

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

September  
9/2012

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

**BERLINER WASSER**

**Fortsetzung der  
Beutewirtschaft?**

**SPEKULATIVER**

**LEERSTAND**

**Störfaktor  
Mieter**

**50 JAHRE  
GROPIUSSTADT**

**Trabant mit  
Zukunft**

# Zille lässt grüßen

**Blüte, Niedergang und  
Wiederauferstehung des Berliner Hinterhofs**

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

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

**LAGER sicher  
BOX sauber  
trocken**

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

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

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

**Bestattungsinstitut Hubert Hunold**



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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

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

**Tischlerei Meißner**  
 (ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke  
 Türen • Rahmen • Möbel**

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

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

**Polsterei Böker**  
 Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN**

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

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

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



**DMB DEUTSCHER MIETERBUND**

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

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

# INHALT

## PANORAMA

Alleinerziehende Hartz-IV-Empfänger: <b>Brisante Lage</b> .....	6
Der Literatortipp: <b>Preisvergleich für Altenheime</b> .....	6
Der Veranstaltungstipp: <b>Wohnen in Künstler- häusern und ehemaligen Gefängniszellen</b> .....	6
BGH-Urteil zur Kündigung aus „sonstigen Gründen“: <b>Gummiklausel noch mehr gedehnt</b> .....	7
„Nesthocker“: <b>Hotel Mama ist gut gebucht</b> .....	7
Bauplanungsrecht: <b>Gesetz gegen Flächenfraß</b> .....	8
Der Mietrechtstipp: <b>Auszug: Protokoll vor Schlüsselübergabe</b> .....	8
Der Ausstellungstipp: <b>Spurensuche</b> .....	8
„Sorglos“-Strom: <b>Auf die billige Tour</b> .....	9
Stadt und Land: <b>John-Locke-Siedlung wird modernisiert</b> .....	9
Calvinstraße 21: <b>Die Mauer muss weg</b> .....	10
Der Ausstellungstipp: <b>Gebauter Realsozialismus in Berlin und Warschau</b> .....	10
Grundstücksmarktbericht 2011/2012: <b>Es boomt wie selten zuvor</b> .....	11

## TITEL

Blüte, Niedergang und Wiederauferstehung des Berliner Hinterhofs: <b>Zille lässt grüßen</b> .....	12
---	----

## HINTERGRUND

Berliner Wasser: <b>Fortsetzung der Beutewirtschaft?</b> .....	17
Spekulativer Leerstand: <b>Störfaktor Mieter</b> .....	18
50 Jahre Gropiusstadt: <b>Trabant mit Zukunft</b> .....	20
Gebäude im Wandel: <b>Kleine Lofts im großen Kaufhaus</b> .....	22
Aufbewahrung von Unterlagen: <b>Was kann wann in den Reißwolf?</b> .....	23
Atelierförderung: <b>Berlin verprellt seine Künstler</b> .....	24
Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins: <b>IMMOWATCH</b> .....	25

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	28

## SERVICE

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

Zwischen dem Hinterhof-Grau zu Kaiser Wilhelms Zeiten und dem grün-bunt-lebensfrohen Blockinnenleben der Jetztzeit liegen gut 100 Jahre – und der Versuch, dem typischsten Element des Berliner Mietshauses radikal den Garaus zu machen.



**Zille lässt grüßen 12**



Gelungenes Beispiel der Umnutzung eines nicht mehr benötigten Gebäudes: Am Anton-Saefkow-Platz baute man

**Kleine Lofts im großen Kaufhaus 22**



Lästig, aber nötig: das Aussortieren von Papier-Unterlagen.

**Was kann wann in den Reißwolf?**

Das Mieter-Magazin sagt es Ihnen.

**23**

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

*Betr.: MieterMagazin 7+8/2012, Sonderseiten „Fernsehen, Telefon & Internet“*

## **Berichtigung**

*Anders als im Kasten auf Seite 27 („Radio: UKW bleibt vorne“) dargestellt, sind über DAB+ inzwischen 31 Radioprogramme abrufbar. 12 Programme waren es bis 30. März. Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 6/2012, Seite 25, Rainer Bratfisch: „Alleinerziehende – Familienstatus mit Hochrisiko“*

## **Mythos vom verarmten Opfer**

Muss denn dieser Mythos der Frau, insbesondere der alleinerziehenden, als ewiges und verarmtes Opfer immer wieder beschworen werden? Das hat doch mit der Realität hierzulande schon lange nichts mehr zu tun. Klar gibt es in Folge der unsocialen Politik immer mehr ärmere Menschen, aber das trifft Frauen und Männer, Paare und Singles, und besonders stark unterhaltspflichtige Männer.

Eine Frau, die mit den Kindern den Partner verlassen hat, bekommt Un-

terhalt vom Mann, das ganze Kindergeld (was beides vor drei Jahren massiv erhöht wurde) und oft noch staatliche Zuschüsse. Das sind bei zwei Kindern leicht über 1000 Euro monatlich, ohne eigenen finanziellen Beitrag der Frau. Und wieso meint der Autor, dass beim Aufenthaltsbestimmungsrecht „Reformen nötig seien“? Denkt er auch mal an die Väter, die oft genug zum Beispiel mit der beiläufigen Bemerkung der Kindsmutter „... na, dann gehe ich eben mit den Kindern ins Ausland“ erpresst werden? Warum will er den Männern noch den letzten Funken Mitbestimmung bei der Erziehung ihrer Kinder nehmen und sie zu reinen Zahleseln degradieren?

*K. Büchner per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 4/2012, Seite 13, Rainer Bratfisch: „Verkehrslärm – Viel Aufwand mit wenig Erfolg“*

## **Röhrendes Rad**

Zum Straßenverkehr und -lärm gehören nicht nur der von Ihnen erwähnte Autoverkehr. Der ist im Vergleich zu einem einzigen durch die Nacht röhrenden Motorrad, das Hunderte aufwecken kann, wie Puschchen im Vergleich zu einem Presslufthammer. Beim Thema öffentlicher Lärm sollte das überflüssige Kirchenläuten nicht vergessen werden.

*F. Braun per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 7+8/2012, Sonderseiten „Fernsehen, Telefon & Internet“*

## **Kein Wahlrecht**

Sie schreiben, dass sich der Mieter den (günstigsten) Kabelanbieter selbst aussuchen könne, sofern er mit diesem einen eigenen Vertrag abschließt. Dieses Wahlrecht hat der Mieter aber keineswegs! Ich selbst versuche nun schon seit Einführung des digitalen Kabelfernsehens vergeblich, meinen Anbieter (Primacom) zur Einspeisung beziehungsweise Weiterleitung der verschlüsselten Programme der Privatsender zu bewegen. Da dies laut Primacom zurzeit aus Gründen, die im Vertragsverhältnis zwischen der Primacom und Kabel Deutschland liegen, nicht

möglich ist, habe ich versucht, zu Kabel Deutschland zu wechseln. Kabel Deutschland kann mit mir aber keinen Vertrag abschließen, da die Vermarktung des digitalen Signals Sache der Primacom sei. Meines Erachtens liegt hier das Ausnutzen einer örtlich begrenzten marktbeherrschenden Stellung vor.

*H. Trick per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 7+8/2012, Seite 7: „Umweltzone – Kontrolle erhöht Wirksamkeit“*

## **Ökologisch korrekt, aber unkritisch**

Fein, dass der Feinstaub im Vorjahr zurückgegangen ist. Nur hat das nichts mit der Umweltzone zu tun, wie uns die Deutsche Umwelthilfe (DUH) weismachen will. Das Gros des Staubs wird von außerhalb eingetragen und unterliegt dabei starken Schwankungen. Hinzu kommen Abrieb und Hausbrand. Da Dieselmotoren nur einen Bruchteil beitragen, kann die „konsequente Kontrolle der Umweltzone“ nicht die Ursache des Rückgangs sein. Das dürfte auch die DUH wissen. Anstatt deren Propaganda nachzuplappern, hätte man einmal selbst nachfragen sollen – zumal die DUH mit Herstellern von Dieselpartikelfiltern verbandelt ist. Wie schon im Falle der langfristig hochgefährlichen Energiesparlampen macht sich das MieterMagazin ungewollt zum Sprachrohr massiver Wirtschaftsinteressen: Ökologische Korrektheit statt kritischer Recherche.

*H. Spode per E-Mail*

*Wenn man die Feinstaubbelastung ernsthaft reduzieren will, muss man irgendwann mal mit einer Verursachergruppe anfangen. Wenn man die Entlastung durch die Umweltzone als gering erachtet, bedeutet das nicht, dass die Grundidee schlecht ist, sondern dass man auch bei anderen Emittenten ansetzen muss. Man kann nicht mit dem Finger auf andere, vermeintlich größere Verursacher „von außerhalb“ zeigen, um selbst nichts tun zu müssen. So würde kein einziges Gramm Feinstaub vermieden.*

*Die Redaktion*

## **IMPRESSUM**

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bm@berliner-mieterverein.de](mailto:bm@berliner-mieterverein.de) · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 60. Jahrgang 2012

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Ingrid Laue, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** Bundesarchiv (Klein), Fotolia (Dan Race, E. Schittenhelm), Paul Glaser, Louis Held, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Stadt und Land, Wikipedia · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 03 33 97/225 00, Fax 03 33 97/223 96 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** Compress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, 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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemietler

Der Berliner Mieterverein verstärkt sein Dienstleistungsangebot ab sofort auch für Gewerbemietler mit einer Jahresnettokaltmiete von bis zu 48 000 Euro. Diese Mitgliedschaft beinhaltet die persönliche Mietrechtsberatung und Übernahme des Schriftverkehrs. Das spezialisierte Beratungsangebot wird in zwei Beratungszentren angeboten. Eine Terminvereinbarung ist dazu erforderlich. Bitte rufen Sie unter unserer Servicenummer ☎ 226 260 an. Bei der Durchführung von Schriftverkehr werden im Gewerbemietrecht qualifizierte Mitarbeiter der Hauptgeschäftsstelle tätig. Diese Mitgliedschaft umfasst allerdings keine Prozesskostenversicherung.

Wegen der besonderen Qualitätsanforderungen und einem erhöhten Haftungsrisiko liegen die Mitgliedsbeiträge für Gewerbemietler über denen der Wohnungsmietler. Dafür bitten wir um Verständnis. Nähere Informationen zu Leistungen und Beitragshöhe unter ☎ 226 260, zu den Beratungszeiten in diesem Heft auf Seite 33.

## 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: **Hinterhof**

### 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>.

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Die nächsten Termine sind: Montag, 17. September und Montag, 15. Oktober 2012.

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

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

## IMMOWATCH

### Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins

Liebes BMV-Mitglied, liebe Mieterinnen und Mieter, die Fragebogen-Aktion des Berliner Mietervereins ist gut angelaufen – für Ihre Teilnahme unseren herzlichen Dank. Der Mieterverein setzt die Aktion weiter fort und bittet Sie, falls noch nicht geschehen, mitzumachen und den Fragebogen auf den Seiten 25 und 26 auszufüllen und einzusenden. Bitte informieren Sie auch Freunde, Verwandte und Bekannte von dieser Aktion. Je mehr Fragebogen beim Berliner Mieterverein eingehen, umso besser die Datengrundlage, mit der wir auf politische Entscheidungen Einfluss nehmen und uns für eine nachhaltige und soziale Wohnungspolitik einsetzen werden.

*Ihr Reiner Wild,  
Geschäftsführer des Berliner Mietervereins*

## Mietertreff Tiergarten-Moabit

Kennen Sie das auch: Die Mieten steigen, die Instandsetzung des Hauses funktioniert nicht so richtig, eine Modernisierung steht an?

Mitglieder des Mietervereins tauschen sich aus und erhalten Hilfe zur Selbsthilfe. Wir treffen uns erstmalig am Dienstag, 11. September 2012 um 18.30 Uhr im Rathaus Tiergarten, Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner Saal im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

*Ihre BezirksleitungMitte*



*Einsender dieses Fotos sind Gitte und Thomas Schuster.*

### 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.

## ALLEINERZIEHENDE HARTZ-IV-EMPFÄNGER

## Brisante Lage

**Alleinerziehende spüren die zunehmende Wohnungsnot in Berlin besonders drastisch (MieterMagazin 6/12, Seite 25: „Alleinerziehende – Familienstatus mit Hochrisiko“). Die Probleme verschärfen sich, wenn Alleinerziehende von Arbeitslosengeld II beziehungsweise von Sozialhilfe leben müssen.**

Nach der am 1. Mai 2012 in Kraft getretenen Wohnaufwendungsverordnung (WAV) des Berliner Senats sind die Richtwerte für die „angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft“ immer noch zu niedrig. Die Obergrenzen werden lediglich nach den Werten für einfache Wohnlagen berechnet, wo es gerade für wohnungssuchende Alleinerziehende kaum Angebote gibt. Alleinverdiener und Hartz-IV-Bezieher mit Kindern müssen bei Neuvermietungen mit Doppelverdienern um Wohnraum konkurrieren. Sie benötigen größere Wohnflächen bei geringeren Einkommen. In der Innenstadt finden sie deshalb keinen be-

zahlbaren Wohnraum mehr. Durch erzwungene Umzüge verlieren sie und ihre Kinder ihre sozialen Bezüge zum Kiez. Am Rand Berlins steigt die Zahl der Hartz-IV-Bezieher und Geringverdiener mit Kindern.

Alleinerziehende mit einem Kind dürfen die Wohnkosten bei bestehendem Mietverhältnis um 10 Prozent überschreiten, für Alleinerziehende mit mehreren Kindern gelten Härtefallregeln – bis zu einer vage gehaltenen Kulanzgrenze. Auch bei Neuvermietung dürfen Alleinerziehende mit einem Kind oder mehreren Kindern die Obergrenze um 10 Prozent überschreiten – wenn nachweislich Wohnungslosigkeit droht. Bei Neuvermietungen liegen die Preise jedoch oft 30 Prozent über der Vergleichsmiete.

„Diese starre 10-Prozent-Regel muss dringend aufgehoben werden“, fordert Nancy Schreiber, die mit einigen Betroffenen die Initiative „Wohnungsnot mit Kind“ gegründet hat. Ihr Ziel: „Aufmerksamkeit für die brisante Lage von Alleinverdienern

und alleinerziehenden Hartz-IV-Beziehern mit Kindern zu erlangen und mit anderen Akteuren und Mieterinitiativen eine Bewegung zu unterstützen, die auf die Notwendigkeit



Foto: Sabine Münch

*Für Alleinerziehende sind die Hartz-IV-Regelungen völlig unzureichend*

der (Wieder-)Einführung von Instrumenten zum Mieterschutz drängt. Der diskriminierungsfreie Zugang zu Wohnraum muss für Ein-Elternfamilien gesichert sein. „Für Alleinerziehende“, fordert deshalb Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, „müssen Sonderregelungen geschaffen werden.“

*Rainer Bratfisch*

## DER LITERATURTIPP

## Preisvergleich für Altenheime

Im Mai 2000 ging die Internetseite [www.umsorgt-wohnen.de](http://www.umsorgt-wohnen.de) an den Start. Sie informiert über Altenheime, Seniorenresidenzen und -wohnanlagen und Pflegedienste – in Berlin, Hamburg und einigen anderen Bundesländern. Für eine Aufnahmegebühr und ein monatliches Entgelt kommen die Einrichtungen in die Übersicht – mit Fotos, Pflegenoten des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen, Ausstattung und Preisen. Die Eigenwerbung des „Projekts von Verbrauchern für Verbraucher“ ist allerdings irreführend, denn: Wer zahlt, ist dabei. Vollständigkeit ist deshalb nicht zu erwarten.

