1984/87, mit der die Innenstadt als Wohnort zurückgewonnen wurde. Die IBA-Neubauten in der südlichen Friedrichstadt und im Tiergartenviertel wurden nach dem Grundsatz der kritischen Rekonstruktion aufgestellt, bei der Altbau-IBA wurde das Prinzip der behutsamen Staderneuerung erstmals großflächig im südöstlichen Kreuzberg (SO 36) durchgeführt. Weil diese Ideen tatsächlich neu waren, bekam die IBA 1984/87 international viel Lob und Anerkennung. js

Ingeborg Junge-Reyer (SPD), die trotz steigender Mieten und sinkender Leerstände keine Probleme auf dem Wohnungsmarkt erkennen wollte. Von einer reinen Leistungsschau der aktuellen internationalen Architekturtrends hätte Berlin aber kaum nachhaltig profitiert. In der Koalitionsvereinbarung von SPD und CDU wurde die Durchführung der IBA 2020 beschlossen, doch das Motto kurzerhand in „Wissen, Wirtschaft, Wohnen“ geändert. Der neue Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Michael Müller (SPD), hat sich davon jedoch schnell wieder distanziert. Schon im Januar 2012 sagte er: „Ich will keine IBA der Wirtschaft und der Wissenschaft, ich will



eine Wohnungs-IBA.“ Bei der IBA solle es Müller zufolge besonders um neue Wohnformen, Wohnungsbau mit geringem Flächenbedarf und Wohnen für ältere Menschen gehen. Nach einer Denkpause ging die Konzeptfindung von vorne los. „Ausgangspunkt der IBA Berlin 2020 ist die Auseinandersetzung mit dem Wohnen der Zukunft“, heißt es nun im IBA-Programm. Diese klare Zielsetzung lässt man aber gleich im nächsten Satz wieder in alle Richtungen zerfasern: „Dies ist im 21. Jahrhundert untrennbar verknüpft mit Bildung, lebenslangem Lernen, Arbeit, Mobilität, Kommunikation und Erlebnis.“ Als neue Überschrift für die IBA 2020 wurde „Draußenstadt wird Drinnenstadt“ gewählt. Weil in den letzten Jahren die innere Stadt im Brennpunkt der Aufmerksamkeit lag, soll sich die IBA der vernachlässigten „Draußenstadt“ widmen.

## Start noch in diesem Jahr

„Der Druck auf die innerstädtischen Quartiere wächst, die Mieten dort steigen rasant, die Kluft zwischen der inneren und der äußeren Stadt wird immer größer“, heißt es in der Aufgabenstellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Mit der „Draußenstadt“ sind nicht nur Orte außerhalb des S-Bahn-Rings wie die Großsiedlungen am Stadtrand gemeint, sondern auch „gefühlte periphere Standorte“ in der Innenstadt, zum Beispiel der zweite Abschnitt der Karl-Marx-Allee in Mitte. Über-



Foto: Udo Hildenstab

lungspolitikerin der Linken, kritisiert Stöß' Vorschlag: „Welchen Bauherren offeriert er die noch öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zur privaten Aneignung? Glaubt er wirk-

## Sprung über die Elbe

Hamburg hat 2007 eine IBA gestartet, die 2013 mit ihrem Präsentationsjahr zu Ende geht. Die IBA Hamburg konzentriert sich auf drei Themen, die in drei Stadtteilen umgesetzt werden. Unter dem Titel „Sprung über die Elbe“ werden die südlich des Hafens liegenden Viertel Wilhelmsburg und Veddel sowie der Harburger Binnenhafen ins Auge gefasst. Dort werden Bauprojekte umgesetzt, die zum einen die kulturelle Vielfalt thematisieren, zum anderen eine Antwort auf den Klimawandel geben und die schließlich auch die lange vernachlässigten Stadtteile besser mit dem Rest der Stadt verbinden und im Bewusstsein der Hamburger verankern sollen. Wilhelmsburg und Veddel sind noch vergleichsweise billige Wohnquartiere. Die IBA verspricht „Aufwertung ohne Verdrängung“, örtliche Mieterinitiativen kritisieren die Schau als Motor der Gentrifizierung. *js*

gangszonen zwischen draußen und drinnen wie Lichtenberg sind ebenso ein Handlungsfeld wie die Nachnutzung der Flughäfen Tempelhof und Tegel. Ein besonderes Augenmerk will man auch auf „ausgediente XXL-Bauten“ wie die ehemalige Stasizentrale legen. Mit dieser Konzeption soll die IBA noch in diesem Jahr in die „Take-Off-Phase“ gehen. Ungeachtet der langen Konzeptionsarbeit machte der SPD-Landesvorsitzende Jan Stöß im April den Vorschlag, den zentralen Bereich von Mitte zum Thema der IBA zu machen. Er stellt sich eine Wohnbebauung nach historischem Vorbild auf den Freiflächen zwischen Fernsehturm und Spree vor. „Dieses Gebiet ist zurzeit eine Brache ohne Aufenthaltsqualität“, meint Stöß. Er will mit der IBA das historische Zentrum um die Marienkirche und das Rote Rathaus entwickeln und dazu „Straßen und Plätze wieder herstellen und mit anspruchsvoller Architektur bebauen“, so Stöß. Dabei sollen 4000 Wohnungen entstehen – auf der kleinen Fläche ein ehrgeiziges Ziel. Dass hier Sozialwohnungen entstehen könnten, glaubt auch Stöß nicht, er will aber die Baugrundstücke vorrangig an Genossenschaften und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften vergeben und auf diese Weise bezahlbare Mieten erreichen. Unterstützung erhält Stöß von der CDU, aber auch vom Architektursoziologen Harald Bodenschatz. Es gebe immer noch keine stadtentwicklungspolitische Vision und kein

Konzept für die historische Mitte, beklagt Bodenschatz im „Tagesspiegel“. Eine solche Situation sei „der ideale Nährboden für eine IBA“. Das Thema Wohnen sei dabei besonders wichtig. „Es geht nicht nur darum, möglichst viele Wohnungen zu bauen, sondern es geht auch darum, ein attraktives Wohnambiente zu schaffen“, so Bodenschatz. Mit den bisherigen IBA-Planungen könne sich Berlin nur weiter blamieren. „Das IBA-Konzept ist diffus, es gibt keine greifigen Botschaften, keine verständlichen Orte, keine überzeugenden Leitprojekte.“

## Rekonstruktion braucht keine IBA

Michael Müller wehrt ab: „Zur Rekonstruktion der historischen Stadt braucht man keine Bauausstellung, dafür allein lohnt eine IBA nicht.“ Wichtiger seien Antworten auf die Fragen, wie die soziale Durchmischung erhalten werden kann und wie Wohnen bezahlbar bleibt. Auch Katrin Lompscher, Stadtentwick-

lich, dass hochpreisige Wohnungen eine Belebung der historischen Mitte bringen werden?“

„Wohnen muss der Schwerpunkt der IBA bleiben“, fordert auch Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild. „Der Vorschlag von Stöß ist dazu nicht geeignet.“ Aber auch das Konzept des Senats ist bisher viel zu unkonkret. Die IBA solle den Wert einer sozialen Wohnraumversorgung und Stadtentwicklungspolitik deutlich machen. Um die Akzeptanz für den notwendigen Wohnungsbau zu erhöhen, müssten für die Stadtbevölkerung neue Beteiligungsformen gefunden werden. Wenn man das nicht will oder kann, sollte man lieber ganz auf die IBA verzichten, empfiehlt der BMV. *Jens Sethmann*

**Höchstwahrscheinlich: nirgendwo**  
Unmittelbar vor Drucklegung des MieterMagazin wurde bekannt, dass der Senat wegen notwendiger Haushaltskürzungen die für die IBA vorgesehenen Gelder nicht freigeben will – faktisch das Aus für die Bauausstellung

Foto: Sabine Münch



SPD-Landeschef Jan Stöß will mit der IBA das historische Zentrum bebauen

## BERLINER STROMNETZ

## Kampf um die Leitung

Es geht um 36 000 Kilometer. So lang ist das Berliner Stromverteilnetz. Sowohl der Berliner Energietisch als auch die „Genossenschaft Bürger-Energie Berlin eG“ (BEB) wollen es in öffentlicher beziehungsweise in Bürgerhand sehen. Auch die rot-schwarze Landesregierung will das Stromnetz rekommunalisieren und hat dafür das landeseigene Unternehmen „Berlin Energie“ gegründet. Und: Der Strom, der durch das Netz fließt, soll grüner werden. Das fordern alle drei.

Neues Spiel: ► Berlin vergibt die Betreiberkonzession für das Stromnetz ab 2015 neu

Der Betrieb des Stromnetzes, quasi ein Wegenutzungsrecht, verspricht eine solide Rendite. Deshalb will der bisherige Betreiber Vattenfall mit seiner Tochter Stromnetz Berlin GmbH es auch nicht so einfach hergeben und bewirbt sich gleichfalls um die neue zu vergebende Konzession, plant sogar Investitionen von 1,4 Milliarden Euro für Modernisierung und Ausbau des Netzes in den nächsten zehn Jahren. Weitere Mitbewerber sind das holländische Unternehmen Alliander und der chinesische Staatskonzern State Grid. Umstritten ist, was die Übernahme des Stromnetzes kosten wird. Der Energietisch geht von 400 Millionen Euro aus, die BEB von etwa 800 Millionen. Vattenfall wiederum spricht von drei Milliarden. Über die endgültige Summe werden wohl die Gerichte entscheiden. Alle Bewerber sind sich hingegen einig darin, dass sich die Investitionen aufgrund der sicheren

Einnahmen aus dem Netzbetrieb mehr als rechnen werden.

Am 11. Februar hatte der Berliner Energietisch das nun erfolgreiche Volksbegehren „Neue Energie für Berlin“ gestartet. 173 000 gültige Unterschriften musste er bis zum 10. Juni zusammenbekommen, damit im Herbst ein Volksentscheid stattfinden kann. 265 000 sind es nach dem vorläufigen Endergebnis geworden. Hinter dem Energietisch stehen über 50 Mitglieder, unter anderem der Berliner Mieterverein sowie mehrere Umwelt- und Sozialverbände. Der von ihm vorgelegte Gesetzentwurf sieht die Übernahme des Berliner Stromnetzes durch eine Anstalt öffentlichen Rechts sowie die Gründung von ökologisch und sozial ausgerichteten Stadtwerken ebenfalls als öffentliche Anstalten vor. „Der Energietisch ist ein Energiewendeprojekt“, sagt dessen Sprecher Stefan Taschner. Deshalb sollen die Stadtwerke langfristig 100 Prozent erneuerbaren Strom aus eigenen dezentralen Anlagen im Angebot haben. „Wir wollen dabei aber nicht nur die Potenziale in Berlin

### Energietisch für Basisdemokratie

nutzen, sondern beziehen auch die Region Brandenburg mit ein“, so Taschner. Ausgeschlossen sind Solar- oder Wasserkraftimporte aus dem Ausland. Die Stadtwerke sollen außerdem soziale Tarife anbieten, Energiesparmaßnahmen fördern und die energetische Gebäudesanierung sozialverträglich gestalten. Bei Netzgesellschaft und Stadtwerken soll es laut Gesetzentwurf zudem basisdemokratische Beteiligungsmöglichkeiten geben, etwa durch die Di-



rektwahl des Verwaltungsrates. Für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt liegt vor allem hierin der Grund, warum die Regierungskoalition das Volksbegehren abgelehnt hat. „Man kann Aufsichtsräte nicht durch eine Volksabstimmung wählen“, sagt Daniela Augenstein, Sprecherin der Senatsumweltverwaltung, und kritisiert zudem die komplizierten Beteiligungsregelungen, die der Gesetzentwurf vorsehe. Ansonsten gebe es keinen grundlegenden Konflikt zwischen Energietisch und Senat. Das sieht Taschner anders: Das von der rot-schwarzen Regierung geplante Stadtwerk solle nur in Berlin selbst produzierten Strom vertreiben und bleibe damit eine Miniatur. Auch spricht die Senatsumweltverwaltung lediglich von „einem klaren Fokus auf erneuerbare Energien“. Der Senat prüft derzeit drei Varianten für ein Ökostadtwerk: als Tochter der landeseigenen Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) oder, Variante Nummer 2, als Tochter der Berliner Energieagentur GmbH (BEA). Neben dem Land Berlin und der staatlichen KfW-Bankengruppe wären dabei allerdings auch Vattenfall und die Gasag Anteilseigner. Die

### Die neue Konzession

Zum 31. Dezember 2014 läuft der Konzessionsvertrag mit Vattenfall beziehungsweise seiner im April gegründeten Netztochter Stromnetz Berlin GmbH aus. Das Land Berlin kann das Stromverteilnetz nicht einfach selbst übernehmen. Die Senatsverwaltung für Finanzen muss die neue Konzession in einem transparenten und diskriminierungsfreien Auswahlverfahren vergeben. Das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) gibt in seinem Paragraphen 1 vor, dass die Stromversorgung möglichst sicher, preisgünstig, verbraucherfreundlich, effizient und umweltverträglich sein soll. Wie diese Vergabekriterien aber genau gewichtet werden – was wiederum Einfluss auf die jeweiligen Chancen der Bewerber hat –, will der Senat erst Anfang Oktober 2013 festlegen. Die Opposition wirft dem rot-schwarzen Senat deshalb ein „Vergabeverfahren im Hinterzimmer“ und „preußische Geheimbürokratie“ vor.

ks



Foto: Christian Muhrbeck

und unabhängig von Konzerninteressen. Der Senat müsse aber weiter nachlegen, damit Berlin Energie keine Alibibewerbung abgebe, so der Energietisch-Sprecher. Man fürchte ohnehin, dass vor allem die CDU am Ende doch wieder Vattenfall das Stromnetz überlassen könnte. Denn der rot-schwarze Senat ist beim Netzbetrieb auch für die Kooperation eines Landesunternehmens mit einem privaten Bewerber zu haben. Und da bringt sich Vattenfall wieder ins Spiel: Man könne sich eine solche Kooperation durchaus vorstellen. Während der Energietisch in puncto Stromnetz für die Rekommunalisierung kämpft, wollen die Genossen von der „BürgerEnergie Berlin“ (BEB) ihre Mitglieder – das müssen nicht unbedingt Berliner sein – direkt am Netzkauf beteiligen. Sie sollen dann auch von den zu erwartenden Gewinnen profitieren. Eine reine Kommunalisierung sieht die BEB skeptisch, da die Entscheidungen über Netzbetrieb und Gewinnverwendung dann größtenteils im Ermessen von Senat und Verwaltung lägen und die Gefahr bestünde, dass sie den politisch-taktischen Zielen der Landespolitik unterworfen würden. Technischer Partner der Genossenschaft sind seit April die Stadtwerke Schwäbisch Hall, die sich ursprünglich selbst um die Konzession beworben wollten und bereits Erfahrung mit dem Betrieb von Strom-, Gas-, Wasser- und Wärmenetzen haben.



Foto: Christian Muhrbeck

Tochtergesellschaft wäre demnach kein reines Landesunternehmen. Die Senatsumweltverwaltung kläre derzeit in Gesprächen mit beiden

### Am Ende doch wieder Vattenfall?

Unternehmen, ob sie ihre Anteile an der Berliner Energieagentur reduzieren oder ganz darauf verzichten, so Augenstein. „Als dritte Möglichkeit gibt es die Gründung einer neuen, zu 100 Prozent öffentlichen Gesellschaft, die zunächst unabhängig agiert und sukzessive die anderen Landesunternehmen einbezieht.“ Momentan schein diese Variante die größten Spielräume zu bieten, so die Sprecherin. Die Gründung der landeseigenen Berlin Energie begrüßt der Energietisch zwar. Aber, so Taschner: „Es handelte sich allzu lange um eine leere Hülle.“ Tatsächlich hat Umweltsenator Müller erst Mitte Mai mit Wolfgang Neldner einen Geschäftsführer für das Unternehmen präsentiert. Neldner war lange Zeit Technischer Geschäftsführer einer Tochter des Vattenfall-Konzerns. Doch auch Taschner hält ihn für einen ausgewiesenen Netzexperten

Die Rechtsform Genossenschaft gilt als besonders demokratisch und ermöglicht aktive Bürgerbeteiligung schon mit überschaubaren finanziellen Mitteln. 100 Euro kostet ein Anteil. „Jedes Mitglied sollte aber möglichst mindestens fünf Anteile zeichnen“, sagt BEB-Vorstand Luise Neumann-Cosel. Wer das Risiko scheut, kann auch zunächst für mindestens 500 Euro Treugeber und erst beim tatsächlichen Netzkauf Mitglied werden. Bekommt die BEB den Zuschlag nicht, bekommen die Treugeber das Geld zurück, während die Mitglieder einlagen für neue Projekte verwendet werden. „Das wäre dann zum

*Das erfolgreiche Volksbegehren des „Energietischs“ will das Stromnetz in öffentliche Hände legen*



Foto: Berliner Energietisch

Beispiel die Umsetzung einer erneuerbaren Stromerzeugung.“ Anfang Juni 2013 hatten rund 1200 Genossen und Treuhänder bereits 5,4 Millionen Euro zusammen. Zu den Genossen gehören auch Grünen-Fraktionschef Jürgen Trittin und Bundesumweltminister Peter Altmaier. „Wir gehen davon aus, dass wir am Ende 40 Prozent der Kaufsumme als Eigenkapital aufbringen können“, so Neumann-Cosel. Während die Genossenschaft zunächst eine gemeinsame Netzübernahme mit dem Land Berlin nur in Betracht zog, sieht sie darin jetzt im Vergleich zur alleinigen Übernahme das realistischere Szenario. Denkbar sei auch ein Kooperationsmodell mit unabhängigen, fortschrittlichen Netz-Partnern, die großen Energiekonzerne schließt die BEB allerdings kategorisch aus. Wer am Ende das Rennen macht, entscheidet die Finanzverwaltung unabhängig vom Volksentscheid erst im Herbst 2014.

Kristina Simons

◀ *Der bisherige Netzbetreiber Vattenfall versucht, weiter im Spiel zu bleiben*

# MIETERVEREIN [●] BERLIN



X

Die von **Stefan Schetschorke (X)** angeführte Rechtsabteilung besteht aus **22** festangestellten Juristen, die gemeinsam mit **82** Vertragsanwälten **72.222** Beratungsgespräche im Jahr 2012 durchgeführt haben. Ein vollzeitbeschäftigter BMV-Rechtsberater bearbeitet circa **900** Mietrechtsfälle im Jahr.



Für die Aktualisierung der Rechtsdatenbank und die Schulung der Juristen im Mieterverein zeichnet **Frank Maciejewski** verantwortlich. Auf seinem Schreibtisch entstehen auch die mittlerweile **120** BMV-Infoblätter, die Mitgliedern zu fast allen mietrechtlichen Themen zur Verfügung stehen.



## PERSONEN UND ZAHLEN

Foto: Sabine Münch





# BERLINER MIETE

BMV  
**125**  
Jahre



Geschäftsführer des Mietervereins ist **Reiner Wild** (Mitte), sein Stellvertreter **Michael Roggenbrodt** (hinter ihm). Allein für die Mietspiegelverhandlung in der Senatsarbeitsgruppe haben der Geschäftsführer und seine Assistentin **Wibke Werner** (links) **60** Stunden im Jahr 2012 verbracht. Als Schnittstelle zwischen der BMV-Zentrale und den **9** Beratungszentren sowie den **13** Beratungsstellen in den Bezirken wirkt **Thomas Koch** (zweiter von links). Er ist auch Ansprechpartner für die rund **80** ehrenamtlichen Mitarbeiter des Vereins. Das „Vorzimmer“ der Geschäftsleitung führt Sekretärin **Susanne Schön** (im Bild rechts), die unter vielem anderen auch die im Jahr 2012 herausgegebenen **27** Pressemitteilungen des BMV an die Hauptstadtmedien leitet.



Die EDV-Abteilung sorgt für die Entwicklung der Betriebs-Software und ist für das Netz der **52** Computer beim Mieterverein zuständig.

Die Verwaltungs- und Schreibbüro-mitarbeiterinnen sind dafür verantwortlich, dass die Anliegen der **160.356** Mitglieder an die richtige Adresse beim Mieterverein gelangen. 2012 hatte die Buchhaltung **9.823** Neueintritte zu bearbeiten. Das Schreibbüro verlassen täglich ungefähr **120** Briefe. Insgesamt werden in der Hauptgeschäftsstelle jährlich rund **970.000** Seiten Papier ausgedruckt oder kopiert.





Foto: Reiner Wild

Seit 1999 erinnert in der Kreuzberger Solmsstraße eine Tafel an das erste Büro der organisierten Berliner Mieterbewegung



Foto: Michael Jespersen

GESCHICHTE

## Ein Blick zurück ...

Es war wenige Monate vor dem Mauerfall, als der Berliner Mieterverein 1989 sein 101. Jubiläum feierte und der Öffentlichkeit seine kleine Geschichte der Berliner Wohnungspolitik vorstellte. Als man Mieter noch mit th schrieb, begann in Berlin mit anfänglich 6000 Vereinsmitgliedern der organisierte Kampf „wider Miethswucher und Eigentümertyrannei“. Heute, ein ganzes und ein viertel Jahrhundert nach der Gründung, hat der Berliner Mieterverein rund 120 000 Mitglieder und ist zu einem wichtigen Mitspieler in der Berliner Landes- und in der Bundespolitik geworden.

Gesetzbuch BGB in Kraft tritt, durch den Kampf für einen einheitlichen Mietvertrag bestimmt. Mit ihm will man die Vorherrschaft der üblichen „Knebelverträge“ mit ihren willkürlichen Klauseln über „Kahlpfändung“ bei Mietrückständen und die Möglichkeiten zur jederzeitigen Exmission – sprich: Rauswurf – eindämmen. Es ist eine Zeit, in der es für die historisch noch junge Wohnform zur Miete viel Willkür und wenig soziale Sicherheit gibt.