156 Einrichtungen in Berlin und Brandenburg, sortiert nach Orten, werden jetzt auch in einer Broschüre vorgestellt. Das ist nur ein Bruchteil der Einrichtungen, die sich auf diesem attraktiven Markt tummeln. Trotzdem: Das Buch ist eine erste Orientierungshilfe und erleichtert die aufwendige Suche nach einer geeigneten Einrichtung. Rechtliche und praktische Aspekte der Pflegeversicherung werden verständlich erklärt und Fragen zur Sozialhilfe umfassend beantwortet. *rb*



■ *Mertens, Jochen; Wendt, Thomas: Umsorgt wohnen in Berlin-Brandenburg. Hamburg 2012. 392 Seiten, 19,90 Euro*

## DER VERANSTALTUNGSTIPP

## Wohnen in Künstlerhäusern und ehemaligen Gefängniszellen

Am 8. und 9. September findet in Berlin wieder der Tag des offenen Denkmals statt. Bundesweites Schwerpunktthema ist diesmal „Holz als Baustoff“. Neben den altbekannten Klassikern wie der Hufeisensiedlung oder diversen Kirchen sind auch wenig bekannte und sonst nicht zugängliche Orte zu besichtigen, etwa die Gartenterrassenstadt Rheinisches Viertel mit ihrem prächtigen Holzdekor oder das Künstlerhaus St. Lukas in der Fasanenstraße, wo noch heute Maler, Musiker und Restauratoren leben und arbeiten. Wie es sich in einer ehemaligen Haftanstalt wohnt, lässt sich in Rummelsburg anschauen. Insgesamt stehen über 300 Denkmäler in allen Bezirken zur Auswahl.

Fast alle Veranstaltungen und Führungen sind kostenlos, für einige muss man sich aber anmelden. Das Programmheft kann unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmaltag2012/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmaltag2012/) heruntergeladen werden. *bl*

## BGH-URTEIL ZUR KÜNDIGUNG AUS „SONSTIGEN GRÜNDEN“

# Gummiklausel noch mehr gedehnt

Äußerst fantasiebegabt zeigte sich der Bundesgerichtshof (BGH) in seiner jüngsten Entscheidung zur Kündigungsmöglichkeit „Sonstige Gründe“. Auch wenn nicht der Vermieter, sondern eine ihm nahestehende dritte Person eine Mietwohnung für Büros nutzen möchte, könne dies eine Kündigung rechtfertigen. Ein bundesweit bislang einmaliger Fall, der von Mieter-schützern scharf kritisiert wird.

Mit der umstrittenen Entscheidung wurde der Räumungsklage der Evangelischen Kirche Düsseldorf stattgegeben (BGH vom 9. Mai 2012 – VIII ZR 238/11). Diese hatte ihrem Mieter mit der Begründung gekündigt, dass in der Wohnung eine Beratungsstelle der Diakonie eingerichtet werden soll. Obwohl diese beiden Orga-

nisationen wirtschaftlich unabhängig voneinander sind, erkannten die Karlsruher Richter ein berechtigtes Interesse des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses an. Begründung: Beide gehörten zum Gesamtkomplex der Evangelischen Kirche und hätten gemeinsame diakonische Aufgaben zu erfüllen. Daher mache es juristisch keinen Unterschied, ob die geplante Beratungsstelle vom Kläger selbst oder einer ihm nahestehenden juristischen Person betrieben werde.

„Mit dieser Entscheidung werden die Kündigungsmöglichkeiten für Vermieter unangemessen erweitert“, kritisiert der Direktor des Deutschen Mieterbunds, Lukas Siebenkotten. Was viele Mieter gar nicht wissen: Neben den weitaus üblicheren Begründungen Eigenbedarf, Hinderung



Foto: Wikipedia

wirtschaftlicher Verwertung und Vertragsverletzung durch den Mieter kann der Vermieter auch unter Berufung auf „sonstige berechtigte Interessen“ kündigen. „Statt diese Gummiklausel enger zu fassen, werden die Kündigungsmöglichkeiten mit diesem BGH-Urteil noch ausgeweitet“, befürchtet Rechtsexperte Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein.

Birgit Leiß

Der Bundesgerichtshof hat ein umstrittenes Urteil zur Begründung einer Kündigung gefällt

## „NESTHOCKER“

# Hotel Mama ist gut gebucht

Angenehme Verhältnisse, gesicherte Grundversorgung – da besteht kein Anlass, das Nest zu verlassen



Foto: E. Schittenhelm/Fotolia

**Vor allem junge Männer wohnen immer länger bei ihren Eltern, in Deutschland mehr als jeder Dritte im Alter bis 25 Jahren, in Italien sogar 70 Prozent. Was sie daheim hält, sind lange Ausbildungszeiten und schlechte Zukunftsperspektiven. Aber auch Bequemlichkeit.**

Die Konflikte mit den Eltern gering, die wirtschaftlichen Verhältnisse schwierig – letztendlich ist es aber vor allem bequem: „Hotel Mama“ ist für viele junge Erwachsene die Wohnform Nummer eins. So stecken 38 Prozent der jungen Männer hierzulande mit 25 Jahren immer noch

die Beine unter den elterlichen Tisch. Das besagen die Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Auch wenn die letzte Übersicht dazu den Stand des Jahres 2010 widerspiegelt: An der Situation dürfte sich auch 2011 und 2012 kaum etwas geändert haben. Denn die Tendenz hält seit 30 Jahren an: Wohnte 1980 im alten Bundesgebiet nur etwa ein Fünftel noch bei den Eltern, ist es heute ein Drittel aller 25-Jährigen.

Die Psychologin Christiane Papastefanou, die das Problem der „Nesthocker“ in einer Studie für die Uni Mannheim untersuchte, macht dafür unter anderem lange Ausbildungs- und Studienzeiten verantwortlich, die die Abhängigkeit von den Eltern verstärken. Und das hat dort umso größere Auswirkungen, wo es materielle Unterstützungen wie Wohn-geld und BAföG nicht gibt und wo es nach einer Ausbildung auch schwierig ist, einen Arbeitsplatz zu finden: In Italien sollen 70 Prozent aller unverheirateten Männer über 30 noch

bei den Eltern wohnen. „Mammismo“ wird das Problem dort genannt. Italien ist zwar der klare europäische Spitzenreiter, aber auch Spanien, Frankreich und England verzeichnen eine hohe Buchungsrate im Hotel Mama.

Auch wenn schwierige materielle Verhältnisse oft eine Rolle spielen – es gibt auch andere Gründe für eine späte Abnabelung: „Kinder müssen heute seltener aus autoritärer Erziehung flüchten“, urteilt Christiane Papastefanou. Aber warum sind es vor allem junge Männer, die sich gerne nah am mütterlichen Herd aufhalten? Junge Frauen ziehen weit eher daheim aus: 2010 wohnten nur noch 21 Prozent von ihnen im alten Kinderzimmer. Christiane Papastefanou: „Gerade für junge Männer ist das Elternhaus oftmals ein Servicebetrieb. Dazu kommt: Wenn einer von Mama gepflegt wird, kann er sich eben ein größeres Auto oder teurere Freizeitbeschäftigungen leisten.“

Rosemarie Mieder

## BAUPLANUNGSRECHT

## Gesetz gegen Flächenfraß

Im Juli hat das Bundeskabinett Änderungen am Bauplanungsrecht auf den Weg gebracht. Die Innenentwicklung der Städte soll gegenüber Stadterweiterungen gestärkt werden. Außerdem sollen Kindertagesstätten auch in reinen Wohngebieten generell zulässig und die Spielhallenflut leichter einzudämmen sein.



Foto: Sabine Münch

Der Bundesgesetzgeber will die Ausweisung von Baulandflächen erschweren

Rund 77 Hektar werden in Deutschland Tag für Tag zugebaut. Ziel der Bundesregierung ist es, den Flächenverbrauch auf 30 Hektar zu reduzieren.

ren. Durch die Novelle des Baugesetzbuches sollen die Städte durch Baulückenschließungen oder Nachverdichtungen im Inneren wachsen und nicht mehr so sehr an ihren Rändern wuchern. Die Kommunen könnten dazu künftig ihr Vorkaufsrecht einfacher ausüben. Außerdem muss die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern begründet werden.

Mit einer Änderung der Baunutzungsverordnung sollen Kitas auch in planungsrechtlich festgesetzten „reinen Wohngebieten“ zulässig sein. „Es kann nicht länger angehen, dass Kindergärten in reinen Wohngebieten nur im Ausnahmefall genehmigt werden können oder Nachbarn gar gerichtlich gegen Kindergärten vorgehen“, sagt Bundesbauminister Peter Ramsauer.

Um „dem Wildwuchs an Spielhallen Einhalt zu gebieten“, so Ramsauer, wird im neuen Baugesetzbuch auch klargestellt, dass mit einem vereinfachten Bebauungsplan die Ausbreitung von Vergnügungsstätten gesteuert werden kann. Der Minister will das Gesetzgebungsverfahren

bis Ende des Jahres abschließen. Die SPD stimmt im Grundsatz zu: Die Maßnahmen seien „notwendig und wichtig“, so SPD-Bauexperte Hans-Joachim Hacker, der Gesetzentwurf bleibe jedoch „hinter dem Machbaren zurück“. Die SPD will deshalb auf Verbesserungen dringen.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) begrüßt die Zielrichtung, hat jedoch Bedenken, dass bei einer Beschränkung des Flächenverbrauchs das Bauland knapp werden und dadurch Grundstückspreise und Mieten steigen könnten. „In Wachstumsregionen wäre ohne zusätzlichen Flächenausweis für den Wohnungsbau künftig nur noch Luxuswohnen möglich“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. Eine weitere Flächeninanspruchnahme sei daher „aus sozialpolitischen Gründen unerlässlich“. Grundsätzlich kann der Flächenfraß aber nur soweit eingedämmt werden, wie die Städte und Gemeinden willens und in der Lage sind, die neuen rechtlichen Möglichkeiten anzuwenden.

Jens Sethmann



## DER MIETRECHTSTIPP

## Auszug: Protokoll vor Schlüsselübergabe

Durch Unterzeichnung eines Wohnungsübergabeprotokolls bestätigen Mieter und Vermieter den Zustand der Wohnung. Nicht aufgeführte Mängel können in der Regel später nicht mehr geltend gemacht werden. Die Unterzeichnung eines Protokolls ist nicht verpflichtend. Verweigert der Vermieter die Unterzeichnung, sollte der Mieter den Zustand der Wohnung anderweitig dokumentieren (Fotos, Zeugen), bevor er die Schlüssel an den Vermieter zurückgibt. *mr*

## DER AUSSTELLUNGSTIPP

## Spurensuche

Zur Wiege der Hauptstadt führen die Berliner lange Zeit nur mit dem Auto. Der Petriplatz, Zentrum des mittelalterlichen Cöllns mit seiner Petrikirche, war über Jahre hinweg ein Parkplatz, eingekesselt zwischen Getrauden-, Brüder- und Breite Straße.

Nachdem das Land Berlin 2006 beschloss, den alten Kern der Hauptstadt zu erforschen, suchte dort ein Grabungsteam nach verschüttetem Gemäuer – und fand es, darunter das Fundament der Petrikirche. Auch an anderen Orten der historischen Mitte wurde und wird nach architektonischen Spuren gesucht, mit dem Ziel, zukünftig das alte Stadtbild Berlins ins neue zu integrieren. Über diese Wende im Umgang mit der Geschichte der Stadt erzählt eine Ausstellung, die vom 25. August bis 28. Oktober im Roten Rathaus gezeigt wird. *Wiebke Schönherr*



Foto: Beatrix Burtin

■ „Eine Zukunft für unsere Vergangenheit – Archäologie und Stadtplanung in Berlin“, Foyer des Roten Rathauses, montags bis freitags von 9 bis 18 Uhr. Eintritt frei.



## „SORGLOS“-STROM

### Auf die billige Tour

**Dubiosen Haustürgeschäften geht in Berlin eine bayerische Stromanbieterfirma nach. Vertreter von Sorglos-Strom geben als Tarifwechsel aus, was eigentlich ein Anbieterwechsel ist.**

*Wenn es an der Haustür klingelt, sollte es auch in Ihrem Kopf klingeln*



Foto: Dan Race/Fotolia

Als die Studentin Birgit Richter kürzlich Besuch von zwei Vertretern bekam, klingelte es gleich zweimal bei ihr, erst an der Tür, später im Kopf. An einem Sommertag standen zwei junge Männer an ihrer Wohnungs-

tür und boten einen Stromwechselvertrag an. Sie würden alle Vattenfall-Kunden besuchen, die noch einen alten Tarif hätten, stellten sich die beiden vor, und priesen der jungen Frau einen sogenannten „Sorglos-Strom-Tarif“ an, der billiger sei als der alte.

Einen Niedrigpreis garantiert – der von Vattenfall gänzlich unabhängige – Anbieter Sorglos-Strom auch auf seiner Website. „Der Tarif ist während der gesamten Vertragsdauer immer günstiger als der derzeitige allgemeine Tarif des örtlichen Grundversorgers.“ Klingt gut, und doch wurde Birgit Richter misstrauisch.

„Ich bin gar keine Vattenfall-Kundin“, hatte sie erklärt, und ob die beiden wirklich von Vattenfall wären? Eine Antwort bekam sie nicht. Vattenfall-Sprecherin Sandra Kühberger, versichert nun: „Damit haben wir nichts zu tun.“ Die Firma Sorglos-Strom hin-

gegen reagierte nicht auf eine Anfrage des MieterMagazin.

Das Papier zum Anbieterwechsel unterschrieb Richter nicht. Stattdessen ging sie ins Internet. Da machte es Klick bei ihr. Sie fand einen Beitrag der MDR-Ratgebersendung Escher von 2010, in der vor der dubiosen Masche von Sorglos-Strom in Sachsen-Anhalt gewarnt wurde. Jetzt war ihr klar: Ihre Skepsis war angebracht. Bedenklich findet auch Rechtsberater Rüdiger Strichau von der Berliner Verbraucherzentrale diese Verkaufsstrategie: „Ein seriöser Verkäufer wird diesen Weg nicht gehen.“ Wer dennoch unterschrieben hat, hat ein 14-tägiges Widerrufsrecht, wenn eine formgerechte Widerrufsbelehrung beim Vertragsabschluss mitgeteilt wurde. Anderenfalls ist der Widerruf auch später noch möglich. Sorgloser ist, wer die Vertreter sofort abweist. *Wiebke Schönherr*

## STADT UND LAND

### John-Locke-Siedlung wird modernisiert

**Ein Großprojekt hat sich die kommunale Wohnungsgesellschaft Stadt und Land für die kommenden fünf Jahre vorgenommen. 1604 der insgesamt 1800 Wohnungen der Tempelhofer John-Locke-Siedlung sollen von 2013 bis 2018 komplett saniert werden, die Kosten werden auf knapp 70 Millionen Euro veranschlagt. Das Areal ist eine der größten Wohnsiedlungen im Südwesten Berlins mit rund 3500 Mietern. Am Ende des Projekts sollen sich die Bewohner mit ihrer Siedlung mehr identifizieren, vor allem aber erheblich Energie einsparen können.**

Geplant ist laut Stadt-und-Land-Sprecher Frank Hadamczik, auf dem John-Locke-Areal künftig gut zehntausend Tonnen CO<sub>2</sub> weniger pro Jahr auszustoßen als bisher. Das Ziel geht zurück auf ein Klimaschutzabkommen, das mehrere kom-

munale Wohnungsbaugesellschaften im Juli dieses Jahres mit dem Land Berlin abgeschlossen haben. Sie verpflichteten sich dabei freiwillig, ab 2020 einen durchschnittlichen Maximalwert an CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht zu überschreiten. Stadt und Land setzte eine Grenze von 1,5 Tonnen pro Jahr und Wohnung. „Momentan liegt der Durchschnitt in unseren Gebäuden bei 1,8 Tonnen, in Gesamt-Berlin liegt er bei 3 Tonnen“, sagt Hadamczik.

Entstehende Mieterhöhungen sollen durch die Energieeinsparungen „erheblich aufgefangen werden“, wie der Stadt-und-Land-Sprecher betont. Und der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft, Ingo Malter, versichert. „Es wird unterschiedliche Ausstattungen in den Wohnungen geben, sodass die Mieten für alle bezahlbar bleiben.“ Man wolle vor Sanierungsbeginn mit den jeweils



Foto: Stadt und Land

betroffenen Mietern sprechen, um ihre persönlichen Interessen beim Umbau berücksichtigen zu können. Durch ein Farbkonzept soll erreicht werden, dass sich die Bewohner mit ihrer unmittelbaren Nachbarschaft besser identifizieren. Die Siedlung wird in unterschiedlichen Farben gestrichen, sodass sich die Quartiere räumlich voneinander abgrenzen. Auch soll der Siedlungscharakter bestehen bleiben: „Man soll weiterhin erkennen, dass es eine Einheit ist.“ *Wiebke Schönherr*

*Das Wohnungsunternehmen verspricht, die Interessen der Mieter bei der Sanierung abzufragen und zu berücksichtigen*

## CALVINSTRASSE 21

## Die Mauer muss weg

Die Mieter der Calvinstraße 21 in Moabit haben weitere wichtige Etappensiege gegen die Schikanen der Hauseigentümerin errungen. Das Amtsgericht Tiergarten urteilte, dass die zugemauerten Fenster einer Mieterin wieder in einen nutzbaren Zustand versetzt werden müssen. Das heißt: Der Neubau, der die Fenster versperrt, muss verschwinden. Weitere Willkürmaßnahmen konnten die Mieter mit einstweiligen Verfügungen abwehren. Die Eigentümerin gibt dennoch nicht nach, und das Bezirksamt Mitte bleibt weiterhin tatenlos.

Die zugemauerten Küchen- und Badezimmerfenster müssen so wiederhergestellt werden, dass der Abstand zum Neubau drei Meter beträgt.

„Nicht erst seit dem Fall der ‚Mauer‘ ist es allgemeinkundig, dass Mauern auch wieder beseitigt werden können“, heißt es dazu im Urteil des Amtsgerichts. Auf die hohen Kosten einer Wiederherstellung, die letztlich nur durch einen Teilabriss des Neubaus zu erreichen ist, kann sich die Eigentümerin nicht berufen, da sie die Situation selbst geschaffen hat. Die „Terrial Stadtentwicklung GmbH“ ist sowohl Eigentümerin der Calvinstraße 21 als auch Bauherrin des benachbarten Neubaus. Im April 2011 hat sie die Fenster mit dem Neubau verschlossen, ohne eine Verständigung mit der Mieterin zu suchen (MieterMagazin 1+2/2012, Seite 10: „Mauer vorm Kopf“). Seither muss eine Mieterin Bad und Küche künstlich beleuchten und über das Schlafzimmer entlüften.

Die Eigentümerin versucht seit langem, die Mieter zu vergraulen. Sie will das Haus aus den 60er Jahren wie schon die Nachbargebäude Calvinstraße 20 a/b und Melanchthonstraße 17/18 luxuriös umbauen und um zwei Etagen aufstocken. Anders als im Nachbarhaus bleiben in der Calvinstraße 21 sechs von einst 15 Mietparteien aber standhaft. Nachdem die Terrial vor Gericht in erster Instanz mit allen Räu-

mungs- und Duldungsklagen gescheitert ist (MieterMagazin 4/2012, Seite 8: „Etappensieg für Mieter“), hat sie zu rabiateren Mitteln gegriffen. Im Juni wurde der Aufzug, auf den die älteren Mieter angewiesen sind, demontiert. Einige Mieterkeller wurden geräumt und mit einer Tür versperrt. Außerdem wurde unangekündigt mit ohrenbetäubenden Bauarbeiten begonnen. „Das ist Willkür, anders kann man das gar nicht mehr nennen“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Die Anwälte der Mieter erwirkten reihenweise einstweilige Verfügungen, die besagen, dass der Aufzug wieder eingebaut werden muss, die Kellerräume wieder zugänglich gemacht werden müssen und der Baulärm den Grenzwert von 50 Dezibel nicht überschreiten darf. „Wir haben in allen Prozessen Recht bekommen“, sagt Rechtsanwalt Christoph Müller, der vier Mietervereinsmitglieder vertritt. Inzwischen sind die Keller



Foto: Sabine Münch

Calvinstraße 21: Die Hauseigentümerin muss ihren Neubau jetzt drei Meter von dem bestehenden Gebäude wegrücken

wieder zugänglich und die Bauarbeiten ruhen, doch der Fahrstuhl fehlt immer noch. „Wir müssen mit allen Mitteln kämpfen, und das werden wir auch weiter tun“, kündigt Christoph Müller an.

Reiner Wild sieht auch die Politik in der Pflicht: „Es wird höchste Zeit, Mieter vor der Herausmodernisierung besser zu schützen.“ Von der Bauaufsicht des Bezirks ist jedoch kein Einschreiten gegen diese unhaltbaren Zustände zu erwarten. Mittes Baustadtrat Carsten Spallek erklärt, ihm seien „die Hände gebunden“.

Jens Sethmann

■ *Amtsgericht Tiergarten, Urteil vom 17. Juli 2012, Aktenzeichen 606 C 598/11*

## DER AUSSTELLUNGSTIPP

## Gebauter Realsozialismus in Berlin und Warschau

Die Karl-Marx-Allee in Berlin und das Marszałkowska-Wohnviertel in Warschau waren zentrale Bauprojekte der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts. Auch heute noch beeindruckt sie den Betrachter ganz unmittelbar und jenseits aller ideologischer Debatten durch ihre

Achsen, ihre strenge Symmetrie und nicht zuletzt durch ihre enorme Ausdehnung. Die Sonderausstellung „Das Architektonische Erbe des Realsozialismus in Berlin und Warschau“ im Mitte-Museum stellt die historisch bedeutenden Straßenzüge nun vergleichend gegenüber. In Bildern werden die stadtplanerischen und architektonischen Pa-

rallelen, aber auch die nationalen Unterschiede deutlich. Wenige Jahre nach Stalins Tod, ab Mitte der 50er Jahre, wurde der Baustil aber aus politischen wie auch aus volkswirtschaftlichen Gründen wieder aufgegeben. Heute stehen die Karl-Marx-Allee und das Marszałkowska-Wohnviertel in Warschau unter Denkmalschutz. js



Foto: Mitte-Museum

■ *Mitte-Museum, Pankstraße 47, sonntags bis mittwochs von 10 bis 18 Uhr, donnerstags von 10 bis 20 Uhr, bis 23. September, Eintritt frei. [www.mittemuseum.de](http://www.mittemuseum.de)*

## Es boomt wie selten zuvor

2011 fanden in der Hauptstadt so viele Immobilientransaktionen statt wie noch nie seit dem Mauerfall. Das geht aus dem Grundstücksmarktbericht 2011/ 2012 hervor, den der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung jüngst veröffentlichte.

Wurden im Jahr 2010 noch rund 27000 Kaufverträge über Immobilien und Grundstücke abgeschlossen, so waren es 2011 bereits 32000. Das entspricht einem Zuwachs von 20 Prozent. In den meisten Fällen waren es Eigentumswohnungen. Die Umsätze lagen um 28 Prozent über den Umsätzen aus dem Jahr 2010. Die Zuwächse gehen zum einen auf die hohen Verkaufszahlen, zum anderen auf Preissteigerungen zu-

rück. Besonders Top-Immobilien, also gut ausgestattete, modernisierte Wohnungen in den zentralen Bezirken Mitte, Tiergarten, Prenzlauer Berg und Wilmersdorf, gingen für Spitzenpreise an ihre neuen Eigentümer. Durchschnittlich das meiste Geld legten allerdings Käufer hin, die eine Eigentumswohnung in Dahlem besitzen wollten. Der Quadratmeter kostete dort 3655 Euro je Quadratmeter. In Mitte waren es im Schnitt immerhin noch 2880 Euro.

Den Grund für den regen Handel auf dem Berliner Immobilienmarkt sieht der GAA-Geschäftsführer Thomas Sandner in den guten Rahmenbedingungen, die Wohneigentum als eine attraktive Geldanlage erscheinen lassen: Die Preise für Eigentumswohnungen seien immer noch niedriger als woanders, außerdem sei der



Foto: Paul Glaser

Markt relativ risikoarm. Sandner: „Es gibt kaum rasante Preisanstiege oder Preisabstürze.“ Anders als oft dargestellt, sind es jedoch nicht die Investoren aus dem Ausland, die in Scharen Berliner Immobilien aufkaufen. „Ihr Anteil ist verschwindend gering“, weiß Sandner. *Wiebke Schönherr*

*Der Anteil der ausländischen Investoren am boomenden Berliner Immobilienhandel ist ziemlich gering*

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.

Niemand hat sie je gezählt – aber keine andere europäische Stadt dürfte mehr Hinterhöfe haben als Berlin. Die engen Schluchten zwischen den Hinterhäusern prägen Berlin heute noch, obwohl die Hinterhofbebauung als Ursache für soziales Elend und hygienische Missstände galt und deshalb zum Abriss freigegeben wurde. Nun erfahren die Höfe aus dem 19. Jahrhundert im dritten Jahrtausend eine neue Wertschätzung: Gerade die Stadtteile, in denen Krieg und Kahlschlaganierung die alten Mietskasernen verschont haben, gehören heute zu den beliebtesten Vierteln Berlins. Mancherorts werden sogar neue Hinterhäuser gebaut. Die Hausbewohner eignen sich ihren Hof immer öfter an, pflanzen Bäume und Sträucher und richten sich eine Sitzecke ein. Die Zeit, in der auf einer kahlen Betonfläche nichts weiter stand als eine Mülltonne und zwei Autos, ist jedenfalls (fast) vorbei.



Zeichnung: Heinrich Zille

# Zille lässt grüßen

## Blüte, Niedergang und Wiederauferstehung des Berliner Hinterhofs

*Stellplatz für Mülltonnen, Spielplatz für Kinder: So trist ging es 100 Jahre lang auf den Berliner Höfen zu*

Seitdem die Hackeschen Höfe 1996 erfolgreich zu einem Touristenmagneten umgebaut worden sind, kann man sich in Berlin kaum noch vor Bauprojekten mit „Höfe“-Namen retten: Es gibt die Heckmann-Höfe, die Edison-Höfe, die Fehrbelliner Höfe, die Choriner Höfe, die Gethsemane-Höfe, die Kopernikus-Höfe, die Grussank-Höfe, die Hesperidenhöfe, den Marthashof, den Literaturhof, die Puccini-Hofgärten und viele an-

dere mehr. Der Begriff, den Immobilienentwickler heute mit Vorliebe zur Vermarktung von luxuriösen Wohnanlagen benutzen, wurde früher vor allem mit dem Hinterhof-Wohnungselend in Verbindung gebracht.

Die Hinterhofbebauung ist keine Berliner Besonderheit. Auch in anderen Großstädten wurden Häuser mit einem oder mehreren Hintergebäuden errichtet. Doch nirgendwo sonst wurde flächendeckend so dicht gebaut wie in der „größten Mietskasernenstadt der Welt“.

Möglich geworden ist diese Bauform durch den Hobrecht-Plan von 1862. Der Ingenieur James Hobrecht entwarf einen Stadterweiterungsplan mit einem sehr weitmaschigen Straßennetz und entsprechend großen Baublöcken. Die einzelnen Baugrundstücke zogen sich deshalb sehr tief ins Blockinnere. In der nach der Reichsgründung 1871 rasant wachsenden Hauptstadt waren die Bauherren bestrebt, möglichst viel aus ihren Grundstücken herauszuholen,



Foto: Paul Glaser



Foto: Klein/Bundesarchiv

spricht: möglichst dicht zu bauen. Die extrem liberale Baugesetzgebung erleichterte es ihnen ungemein: Die Baupolizeiordnung von 1853 beschränkte sich weitgehend auf Regelungen zum Brandschutz. Innenhöfe mussten lediglich 5,34 mal 5,34 Meter groß sein – das ist die Fläche, die zum Wenden einer Feuerwehrspritze

nötig war. Hobrecht selbst sah schon 1868 die Nachteile der engen Bebauung und forderte: „Mehr Raum für die Höfe! Das Vierfache der Dimensionen, welche die Berliner Baupolizeiordnung verlangt, ist nicht zu viel, ist kaum genug, wenn wir für unsere Hinterzimmer noch Sonne, Licht und Luft in genügender Qualität und Güte behalten wollen.“ Doch im Stadtparlament zögerten die einflussreichen Hausbesitzer die Novellierung der Bauordnung noch bis 1887 hinaus. Die Mindestgröße der Höfe wurde dabei lediglich auf 60 Quadratmeter angehoben – was die Bauherren nicht ernsthaft einschränkte. Ob die Wohnungen Licht, Luft und Sonne abbekommen, spielte bei der Bemessung der Höfe weiterhin keine Rolle.

Bemängelt wurden diese Zustände schon, als die Mietskasernen gebaut wurden. Heinrich Zilles Zeichnungen aus dem Hinterhof-„Milljöh“ der kleinen Leute hatten zu ihrer Zeit auch eine politische Aussage. Mit seinem vielzitierten Satz „Man kann

Foto: Sabine Münch



*Die Mülltonne blieb, doch der grüne Hof lädt jetzt auch zum Verweilen ein*

Hof“ in der Weddinger Ackerstraße, eine 1874 gebaute Wohnanlage mit sechs hintereinander liegenden Höfen, in der zeitweise bis zu 2100 Menschen lebten. Mit Ausnahme einiger Reformwohnanlagen ohne Hinterhöfe, die von fortschrittlichen Genossenschaften um die Jahrhundertwende errichtet wurden, ging der Bau von Mietskasernen ungeachtet der Kritik weiter, bis 1914 zu Beginn des Ersten Weltkrieges der Bau von Mietshäusern völlig zum Erliegen kam. Verboten wurde der Bau von Seitenflügeln und Quergebäuden erst mit der Berliner Bauordnung von 1925.

## Schluchten und Rattenlöcher

Die Schmähungen rissen jedoch nicht ab. Bruno Taut, herausragender Architekt des modernen Bauens, beklagte 1927 „jenes entsetzliche Gewirr von engen Höfen in Hinter- und Seitenhäusern“ und „jene furchtbaren Schluchten, jene grauenhaften Rattenlöcher“. Taut träumte von einer Radikallösung: „Man wird diese Dinge eines Tages nicht mehr ertragen können und man wird schließlich dazu schreiten, sie niederzureißen.“ In der Weimarer Republik konnte man es sich allerdings nicht leisten, Wohnungen abzureißen.