Nach dem Ende des Ersten Weltkriegs und 30 Jahre nach der Gründung der ersten Mieterorganisation schließt sich der Verein Berliner Wohnungsmiether mit anderen Vereinen zum „Mieterbund Groß-Berlin“ zusammen. Die Anfänge des gesetzlichen Mieterschutzes, das Reichsmietengesetz und der Aufbau des gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbaus bestimmen die Arbeit des Berliner Vereins in der Weimarer Republik. Die Politisierung der Mieterarbeit und ex-

**BMV**  
**125**  
Jahre

Wohn- und Arbeitshof in der Spandauer Straße in Mitte um 1880, ein als Wohn- und Kochstube genutzter Keller 1923: So lebte eine Vielzahl der Berliner, während sich die ersten Miet-Aktivistin zusammenschlossen

Im Dreikaiserjahr 1888 wird der „Verein Berliner Wohnungsmiether“ gegründet, eine respektable Organisation des bildungsnahen Kleinbürger- und Beamtentums, die anfänglich ein Verlagsbuchhändler leitet, später der „Redakteur“ Helmut Horn. Im Jahr 1890 ist dieser Verein mit 6300 Mitgliedern und einem Geschäftslokal in der Kreuzberger Solmsstraße der größte Verein im Gebiet der späteren Großgemeinde Berlin. Die Vereinsarbeit ist in der Zeit vor 1900, als das Bürgerliche



Fotos: Ullstein bild

plodierende Mitgliederzahlen werden erkaufte mit parteipolitischen Absplitterungen, kräfteaubenden Fehden zwischen ihren politischen Flügeln und schließlich der Spaltung der von Berlin und von Dresden aus geführten Dachorganisationen. Der „Bund deutscher Mietervereine“ und der „Reichsbund Deutscher Mieter“, dem die Berliner angehörten, stehen nun – ausgelöst durch die galoppierende Inflation – neben- und gegeneinander.

Im Jahr 1934, in dem der Berliner Mieterverein seinen heutigen Namen erhielt, werden die rivalisierenden Dachorganisationen durch die Nationalsozialisten zwangsweise zum Reichsbund zusammengeschlossen. Die deklarierte parteipolitische Neutralität der Mieterarbeit wird zum Schutzschild gegen ihre Zerschlagung. Aber die Gleichschaltung der Organisation, der Ausschluss ihrer jüdischen Mitglieder im Jahr 1934 und die Aufhebung des Mieterschutzes für jüdische Bürger sind mit der Beginn der Verfolgung der Juden in Deutschland. Belege für Proteste und Versuche des Aufbegehrens gegen den späteren Genozid sucht man auch in der Schutzorganisation aller Mieter vergeblich.

## Das Wohnen wird wieder politisch

Der Magistrat der Vier-Sektoren-Stadt Berlin hat 1949 keine Bedenken gegen den Antrag auf Zulassung der „nicht politischen Organisation“ Berliner Mieterverein e.V. Zu diesem Zeitpunkt sind bereits wieder fast zwei Drittel der Wohnungen im „Schutthafen bei Potsdam“ – so Bertold Brecht



über das Nachkriegs-Berlin – mit Hilfe der Trümmerfrauen und mit viel Mietersebsthilfe notdürftig repariert worden.

Der reaktivierte Berliner Mieterverein setzt sich anfänglich für die „Notgemeinschaft der Mieter und Vermieter“ ein und begleitet die Tätigkeit der Mietpreisstellen und die staatliche Zuteilung des knappen Wohnraums.

Viele Jahre vor dem Mauerbau im Jahr 1961 ist der Verein faktisch eine Organisation



Foto: Bernd Bohlen

der drei Westsektoren. Der Kalte Krieg und die Ost-West-Konfrontation haben begonnen.

Erst beim Kampf gegen den Lücke-Plan und das Gesetz zum Abbau der Zwangswirtschaft im Juni 1960 beginnt eine Politisierungsphase, die den Mieterorganisationen auf der westdeutschen und West-Berliner Seite des Eisernen Vorhangs große Mitgliederzuwächse beschert. Berlin behält als letzte Stadt des westlichen Deutschlands die Mietpreisbindung im Altbau und wird zur Hauptstadt des Sozialen Wohnungsbaus mit all seinen Licht- und Schattenseiten. Der lange Kampf gegen den „Weißen Kreis“ und die Abschaffung der Mietpreisbindung wird Ende der 1970er Jahre durch den Protest gegen die Abriss-Neubau-Sanierung und die damit verbundenen Leerstände in den Berliner Altbaubezirken ergänzt. Anders als beim Lücke-Plan wird diese Fehlentwicklung jedoch einer SPD-geführten Stadtregierung angelastet und mündet in Hausbesetzungen und eine starke Bürgerprotestbewegung, die neue politische Wege geht. Der Kampf gegen Abrisspolitik und Altstadtzerstörung wirft seine Schatten bis in den Mieterverein hinein und führt 1979 zu einer hausinternen Revolution, bei der die alten Vorstände und die Geschäftsführung ausgewechselt werden.

Personifiziert durch den neuen Geschäftsführer Hartmann Vetter beginnt eine neue Phase der Mieterarbeit, die durch Politi-



Foto: Reiner Wild

sierung bei gleichzeitiger Professionalisierung der Beratungsarbeit bestimmt wird und eine Explosion der Mitgliederzahlen herbeiführt. 13 100 Mitglieder hat der Mieterverein im Jahr 1979 vorzuweisen. 1988 hat sich diese Zahl mit rund 33 500 fast verdreifacht. 1998 sind es bereits stolze 83 000 und 2012 116 000 Mitgliedshaushalte, in Personen gerechnet: über 150 000. Der Mieterverein wird in Berlin und in der Bundesorganisation zu einer „Stimme der Mieter“ mit politischem Gewicht. Im Jahr des 101-jährigen Jubiläums des Berliner Mietervereins endet mit dem Mauerfall auch die Epoche der isolierten



Foto: Paul Glaser

Mieterarbeit im „Schaufenster des Westens“. Beim Kampf der Wirtschafts- und Sozialsysteme zwischen den beiden deutschen Staaten nahmen der Ost- und der Westteil der Stadt eine Sonderrolle wahr. Sie waren Vorzeigebiete für die Überlegenheit des „Systems“. Nun aber kehren sich die Vorzeichen um. Der Sonderfall West-Berlin wird zum Vorbild für Ostdeutschlands Übergang von der Mietpreisbindung in das Vergleichsmietensystem. Die ehemals geteilte Stadt wird zum Labor der Wiedervereinigung, und die kurz darauf

*Die Kutte neu, die Ziele blieben: Der langjährige BMW-Geschäftsführer Hartmann Vetter bei einer Unterschriftenaktion Ende der 80er Jahre und Ende der 90er mit dem damaligen Bau-minister Klaus Töpfer*

*Stadtbaudirektor Hans Stimmann steht für eine Wachstums- und Baueuphorie im Berlin der 90er Jahre, der jede Bodenständigkeit abhanden gekommen war*

vereinte Gesamt-Berliner Mieterorganisation kämpft für eine möglichst behutsame Überführung der staatlichen Planwirtschaft in eine soziale Wohnungsmarktwirtschaft.



Foto: Thomas Neumann

Mit dem Fall der Mauer schloss sich auch der Kreis für eine Gesamt-Berliner und gesamtdeutsche Mieterorganisation



Foto: Paul Gläser

Im ganzen Land entstehen Partnerschaften zwischen alten west- und neuen ostdeutschen Mietervereinen und Landesverbänden. In Berlin heißt die Lösung dagegen: Kooperation durch Zusammenschluss. 1990 ist das Jahr, in dem erneut die Mieterarbeit für die ganze Stadt beginnt. Der historische Kreis hat sich geschlossen. Die letzte Volkskammerwahl am 18. März 1990 würde den Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland forcieren. Das war – so das heutige Vorstandsmitglied im BMV Regine Grabowski – den meisten DDR-Bürgern klar: „Wir wussten auch, dass nun einschneidende Veränderungen im Mietrecht auf uns zukommen – was möglichst bald einen starken gemeinsamen Schutzschirm erforderte.“ Mit dem Zusam-

menschluss von Ost und West entstanden in Berlin und auf Bundesebene eine gesamtdeutsche und Gesamt-Berliner Mieterorganisation. 20 Jahre später – im Jahr 2009 – resümierte Franz Georg Rips – damals Vorsitzender des BMV und heute Präsident des Deutschen Mieterbundes: „20 Jahre nach dem Mauerfall stehen sich die Ost- und West-Berliner beim Wohnen näher als in allen anderen Lebensbereichen – damit gibt es für einen Kernbereich von Lebensqualität eine Positivmeldung.“

## Im Wohnen wieder vereint

Für den stetigen Mitgliederzuwachs, den der Verein seit Beginn der 1980er Jahre erlebte, bedurfte es nicht nur der Teilhabe an der Berliner Wohnungspolitik, sondern auch eines steten Personalausbaus, um die professionelle Rechtsberatung zu sichern. Das Beratungssystem in den Berliner Bezirken wurde ausgebaut und um acht Beratungszentren ergänzt, die die Präsenz des Vereins in den Stadtteilen absichern. Die Professionalisierung des Vereins erzwang nicht nur die Einstellung neuer Mitarbeiter, sondern auch mehrere Ortswechsel der Hauptgeschäftsstelle. Von der Spichernstraße in Wilmersdorf wanderte die „Zentrale“ in den 90er Jahren in die unmittelbare Nähe des heimlichen historischen Zentrums des vereinten Berlins, das Brandenburger Tor. Die Mitgliederzahlen im Ostteil Berlins erlebten nun mit dem Aufbau der Beratungsarbeit einen neuerli-

## Die Berliner Kollegen mit ihrem eigenen Kopf

„In Berlin ist ein zehnjähriges Unternehmen bereits ein gewisser Garant für Solidität, ein hundertjähriges ist es ganz gewiss.“ So begrüßte der Vorsitzende des Berliner Mietervereins Edwin Massalsky nicht ohne Stolz die Festgäste zur 101-Jahrfeier. Man schrieb das Jahr 1989. Als er dem Verein ein weiteres erfolgreiches Jahrhundert wünschte, klang das nach Utopie. Heute ist bereits das erste Viertel dieser Wegstrecke zurückgelegt, und der damalige Wunsch klingt weniger kühn. Allerdings fragen sich auch wohlwollende Beobachter, was den Verein wohl getrieben hat, solche „Schnapszahlenjubiläen“ wie das 101. und später das 111. zu feiern. Die Antwort führt zu widersprüchlichen Aussagen über das Gründungsdatum und zu einer Recherche, die zunächst auf das Jahr 1918

verwies. Hinter dieser Jahreszahl versteckte sich bei Durchsicht der Akten der Zusammenschluss von Interessengruppen zum „Mieterbund Groß-Berlin e.V.“ Bei genauem Quellenstudium wurde deutlich, dass der organisatorische Kern dieses Zusammenschlusses bereits einige Jahre auf dem Buckel hatte. Personell wie politisch stand die neue Organisation in Kontinuität mit dem sehr viel älteren „Verein Berliner Wohnungsmiether“, der bereits 1888 gegründet wurde. Für das nun notwendige Zurück in die Archive reichte die Zeit zu einer 100-Jahrfeier nicht mehr aus. Dem damaligen Präsidenten des Deutschen Mieterbundes Gerhard Jahn blieb nur noch die rückblickend wohlwollende Anmerkung, dass die „Berliner Kollegen ja schon immer ihren eigenen Kopf gehabt haben“. Auch Jahn konnte zu

diesem Zeitpunkt nicht wissen, dass die Jubiläumsfeier kurz vor dem Fall der Mauer stattfand. Das Vereinsjubiläum hatte also um Haaresbreite vor einem der wichtigsten weltpolitischen Ereignisse der Nachkriegsgeschichte stattgefunden und wäre damit fast zur politischen und medialen Fußnote geworden. Das hätte diese solide Institution wahrlich nicht verdient. Im Jahr 1898 hatte ein Amtsvorgänger des heutigen Vereinsvorsitzenden Edwin Massalsky anlässlich der ersten Zehnjahresfeier des Mietervereins stolz verkündet, sein Verein sei nun „fest auf märkischer Scholle verankert“ und habe „allen Angriffen seiner Feinde getrotzt.“ Heute, 115 Jahre später, möchte man ergänzen: Auf den sprichwörtlichen (märkischen) Sand gebaut war diese Institution jedenfalls nicht. ah

chen Aufwärtsschwung. Nur ein Vierteljahrhundert Mieterarbeit waren im Ostteil nötig, um mit dem Westteil aufzuschließen. Heute liegt der Organisationsgrad – der prozentuale Anteil der Vereinsmitglieder gemessen an der Zahl der Mieterhaushalte – in den östlichen Stadtbezirken Mitte und Pankow nur wenige Prozentpunkte unter den Werten der alten westlichen Bezirke. In Folge dieser erfreulichen Entwicklung platzte auch die Geschäftsstelle am Brandenburger Tor bald aus allen Nähten und erzwang einen neuerlichen Umzug, der 2012 an eine weniger exponierte, aber geräumigere Adresse in der alten City West führte. Wenige Meter von der ersten Geschäftsstelle in der Spichernstraße entfernt, befindet sich nun das neue logistische Zentrum der organisierten Berliner Mieterschaft.