Nachdem der Krieg weite Teile der Mietskasernenstadt zerstört oder beschädigt hatte und die stehengebliebenen Altbauten weiter vernachlässigt wurden, stand von den 50er Jahren bis in die 70er Jahre des 20. Jahrhunderts der Komplettabriss und der Bau einer „neuen und schön-

## Prima Klima

Hinterhöfe müssen keine betonierten Verkehrsflächen sein, auf denen die unterschiedlichen Mülltonnen die einzigen Farbakzente setzen. Selbst im kleinsten Hof ist Platz für ein Blumenbeet, Sträucher, Rankpflanzen oder gar Bäume. Begrünte Höfe und Fassaden schaffen ein gutes Klima. Besonders im Sommer, wenn die Hitze in den Hinterhöfen geradezu „steht“, ist die kühlende Wirkung der Pflanzen wohltuend. Dazu können mit versickerungsfähigen Bodenbelägen und Dachbegrünungen Verdunstungsflächen geschaffen werden, die die Luft kühlen, die CO<sub>2</sub>-Belastung vermindern und das Grundwasser schonen. Eine üppige Vegetation bietet auch Vögeln und Insekten einen innerstädtischen Lebensraum. Grüne Höfe verbessern nicht nur im ökologischen Sinne das Klima, sondern auch im zwischenmenschlichen. Wenn die Mieter gemeinsam ihren Hof bepflanzen und umgestal-

◀ *Blocketzkernung oder Kahlschlag-sanierung machte das „Milljöh“ bis zum Ende der 70er Jahre im vergangenen Jahrhundert platt*



mit einer Wohnung einen Menschen genauso töten wie mit einer Axt“ wurde der Milieumaler zum Kronzeugen der Mietskasernenkritik. Das Wohnungselend wurde dabei weniger auf die soziale Ungerechtigkeit zurückgeführt, sondern vor allem auf die Bauform. Zum berühmt-berühmtesten Symbol wurde „Meyer's

Dieser Hinterhof in Prenzlauer Berg hat sein „historisches Ambiente“ nahezu unangetastet in die Jetztzeit hinübergerettet



Foto: Sabine Münch

neren Stadt“ auf der politischen Tagesordnung. Das „Krebsgeschwür Hinterhof“ sollte ausgemerzt werden. An der Brunnenstraße im Wedding, rund um das Kottbusser Tor in Kreuzberg, am Rollberg in Neukölln und in mehreren anderen Stadtteilen wurden mit der Kahlschlagsanierung die Altbauten blockweise vollständig abgerissen oder gesprengt, um an ihrer Stelle freistehende, nüchtern-moderne Wohnhäuser zu bauen, die keine Erinnerung mehr an das Hinterhofgewirr aufkommen ließen. Symbolträchtig baute man 1953 die

moderne Ernst-Reuter-Siedlung direkt neben die Reste des berühmten „Meyer's Hof“. Wer den Kahlschlag kritisierte – wie Wolf Jobst Siedler und Elisabeth Niggemeyer mit ihrem streitbaren Fotoband „Die gemordete Stadt“ von 1964 –, wurde in die ewiggestrige, fortschrittsfeindliche und reaktionäre Ecke gestellt.

Ab 1973 wurde im Charlottenburger Sanierungsgebiet Klausenerplatz erstmals eine ganz andere, die „behaltsame“ Stadterneuerung durchgeführt, bei der die Altbauten weitgehend erhalten, instandgesetzt und modernisiert wurden. Das Beispiel fand großen Anklang, weil Städtebauer und Architekten ab Mitte der 70er Jahre die Bedeutung des Stadtbildes wiedererkannten. Die Erhaltung der Hinterhofbebauung wurde dennoch als zu teuer und nicht wünschenswert angesehen. Deshalb ging man zur „Blockentkernung“ über: Die Vorderhäuser blieben zum größten Teil erhalten, um das Straßenbild zu bewahren, im Blockinneren wurden jedoch Seitenflügel, Quergebäude und Remisen vollständ-

dig beseitigt. So blieb nach außen hin der schöne Schein gewahrt, die billigen Wohnungen wurden aber zum größten Teil vernichtet. Mit der Internationalen Bauausstellung 1984/87 wurde schließlich die „behaltsame Stadterneuerung“ zum Programm: Hinterhöfe wurden nicht mehr von vornherein als städtebaulicher Mangel angesehen, sondern als Potenzial erkannt.

Auch in Ost-Berlin hatte man das „Erbe der kapitalistischen Bodenspekulation“ mit seinen Hinterhöfen zunächst grundsätzlich nicht für er-

## Restlaufzeit für die Mietskaserne

haltenswert gehalten. Um die Gründerzeitbauten aber noch für eine „Restnutzungsdauer“ von 30 Jahren zu sichern, begann man 1971 mit zwei Modellprojekten: Am Arkonaplatz in Mitte wurden bei der ersten komplexen Modernisierung von Altbauten die Blöcke zum größten Teil entkernt. Es folgte das Quartier am Arnimplatz in Prenzlauer Berg, wo nicht nur die Vorderhäuser, sondern oft auch die ersten Seitenflügel und Quergebäude stehen blieben und saniert wurden. Die dahinterliegenden Bereiche wurden grundstücksübergreifend zu öffentlichen Grünanlagen mit Spielplätzen umgestaltet. Arkonaplatz-Anwohnerin Sara Ackermann weist noch auf einen ganz pragmatischen Vorteil des durchgängigen Blockinnenbereichs hin: „Man kann immer auf der Seite rausgehen, wo man hin will.“ Das Modellprojekt fand großen Zuspruch – auch in der westlichen Fachwelt –, konnte aber wegen fehlender Baukapazitäten nicht auf andere Stadtteile ausgeweitet werden.

Die Höfe benachbarter Häuser zusammenzulegen und über die Grundstücksgrenze hinweg zu gestalten, drängt sich nahezu auf. In aller Regel sind Nachbarhöfe mit hohen Mauern oder Zäunen voneinander getrennt. Wenn man diese wegrißt, kann man zum Beispiel die Mülltonnen beider Häuser auf eine Seite und die Fahrradständer auf die andere Seite stellen, um so Platz für ein Pflanzbeet oder eine Sitzecke zu be-

ten, wächst die Hausgemeinschaft enger zusammen. Unter einem grünen Blätterdach sitzt es sich auch schöner als direkt neben den Mülltonnen.

Die Grüne Liga Berlin unterhält in der Prenzlauer Allee 230 einen Musterhof, der zeigt, was bei einer Hofbegrünung alles möglich und sinnvoll ist. Bei einer kostenlosen Führung und einer Hofberatung kann man sich viele Anregungen holen, wie der Hof nicht nur stadtklimatisch vorbildlich, sondern auch ästhetisch ansprechend umgestaltet werden kann. Sowohl Eigentümer als auch Mieter nehmen die Beratung in Anspruch. „Das hält sich etwa die Waage“, berichtet Karen Thormeyer von der Grünen Liga. Von der Eigentümerseite kommen aber fast nur Gruppen von Wohnungseigentümern, die selbst im Haus wohnen. „Die Leute, die zu uns kommen, sind alle wild entschlossen, etwas zu machen“, sagt Karen Thormeyer. Das Hofbegrünungsprogramm des Se-



Foto: Sabine Münch

nats, mit dem Bewohner bei der ökologischen Umgestaltung ihrer Höfe unterstützt wurden, ist 1996 eingestellt worden. Heute werden die Bürger nur noch in zwei Bezirken gefördert. Pankow richtet einen 100-Höfe-Wettbewerb aus, bei dem in jedem Jahr 3600 Euro vergeben werden. Friedrichshain-Kreuzberg hat ebenfalls einen kleinen Fördertopf für Hofbegrünungen. Darüber hinaus gibt es in Gebieten mit einem Quartiersmanagement noch die Möglichkeit, Gelder für Begrünungsmaßnahmen zu beantragen. js

Anregungen zur Hofbegrünung auf [www.grueneliga-berlin.de](http://www.grueneliga-berlin.de) (→ Themen & Projekte → Hofbegrünung). Anmeldung zur Hofberatung und zur Führung über den Musterhof der Grünen Liga bei Karen Thormeyer, ☎ 443391-49, E-Mail: [hofberatung.berlin@grueneliga.de](mailto:hofberatung.berlin@grueneliga.de)

kommen. In den Sanierungsgebieten wird die Hofzusammenlegung immer als Ziel formuliert, zu überzeugen sind die Eigentümer davon aber so gut wie nie. Allenfalls wenn zwei benachbarte Grundstücke denselben Besitzer haben, klappt eine übergreifende Gestaltung, ansonsten werden vor allem „versicherungstechnische Gründe“ vorgeschoben. Der Trend geht sogar in die Gegenrichtung. In einer neuen Gartenzaunmentalität wird peinlich genau auf die Abgrenzung des Eigentums Wert

gelegt. Der Hirschhof wurde so zu einem herausragenden Symbol für die damalige Oppositionsbewegung im Bezirk Prenzlauer Berg. Nach der Wende wurde allerdings versäumt, ihn formal zu einer öffentlichen Grünfläche zu erklären. Wohnungseigentümer der Häuser in der Kastanienallee forderten ihren alten Grundstücksanteil an der Grünanlage – und bekamen im Jahr 2010 vor dem Verwaltungsgericht Berlin recht. Der Bezirk gibt den Hirschhof jedoch nicht auf: „Die Flächen wer-



Roll-Back mit Bagger: Wo unlängst abgerissen wurde, entstehen heute neue Hinterhofgebäude – zum Leidwesen der angestammten Bewohner

Fotos: Sabine Münch



gelegt, und grundstücksübergreifende Gestaltungen werden wieder zerstückelt. So wurden rund um den Arnimplatz nach 1990 die Häuser und Grundstücke rückübertragen und verkauft, und zwar jeweils mit dem ursprünglichen Flächenanteil an den Grünanlagen. Nach und nach schnitten die Alt- oder Neueigentümer ihren Anteil heraus und zogen an ihren Grundstücksgrenzen Zäune – manchmal quer über den Spielplatz durch den Buddelkasten.

## „Kleinstaaterei“ im Blockinneren

Auch der Hirschhof im Karree zwischen Kastanienallee, Oderberger und Eberswalder Straße weckte Begehlichkeiten. Die Grünfläche wurde in den 80er Jahren von unangepassten Anwohnern mühsam erstritten und in Eigenregie auf den hintersten Bereichen dreier Grundstücke ange-

den ganz unabhängig von diesem Gerichtsverfahren in bezirkliches Eigentum gebracht“, erklärt Bezirksbürgermeister Matthias Köhne. Die strittigen Flächen werden entweder angekauft oder gegen Entschädigung enteignet. Am Fortbestand des Hirschhofes bestehe kein Zweifel, so Köhne. Er muss nun aber über ein anderes Grundstück erschlossen werden. Der Bau der neuen Zuwegung und die Erweiterung des Hirschhofes zog sich in die Länge. Während der Ur-Hirschhof seit mehr als zwei Jahren nicht mehr öffentlich zugänglich ist, konnte im August immerhin schon einmal die Erweiterung der

## Hof-Recht

Der typische Berliner Hof darf von allen Mietern genutzt werden. Kinder dürfen auf den Höfen spielen, auch mit hausfremden Spielkameraden. Die Ruhezeiten sind jedoch immer zu beachten. Oft enthält die Hausordnung Regeln zur Nutzung der Höfe. Fahrräder dürfen im Hof abgestellt werden, wenn es keinen gesonderten Abstellraum gibt und dies nicht ausdrücklich im Mietvertrag ausgeschlossen ist. Ihr Auto dürfen Mieter nur mit Erlaubnis des Vermieters auf dem Hof parken. Die Hausbewohner dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht hat der Hauseigentümer dafür zu sorgen, dass man die Zugänge jederzeit gefahrlos begehen kann. Die Kosten für die Hofreinigung, die Schneebeseitigung und die Pflege von Gartenanlagen zählen zu den Betriebskosten, die auf die Mieter umgelegt werden können. Wenn diese Arbeiten von einem Hausmeister erledigt werden, sind die Pflegekosten in dessen Salär enthalten und dürfen nicht als eigener Posten in der Betriebskostenabrechnung auftauchen.

Wollen Mieter ihren Hof umgestalten, brauchen sie dazu das Einverständnis des Vermieters. Wenn der Eigentümer auf dem Hof einen

Grünanlage eröffnet werden. In gewinnträchtigen innerstädtischen Lagen wie Prenzlauer Berg und Mitte ist ein Trend „zurück zur alten Mietskasernen“ zu beobachten. Selbst da, wo Kriegsschäden oder Abrisse die Baudichte wohltuend aufgelockert haben, werden heute neue Hinterhöfe geschaffen. So bekamen die Mieter des freistehenden Quergebäudes in der Liselotte-Herrmann-Straße 26 von einer Baugruppe ein neues Vorderhaus vor die Nase gesetzt. Die sonnenbeschienene Südseite ist jetzt ein dunkler Hinterhof. „Wir wollen Licht, Luft, Grün. Wir wollen nicht zugebaut werden“, protestierten die Bewohner erfolglos auf einem Transparent. Ähnliches ist an der Straßburger Straße geplant: Der Eigentümer will mit einem Neubau den



Foto: Paul Glaser

Kinderspielplatz baut oder Grünflächen anlegt, gilt das als eine Modernisierung, die eine Mieterhöhung rechtfertigt: 11 Prozent der Modernisierungskosten können auf die Jahresmiete umgelegt werden. Der Zustand des Hofes spielt auch bei Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch eine Rolle. Im Berliner Mietspiegel gilt eine „gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung“ als ein wohnwerterhöhendes Merkmal, eine „ungepflegte und offene Müllstandfläche“ hingegen als wohnwertmindernd. Diese Merkmale fließen in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein, bis zu deren Höhe die Miete steigen kann. *js*

Blockrand schließen, wobei drei freistehende Zeilenbauten in eine Hinterhofsituation geraten würden. Ganz in der Nähe, in der Kollwitzstraße 42, wurde sogar ein Grundstück, das nie eine rückwärtige Bebauung hatte, mit Seitenflügel und Quergebäude zugebaut. Für die zahlungskräftigen Käufer dieser Wohnungen scheint die verschärfte bauliche Enge kein Problem zu sein. Im 21. Jahrhundert wird hier der Boden genauso maximal ausgenutzt wie zu Kaisers Zeiten. Durch die Modernisierungswelle der letzten Jahre wurden viele Höfe sogar noch zusätzlich verdunkelt. Die Außenaufzüge, die meist vor den Treppenhäusern aufgestellt sind, nehmen, selbst wenn sie verglast sind, den Wohnungen Licht. Immer öfter werden sogar in engsten Höfen noch

Balkone angebaut, die den Wohnwert zwar auf dem Papier erhöhen, die aber für die Mieter kaum zu nutzen sind und die Wohnungen verschatten, wenn tatsächlich mal die Sonne in den Hof scheint. Die früher ganz deutlich ausgeprägte Status-Rangfolge der Wohnlage gibt es nicht mehr. Wer zum Hof wohnt, ist nicht mehr schlechter gestellt als der Bel-Etage-Bewohner im Vorderhaus. Im Gegenteil: Hinterhaus-Wohnungen erfreuen sich wachsender Beliebtheit, weil sie vom Verkehrslärm der Straße geschützt sind, während Vorderhäuser an lauten Straßen nicht mehr so leicht zu vermieten sind. Auch die sogenannte Kreuzberger Mischung kehrt sich langsam um. Nicht nur in Kreuzberg wurden häufig hinter einem Vorder- und einem Quergebäude noch ein oder mehrere Fabrikgebäude gebaut. Diese Wohn-Gewerbe-Mischung hatte

keine hohen Wohnungsmieten verlangen kann, werden zunehmend gewerblich vermietet. In den Hinterhöfen werden dagegen immer mehr Fabrikgebäude in teure Loft-Eigentumswohnungen umgewandelt. Seit sich ab den 80er Jahren zentrale Klingelanlagen durchsetzten, sind immer mehr Höfe für die Öffentlichkeit verschlossen. Davor wurden die Hoftore allenfalls nachts versperrt. Weil jeder ein- und ausgehen konnte, wurden die Höfe viel mehr als heute als öffentlicher Raum verstanden. Selbstverständlich konnten die Nachbarskinder spontan zum Spielen im Hof vorbeikommen. Ein ganzer Gewerbebezirk lebte anno Tobak von den offenen Höfen: Leierkastenmänner und Gaukler zogen durch die Straßen und boten ihre Kunst in den Hinterhöfen dar. In den Zeiten ohne Radio und Grammophon waren die Couplets, Moritaten und Gassenhauer für die Bewohner eine

*Umgedrehte Mischung: Wo früher in den Hinterhofhäusern gearbeitet wurde, wird heute komfortabel und im Loft gewohnt*



Foto: Sabine Münch

schon immer den Nachteil, dass der Lieferverkehr zum Gewerbehof durch die Wohnhöfe fahren musste. Wo möglich, wurden im Zuge von Sanierungsmaßnahmen gesonderte

## Aus für die „Kultur frei Haus“

Erschließungen für die Gewerbehöfe angelegt. In der Gegend um die Warschauer Straße in Friedrichshain scheint sich dieses Problem nun quasi von selbst zu lösen: Die lauten Vorderhauswohnungen, für die man

meist willkommene Abwechslung. Die Groschen wurden in Papier gewickelt dem Sänger in den Hof geworfen. 1891 gab es in Berlin über 3000 Drehorgelspieler, 1963 waren nur noch 23. In einigen Hinterhöfen findet man noch heute verblasste Schilder, die das Hausieren und Musizieren ebenso streng untersagen wie das Spielen und das Teppichklopfen außerhalb der festgelegten Zeiten. Heute, wo es kaum noch Häuser mit offenen Toren gibt, hätten Kleinkünstler überhaupt keine Chance mehr.