Die wohnungspolitischen Perioden der Stadtentwicklung im vereinten Berlin folgten freilich einer ganz eigenen Chronologie. Sie lassen sich unter Überschriften wie „Metropolensehnsucht“, „Ernüchterung“ und „wohnungspolitische Apathie“ aufzählen. Der Architektursoziologe Harald Bodenschatz hatte die erste Periode nach

metropolitanem Größenwahn gesteigert und von Berlins damaligem SPD-Bausenator Wolfgang Nagel in ebenso megalomane Bauprojekte übersetzt.

Bereits 1995 endete die Euphorie, während der Wohnungsbau – leicht verzögert – 1998 sein jähes Ende fand. Bodenschatz nannte dies die „Ernüchterungsperiode“. Die Bevölkerungszahl sank hauptsächlich aufgrund einer über Fördergebietsgesetzgebung und Eigenheimzulage staatlich subventionierten Wanderung ins Umland bis 2000 auf 3,38 Millionen. Dabei waren die Ostbezirke führend. Bis zum Jahr 2006 gab es eine „Stagnationsperiode“ (Bodenschatz), weil Politik, Medien und Investoren nun entdeckten, dass die Bevölkerung demografisch bedingt schrumpfte und

## Ernüchterung statt Einsicht

Berlin allenfalls durch Zuwanderung zusätzliche Bewohner gewinnen würde. Leerstände, Stadtbau und der fast vollständige Rückzug aus einer aktiven Wohnungspolitik bestimmten die Folgeperiode, in der nach Meinung des seit 2009 amtierenden neuen BMV-Geschäftsführers Reiner Wild die „optimistische Einschätzung des Berliner Wohnungsmarktes maßlos überdehnt wurde“.

Eine selbstverordnete Inaktivität der Berliner Politik verstärkte die Auseinanderentwicklung von Nachfrage und Angebot, sie beschleunigte die Explosion der Wiedervermietungsflächen und war mitverantwortlich dafür, dass die „neue Wohnungsnot“ in Berlin wieder zum Medienereignis wurde. Geburtshelfer dieser neuen Ein-

sicht waren neben dem Wahlkampf zu den Abgeordnetenhauswahlen auch das stete Anrennen des Mietervereins gegen Mauern aus Ignoranz und Unwillen

in der Berliner Wohnungspolitik. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Über Jahre haben wir keine Gelegenheit ausgelassen, um den politisch Verantwortlichen ihre verhängnisvoll falsche Einschätzung der Wohnungsmarktsituation zu verdeutlichen.“ Gibt es einen besseren Beweis für den Erfolg dieser Beharrlichkeit als die jüngst bekundete Bereitschaft der Kanzlerin, die Forderung nach einer Kappungsgrenze für Wiedervermietungsflächen ins Wahlprogramm der CDU zu schreiben? Auch wenn es erst einmal nur auf Papier steht, so ist es doch ein „historisches Ereignis“ in der bundesdeutschen und Berliner Mieterpolitik.

Armin Hentschel

Dr. Armin Hentschel  
ist Leiter des Potsdamer Instituts für Soziale Stadtentwicklung

## Ein Zwischenruf

**Die derzeit angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten der Groß- und Universitätsstädte erfordert ein unmissverständliches Eingreifen von Politik und Verwaltung. Doch an den erforderlichen Instrumenten und Strategien scheiden sich die Geister. Für den Berliner Mieterverein sind viele der jetzt aufgeworfenen Fragen nicht neu. Doch die Alltagsauseinandersetzungen verhindern manchmal den Blick auf das Wesentliche und auf Alternativen. Schon für einen möglichen roten Faden lohnt auch der Blick zurück in die Vergangenheit.**

Das faschistische und kriegerische Deutschland hatte in den meisten Ballungsräumen einen Trümmerhaufen hinterlassen. Ohne massiven staatlichen Eingriff, wie zum Beispiel Mietpreisbegrenzungen, und ohne Fördermittel wären der Wiederaufbau der Städte und die Versorgung massenhaft zuströmender Flüchtlinge nicht möglich gewesen. Im Westen erhielten durch Kriegszerstörung betroffene private und kommunale Vermieter Ausgleichsmittel, mit denen in den zerbombten Innenstädten die Lücken durch eher gesichtslose Neubauten wieder geschlossen und an den Stadträndern Siedlungsbauten von großen, zumeist kommunalen Wohnungs-

**BMV  
125  
Jahre**

**BILANZ**

Als die Geschäftsstelle des BMV in der Behrenstraße zunehmend enger wurde, ließ Geschäftsführer Reiner Wild 2011 die Kisten für einen Umzug packen



Foto: Michael Jespersen

dem Mauerfall bis 1995 als „Rauschperiode“ bezeichnet, in der „das Wachstum Berlins grenzenlos zu sein schien“. Regierungssitz- und Hauptstadtentscheidung sowie Zuwanderungsgewinne aus dem Aus- und Umland machten Berlin zum Magneten. Auch wenn der anfängliche Bevölkerungsanstieg wahrlich keine Explosion war, wurde er in Wachstumsprognosen zu



Foto: Sabine Münch

Kritische Fragen an den geladenen Gast: BMV-Delegiertenversammlung 2012 mit Stadtentwicklungssenator Michael Müller, neben ihm der BMV-Geschäftsführer



Fotos: Christian Murnbeck

sel in der Spitze des Mietervereins Ende der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts. Mit Hausbesetzungen und Mieterinitiativen im Rücken konnten Mieterverein und auch Konkurrenzorganisationen das Interesse von Öffentlichkeit und Politik auf neue Probleme mit der Bezahlbarkeit des Wohnens lenken.

Auf der anderen Seite wurde auch deutlich: Die durch Substanzverzehr heruntergewirtschafteten Altbauten im Westteil Berlins, der Insel des Kapitalismus im sozialistischen Umland, ließen sich nur mittels massiver öffentlicher Hilfe auf durchschnittlichen Wohnstandard bei bezahlbaren Mieten bringen. Ohne finanzielle Hilfe des Staates war die Gerechtigkeitslücke noch offenkundiger. Mussten West-Berliner Mieter in Anbetracht der niedrigen Einkommen im Verhältnis zum Bundesgebiet auch mit niedrigerem Wohnkomfort und unterlassener Instandhaltung auskommen, so führte die Mitte der 70er Jahre vollzogene Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen zu ersten Verdrängungseffekten durch Modernisierung und Umwandlung bei privaten Vermietern. Die Auseinandersetzungen um

eine behutsame Erneuerung der Stadt, die auch die Interessen der ansässigen Bewohner berücksichtigt, konnten aber nicht verschleiern, dass ein Paradigmenwechsel die Wohnungs- und Mietenpolitik längst erfasst hatte. Die Interventionskultur der unmittelbaren Nachkriegszeit hatte längst ein Ende gefunden.

Das Mietrecht war im Westen der Republik schon auf Sicherung privater Verwertungsbedingungen getrimmt worden. Wenn auch die vollständige Auslieferung der Mieter durch Einführung des Sozialen Mietrechts verhindert werden konnte, so gab es doch für weitergehende Alternativen, wie beim südlichen Nachbarn Österreich, so gut wie keine Fürsprecher, auch nicht in der bundesdeutschen Mieterorganisation. Einzig in West-Berlin, der am bundesdeutschen Tropf hängenden Halbstadt weit im Osten, gab es noch das Relikt einer öffentlich-rechtlich festgelegten Mietpreisentwicklung. Die größte selbst organisierte Mieterbefragung für die Beibehaltung einer staatlichen Mietpreisregelung war zweifellos für die beteiligten Organisationen ein Erfolg und demonstrierte Stärke und Organisationsfähigkeit. Sie konnte trotz einer halben Million Unterstützer aber nicht den Übergang in das Vergleichsmietensystem ver-



unternehmen errichtet wurden. In puncto Haustechnik und Ausstattungsstandards spiegelte der Nachkriegswohnungsbau die Moderne wider, während vor allem die Gründerzeitaltbauten, errichtet vor dem ersten Weltkrieg, oft auf Abriss bewirtschaftet wurden.

Mitte der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts begann ein Nachdenken. Wo autogerechte Verkehrsplanung und wirtschaftliches Desinteresse den historischen Gebäudebestand hatten überleben lassen, regte sich Widerstand gegen das bisherige Leitbild. „Kaputte Stadt retten“, wurde kulturell überzeugend und ökonomisch

Bürger- ▶  
initiativen und Hausbesetzungen im Rücken: der heutige BMV-Geschäftsführer Reiner Wild bei einer Aktion zur Mietpreisbindung – links neben Wolfgang Nagel (SPD), der 1989 Bausenator der ersten rot-grünen Berliner Landesregierung wurde

### Wohnen im Umbruch

wichtig, denn geburtenstarke Jahrgänge drängten zuhauf in die Innenstädte auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. „Wohnen darf nicht länger Ware sein“ oder „Wohnste sozial, haste die Qual“ – mit solchen oder ähnlichen Slogans im Kopf trat ich Anfang der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts meinen Job in der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins an. Aus einer Schöneberger Mieterinitiative kommend war meine Aufgabe, die Öffnung einer eher sozialdemokratischen Traditionsorganisation hin zu den Interessen und Bedürfnissen einer breiten Bürgerinitiativ- und Stadtteilmobilisierung zu unterstützen. Möglich war dies durch einen Machtwech-



Fotos: MieterMagazin-Archiv

hindern. Zweifellos eine bittere Erfahrung für einen Mieterstrategen. Doch das sollte nicht die letzten Rückschläge bleiben. Gleichwohl war und ist „Aufstecken“ keine Perspektive, weder für die Geschäftsführung noch die sonstigen haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiter des Berliner Mietervereins. Mit frischem Mut ging es an die Erstellung des ersten Mietspiegels. Mit Kampagnen gegen das unglaublich verschwenderische System der Finanzierung des Berliner Sozialen Wohnungsbaus

## Die Wucht der Wende

(„Die Zeitbombe tickt“) und Aktivitäten gegen Immobilienspekulation bei Modernisierung und Umwandlung („Ich weiß Bescheid“) hatte sich der Mieterverein schon in den 80er Jahren breiter aufgestellt, mit wissenschaftlicher Unterstützung.