*Jens Sethmann*



Wasserversorgung: Zahlt der Berliner erneut für eine politische Fehlentscheidung?



Foto: Sabine Münch

## BERLINER WASSER

# Fortsetzung der Beutewirtschaft?

Das Land Berlin möchte die privatisierten Anteile an den Berliner Wasserbetrieben (BWB) zurückkaufen. Nach dem Energiekonzern RWE hat sich im Juni auch der Mischkonzern Veolia bereit erklärt, seinen Anteil zu veräußern. Der Senat hat den Rückkauf des RWE-Anteils im Juli bereits beschlossen. Die Initiatoren des erfolgreichen Volksbegehrens zur Offenlegung der Wasserverträge lehnen einen Rückkauf hingegen ab, weil sie befürchten, dass die Verbraucher die Zeche in Form von anhaltend hohen Wasserpreisen zahlen müssen.

Den privaten Anteilseignern der BWB scheint die Freude am Geschäft mit dem Berliner Wasser abhanden gekommen zu sein. Schon mit den ersten Abmahnungen des Bundeskartellamtes, die Preise für das Berliner Wasser zu senken, hat RWE seine Anteile angeboten. Kurz nachdem die Kartellbehörde im Juni eine sofort umzusetzende Preissenkung um 18 Prozent endgültig verfügt hatte, erklärte auch der zweite private Anteilseigner Veolia seine Bereitschaft, die Anteile abzugeben. Die Rendite beim Wasser in Berlin

scheint nicht mehr attraktiv zu sein. Seit 1999 haben RWE und Veolia, aber auch das Land Berlin mit der Wasserversorgung ein gutes Geschäft gemacht. In zwölf Jahren konnten RWE und Veolia 1,518 Milliarden Euro als Gewinn verbuchen, während der Senat als Mehrheitseigner einen Gewinn von 923 Millionen Euro machte. Die Wasserpreise stiegen in dieser Zeit für die Verbraucher um fast 35 Prozent.

Im Juli hat der Senat beschlossen, die RWE-Anteile für rund 650 Millionen Euro zurückzukaufen. Wenn das Abgeordnetenhaus nach der Sommerpause zustimmt, hat das Land Berlin rückwirkend zum 1. Januar 2012 seinen Anteil an den BWB auf 75,05 Prozent erhöht. Ein Erwerb der bei Veolia verbleibenden Anteile zu gleichen Konditionen ist im Gespräch.

„Die Finanzierung des Rückkaufs kann ohne Belastung des Haushalts aus den Berliner Wasserbetrieben heraus erfolgen“, versichert Finanzsenator Ulrich Nußbaum. „Die Refinanzierung ist auch im Falle einer Senkung der Wasserpreise gemäß

Verfügung des Bundeskartellamtes gesichert.“

„Die Behauptung von Senator Nußbaum, dass der Rückkauf keine Belastung für die Berliner Wasserkunden darstelle, ist ein Märchen“, erklärt der Berliner Wassertisch, der das Volksbegehren angestoßen hatte. Der Wassertisch und die abgespaltenen Berliner Wasserbürger lehnen einen Rückkauf ab. Thomas Ruddek, Sprecher der Wasserbürger, hält den Rückkauf für einen Skandal: „Diese teure Rekommunalisierung muss gegenfinanziert werden, zu Lasten der Verbraucher. Statt die Anfechtung der Verträge abzuwarten und sich für eine kostengünstige Rekommunalisierung einzusetzen, werden wir zur Kasse gebeten.“

Die Grünen-Abgeordnete Heidi Kosche sieht in dem Rückkauf „die konsequente Fortsetzung der Beutegemeinschaft“ und befürchtet, dass „den Berliner Wasserkunden weiterhin über 30 Jahre hohe und zukünftig steigende Wasserpreise“ ins Haus stehen. Auch Gerwald Claus-Brunner von der Piratenfraktion nennt Nußbaums Rückkauf-Pläne „inakzeptabel“. Die Parlamentsopposition und die Initiativen sind auch darüber empört, dass der Senat das Ergebnis des Sonderausschusses im Abgeordnetenhaus nicht abwartet.

## Die Gutachter widersprechen sich

Im diesem Ausschuss stellen beide Seiten Rechtsgutachten gegeneinander. „Wir haben aufgezeigt, wie die Abgeordneten mit einer Organklage die Voraussetzungen schaffen können, um die Nichtigkeit der Wasserverträge durchzusetzen“, erklärt Sabine Finkentheil vom Arbeitskreis unabhängiger Juristen. Ein Gegengutachten des Wissenschaftlichen Dienstes des Abgeordnetenhauses kommt hingegen zu dem Schluss, ein gerichtliches Verfahren sei „als wenig erfolgversprechend anzusehen“. Die Wasserbürger fordern eine Volksabstimmung über den Rückkauf, deren Ergebnis Grundlage für eine Enteignung sein könnte.

Jens Sethmann

## Garantierte Rendite

Im Jahr 1999 verkaufte die damalige CDU-SPD-Koalition 49,9 Prozent der BWB zu gleichen Teilen an den Essener Energie-Riesen RWE und den französischen Mischkonzern Vivendi (heute Veolia). Den Investoren wurde bis zum Jahr 2028 eine feste Rendite garantiert. So steht es im Privatisierungsvertrag, dessen Offenlegung erst mit einem Volksbegehren im Jahr 2011 erzwungen wurde. Über Preiserhöhungen zahlen vor allem die Berliner Verbraucher die Zeche. Die Preissenkungsverfügung des Bundeskartellamtes wird von den Berliner Wasserbetrieben angefochten. *js*

Der Immobilienmarkt boomt und lockt auch skrupellose Geschäftemacher an – entsprechend ist der Protest



## SPEKULATIVER LEERSTAND

# Störfaktor Mieter

**Für die einen Reizwort aus dem Munde radikaler Systemkritiker, für die anderen überall präsent Phänomen eines wuchernden Immobilienmarktes: Spekulativer Leerstand. Zwar wurde er in Berlin noch nicht als fester Bestandteil einer sich anbahnenden Spekulationsblase im großen Stil ausgemacht. Doch ein Blick auf den aktuellen Wohnungsmarkt zeigt: Die Bedingungen, mit ungenutzten Gebäuden Geld zu machen, sind so gut wie lange nicht.**

Neukölln ist in Bewegung. Nur das Haus in der Weisestraße 47 steht still. In den Fenstern keine Vorhänge, kein Licht. Die Klingelanlage ist defekt. Im Erdgeschoss sind Rollläden heruntergezogen, auf ihnen kleben ausgebleichte Fetzen alter Veranstaltungsplakate. Der fünfstöckige Altbau, ein dunkelgrauer Klotz, ist das

schwarze Schaf dieser begrünten Seitenstraße des Schiller-Kiezes – nicht nur wegen seines Aussehens, auch weil seine 36 Wohnungen bis auf zwei leer stehen, die meisten von ihnen seit vielen Jahren. Im April rückten ein paar wütende Neuköllner an, die dem Besitzer spekulativen Leerstand vorwarfen, um das Gebäude zu besetzen. Von einem Balkon ließen sie das Transparent „Alle leeren Wohnungen an Hartz-Vier-BezieherInnen“ herunterflattern. Schließlich setzte die Polizei die Immobilien-Eroberer noch am gleichen Tag wieder vor die Tür. Ruhige Nebenstraße, Altbau, Neukölln. Die Weisestraße 47 wäre eine Wunschadresse vieler Wohnungssuchender. Es ist aber auch eine Adresse, deren Marktwert steigt. Im Jahr 2011 sind, laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) vom Senat für Stadtentwicklung, Eigentumswohnungen in Neukölln um gut sechs Prozent teurer geworden. Und so kann sich Hoffnungen auf satte Gewinne machen, wer hier mit leeren Immobilien spekuliert, auch wenn der Neuköllner Baustadtrat,

Thomas Blesing (SPD), die Lage in seinem Bezirk erst mal beschwichtigt: „Es gibt immer Objekte, wo das auftritt“, sagt er, „aber das sind Einzelfälle.“

Auch in anderen Bezirken Berlins boomt der Immobilienmarkt. Seit Juni 2011 stieg nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) der Kaufpreis von Eigentumswohnungen in Berlin durchschnittlich um 15 Prozent. Wer von dieser Entwicklung profitieren will, der freut sich nicht schon über üppiger werdende Mieteinnahmen in der Zukunft, sondern setzt eine schwungvollere Rechnung auf: In günstigen Zeiten eine Wohnung kaufen, einen niedrigen Zins für die Geldleihe bei einer Bank finden, ein paar Jahre warten und schließlich teurer verkaufen. Störfaktor an dieser Aktion: die Mieter, die diese Wohnungen bewohnen. Eine Durchschnittswohnung wird aktuell, je nach Berliner Ortsteil, für 84 bis 285 Euro pro Quadratmeter teurer verkauft, wenn sie nicht vermietet ist, hat das DIW herausgefunden. Wer mit Leerstand spekuliert, kann deutlich mehr Profit erwarten.

Wie stark dieses Phänomen auf dem Hauptstadt-Markt in jüngster Zeit zugenommen hat, lässt sich nicht mit Zahlen belegen, doch so viel steht fest: Die Bedingungen dafür sind exzellent. Der Wohnungsmarkt wird

## Ein altbekanntes Gesicht

angespannter, die Zinsen auf Kredite sind niedrig, und die Kaufpreise werden auch in Zukunft weiter steigen. Lange war Berlin nur Lieblingsziel von Touristen und Künstlern, doch nun haben auch Immobilien-Käufer den Wert der Stadt erkannt. Im vergangenen Jahr seien in Berlin so viele Immobilien-Transaktionen abgeschlossen wie nie zuvor seit der Wiedervereinigung, gab der GAA kürzlich bekannt. Gegenüber dem Vorjahr führten diese Verkäufe im Jahr 2011 zu 28 Prozent mehr Umsatz. Der Besitzer des Hauses in der Weisestraße 47 ist allerdings kein neues Gesicht in Berlin. Schon zu West-Berliner Zeiten gehörte das Gebäude Henning Conle, einem deutschland-

## Spekulationswelle im alten West-Berlin

Mit Leerstand wurde schon in den 1970ern und frühen 1980ern in West-Berlin spekuliert, wenngleich mit anderen Zielen als heute. Investoren und das Land Berlin waren damals auf Neubau aus, der finanziell gefördert wurde. Altbausanierung sah man als Belastung auf dem Weg ins moderne Stadtleben an. Subventioniert wurde sie nur, wenn die Kosten unter 75 Prozent der Kosten eines Neubaus lagen. Immobilienbesitzer ließen daher reihenweise Altbauten für eine Abrissgenehmigung verkommen. „Typisch war, eine Reihe Ziegel kurz vor der Traufe wegzunehmen, damit das Haus bei Regen volltief und Schimmel ansetzte“, erinnert sich Stadtsoziologe Sigmar Gude. Als Protest entstand die Hausbesetzerbewegung, Ende der 80er setzte dann die „behutsame Stadterneuerung“ ein, die der Altbausanierung wieder den Vorrang gab.

Wiebke Schönherr

weit agierenden Immobilienhändler, den der Hamburger Mieterverein einst unter die vier größten „Mieterschrecks“ der Hansestadt wählte. Keine Luxusimmobilie, sondern einen rückständigen, unsanierten Altbau mit Etage toiletten und Ofenheizung, kurzum, eine Ansammlung von Billigwohnungen, brachte Conle mit seinem Neuköllner Wohnhaus einst in seinen Besitz. Alt-Eingesessene, Künstler und Studenten waren die Bewohner, bis in den vergangenen 20 Jahren einer nach dem anderen freiwillig oder genervt von baulichen Mängeln ein neue Bleibe suchte. Nun sind die Mieter fast alle weg, der schlechte Zustand des Hauses ist aber geblieben. Gerade deswegen könnten doch Geringverdiener darin wohnen, stimmt ein Mitarbeiter der Stadtteilinitiative Schillerkiez in die Forderungen der vor die Tür gesetzten Hausbesetzer ein. „Es

die Pressesprecherin des Senators, Daniela Augenstein. „Wir erwarten Klagen gegen das Verbot.“

### Die Grundeigner blasen zum Angriff

Eine davon wird mit angekündigter Verlässlichkeit von der Eigentümer-Schutz-Gemeinschaft „Haus und Grund“ kommen. „Wir werden das angreifen. Wir haben das schon mal erfolgreich angefochten“, so der Sprecher der Eigentümer-Gilde, Dieter Blümmel. Er sieht keine Chance, dass das Gesetz in Kraft tritt. Die Lage in Berlin sei vom Senat in einigen Stadtteilen als „angespannt“ angegeben worden. Um aber ein Zweckentfremdungsverbot durchzusetzen, müsse für die Bevölkerung insgesamt eine „gefährdete Wohnraumversorgung“ herrschen. In Berlin sei das nicht der Fall. „Der Ent-

soll. Wer gegen das Verbot verstößt, wird zu einer Geldbuße verdonnert. Bis zu 50000 Euro könnten fällig werden.

Der Geschäftsführer der Berliner Mietervereins, Reiner Wild, begrüßt den Gesetzentwurf. Die Immobilienspekulation würde andernfalls zunehmen, ist er sich sicher: „Ein Bußgeld bedeutet eine gewisse Abschreckung.“

Als „längerfristiger Leerstand“ gehen Wohnungen in die Statistiken ein, die seit mehr als einem halben



gibt ja fast keine Wohnungen mehr in Neukölln, die sie noch bezahlen können.“ Also: Warum nicht? Man wolle sich dazu nicht äußern, ist die Antwort der Hausverwaltung. Nun verfolgt nicht jeder die Absicht, mit seinem Wohnungskauf zu spekulieren, doch der Berliner Senat hat die drohende Gefahr erkannt. Der Stadtentwicklungssenator plant ein Gesetz zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen. Neben spekulativem Leerstand soll auch die Nutzung von Wohnraum als Feriendomizil eingeschränkt werden. Doch das Vorhaben steht noch auf wackligen Beinen: „Es ist umstritten, ob es rechtlich durchsetzbar ist“, sagt

wurf ist handwerklich schlecht, ja: haarsträubend“, findet Blümmel. Vor allem aber: Nicht nötig. Nicht wegen der Anzahl zu vieler Ferienwohnungen, nicht wegen des hohen Leerstands. Denn dass damit spekuliert würde, nennt er abwegig. Das Gesetz sieht vor, Geldbußen an Eigentümer zu verhängen, die Wohnungen mehr als sechs Monate leer stehen lassen, ohne dass dies durch Sanierungsarbeiten oder mangelndes Mieterinteresse gerechtfertigt werden könne – allerdings nur in Bezirken, in denen Wohnungsmangel herrscht. Wo das der Fall sei, soll eine Verordnung festlegen, die alle ein bis zwei Jahre aktualisiert werden



Fotos: Christian Muhrbeck

◀ Aus leeren Wohnungen kann man im Verkaufsfall wesentlich mehr herauschlagen – spekuliert darauf auch der Eigentümer der Weisestraße 47?

Jahr verwaist sind. Und sie sind dort keine Marginalie. Zwar nimmt der Leerstand in Berlin stetig ab, doch ist die Anzahl längerfristig unbewohnter Wohnungen im Vergleich zu Kurzzeit-Leerständen hoch. Drei zu eins war das Verhältnis im Jahr 2010, wie eine Analyse der Investitionsbank Berlin (IBB) aus dem vergangenen Jahr ergab.

Von rund 133000 unbewohnten Wohnungen waren knapp 100000 schon über sechs Monate leer. Vornehmlich Alt- und Plattenbauten in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf. Davon wiederum waren 70000 Wohnungen grundsätzlich vermietbar, die allerdings nicht am Markt angeboten wurden. Wegen Sanierung und Umbau, wie die Eigentümer begründeten, oder: wegen Verkauf.

Wiebke Schönherr

■ Der Berliner Mieterverein hat im Sommer seine „IMMOWATCH“-Aktion gestartet. Damit ruft er Mieter auf, neben Miethöhen und Modernisierungskosten auch Leerstände in Berlin zu melden (hierzu auch der Fragebogen auf Seite 25).

## 50 JAHRE GROPIUSSTADT

## Trabant mit Zukunft

Der 7. November 1962 war „ein wichtiger Tag für Berlin“, so der damalige Regierende Bürgermeister Willy Brandt. An diesem Tag legte er zusammen mit Walter Gropius im Süden von Neukölln den Grundstein für die Satellitenstadt Britz-Buckow-Rudow, die heutige Gropiusstadt. Wenn es Menschen gegeben habe, die an der gesicherten Zukunft der Stadt gezweifelt hätten, dann müssten sie jetzt wissen, dass sie sich geirrt haben, so Brandt in seiner Rede. Der Beweis für die Zukunftsfähigkeit Berlins: Die Gropiusstadt feiert in diesem Jahr ihr 50-jähriges Bestehen.

Begonnen hat die Geschichte der Gropiusstadt 1955, als beim Bau der Siedlung Britz-Süd das angrenzende freie Feld in den Blick von Karl-Heinz Peters fiel. Peters, damals Vorstand der Wohnungsbaugesellschaft Gehag, hatte nicht nur die Idee, dort eine neue Siedlung zu bauen, er gewann für die Planung auch den renommierten Architekten Walter Gropius. Geplant waren zunächst

8000 bis 9000 Wohnungen. Gropius' erster Plan von 1960 sah für Britz-Buckow-Rudow (BBR) deshalb noch deutlich geringere Baumassen vor. 80 Prozent der Wohngebäude sollten weniger als acht Geschosse haben, nur einzelne Gebäude würden mit 14 bis 17 Stockwerken herausragen. In den folgenden Abstimmungsverfahren forderte der Senat aber wesentlich mehr Wohnungen. Gebaut wurden schließlich 18000 Wohnungen, davon 70 Prozent in Hochhäusern. Dazwischen sind Flächen für Einfamilien- und Reihenhäuser eingestreut.

Neben der Gehag wurden noch fünf weitere gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie private Bauherren an der Planung beteiligt. Dadurch kam es zu weiteren Veränderungen am Gesamtplan, von dem sich Walter Gropius schon bald distanzierte. „Ich muss gestehen, dass dieses Unternehmen das enttäuschendste ist, mit dem ich je zu tun hatte, da der Kontakt mit den Siedlungsträgergesellschaften fast auf den Nullpunkt gesunken ist“, schrieb Gropius 1966 verbittert an die Berliner Bauverwaltung. Obwohl vom ursprünglichen

### Gropius geht auf Distanz

Konzept nur die groben Grundzüge übriggeblieben waren, gab man der Siedlung BBR kurz vor ihrer Fertigstellung 1972 auch offiziell den Namen Gropiusstadt. Im Volksmund ist sie schon von Anfang an so genannt worden.

### Bauhausgründer als Namensgeber

Walter Gropius gilt als einer der Begründer der modernen Architektur. Er wurde 1883 in Berlin geboren. Nach einem Architekturstudium in München und Charlottenburg machte er sich 1910 als Industriedesigner und Architekt selbstständig. Sein erster bedeutender Bau war das 1911 zusammen mit Adolf Meyer entworfene Fagus-Werk in Alfeld (Leine). Die flächige Glasfassade des Fabrikgebäudes erregte damals großes Aufsehen. 1919 wurde er Direktor der Hochschule für Bildende Kunst in Weimar, die er mit der Kunstgewerbeschule zum „Staatlichen Bauhaus“ fusionierte.

Die stilprägende Schule wurde 1925 nach Dessau verlegt, wo sie in ein von Gropius entworfenes Gebäude zog. 1928 gab Gropius die Leitung des Bauhauses ab und widmete sich vor allem Wohnbauprojekten, unter anderem der Großsiedlung Siemensstadt. Nach der Machtergreifung der Nazis emigrierte er in die USA, wo er Professor an der Harvard University wurde. Ab Mitte der 50er Jahre engagierte er sich wieder in Berlin, wo er 1957 mit seiner Firma The Architects Collaborative (TAC) ein Wohnhaus im Hansaviertel entwarf und 1959 mit der Planung der späteren Gropiusstadt beauftragt wurde. Deren Fertigstellung erlebte er nicht mehr. Er starb 1969 in Boston. Das Bauhaus Dessau gehört seit 1996, das Fagus-Werk seit 2011 zum Weltkulturerbe.



Foto: Louis Held



„Gropius hat erfreulicherweise einige der Objekte auch im Detail geplant“, erläutert Michael Abraham, Vorstand der Baugenossenschaft Ideal. Dazu gehören das Ideal-Hochhaus, das mit 30 Stockwerken Berlins höchstes Wohnhaus ist, und das danebenliegende halb-kreisförmige Gropiushaus. „Aber auch andere namhafte Architekten waren beteiligt. Dadurch entstand eine Vielfalt, die es in Großsiedlungen selten gibt“, so Abraham. Trotz der vielen Beteiligten, die zu Gropius' Leidwesen ihre Finger im Spiel hatten, ist die Qualität des Unterfangens nicht ganz auf der Stre-





gessen und mit der U7 hatten die knapp 50000 Einwohner von Anfang an eine gute Anbindung an die Innenstadt. Die grundsätzliche Kritik am Prinzip Trabantenstadt entlud sich daher in den 70er Jahren am Märkischen Viertel, wo all diese Vorzüge fehlten.

### Kein ganz freiwilliger Umzug

Probleme gab es natürlich auch in der Gropiusstadt. Weil der Stadtteil fast komplett im Sozialen Wohnungsbau errichtet wurde, waren die Erstbewohner zum großen Teil „zugewiesen“. Viele waren Umsetzmieter aus dem Wedding, Nord-Neukölln und Kreuzberg, deren Altbauwohnungen im Zuge der Kahlschlagsanierung abgerissen worden waren. Vom neuen Wohnkomfort mit Bad, Zentralheizung und Aufzug waren sie zwar begeistert, doch da sie nicht ganz freiwillig hierher gezogen wa-

torin Christiane F. ist in der Gropiusstadt aufgewachsen. Sie beschreibt die Siedlung als unmenschliche Betonanhäufung, in der Kindern das Spielen auf den Rasenflächen verboten ist und Jugendliche kaum Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung haben. Der Gropiusstadt gab sie damit eine Mitschuld an ihrem Abgleiten in die Drogensucht.

In den 80er Jahren gab es erstmals leer stehende Wohnungen in der Siedlung. Der damalige. Bausenator Klaus Franke dachte 1985 sogar über einen Teilabriss einiger Häuser nach. Stattdessen wurden jedoch große Summen in Nachbesserungen an den Häusern und den Freiflächen investiert.

Um die Jahrtausendwende geriet das soziale Gefüge in eine Schiefelage, Neuköllns Baustadtrat Thomas Blesing bemängelte, dass einige Vermieter bei der Wohnungsvergabe nicht auf die soziale Mischung geachtet hätten. Der Senat entschied deshalb, die Belegungsbindung abzuschaffen und die Fehlbelegungsabgabe nicht mehr zu erheben, um Menschen mit höheren Einkommen den Zuzug zu ermöglichen beziehungsweise das Bleiben in der Gropiusstadt schmackhaft zu machen.

„Dann ging es wieder aufwärts mit der Gropiusstadt“, ist Thomas Blesing vom Erfolg der Maßnahmen überzeugt. Heute leben hier rund 35000 Menschen, darunter nicht wenige Erstbewohner. „Die Wohnungen sind vom Schnitt her immer noch modern. Das waren schon gute Architekten“, sagt Degewo-Vorstand Frank Bielka. „Jeder, der mit offenen Augen durch die Gropiusstadt geht, sieht, dass das ein Stadtteil mit Zukunft ist.“ Durch die – wann auch immer – bevorstehende Eröffnung des nahen Flughafens BER mit seinen neu entstehenden Arbeitsplätzen erwartet Bielka einen weiteren Entwicklungsschub. Die Degewo plant deshalb sogar Neubauten in der Gropiusstadt. „Wir haben vor, ab 2014 am Zwickauer Damm Wohnungen zu errichten“, kündigt Frank Bielka an. „Wir sehen hier Potenzial für bis zu 400 Wohnungen.“

Jens Sethmann

◀ Die Gropiusstadt überzeugte ihre Bewohner von Anfang an: grün, großzügig und mit guter Infrastruktur



Fotos: Sabine Münch

ren, hatten sie es schwer, am äußeren Rand der Stadt in einem ganz anderen Ambiente heimisch zu werden. „Reichlich Langeweile“, stellte die Bild-Zeitung 1967 dort schließlich fest. „Denn alles, was ein bisschen großstädtisches Leben in diese Stadt mit der Einwohnerzahl von Celle bringen würde, muss man mit der Lupe suchen. Noch nicht einmal Berlins ‚Nationalheiligtum‘, die Eckkneipe, ist zu finden.“ Zwei Jahre später berichtete die Berliner Morgenpost, dass die Ärzte hier eine für Deutschland neue Krankheit registriert hätten, die sie „Neubau-Neurose“ nannten.

Ein drastisches Bild zeichnet auch das 1981 erschienene Buch „Wir Kinder vom Bahnhof Zoo“. Die Au-

cke geblieben. „Die Gropiusstadt ist eine der wenigen Großsiedlungen, für die es eine städtebauliche Vision gab“, lobt heute Frank Bielka, Vorstand der Wohnungsbaugesellschaft Degewo.

Durchgängige Grünzüge entlang der U-Bahn-Trasse und am Wildmeisterdamm geben der Gropiusstadt einen grünen, luftigen Charakter, die städtische Infrastruktur wurde nicht ver-

■ Zur Feier des ersten halben Jahrhunderts haben die Gropiusstädter ein umfangreiches Festprogramm auf die Beine gestellt. [www.qm-gropiusstadt.de](http://www.qm-gropiusstadt.de)

## GEBÄUDE IM WANDEL

# Kleine Lofts im großen Kaufhaus

Am Anton-Saefkow-Platz in Lichtenberg ist ein Kaufhaus zum Wohngebäude umgebaut worden. Wo bis 2007 Hemden, Socken und Kaffeemaschinen verkauft wurden, kann man heute wohnen. Die Klein-Lofts mit vier Metern Deckenhöhe waren im Nu vermietet.



Foto: Christian Muhrbeck

Eine ungewöhnliche Begrüßung erwartet Besucher an den Wohnungseingängen: Treppenhaus des ehemaligen Kaufhofs am Anton-Saefkow-Platz

Auf den ersten Blick hat sich der ehemalige Kaufhof am Anton-Saefkow-Platz kaum verändert. Im Erdgeschoss gibt es Schaufenster wie eh und je, auch die braune Fassadenverkleidung ist beibehalten worden. Doch wo in den Obergeschossen früher Fensterreihen waren, befinden sich jetzt Loggien mit Son-

nenschirmen und Balkonblumen. Im Kaufhaus wird jetzt gewohnt. Als im August 2011 die 84 Wohnungen nach sieben Monaten Bauzeit fertiggestellt waren, gab es keinerlei Vermietungsschwierigkeiten. „Wir hätten die Wohnungen dreimal vermieten können“, sagt Makler Thomas du Chesne. „Wir haben lange Wartelisten.“

Das „Konsument“-Warenhaus am Anton-Saefkow-Platz ist 1983 bis 1985 als Zentrum des Neubaugebiets Fennpfuhl im Norden Lichtenbergs errichtet worden. Nach der Wiedervereinigung Berlins mieteten sich hier zunächst das Warenhaus Horten, später der „Kaufhof“ ein. Die Lage abseits der Hauptstraßen und die Konkurrenz neuer Einkaufszentren machten dem Haus jedoch immer mehr zu schaffen. Nachdem Kaufhof im März 2007 in einen Neubau an der Frankfurter Allee umgezogen war, verwaiste das Gebäude am Fennpfuhl. Neue Nutzungskonzepte konnten nicht umgesetzt werden, auch ein Abriss wurde diskutiert.

Ende 2009 verkaufte die Konsumgenossenschaft das Gebäude schließlich an die Gesellschaft für Immobilien-Projektentwicklung und Unternehmensberatung (GPU), eine Firma, die auf Gewerbeimmobilien spezialisiert ist. „Vier Meter hohe Decken, da müssen wir Lofts draus machen“, sagte damals Thomas du Chesne, der das nun „Starloft“ genannte Projekt mitentwickelt hat. Während sich im Erdgeschoss ein Supermarkt, ein Ein-Euro-Discounter, eine Apotheke, ein Drogeriemarkt, ein Optiker und kleinere Läden zur Nahversorgung angesiedelt haben, wurden die drei oberen Etagen zu Wohnungen umgebaut. Nach der Entkernung wurden im Trockenbau Wohnungstrennwände eingezogen. Die Grundrisse sind mit offenen Kü-

chen nach Loft-Vorbild angelegt, die innenliegenden Bäder haben kein Tageslicht. Die meisten Wohnungen haben zwei Zimmer und sind rund 55 Quadratmeter groß. Ausnahmen sind die Wohnungen an den Gebäudeecken, die vier Zimmer und 120 Quadratmeter aufweisen. Die Außenwände wurden an allen Seiten zurückgezogen, so dass vor jeder Wohnung eine große Loggia Platz hatte.