Die Forderung nach mehr Bürgerbeteiligung bei der Stadterneuerung galt es im Rahmen der Internationalen Bauausstellung zu thematisieren. Mietervereins-Geschäftsführung und Protest-Plakat konnten zwar bei der IBA-Eröffnung 1987 aus der Philharmonie für kurze Zeit in Polizeiarrest verbannt werden, neue Strategien für Kreuzberg ließen sich aber auch von der konservativen Stadtregierung nicht mehr ausblenden.

An die erste rot-grüne Landesregierung in Berlin ab 1989 knüpften wir große Erwartungen. Während in der Arbeitsgruppe Mietspiegel des Senats stundenlang um einzelne wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale mit den Vertretern der Wohnungswirtschaft gestritten wurde, sollte die neue Landesregierung andere Pflöcke setzen. Im Sozialen Wohnungsbau sollte das alte Fördersystem

abgeschafft und auf Baudarlehenfinanzierung umgestellt werden. Mit dem Aufbau eines kommunalen Sondervermögens sollte nicht nur Wohnraumversorgung von den Verwertungsbedingungen des Kapitals entkoppelt, sondern für 5300 ehemals von den Bezirksämtern mehr schlecht als recht verwalteten Wohnungen eine Mietermitbestimmung eingeführt werden. Es kam anders.



Foto: Sabine Münch

Mit der Wiedervereinigung der Stadthälften und dem Eintritt der neuen Länder in die Bundesrepublik gab es leider auch überwältigende Zeugnisse einer nicht funktionierenden staatlichen Wohnraumlentung. Eine beispiellose Privatisierung öffentlichen Eigentums setzte zusammen mit der Rückübertragung von Grundstücken und Gebäuden in der ehemaligen DDR ein. Alle Reformvorschläge für die West-Berliner Wohnungssituation schmolzen dahin wie der Schnee in der Frühlingssonne. Mit der Veräußerung der kommunalen Wohnungsunternehmen Gehag und GSW

wurde noch ein i-Tüpfelchen draufgesetzt. Die Mieterorganisation war erneut zur Defensivarbeit gezwungen. Wochenlang zogen wir durch Mieterversammlungen bei GSW-Mietern, um wenigstens durch Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag noch weiteren Mieterschutz durchzusetzen. Einigermaßen erfolgreich. Beim Kündigungsschutz zahlt sich das heute tatsächlich noch aus.

Mit dem Zuwachs wächst die Kampfstärke – Mitglieder erwarten aber neben einer politischen Interessenvertretung auch gute Serviceleistungen von ihrem Verein

Die Jahrtausendwende markierte einen weiteren Schlusspunkt. Trotz Hauptstadtmzug dümpelte die Stadt dahin, die wichtige Aufgabe der Sanierung der Ost-Berliner Innenstadtbezirke war weitestgehend mit den Renditeerwartungen des überwiegend privaten oder rückübertragenen Eigentums gelöst worden, unter überwiegendem Fortzug der bisherigen Bewohnerschaft. Im Westen wurde mittels Quartiersmanagement in den benachteiligten Stadtvierteln die notwendigste Reparatur in Angriff genommen.

Die mietpreisdeckelnde Förderung der Stadterneuerung wurde komplett eingestellt. Nicht dass es keinen Bedarf mehr gegeben hätte. Mangels Bevölkerungswachstums stellte der Senat auch die soziale Neubauförderung ein und kassierte die Anschlussförderung bei bestehenden Sozialwohnungen. Unter der rot-roten Landesregierung veränderte sich zwar die Wohnungsmarktsituation, nicht aber die Einstellung bei der sozialdemokratisch geführten Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Erneut musste die „Bürgergesellschaft“ die Finger in die Wunde legen, um alte und neue Instrumente für den Umgang mit dem angespannten Markt in Erinnerung zu rufen. Schlechte Politik, von der wir in Berlin mehr als genug hatten, übt

**BMV**  
**125**  
Jahre

Der Autor dieses Beitrages, Reiner Wild, ist seit 1981 in der BMV-Geschäftsleitung tätig, seit 2011 ist er Geschäftsführer



sich offenbar regelmäßig in einer immer wiederkehrenden Ignoranz gegenüber tatsächlichen gesellschaftlichen Entwicklungen.

Auch in der Defensive ist aktive Mieterpolitik unentbehrlich. Sie kann aber nur erfolgreich werden, wenn die Organisation über Mitgliederstärke verfügt. Um dies zu erreichen, ist neben der politischen Interessenvertretung der Aufbau einer umfassenden Dienstleistung erforderlich gewesen. Nichts ist so gut, als das man es nicht noch verbessern könnte. Unter diesem Blickwinkel wollen wir den Mieterverein auch für die Zukunft stärken.

Mehr als 30 Jahre Engagement für den Mieterverein haben mir gezeigt, dass man mit Professionalisierung und Einbindung in Netzwerke, mit steter Öffentlichkeitsarbeit und beharrlicher Freude an der Diskussion letztendlich doch immer etwas bewegen kann, obwohl der Interessenvertretung der Mieter deutlich weniger finanzielle und andere Mittel zur Verfügung stehen als der Vermieterschaft. Von unserem Ziel auf eine gerechtere Gesellschaft lassen wir uns aber nicht abbringen. Es ist der Motor unseres Handelns.

Reiner Wild

Eins ist sicher: Berlins  
Zukunft wird bunter

ZUKUNFT

BMV  
125  
Jahre

*In den 2000er Jahren sorgten rigide Verwertungsinteressen von Investoren für immer neuen Zündstoff in der Stadtentwicklungspolitik*



Foto: Rolf Schulten



Foto: Christian Mührbeck



Foto: Paul Glaser

## ... und ein Blick nach vorn

**Berlin wächst, die Bevölkerung wird älter und multikultureller. Der Wohnungsmarkt wird sich so schnell nicht entspannen, die Mieten und die Energiekosten werden voraussichtlich weiter steigen. Das sind die aktuellen Prognosen für Berlin. Eine Vorausschau auf die nächsten 125 Jahre bis zum Jahr 2138 wäre kühn. Ein Ausblick auf die kommenden Jahrzehnte aber zeigt: Berlin bleibt Mieterstadt, und ein schlagkräftiger Mieterverein bleibt so notwendig wie eh und je.**

Dass Prognosen mit Vorsicht zu genießen sind, zeigen die Ergebnisse des Zensus 2011, die am 1. Juni veröffentlicht wurden: Berlin hat fast 180 000 Einwohner weniger als in den fortgeschriebenen Melderegistern verzeichnet waren. Die Voraussage von 2012, dass Berlin bis 2035 auf 3,75 Millionen Einwohner anwachsen würde, ist damit hinfällig. An der Aufgabe, neue Wohnungen zu bauen, ändert das aber wenig, denn es gibt laut Zensus auch 40 000 Wohnungen weniger als in der amtlichen Wohnungsbestandsfortschreibung. Vorausschauendes Denken ist in der Wohnungspolitik unerlässlich, weil sich bei Bedarf nicht mal eben so Tausende Wohnungen aus dem Ärmel schütteln lassen und die Menschen sich nicht gern dorthin verpflanzen lassen, wo es freie Wohnungen gibt. Das bei Politikern weit verbreitete Denken in Vier- beziehungsweise Fünfjahres-Zyklen von Wahl zu Wahl wird dem nicht gerecht. Der enge Horizont einer Legislaturperiode treibt Politiker manchmal

zu seltsamen Blüten, wie gerade wieder Bundeskanzlerin Angela Merkel bewies: Kurz nachdem die Mietrechtsänderung mit zahlreichen Verschlechterungen für Mieter in Kraft getreten ist, sprach sich die Kanzlerin plötzlich für eine Deckelung der Miethöhe bei Neuvermietungen aus. Der Deutsche Mieterbund fordert dies ebenso wie die Opposition seit Jahren vehement, doch die CDU-FDP-Koalition blockte immer rigoros ab. Die Bundestagswahlen im September vor Augen werden sogar eherne Grundsätze über den Haufen geworfen, um populäre Wahlversprechen zu machen. Das Beispiel zeigt: Steter Tropfen höhlt den Stein. Mietervereine brauchen einen langen Atem, bis ihre Überzeugungsarbeit politische Früchte trägt.

Ein gewichtiges Argument ist dabei die Masse der Mitglieder. Die Mitgliederzahl des Berliner Mietervereins wächst seit Jahren kontinuierlich. Mit über 150 000 Mitgliedern ist er mit weitem Abstand der größte deutsche Mieterverein. Auch in den übrigen Mietervereinen des Deutschen

## Gegen den Wind

Mieterbundes (DMB) gibt es nach Jahren des Mitgliederrückgangs seit einiger Zeit wieder Zulauf. 1,24 Millionen Haushalte sind in einem der 320 DMB-Mietervereine organisiert, der Mieterbund vertritt also rund drei Millionen Mieterinnen und Mieter. Damit entwickelt sich die Mieterbewegung erfreulicherweise entgegen dem allgemeinen Trend in den Interessenverbänden. So haben die Gewerkschaften mit einem anhaltenden Mitgliederschwind zu kämpfen, und den großen politischen Parteien laufen die Mitglieder geradezu in Scharen davon. Die Bereitschaft, sich



kontinuierlich für gesellschaftliche Fragen einzusetzen, nimmt ab. Das heißt nicht, dass sich die Menschen gar nicht mehr engagieren: Wenn man konkret betroffen ist, etwa von Fluglärm oder einem Bauprojekt vor der eigenen Haustür, finden Bürgerinitiativen regen Zulauf. Interessenverbände wie Mietervereine oder Gewerkschaften werden hingegen immer mehr als punktueller Dienstleister verstanden, in den man eintritt, wenn sich ein Problem mit dem Vermieter oder dem Arbeitgeber abzeichnet, und auch wieder austritt, wenn das Problem gelöst ist. Mitglieder zu gewinnen, ist eine bedeutende Aufgabe, Mitglieder zu halten, ist nicht weniger wichtig. Der demografische Wandel stellt für Mietervereine eine große Herausforderung dar. In der Bevölkerung wird der Anteil alter Menschen stark anwachsen. In Berlin werden 2030 rund 23 Prozent der Einwohner 65 Jahre oder älter sein, 2011 waren es noch knapp 19 Prozent. Der Berliner Mieterverein ist gewissermaßen ein Vorreiter des demografischen Wandels: Unter den ehrenamtlich Aktiven ist die vorherrschende Haarfarbe grau. Das überdurchschnittliche Alter der Mitglieder (53 Jahre) birgt dabei auch manchen Vorteil. Für Zukunftsthemen wie Barrierefreiheit, Wohnungsanpassung, betreutes Wohnen, Seniorenwohn- und Pflegeheime ist man