Der große Baukörper mit seiner Grundfläche von 70 mal 60 Metern hat den Nachteil, dass die Zweizimmerwohnungen alle nur zu einer Seite Fenster haben. Im ersten und zweiten Stock wurden auf der unbelichteten Fläche im Inneren des

## Sparsame Wohnflächen

Gebäudes große Abstellräume für jede Wohnung geschaffen – sozusagen Kellerräume auf der Etage. Im obersten Stock wurden hingegen Penthouse-Wohnungen mit Terrassen gebaut, die von zwei Seiten Tageslicht bekommen. Schon das Kaufhaus hatte eine Dachterrasse. Insgesamt hat der Bau der 5200 Quadratmeter Wohnfläche zirka 15 Millionen Euro gekostet.

„Man hätte die Wohnungen zwar größer, aber nicht kleiner machen können“, sagt Thomas du Chesne. Für Loft-Verhältnisse sind 55 Quadratmeter sehr klein. Durch die geringe Wohnfläche sollte die Miete bezahlbar bleiben. Sie beträgt etwa 580 Euro bruttowarm, also rund 10,50 Euro pro Quadratmeter. Wer ein gewisses Loft-Ambiente sucht, aber keine Fabriketage mit 150 Quadratmetern bezahlen kann, für den kann das Angebot interessant sein. Eingezogen sind in die „Starlofts“ vor allem junge Berufstätige, „darunter sehr viele nach Berlin Zugezogene“, so du Chesne. Das von älteren Bewohnern geprägte Wohngebiet wird durch den Zuzug gemischer. „Die junge Mieterschaft hat dem Anton-Saefkow-Platz gutgetan“, meint du Chesne. Der große Parkplatz, der vor dem Haus eine verkrautete Grünanlage ersetzte, hat den Platz allerdings nicht gerade verschönert. *Jens Sethmann*

## Hertie wird zu Bike-Lofts

Auch im seit 2009 leer stehenden Hertie-Kaufhaus in der Moabiter Turmstraße sind Wohnungen geplant – allerdings nur im obersten Stockwerk. Der Clou wird der Lastenaufzug des Kaufhauses sein, der in Zukunft den Bewohnern ermöglicht, sich mit ihren Fahrrädern in die Wohntage hinauffahren zu lassen. Dort sollen abschließbare Fahrradboxen installiert werden. In den darunter liegenden Etagen sind Einzelhandelsgeschäfte, Arztpraxen und ein Fitnessstudio geplant. Nach dem Komplettumbau soll das Haus im Frühling 2013 wiedereröffnet werden. *js*

## AUFBEWAHRUNG VON UNTERLAGEN

# Was kann wann in den Reißwolf?

Von Zeit zu Zeit ist es für jeden notwendig, Ordnung in seinen Papierkram zu bringen. Dazu müssen ganze Stapel von Rechnungen und Belegen durchsortiert, Ordner und Schubfächer entrümpelt werden. Doch Vorsicht: Mit allzu großem Wegwerfeifer sollte man dabei nicht ans Werk gehen, denn das kann sich später rächen, mahnt Dr. Peter Lischke, Geschäftsführer der Verbraucherzentrale Berlin.

Für Privatpersonen gibt es gesetzlich zum Glück nur zwei wesentliche Vorschriften aus dem Einkommen-

Auch wenn es für alle anderen privaten Unterlagen keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen gibt, empfiehlt es sich, manches im eigenen Interesse als wichtiges Beweismittel so lange aufzubewahren, wie die Gefahr besteht, dass Ansprüche aus Kauf, Verkauf oder einem Rechtsverhältnis geltend gemacht werden können.

### Garantiefristen berücksichtigen

Dazu zählen besonders Garantie- und Gewährleistungsansprüche auf Waren oder Dienstleistungen. „Als Orientierung, wie lange man Belege aufbewahren sollte, zieht man am besten gesetzliche Normen und Verjährungsregeln heran“, sagt Dr. Lischke von der Berliner Verbraucherzentrale.

Der Anspruch von Verbrauchern auf Gewährleistung endet zwei Jahre nach Kauf oder Bezahlung – es sei denn, der Hersteller oder Verkäufer hat eine längere Frist gewährt. Bei gebrauchten Waren darf die Gewährleistungsfrist vertraglich auf ein Jahr reduziert werden.

Bei wertvollen Gegenständen, die von der Hausratversicherung umfasst werden, sollten die Rechnungen aufbewahrt werden, solange der Gegenstand existiert. So kann man zum Beispiel nach einem Einbruchdiebstahl den Wert des beschädigten oder gestohlenen Gegenstandes bei der Hausratversicherung belegen. Weil Handwerker bei Bauleistungen bis zu fünf Jahre lang für Mängel geradestehen müssen, sollten Handwerkerrechnungen auch mindestens so lange aufbewahrt werden. Kontoauszüge sollten drei Jahre lang aufbewahrt werden, um bei Alltagsgeschäften später leichter den Beweis über Zahlungsgrund, Betragshöhe,

Zahlungszeitpunkt führen zu können. Belege für Geldanlagen und Kreditgeschäfte sollte man noch länger aufbewahren. Falls sich nämlich herausstellt, dass die Bank unberechtigt Gebühren abgebucht hat und diese zurückverlangt werden können, gelten bis zu 30 Jahre Gewährleistung. Steuerbescheide sowie steuerrelevante Belege sollten zehn Jahre lang aufbewahrt werden. Denn für diesen Zeitraum kann das Finanzamt noch Unterlagen fordern.

Gehaltsabrechnungen – auch für sozialabgabepflichtige Jobs vor der Ausbildung –, Studienbescheinigungen, Arbeitsverträge, Rentenversicherungsnachweise und so weiter archiviert man bis zur Rente.

Mietverträge und Übergabeprotokolle sollten nach Beendigung des Mietverhältnisses drei Jahre lang – bis Ablauf der Verjährungsfrist – verwahrt werden. Nebenkostenabrechnungen können, wenn sie bezahlt wurden, in den Reißwolf. Wer allerdings einzelne Posten über Jah-

### Wohin mit den Papieren?

Wer seine vertraulichen Akten und Datenträger professionell entsorgen lassen möchte, kann sich beispielsweise unter [www.gelbeseiten.de](http://www.gelbeseiten.de) über Angebote informieren. Einige Firmen holen Papierunterlagen von zu Hause ab und füllen sie in angelieferte Spezialbehälter. Die Kosten für einen 70-Liter-Behälter, der für einen normalen Haushalt ausreichen sollte (zehn Aktenordner entsprechen 40 Kilogramm) liegen je nach Anbieter bei circa 25 Euro. Für einen 500-Liter-Behälter fallen rund 60 Euro an.

Die Berliner Stadtreinigung (BSR) bietet auf ihren Recyclinghöfen sogenannte Datenentsorgungsboxen an. Diese kann man sich abholen und gefüllt dort wieder abgeben. Kosten: Standardbox (33x24x21 Zentimeter) 4,70 Euro pro Stück. Maxibox (43x23x32 Zentimeter) 8,80 Euro pro Stück. *il*

Damit der ► Papierkram Ihnen nicht über den Kopf wächst, müssen Sie regelmäßig aussortieren – aber mit Bedacht

■ Weitere Informationen zu Aufbewahrungsfristen unter [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de), [www.bdb.de](http://www.bdb.de), [www.gdv.de](http://www.gdv.de)

Verjährungsfristen sind im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Zum Beispiel in den Paragrafen 194 bis 199, 438, 556, 651.

steuerrecht. Die erste: Für Arbeit, Material und sonstige Leistungen, die im Zusammenhang mit Haus und Grundstück stehen, sind die Handwerkerrechnungen und Zahlungsbelege mindestens zwei Jahre lang aufzubewahren. Gleiches gilt für die sogenannten haushaltsnahen Dienstleistungen. Die Aufbewahrungsfrist beginnt nicht mit dem Rechnungsdatum, sondern mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Rechnung erstellt wurde. Die zweite Vorschrift betrifft eher Wohlhabende: Steuerpflichtige, bei denen die Summe der positiven Einkünfte, also der Einnahmen abzüglich der Werbungskosten („Überschusseinkommen“) mehr als 500000 Euro im Kalenderjahr beträgt, haben die damit in Zusammenhang stehenden Aufzeichnungen sechs Jahre lang aufzubewahren.



Foto: Ingrid Laue

re vergleichen will, legt sie in einem Ordner ab.

Und was überhaupt nie im Reißwolf landen sollte, sind Geburtsurkunden, Familienstammbuch, Taufschein, Heirats-, Scheidungs- und Sterbeurkunden von Familienangehörigen sowie Vollmachten. Von diesen Papieren fertigt man am besten auch noch Kopien. Kommt es zu einem Verlust, kann das viel Ärger ersparen.

Ingrid Laue

In der Berliner Innenstadt werden Ateliers zunehmend in teure Wohnungen umgewandelt



Foto: Sabine Münch

## ATELIERFÖRDERUNG

# Berlin verprellt seine Künstler

■ Kulturwerk des BBK Berlin GmbH – Atelierbüro –, Köthener Straße 44, 10963 Berlin, ☎ 23 089921 [www.bbk-kulturwerk.de](http://www.bbk-kulturwerk.de) oder [www.kultur.berlin.de](http://www.kultur.berlin.de)

■ Initiative KünstlerInnen gegen Verdrängung, c/o Rolf Kuhl, Körtestraße 35, 10967 Berlin, ☎ 01749939863 oder 86391139, E-Mail: [kuhl.schuemer@gmail.com](mailto:kuhl.schuemer@gmail.com)

**Künstler tragen maßgeblich zum Image und zur Attraktivität Berlins bei. Angesichts steigender Mieten verliert die Stadt diese Besonderheit – und der Senat schaut gleichgültig zu. Auch wenn sich der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit für das Stadtmarketing und zu Wahlkampfzwecken gern mit Künstlern schmückt – der Exodus der Kunstschaffenden ist in vollem Gange. Nur noch wenige gut verdienende Künstler können sich ein Atelier in der Innenstadt leisten.**

Als das Gebäude Greifswalder Straße 212 noch der städtischen Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) gehörte, gab es hier 45 Ateliers – nach dem Verkauf sind alle weg. Nachdem das Haus Lindower Straße 18 in Wedding durch den Liegenschaftsfonds privatisiert wurde, verschwanden auch dort die 20 Ateliers. Das Wohnungsunternehmen Gewobag verwandelte das Atelierhaus Klausenerplatz 19 in Wohnlofts. Und auch die 16 Ateliers am Charlottenburger Ufer 17/18 sollen Lofts werden. In der Landsberger Allee 54 müssen demnächst rund 70 Ateliers und Projekträume luxuriösen Apartments weichen. Von der Schließung des Künstlerhauses „Ta-

cheles“ sind auch die rund 40 Ateliers betroffen. Und 50 Ateliers in der Rosenthaler Straße 71 in Mitte werden demnächst zwecks Gewinnmaximierung in Hotelzimmer umfunktioniert.

Florian Schöttle, vom Senat finanzierter Atelierbeauftragter und in dieser Funktion Leiter des seit 15 Jahren bestehenden „Atelierbüros“, verweist auf über 700 Ateliervluste seit 2004. „Der gesamte Innenstadtbereich ist bereits heute praktisch kein Arbeitsort mehr für Künstlerinnen und Künstler“, so Schöttle. Potenzial sieht er lediglich noch in Weißensee und anderen Randbezirken.

Über 5000 Künstler suchen zurzeit in Berlin Atelierräume. Mit mindestens 12 Euro pro Quadratmeter warm liegen die Gewerbemieten in der Innenstadt jedoch beim Doppelten dessen, was die meisten Künstler bezahlen können. Laut einer Umfrage können 25 Prozent der Künstler maximal 150 Euro im Monat für die Ateliermiete aufbringen, für 60 Prozent sind 300 Euro die absolute Schmerzgrenze.

Über 70 Prozent der ateliersuchenden Künstler wohnen (noch) in der Innenstadt. Viele arbeiten in ihrer

Wohnung. Wer ein Atelier in den Außenbezirken findet, muss einen langen Arbeitsweg in Kauf nehmen. Künstler sind auf einen engen persönlichen Kontakt zu Museen, Galerien und Agenturen angewiesen, die ihren Sitz traditionell in der Innenstadt haben. Und schließlich ist die soziale und kulturelle Vielfalt auch für die Attraktivität des Stadtzentrums wichtig. „Doch vom damit verbundenen Profit und Image-Gewinn für die Stadt fließt wenig zu den Akteuren zurück – im Gegenteil: Die realen Arbeits- und Lebensbedingungen Berliner Künstler verschlechtern sich zusehends durch steigende Mieten und den Verlust selbstorganisierter Freiräume“, schrieb im letzten Jahr 200 Berliner Künstler in einem Offenen Brief an Klaus Wowereit. Eine Antwort haben sie nicht bekommen.

Interessierte Künstler mit begrenzten Einkommen können sich beim Atelierbüro auf mietpreisgebundene Atelierwohnungen oder auf mietbegünstigte Ateliers bewerben. Eine Fachjury wählt die Bewerber aus.

## Die kulturelle Vielfalt muss bleiben

2011 standen dem Atelierbüro 1,1 Millionen Euro zur Verfügung. In diesem Jahr sind es 150000 Euro mehr. Aber selbst wenn dieser Betrag 2013 noch einmal, wie geplant, kräftig aufgestockt wird, reicht er nicht aus, um auch nur die dringendsten Probleme zu lösen. Das Atelierbüro verfügt zurzeit über Belegrechte für rund 800 Ateliers, die aber allesamt vermietet sind. Jährlich gehen fast 900 neue Ateliervesuche ein.

2011 hat das Atelierbüro nur 21 öffentlich geförderte Ateliers ausschreiben und neu vergeben können – wesentlich weniger als in den Jahren zuvor. Schöttle: „Auch unter Förderbedingungen ist es zunehmend schwerer geworden, geeignete und preiswerte Standorte vom freien Markt anzumieten – Berlin muss umgehend seine verfügbaren räumlichen Potenziale zugänglich machen!“ Es gehe letztlich um die kulturelle Vielfalt, auf die Berlin bisher immer stolz war. *Rainer Bratfisch*

## Sexy, aber ausgebucht

„Die Attraktivität Berlins für Künstlerinnen und Künstler ist subjektiv ungebrochen: Über 30 Prozent der konkreten Bewerbungen auf ein gefördertes Atelier kamen von neu zugezogenen Künstlerinnen und Künstlern. Fast 900 Neuanmeldungen gab es beim Atelierbüro 2011: 40 Prozent gaben an, bisher keine Arbeitsmöglichkeit zu besitzen und suchen zum ersten Mal einen Arbeitsort in Berlin. Die Zahl der Ateliervesuche ist 2011 dabei in einem Jahr um 22 Prozent gestiegen!“

Aus einer Marktanalyse des Atelierbüros



## Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins

### Sehr geehrtes Mitglied des Berliner Mietervereins, liebe Mieter!

Die Situation der Mieter am Berliner Wohnungsmarkt hat sich deutlich verschlechtert. In der Mehrzahl der Berliner Bezirke, vor allem aber in den Innenstadtbereichen, übersteigt die Zahl der Nachfrager das Angebot an Wohnungen deutlich. Das hat zu einem erheblichen Anstieg der Wiedervermietungsmieten und zu steigenden Wohnkostenbelastungen geführt. Die Konkurrenz der Mieter untereinander steigt, die Zahl der Wohnungswechsler sinkt. Der Mietanstieg ist zum Teil auch auf modernisierungsbedingte Wohnkostensteigerungen zurückzuführen. Wegen der im Durchschnitt niedrigen Einkommen in Berlin können Mietsteigerungen nur begrenzt aufgefangen werden.