### ... jenseits des Kerngeschäfts

Mietervereine beschränken sich nicht nur auf Rechtsberatung, Information und politische Interessenvertretung der Mieter. So hat sich der Mieterverein Köln 1924 mit einer eigenen Liste erfolgreich an der Gemeindewahl beteiligt und ein Jahr später mit der „Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG“ ein eigenes Wohnungsunternehmen gegründet. Heute hat die Genossenschaft über 2500 Wohnungen. Sie ist rechtlich eigenständig, die Verbindung zum Mieterverein und seinen Grundsätzen ist aber immer noch vorhanden. So muss jeder, der der Genossenschaft beitreten will, Mitglied im Mieterverein sein. In Schweden handelt der Mieterverband „Hyresgästföreningen“ für seine Mitglieder die Miethöhe mit dem Vermieter aus, entweder kollektiv für eine Wohnanlage oder auch für den einzelnen Mieter. Solche Beispiele lassen sich nicht eins zu eins übernehmen, können aber Zukunftüberlegungen beflügeln. *js*

im Berliner Mieterverein nachhaltig sensibilisiert. Es gilt natürlich auch, junge Mitglieder anzuwerben. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Altersgruppe zwischen 25 und 35 Jahren: Menschen, die ihre Ausbildung abgeschlossen haben, einen eigenen Haushalt gründen, mit Partnern zusammenziehen und auch Kinder bekommen. „In diesem Fall fangen Miet- und Wohnsicherheit

Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung ist dies nicht nur ein ‚Wollen‘, sondern ein ‚Müssen‘“, erklärt der BMV-Geschäftsführer. Diversität heißt die Devise. Es gehe darum, etwas über die unterschiedlichen Lebensstile und Lebenswelten zu erfahren, die Kulturen kennenzulernen und entsprechende Beratungs- und Dienstleistungsangebote zu entwickeln. „Eine große Hilfe könnte die Kontaktaufnahme und



Der Protest gegen Spekulation mit Wohnraum wird auch in Zukunft brisant sein – wie vor 125 Jahren schon

Foto: Christian Muhrbeck

an, eine größere Rolle zu spielen“, weiß BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Dazu müssen die drei Standbeine des Mietervereins – moderne Dienstleistung, engagierte Interessenvertretung und umfangreiche, leicht zugängliche Informationen – weiter verbessert werden. „Wir überlegen natürlich auch, wie man den Mieterverein in seiner Gesamtheit den differenzierten Lebensstilen zugänglicher machen kann“, meint Wild.

So will sich der Verein auch für Mieter mit Migrationshintergrund stärker öffnen. „In

Einbindung in Netzwerke migrantischer Organisationen sein“, sagt Wild. Ein nicht minder anspruchsvolles Thema: Wie sieht das Wohnen der Zukunft aus? Das Thema Energie wird eine immer größere Rolle spielen. Die fossilen Rohstoffe werden knapper und teurer. Der Klimawärmung mahnt ein schnelles Umsteigen



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Sabine Münch

auf alternative Energieträger an. Die Bundesregierung hat vor drei Jahren als Klimaschutzziel für das Wohnen ausgegeben, bis 2050 den Primärenergieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 80 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Dem ehrgeizigen Vorhaben lässt die Bundesregierung allerdings kaum Taten folgen. Die Förderprogramme

Auf die Anforderungen einer alternden Gesellschaft bereitet der Mieterverein sich vor – gleich, ob ältere Ehrenamtliche oder jüngere Festangestellte

# BMV 125 Jahre

Kein Plan erkennbar:  
In einer Legislatur-  
periode wird  
abgerissen (linkes  
Bild: „Abriss Ost“),  
in der nächsten  
neu gebaut (rechts:  
Halbinsel Stralau)

für die energetische Gebäudesanierung sind unterfinanziert und werden zudem bei den alljährlichen Haushaltsberatungen als Steinbruch behandelt. Wenn sich daran nichts grundlegend ändert, werden am Ende die Mieter allein die Kosten der Energiewende tragen müssen – indem sie entweder die teuren Modernisierungen

Auch bei der bereits angesprochenen, zweiten großen Zukunftsaufgabe droht die Zechen am Mieter hängen zu bleiben: „Deutschland wird grau, und im Jahr 2030 sind wir vermutlich die älteste Gesellschaft der Welt“, meint Zukunftsforscher Horst W. Opaschowski. Gleichzeitig wollen die Menschen aber so lange wie möglich selbstbe-



Foto: Kerstin Zillmer



Foto: Christian Muhrbeck

über die Mietumlage bezahlen, oder indem sie viel Geld durch den Schornstein verheizen, wenn der Eigentümer meint, auf Wärmedämmung, Isolierfenster und eine moderne Heizungsanlage verzichten zu können. Zu Fragen der Heiz- und Energiekosten hat der BMV bereits umfassende Beratungsangebote aufgebaut.

## Die DMB-Zukunftskommission

Wie gewinnt man mehr und jüngere Mitglieder? Wie kann man Migranten besser erreichen? Wie kann man Mitglieder langfristig binden? Mit solchen Fragen müssen sich alle deutschen Mietervereine auseinandersetzen. Darum hat der Deutsche Mieterbund eine Zukunftskommission einberufen, die im Mai auf dem Deutschen Mietertag in München ihren Abschlussbericht vorgelegt hat. Darin werden Vorschläge gemacht, wie die Mietervereinsarbeit weiter professionalisiert und verbessert werden kann: Es wurden einheitliche Qualitätsstandards für die Arbeit festgelegt, und schwächere Vereine sollen durch Kooperationen mit größeren Vereinen unterstützt werden. Ziel ist es, die Position des Mieterbundes und seiner Vereine als Dienstleister, als politische Interessenvertretung und als Solidarverband der Mieter zu stärken. *js*

stimmt in ihren eigenen vier Wänden wohnen. „Für kinder- und enkellose Alleinstehende gibt es zu generationsübergreifenden Hausgemeinschaften keine Alternative, wenn sie nicht in einer Gesellschaft des langen Lebens alleingelassen werden wollen“, sagt Opaschowski. „Das Modell Altersheim hat ausgedient.“ Bis 2020 fehlen in Deutschland drei Millionen altersgerechte Wohnungen. Diesen vom Deutschen Mieterbund (DMB) lange beklagten Mangel hat die Bundesregierung im vergangenen Oktober auch in ihrem Bericht über die Wohnungswirtschaft eingeräumt. „Gut, dass die Verantwortlichen die Probleme endlich beim Namen nennen“, kommentiert DMB-Direktor Lukas Siebenkotten.

## Berlin bleibt Mieterstadt

„Jetzt muss die Regierung aber auch handeln.“ Sie hatte zuvor die öffentliche Förderung für altersgerechte Umbauten eingestellt, eine Neuauflage ist nicht in Sicht. Es ist also zu befürchten, dass auch in Zukunft viele gebrechliche Menschen wegen Kleinigkeiten den ungeliebten Weg in ein Heim gehen müssen, zum Beispiel weil in ihrer Wohnung Türschwellen ein unüberwindliches Hindernis darstellen. Und wie wird sich das arithmetische Verhältnis von Mietern zu Eigentümern entwickeln? Die Berliner werden auch künftig

weit überwiegend zur Miete wohnen. Trotz der massenhaften Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist der Anteil der Mieter gegenüber den selbstnutzenden Eigentümern in den letzten Jahren nahezu konstant bei 85 Prozent geblieben. Das liegt daran, dass die meisten Wohnungskäufer ihre Wohnung als Kapitalanlage sehen und nicht selbst bewohnen, sondern weiter vermieten. Die meisten Berliner können und wollen sich kein Wohneigentum leisten. Sich für einen Wohnungskauf oder Hausbau auf Jahrzehnte zu verschulden, ist nicht jedermanns Sache. Als Mieter bleibt man zudem flexibel, was auf dem deregulierten und zunehmend globalisierten Arbeitsmarkt künftig wohl noch wichtiger werden wird. Von Arbeitnehmern wird heute schon erwartet, dass sie dorthin ziehen, wo es Arbeit gibt. Da wahrscheinlich mehr Mieter in Wohnungen leben werden, die sich in Einzeleigentum befinden, haben sie häufiger mit nicht-professionellen Vermietern zu tun. Das hat auch Auswirkungen auf die Arbeit des Mietervereins: Man wird sich beispielsweise verstärkt mit dem Wohnungseigentumsgesetz auseinandersetzen und häufiger Eigenbedarfskündigungen abwehren müssen.

Auch in Zukunft werden viele Vermieter Berlin mit München oder Hamburg vergleichen und die Mieten auf das dortige Niveau hochtreiben wollen – ungeachtet der Tatsache, dass in Berlin die Einkommen viel niedriger sind. Gern werden dazu Paris, London und New York angeführt, wo man 35, 40 oder gar 43 Prozent des Nettoeinkommens für die Wohnung ausgeben muss. Um solche Verhältnisse zu verhindern, dafür bedarf es auch in Zukunft eines starken Mietervereins.

*Jens Sethmann*

Der Autor dieses Beitrages, Jens Sethmann, ist Journalist mit Schwerpunkt Stadtentwicklung, er schreibt seit 2000 regelmäßig für das MieterMagazin



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

### Vorschussenkung

**Zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter im Anschluss an eine von ihm selbst vorgenommene Korrektur der Betriebskostenabrechnung.**

BGH vom 6.2.2013 – VIII ZR 184/12 –

Langfassung im Internet

Die Betriebskostenabrechnung des Vermieters hatte ursprünglich eine Nachforderung in Höhe von 84,26 Euro ausgewiesen. Der Mieter rechnete nach und kam zu einem völlig anderen Ergebnis. Ihm stand danach ein Guthaben von 376,49 Euro zu. Der Mieter kürzte daraufhin seine laufenden Vorauszahlungen um 30 Euro und verrechnete sein Betriebskostenguthaben mit der nächsten Monatsmiete. Recht so, entschied der BGH. Denn es komme für die Anpassung von Vorauszahlungen (§ 560 Absatz 4 BGB) auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung an. Dabei mache es keinen Unterschied, ob es sich bei der Anpassung um eine Erhöhung der Vorauszahlungen durch den Vermieter oder – wie hier – um eine Ermäßigung der Vorauszahlungen durch den Mieter handele. Soweit der Mieter inhaltliche Fehler einer vom Vermieter erteilten Betriebskostenabrechnung konkret beanstandete und das zutreffende Abrechnungsergebnis selbst errechne, sei er nicht gehindert, eine Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 Absatz 4 BGB auf der Grundlage des so ermittelten Abrechnungsergebnisses vorzunehmen.

### Salvatorische Klausel

**1. Eine formularvertragliche Schönheitsreparaturklausel, die unter anderem vorsieht, dass die Mieter nach zehn Jahren Parkett und Dielenboden zu versiegeln haben, „sofern dies die Gesetzeslage beziehungsweise die Rechtsprechung erlauben“, ist wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksam.**

**2. An diesem Ergebnis ändert auch die dann folgende Klausel nichts: „...“, was nach dem heutigen Stand nicht der Fall ist, so dass der Mieter die Versiegelung momentan auch nicht schuldet. Hintergrund dafür,**

**dass dieser Satz dennoch in den Vertrag aufgenommen wird, ist Folgendes: Zunächst ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Gesetzeslage oder die Rechtsprechung ändern könnte[n]... ..“**

**3. Salvatorische Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen können jedenfalls dann nicht wirksam vereinbart werden, wenn die Rechtslage – wie hier hinsichtlich der Parkettklausel der Fall – nicht zweifelhaft ist. [nicht amtliche Leitsätze]**

BGH vom 5.3.2013 – VIII ZR 137/12 –

Langfassung im Internet

Hinweis: Die im Zusammenhang mit der Übernahme von Schönheitsreparaturen ausgesprochene formularvertragliche Verpflichtung zum Abziehen und zur Wiederherstellen einer Parkettversiegelung macht die Abwälzung der Schönheitsreparaturen insgesamt unwirksam (vgl. BGH vom 13.1.2010 – VIII ZR 48/09 –).

### Heizkostenabrechnung

**Soweit nach § 9 a Absatz 1 HeizkostenVO eine Verbrauchsermittlung nicht möglich ist (zum Beispiel mangels geeigneter Vergleichsdaten), bleibt nur eine verbrauchsunabhängige Abrechnung (etwa nach Wohnfläche), wobei eine Kürzung von 15 Prozent gemäß § 12 HeizkostenVO vorzunehmen ist.**

BGH vom 5.3.2013 – VIII ZR 310/12 –

Langfassung im Internet

Im Verlaufe des Rechtsstreits wurde durch ein Gutachten festgestellt, dass der am Heizkörper in der Essecke der Wohnung des Mieters gemessene Verbrauch schon aus physikalischen Gründen nicht zutreffen konnte. Da eine Messung nicht nachgeholt werden konnte, war – offensichtlich – ein Anwendungsfall des § 9 a Absatz 1 HeizkostenVO gegeben. Somit konnte die Vermieterin nicht auf der Grundlage des abgelesenen, nicht dem tatsächlichen Verbrauch entsprechenden Werts abrechnen, sondern sie hätte den Verbrauch anhand einer der in dieser Vorschrift genannten Methoden ermitteln müssen, nämlich auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum. Wichtig ist, dass der BGH klarstellte, dass eine Kürzung von 15 Prozent gemäß § 12 HeizkostenVO vorzunehmen ist, soweit eine Verbrauchsermittlung nach § 9 a Abs. 1 HeizkostenVO beispielsweise mangels geeigneter Vergleichsdaten nicht möglich ist und deshalb eine verbrauchsunabhängige Abrechnung nach Wohnfläche erfolgt.

### Mieterinsolvenz

**Wird bei einem gewerblichen Mietverhältnis über das Vermögen eines Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet, beendet die Kündigung des Insolvenz-**

## verwalters den Mietvertrag auch mit Wirkung für die Mitmieter.

BGH vom 13.3.2013 – XII ZR 34/12 –

➔ Langfassung im Internet

Im Februar 2009 wurde über das Vermögen eines von zwei Mietern das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Insolvenzverwalter kündigte das Mietverhältnis unter Berufung auf § 109 InsO zum 31.7.2009.

Der Vermieter verlangte nun von dem nicht insolventen Mieter Zahlung der Miete ab August.

Der BGH entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich. Der Vermieter habe keinen Anspruch auf weitere Mietzahlung, denn das Mietverhältnis sei durch die Kündigung des Insolvenzverwalters mit Wirkung für beide Mieter beendet worden.

Zwar könne bei einer Mieter-Mehrheit der Mietvertrag grundsätzlich nur einheitlich von oder gegenüber allen Mietern gekündigt werden. § 109 Absatz 1 Satz 1 InsO räume dem Insolvenzverwalter jedoch ein Sonderkündigungsrecht ein, um die Masse vor einem weiteren Anwachsen von Verbindlichkeiten aufgrund eines laufenden Mietvertrags zu schützen, wenn eine wirtschaftlich angemessene Nutzung des Mietobjekts nicht mehr möglich sei. Dieser Zweck der Vorschrift gebiete es, dass der Insolvenzverwalter auch einen Mietvertrag, der von einer Mietermehrheit abgeschlossen worden ist, ohne Mitwirkung der übrigen Mieter kündigen dürfe.

Die Mietvertragsparteien könnten sich vor den Folgen einer Kündigung nach § 109 Absatz 1 Satz 1 InsO durch eine mietvertragliche Regelung schützen, nach der der Mietvertrag im Falle einer Kündigung nach § 109 Absatz 1 Satz 1 InsO mit den weiteren Mietern fortgesetzt werden solle.

Anmerkung: Keine Auswirkung hat die Entscheidung für die Freigabeerklärung des Treuhänders bei der Insolvenz des Wohnraummieters nach § 109 Absatz 1 Satz 2 BGB. Hier wird durch die Freigabeerklärung das Wohnraummietverhältnis aus dem Insolvenzverfahren herausgelöst, so dass trotz Insolvenz eines Mieters das Mietverhältnis mit allen Mietern fortgesetzt wird.

## Tierhaltung

**Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, „keine Hunde und Katzen zu halten“ ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.**

BGH vom 20.3.2013 – VIII ZR 168/12 –

➔ Langfassung im Internet

Schon bislang war es gesicherter Rechtsstand, dass eine Formulklausel unwirksam ist, die das uneingeschränkte Verbot jeglicher Tierhaltung enthält, weil dann auch Wellensittiche, Goldhamster, Schildkröten oder Zierfische (sogenannte Kleintiere) verboten wären (BGH vom 14.11.2007 – VIII ZR 340/06 –; vom 20.1.1993 – VIII ZR 10/92 –). Nunmehr hat der BGH in seiner neuen Entscheidung auch die apodiktische Klausel, wonach sich

der Mieter verpflichtet, „keine Hunde und Katzen zu halten“ für unwirksam erklärt (BGH vom 20.3.2013 – VIII ZR 168/12 –). Eine derartige Vertragsklausel benachteiligt den Mieter unangemessen gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Nr. 1 BGB, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenslagen verbietet. Denn es kann sehr wohl zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören, einen Hund oder eine Katze in der Wohnung zu halten.

Die Unwirksamkeit einer Klausel bedeutet aber nicht, dass nun jede Tierhaltung erlaubt wäre. Vielmehr kommt es darauf an, was zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Dies muss jeweils unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls geprüft werden. Die Interessen von Mieter, Vermieter und Nachbarn im Haus müssen berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden.

## Eigenbedarfskündigung

**Eine Kündigung von Wohnraum wegen Eigenbedarfs für einen Familienangehörigen ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn der Eigenbedarf zwar nur kurze Zeit nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist, bei Abschluss des Mietvertrages aber noch nicht absehbar war.**

BGH vom 20.3.2013 – VIII ZR 233/12 –

➔ Langfassung im Internet

Mieter können sich bei Anmietung einer Wohnung oder eines Hauses nicht mehr darauf verlassen, eine bestimmte Mindestmietzeit wohnen bleiben zu können. Selbst eine mündliche Zusicherung, Eigenbedarf käme nicht in Betracht, soll nach jüngster Ansicht des BGH unbeachtlich sein.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Mieter eines Einfamilienhauses schon nach einer Mietzeit von drei Jahren wegen Eigenbedarfs gekündigt werden kann, mit der Begründung, das Haus werde für den Enkel und dessen Familie benötigt. Entscheidend sei, dass beim Abschluss des Mietvertrages der Eigenbedarf nicht vorhersehbar gewesen sei. Der Enkel habe zwischenzeitlich seine Lebensplanung geändert und wolle jetzt mit seiner Familie das Haus selbst bewohnen.

Durch die Erklärung des Sohns der Vermieterin anlässlich der Hausbesichtigung, ein Eigenbedarf komme nicht in Betracht, höchstens ein Hausverkauf, sei kein der Vermieterin zuzurechnender besonderer Vertrauenstatbestand geschaffen worden, der ihre Kündigung wegen Eigenbedarfs rechtsmissbräuchlich erscheinen ließe. Die Äußerung, die im Übrigen eine reine Wissenserklärung darstelle und der kein rechtsgeschäftlicher Erklärungsgehalt zukomme, entsprach den Tatsachen. Sie bezog sich auf den damaligen Stand, bei dem eine Änderung nicht absehbar war. Durch sie ist auch kein auf künftige Entwicklungen bezogener Vertrauenstatbestand erweckt worden, denn die persönlichen Verhältnisse eines Vermieters und seiner Familienangehörigen können sich ändern.

Grundsätzlich geht der Bundesgerichtshof davon aus, dass eine Kündigung rechtsmissbräuchlich ist, wenn zwischen Mietvertragsabschluss und Kündigung wenige Jahre liegen (BGH vom 21.1.2009 – VIII ZR 62/08 –, WuM 09, 180; vom 13.4.2010 – VIII ZR 180/09 –, WuM 10, 512) und der Vermieter die Kündigung auf Gründe stützt, die schon vor beziehungsweise bei Abschluss des Mietvertrages vorgelegen haben oder die er hätte vorhersehen können. Dabei ging die Rechtsprechung bisher von einem Zeitraum von etwa 5 Jahren aus, die der Vermieter im Voraus überblicken muss.

Fazit: Wer als Mieter sichergehen will, muss im Mietvertrag schriftlich vereinbaren, dass der Vermieter auf eine Eigenbedarfskündigung ganz oder zumindest für 5 Jahre verzichtet. Angesichts der derzeitigen Marktsituation dürfte eine solche Vereinbarung aber nur schwer durchsetzbar sein.

## Musikunterricht

**a) Unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff des „Wohnens“ fallen nur solche berufliche Tätigkeiten des Mieters, die in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden. Geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die der Mieter in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen ausübt und die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter nicht ohne vorherige Vereinbarung dulden.**

**b) Eine Verpflichtung des Vermieters, eine vertragswidrige Nutzung der Mieträume zu gestatten, kommt nur dann in Betracht, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit – was der Mieter darzulegen und zu beweisen hat – keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung (Bestätigung von BGH, Urteil vom 14. Juli 2009 – VIII ZR 165/08, NJW 2009, 3157).**

*BGH vom 10.4.2013 – VIII ZR 213/12 –*

➔ Langfassung im Internet

Nach dem Tod seiner Mutter wollte der Gitarrenlehrer, der erst später in die Wohnung gezogen war, das Mietverhältnis fortsetzen beziehungsweise in den ursprünglichen Mietvertrag eintreten. Der Vermieter kündigte mit der Begründung, der Gitarrenunterricht sei über Jahre hinweg ohne seine Erlaubnis erfolgt. Wegen des hierdurch verursachten Lärms sei es zu den Hausfrieden unzumutbar beeinträchtigenden Streitigkeiten mit Mitmietern gekommen.

Der Bundesgerichtshof entschied, Vermieter müssten ohne eine ausdrückliche Vereinbarung nicht dulden, dass in einer Mietwohnung beruflichen oder gewerblichen Aktivitäten nachgegangen werde. Im Einzelfall könnte der Vermieter zwar nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur beruflichen Nutzung der Wohnung zu erteilen, wenn im Vergleich zur üblichen Wohnungsnutzung keine negativen Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter zu befürchten seien. Das sei bei einem Gitarrenunterricht an drei Werktagen

für etwa zwölf Schüler aber offensichtlich nicht der Fall.

Zulässige, dem Begriff des „Wohnens“ unterfallende berufliche Tätigkeiten des Mieters sieht der BGH etwa in der Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, in der Telearbeit eines Angestellten oder in der schriftstellerischen Tätigkeit eines Autors sowie im Empfang oder der Bewirtung von Geschäftsfreunden. Für die Aufnahme derartiger Tätigkeiten, die mit dem vertraglich vereinbarten Nutzungszweck im Einklang stehen, bedürfe es keiner Erlaubnis des Vermieters.

## Grundsteuer

**Vom Mieter zu tragende Betriebskosten, die von einem Dritten (Gemeinde) speziell für die einzelne Wohnung erhoben werden, sind an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung schlicht „weiterzuleiten“. Für die Anwendung eines gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels ist kein Raum, da es bei derartigen Positionen nichts umzulegen gibt.**

*BGH vom 17.4.2013 – VIII ZR 252/12 –*

➔ Langfassung im Internet

Seit der Entscheidung des BGH vom 26.5.2004 (– VIII ZR 169/03 –) war die Umlage der Grundsteuer bei vermieteten Eigentumswohnungen meist faktisch unmöglich. Denn der BGH entschied damals: „Der vereinbarte Umlagemaßstab „Verhältnis der Wohnfläche“ ist auch auf die Position Grundsteuer anzuwenden. Es ist wegen der eindeutigen Vertragsvereinbarung unbeachtlich, dass die Grundsteuer bei einer vermieteten Eigentumswohnung ausschließlich auf diese Wohnung entfällt.“ Mit anderen Worten: Der Eigentümer muss die Grundsteuerbescheide aller anderen Sondereigentümer einsehen, um dem Umlagemaßstab „Wohnfläche“ gerecht werden zu können. Ein in der Praxis oft unmögliches Unterfangen.

Von dieser Ansicht wandte sich der BGH in einer Entscheidung vom 13.9.2011 (– VIII ZR 45/11 –) ab, indem er entschied: „Wird die Grundsteuer von der Kommune direkt für die vermietete Wohnung erhoben, bedarf es keines Umlageschlüssels in der Betriebskostenabrechnung, sondern die Grundsteuer kann ‚direkt‘ an den Mieter weitergegeben werden.“ Offen blieb nach dieser Entscheidung aber, ob dies auch dann gilt, wenn die Wohnfläche – anders als im entschiedenen Fall – ausdrücklich als Umlagemaßstab vereinbart ist.

Diese Ungewissheit hat der BGH jetzt beseitigt, indem er wie aus dem Leitsatz ersichtlich entschieden hat. In den Gründen der Entscheidung erklärt der BGH ausdrücklich, dass er an der Entscheidung aus dem Jahre 2004 nicht mehr festhält.

Fazit: Auch Mieter vermieteter Eigentumswohnungen müssen im Rahmen der Betriebskosten die Grundsteuer für die Wohnung tragen, wenn die Position „Grundsteuer“ als umzulegende Betriebskostenart vereinbart ist. Auf die Vereinbarung eines Umlagemaßstabes kommt es hingegen nicht an.

## Instanzen-Rechtsprechung

**Belegeinsicht**

**Der Vermieter verweigert die Belegeinsicht nicht, wenn er bereits mit der Übersendung der Abrechnungen auf seine Sprechzeiten für Fragen im Zusammenhang mit diesen hingewiesen hat und der durch den Mieterverein vertretene Mieter an ihn lediglich eine allgemein gehaltene Forderung nach Übersendung von Fotokopien oder die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen gerichtet hat.**

**Der Mieter muss sich mit einem konkreten Terminvorschlag an den Vermieter wenden, um die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen anzukündigen beziehungsweise vorzunehmen.**

*LG Berlin vom 5.10.2010  
– 65 S 75/10 –, mitgeteilt  
von RA Dietrich Pill*

🔗 Langfassung im Internet

**Fluglärm**

**Wer im Einzugsbereich eines Flughafens eine Wohnung anmietet, muss grundsätzlich mit einem erhöhten Flugaufkommen rechnen und kann deshalb wegen des Fluglärms die Miete nicht mindern.**

*LG Berlin vom 18.2.2013  
– 67 S 275/12 –*

🔗 Langfassung im Internet

Es ging um eine im Jahre 1968 im damaligen West-Berlin in der Nähe zum Flughafen Schönefeld angemietete Wohnung. Die Mieterin wollte wegen des inzwischen stärker gewordenen Fluglärms die Miete mindern. Das Landgericht wies ihre Klage auf Rückzahlung von unter Vorbehalt gezahlter Miete jedoch zurück.

Aus dem Grundgedanken des § 536 b BGB, nach dem eine Minderung ausgeschlossen ist, wenn der Mieter den Mangel der Mietsache bei Abschluss des Mietvertrages kennt, ergebe sich, dass der Mieter nicht berechtigt sei, den Mietzins herabzusetzen, wenn die Beeinträchtigung zwar erst im Laufe der Mietzeit eintrete, der Mieter jedoch be-

reits bei Abschluss des Mietvertrages mit dem Eintritt der Störung rechnen musste. Vorliegend musste die Mieterin bereits aufgrund der Lage ihrer Wohnung in der Gegend des bei Vertragsabschluss schon vorhandenen Flughafens Schönefeld mit Fluglärm rechnen. Bei einer Wohnung, die in der Nähe eines betriebenen Flughafens gelegen ist, sei grundsätzlich mit Fluglärm zu rechnen und es entspreche nicht dem Willen der Mietvertragsparteien und der Verkehrs-sitte, darin einen Fehler der Mietsache zu sehen, der zu einer Minderung berechtige.

Etwas anderes ergebe sich auch nicht daraus, dass sich der Flughafen im Gebiet der damals noch existierenden DDR befindet und mithin dort zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses weit weniger Flugverkehr zu verzeichnen war. Die Mieterin konnte nicht darauf vertrauen, dass es bei dem geringen Flugverkehr bleibe. Sie musste sowohl mit einer dauerhaften Zunahme des Luftverkehrs als auch mit dem Ausbau am vorhandenen Standort und der damit einhergehenden weiteren Zunahme des Fluglärmpegels rechnen. Ein Mieter könne grundsätzlich ohnehin nicht davon ausgehen, dass der zur Zeit des Vertragsschlusses bestehende Zustand für die gesamte Dauer des auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrags unverändert bestehen bleibe (vgl. BGH, Urteil vom 19.12.2012 – VIII ZR 152/12 –).

Es könne dahinstehen, ob die zu erwartende Zunahme des Flugverkehrs durch den Ausbau des Flughafens zum Gesamtflughafen Berlin die Grenze der üblichen Lärmstörung übersteige. Allein aus dem zukünftig erwarteten Ansteigen des Fluglärms könne nicht auf einen derzeit beachtlichen Mangel der Wohnung geschlossen werden.

**Heizkostenabrechnung**

**Eine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung erfordert unter anderem die Mitteilung, auf welcher**

**Grundlage angefallene Gesamtkosten auf verschiedene Nutzer umgelegt wurden.**

*LG Berlin vom 21.3.2013  
– 67 S 341/12 –, mitgeteilt  
von RA Stephan Werle*

In den Entscheidungsgründen des Urteils heißt es:

... Entgegen der Ansicht der Beklagten war Voraussetzung für die formelle Ordnungsgemäßheit der Heizkostenabrechnung aber, dass nicht nur die Gesamtkosten angegeben wurden. Vielmehr hätte es bereits in der Abrechnung der Darstellung bedurft, aufgrund welchen Verteilerschlüssels diese Gesamtkosten in Höhe von 147.751,34 Euro auf die Beklagte in Höhe von 114.779,38 Euro, auf die B.-GbR in Höhe von 16.838,60 Euro und die N. Wohn- und Gewerbebauten in Höhe von 16.133,36 Euro verteilt wurden. Eine solche Darstellung fehlt in der Abrechnung gänzlich. Es ist auch nicht ersichtlich, wie die dann ermittelten Kosten weiter verteilt wurden. Die Kläger durften auch nicht darauf verwiesen werden, Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege nehmen zu müssen, um sich auf diese Weise die fehlenden Informationen zu besorgen. Gerade die Offenlegung, auf welcher Grundlage angefallene Gesamtkosten, die auf eine Vielzahl von Nutzern umzulegen sind, unter diesen verteilt werden, ist für die Mieter unverzichtbar, denn sie hat Einfluss auf die Höhe der ihnen gegenüber geltend gemachten Kosten. ...

**Bevollmächtigungsklausel**

**Die Klausel „Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.“ ist unwirksam, da sie gegen §§ 305 c Absatz 1, 307 Absatz 2 Nummer 1 BGB verstößt.**

*AG Spandau vom 13.2.2013  
– 14 C 215/12 –, mitgeteilt von  
RA Hans-Joachim Gellwitzki*

🔗 Langfassung im Internet

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Öffnungszeiten

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

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

**Servicetelefon:** ☎ 226 260

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

### Beratungszentrum

#### Müllerstraße

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

### Beratungszentrum

#### Altstadt Spandau

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

### Beratungszentrum

#### Wilmerdorfer Straße

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

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

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

### Beratungszentrum

#### Südstern

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

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

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

### Geschäftsstelle

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

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

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

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

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

## Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum  
Südstern  
in der Hasenheide 63



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

\* nicht vom 19.6. bis 2.8. 2013

### Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1

U Spichernstraße

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

S Karlsruhorst

■ Di 17-19 Uhr

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

Tram M5, Werneuchener Straße

■ Mi 17-19 Uhr \*

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee

U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

S Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr \*

Selbsthilfe-, Kontakt- und

Beratungsstelle, Perleberger Straße 44/

Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr \*

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,

ca. 500 m Fußweg

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr \*

Nachbarschaftsheim Mittelhof,

Königstraße 43

(nahe Rathaus und Meldestelle)

S Zehlendorf

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr \*

sowie zusätzlich nach Termin-

vereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz, U Eisenacher Straße

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

Achtung Bauarbeiten! Die Beratung ist

von Di, 27.8. bis einschließlich Do 12.9.

verlegt in die Oberspreestraße 182,

Ladenlokal im Erdgeschoss

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

## 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: **Platzmangel**

## 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: ☎ 226 26-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung & Heizkosten

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

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

## Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 18-19 Uhr: ☎ 859568623. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Die Mediatoren rufen zurück.

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Wilmsdorfer Straße 50/51  
U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B  
U Eberswalder Straße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerow Ring 42  
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneeweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

## Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.uranias-berlin.de](http://www.uranias-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

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de)  
☎ 821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)  
☎ 49 30 89 01

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
☎ 90 139 - 4777

##### ■ 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/)  
Stiftung Warentest –  
Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,  
☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim  
Pflegerstützpunkt Berlin,  
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50059  
[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 0099 0, Fax 490 0099 28,

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

##### ■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 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 zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

**Wir würden uns freuen,  
wenn auch Sie kommen würden.**

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,  
Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:  
jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im  
Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

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

#### Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,  
Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden  
2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der  
„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,  
Hagenstraße 57-60. Kontaktmöglichkeit  
in allen bezirklichen Beratungsstellen zu  
den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

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

#### Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe  
jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr  
in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

■ Moabiter Mietertreff jeden 3. Dienstag  
um 18.30 Uhr im Rathaus Tiergarten,  
Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner Saal

im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

■ Weddinger Mietertreff jeden 4. Dienstag  
im Monat um 18.30 Uhr im Laden

der Stadtteilvertretung Müllerstraße,  
Triftstraße 2, U-Bhf. Leopoldplatz

#### Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,  
☎ 226 260

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

#### Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,  
Hans-Günther Mieth (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,  
☎ 226 260

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum  
Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und  
Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer  
Beratung: Betreuung der Mitglieder;  
Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:  
Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

#### Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,  
Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Im Juli und August finden keine Treffen  
der Bezirksaktivengruppe statt.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen  
Beratungsstellen zu den ausgewiesenen  
Beratungszeiten

# Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

## Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

## Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

## Die Broschüren

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



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

*Guter Rat...*

*... und gar nicht teuer!*

## Der Klassiker



- 13 Euro
- rund 720 Seiten
- Aktuell und informativ
- mit allen Neuregelungen des seit Mai geltenden Mietrechtsänderungsgesetzes
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 3000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

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