Noch vor etwa einem Jahr war das Echo auf die Problemschilderung des Berliner Mietervereins beim Senat: Wir haben hohen Leerstand, wir ha-

### 1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen

#### 1.1. Der Abschluss des neuen Mietvertrages

Neue Wohnung:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: \_\_\_\_\_

a) Der Mietvertrag für die *derzeit* von mir bewohnte Wohnung wurde abgeschlossen vor

- einem Monat bzw. weniger als einem Monat
- mehr als 1 bis zu unter 3 Monaten
- 3 Monaten bis zu unter 6 Monaten
- 6 Monaten bis zu unter 12 Monaten
- 12 Monaten bis zu unter 24 Monaten
- mehr als 24 Monaten

b) Der Umzug bzw. der neue Mietvertragsabschluss erfolgte, weil

- ich in die Stadt neu zugezogen bin
- meine bisherige Wohnung zu klein für meinen Haushalt war
- meine bisherige Wohnung zu groß für meinen Haushalt war
- familiäre bzw. persönliche Gründe (zum Beispiel: Trennung) es erforderlich machten
- das Wohnumfeld mir nicht mehr gefallen hat
- mein Arbeitsplatz sich veränderte
- die Miethöhe meiner bisherigen Wohnung nicht mehr akzeptabel war

c) Ich habe meine neue Wohnung gefunden

- im gleichen Quartier
- im gleichen Bezirk
- im Nachbarbezirk
- in einer ganz anderen Gegend der Stadt

d) Um ein Bild über den Energieverbrauch des Hauses und damit die möglichen Heizkosten zu gewinnen

– hat mir vor dem Mietvertragsabschluss der Vermieter den Energieausweis  
 gezeigt  nicht gezeigt

– habe ich einen Blick in den Energieausweis

- eingefordert  nicht eingefordert

ben Marktentspannung, wir haben allenfalls leichte Probleme auf Teilmärkten. Dieses Echo hatte Folgen. Es hat die Anwendung von Schutzinstrumenten verhindert und Neubauinvestitionen unnötig erscheinen lassen. Die Folgen sind jetzt am Wohnungsmarkt spürbar. Wir müssen den politisch Verantwortlichen verdeutlichen, welche Konsequenzen ihr Nichtstun hat. Deshalb wollen wir Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt sammeln – dafür benötigen wir Ihre Hilfe zu folgenden Themen:

1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen
2. Wohnen statt Leerstand, Feriennutzung oder Abriss
3. Modernisierungskosten
4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

**Bitte beteiligen Sie sich an der Wohnungsmarktbeobachtung.**

Übersenden Sie uns den Fragebogen, auch wenn Sie nur zu einem Problemfeld des Wohnungsmarktes etwas zu berichten haben.

#### 1.2 Die Miethöhe

a) Der Mietpreis für meine *bisherige* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: \_\_\_\_\_ Euro  
Der Mietpreis für meine *neue* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: \_\_\_\_\_ Euro

b) Die Wohnfläche der *bisherigen* Wohnung: \_\_\_\_\_ qm  
Die Wohnfläche der *neuen* Wohnung: \_\_\_\_\_ qm

c) Anzahl der Personen in der *vorherigen* Wohnung: \_\_\_\_\_  
Anzahl der Personen in der *neuen* Wohnung: \_\_\_\_\_

d) Die Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) hat sich nach dem Umzug  
 erhöht  ist gleich geblieben  hat sich verringert

e) Die ortsübliche Vergleichsmiete für meine Wohnung ist mir  
 bekannt  unbekannt

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

f) Falls die ortsübliche Vergleichsmiete bekannt:

- der Mietpreis meines neuen Mietvertragsabschlusses liegt  
 unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- in etwa auf der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
- um bis zu 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 10 und unter 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 20 und unter 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete

### 2. Wohnen statt Leerstand, Feriennutzung oder Abriss

#### 2.1. Folgende Wohnung(en) stehen trotz Wohnungsknappheit leer:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: \_\_\_\_\_

Wohnungsleerstand seit mehr als  3  6 Monaten

- ohne erkennbaren Grund
- wegen Modernisierung/Instandsetzung
- wegen beabsichtigtem Verkauf von Wohnung oder Haus
- wegen schlechtem Zustand/Umfeld oder ungeklärten Eigentumsverhältnissen

## 2.2. Folgende Wohnung(en) werden trotz Wohnungsknappheit zweckfremd genutzt:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: \_\_\_\_\_

Nutzung als

Ferienwohnung(en)

Nutzung als Gewerbe (Arztpraxis, Anwaltskanzlei, etc.)

seit mehr als  6  12  24  60 Monaten

## 2.3. Folgende Wohnung(en) werden/wurden trotz Wohnungsknappheit abgerissen:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des abgerissenen Hauses: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Neubaus: \_\_\_\_\_

Der abgerissene Wohnraum war zum Wohnen

geeignet  nicht mehr geeignet

Der abgerissene Wohnraum war meiner Kenntnis nach preisgünstig.

Für den abgerissenen Wohnraum wurde/n errichtet

Wohnungsneubau

Gewerbebau

öffentliche Infrastrukturbauten, z.B. Schulen/Straßen

Das Mietniveau der Neubauten liegt meiner Kenntnis nach zwischen

5 bis unter 7  7 bis unter 9  9 bis unter 11  über 11

Euro pro qm Nettokaltmiete im Monat

## 3. Modernisierungskosten

### 3.1. Folgende Wohnung(en) werden/wurden modernisiert:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: \_\_\_\_\_

vor Modernisierung: \_\_\_\_\_

nach Modernisierung: \_\_\_\_\_

### 3.2. Die Modernisierung beinhaltet/e folgende Maßnahmen:

Kleinteilige Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung

Umfangreiche Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung wie

Balkonanbau

Aufzuganbau

Grundrissänderung

Badeinbau

Kleinteilige Maßnahmen zur Energieeinsparung

Umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung wie

Heizungseinbau/-änderung

Dämmung der Fassaden

Dämmung von Kellerdecke, Dach oder oberster Geschossdecke

Austausch mit energiesparenden Isolierglasfenstern

Einbau solarthermischer Anlagen bzw. Umstellung auf sonstige regenerative Energien

### 3.3. Die Modernisierungskosten

a) Die Mieterhöhung *nach* der Modernisierung soll/hat für meine Wohnung betragen in Euro pro qm Wohnfläche

0 bis unter 0,50  0,50 bis unter 1,00

1,00 bis unter 1,50  1,50 bis unter 2,00

2,00 bis unter 3,00  3,00 bis unter 4,00

über 4,00

b) Durch die Mieterhöhung wird/hat sich meine Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) erhöhen/erhöht auf

unter 20 %  20 bis unter 30 %  30 bis unter 40 %

40 bis unter 50 %  über 50 %

### 3.4. Abzug von Instandhaltungsaufwendungen und öffentlicher Fördermittel – Härtegründe

a) Der Vermieter hat bei den auf die Miete abwälzbaren

Investitionskosten theoretische Aufwendungen abgezogen für

(unterlassene) Instandsetzung

öffentliche Fördermittel

b) Härtegründe aus  sozialen Gründen  finanziellen Gründen

habe ich gegen die Duldung der Modernisierung

nicht vorgetragen, weil ich davon nicht wusste

nicht vorgetragen, da keine Gründe vorliegen bzw. vorlagen

vorgetragen mit Erfolg

vorgetragen ohne Erfolg

## 4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Als Mieter bewohnte Eigentumswohnung:

PLZ: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

Stockwerk: \_\_\_\_\_

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: \_\_\_\_\_

### 4.1. Mietsicherheit in einer Eigentumswohnung:

a) Die von mir als Mieter bewohnte Wohnung ist eine Eigentumswohnung seit

weniger als 6 Monaten

zwischen 6 und 12 Monaten

zwischen 12 und 24 Monaten

mehr als 24 Monaten

ist mir nicht bekannt

b) Die Wohnung wurde während meines Mietverhältnisses umgewandelt. Es ist mir bekannt, dass für die Wohnung in diesem Bezirk

kein  ein erweiterter Kündigungsschutz von bis zu 7 Jahren vor Eigenbedarf und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung besteht.

c) Ich bin in die bereits umgewandelte Wohnung als Mieter eingezogen, weil

ich keine andere Wohnung gefunden habe

das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht besteht

ich von dem Risiko einer Eigenbedarfskündigung nichts wusste

mich das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht von der Anmietung abschrecken konnte

### 4.2. Die Miethöhe

a) Die letzte Mieterhöhung (ohne Betriebskostensteigerung) seit meinem Einzug erfolgte

vor weniger als 6 Monaten

zwischen 6 und 12 Monaten

zwischen 12 und 24 Monaten

vor mehr als 24 Monaten

b) Bei Mietverhältnissen von mehr als 5 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

weniger als zwei  mehr als zwei Mieterhöhungen


(ohne Betriebskostensteigerungen)

c) Bei Mietverhältnissen von mehr als 8 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

weniger als zwei  drei bis vier  mehr als vier Mieterhöhungen

(ohne Betriebskostensteigerungen)

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

### Untervermietung

**Aus § 553 BGB ergibt sich kein Anspruch auf Erteilung einer generellen, nicht personenbezogenen Untervermieterlaubnis.**

BGH vom 21.2.2012 – VIII ZR 290/11 –


 Langfassung im Internet

Aus § 553 BGB ergibt sich für Wohnraummieter nur ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungs-erlaubnis für einen namentlich bezeichneten Dritten. Auch eine „kategorische“ Erlaubnisverweigerung des Vermieters hat nicht zur Folge, dass dem Mieter nunmehr mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungs-erlaubnis „unter dem Vorbehalt der Person des Untervermieters“ zusteht.

### Mieterhöhung

**Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch den Tatrichter.**

BGH vom 29.2.2012 – VIII ZR 346/10 –

 Langfassung im Internet

Die Entscheidung hat in Berlin nur Bedeutung für die relativ seltenen Fälle, wo der Mietspiegel – beispielsweise wegen Einschlägigkeit eines Leerfeldes – keine Anwendung findet und im Prozess ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeholt werden muss.

Der Bundesgerichtshof versucht in dieser Entscheidung vier frühere Entscheidungen nochmals zu „erklären“ und zu systematisieren (BGH vom 20.4.2005 – VIII ZR 110/04 –; BGH vom 6.7.2005 – VIII ZR 322/04 –; BGH vom 21.10.2009 – VIII ZR 30/09 – und BGH vom 4.5.2011 – VIII ZR 227/10 –). Er kommt zu folgenden Aussagen:

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich nicht um einen punktgenauen Wert, sondern sie bewegt sich innerhalb einer gewissen Spanne.

Das Gericht hat im Prozess eine konkrete Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete vorzunehmen.


Die Einzelvergleichsmiete kann ein Punktwert innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete sein, sie kann sich aber auch innerhalb einer gewissen Bandbreite bewegen, die ihrerseits innerhalb der umfassenderen, etwa durch einen Mietspiegel abgebildeten Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Stellt sich die Einzelvergleichsmiete nicht als Punkt, sondern als Bandbreite dar, kann der Vermieter die Miete bis zum oberen Wert der Bandbreite anheben. Das volle Spektrum der berücksichtigungsfähigen Vergleichsmieten darf nicht mit der ortsüblichen Vergleichsmiete gleichgesetzt werden. Vielmehr sind hieraus die „üblichen Entgelte“ (§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB) zu ermitteln.

Die üblichen Entgelte werden ermittelt, indem die sogenannten „Ausreißermieten“ ausgesondert werden. Die Eliminierung extrem abweichender Mieten, die unter § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) fallen, reicht aber nicht aus, um die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete und – in deren Rahmen – die Einzelvergleichsmiete zu bestimmen. Nicht jede Miete, die nicht gegen § 5 WiStG verstößt, ist als übliches Entgelt im Sinne des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB zu bezeichnen.

### Modernisierungszuschlag

**Der Modernisierungszuschlag kann schon dann verlangt werden, wenn der Vermieter aufgrund der vorliegenden Rechnungen die tatsächliche Höhe der Modernisierungskosten kennt und die Arbeiten abgeschlossen sind.**

BGH vom 20.3.2012 – VIII ZR 294/11 –

 Langfassung im Internet

Anders als beispielsweise das AG Schöneberg im Urteil vom 5.8.2010 (– 106 C 302/09 –, MM 7+8/11, 30) lässt der BGH als Nachweis der entstandenen Modernisierungskosten die Vorlage der Rechnungen ausreichen. Der gegenteiligen Meinung, dass die Kosten dem Vermieter erst im Zeitpunkt des Mittelabflusses (Zahlung) entstünden, erteilt der BGH ohne überzeugende Begründung eine Absage.

### Mieterhöhung

**Wenn der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen – über die in § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB geforderten drei Vergleichswohnungen hinaus – weitere Wohnungen benennt, die nicht die Voraussetzungen des § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB erfüllen, so ist das Erhöhungsverlangen weder insgesamt noch teilweise unwirksam. Ob der Umstand, dass die Miete einer der benannten Wohnungen unterhalb der verlangten Miete liegt, an der Ortsüblichkeit der verlangten Miete zweifeln lässt, ist eine Frage der materiellen**

### Begründetheit, nicht der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens.

BGH vom 28.3.2012 – VIII ZR 79/11 –

👉 Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 18.11.2008 forderte der Vermieter den Mieter auf, einer Erhöhung der Miete ab dem 1.3.2009 auf 507,73 Euro zuzustimmen. Zur Begründung benannte er sieben vergleichbare Wohnungen. Die Mieten von sechs der genannten Wohnungen lagen oberhalb der verlangten neuen Miete, die Miete einer Wohnung betrug 490 Euro.

Der BGH erachtete diese Mieterhöhung als formal wirksam begründet. Der Vermieter muss lediglich drei Vergleichswohnungen mit Mieten benennen, die der begehrten Mieterhöhung entsprechen. Benenne er daneben mehrere Wohnungen, deren Mieten darunter liegen, sei das für die formelle Begründetheit unschädlich.

### Kautio nach Vermieterwechsel

**Auf den Ersterer eines vermieteten Grundstücks geht die Verpflichtung zur Rückzahlung der Mietsicherheit an**

**den Mieter kraft Gesetzes auch dann über, wenn der insolvent gewordene Voreigentümer die vom Mieter erhaltene Mietsicherheit nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen angelegt hatte.**

BGH vom 7.3.2012 – XII ZR 13/10 –

👉 Langfassung im Internet

Durch dieses Urteil erfährt die allgemeine Ansicht in der Mietrechtsliteratur endlich Bestätigung durch den Bundesgerichtshof: Der Erwerber beziehungsweise Ersterher der Mietwohnung trägt nach § 566 a BGB das Insolvenzrisiko des früheren Vermieters.

Die mieterschützende Vorschrift des § 566 a BGB enthalte – so der BGH – die nach früherem Recht (§ 572 BGB a.F.) gegebene Tatbestandsvoraussetzung, dass die Sicherheit dem Erwerber ausgehändigt wird oder dieser dem früheren Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt, nicht mehr. Durch die geänderte Vorschrift werde der Erwerber dem Mieter gegenüber zur Rückzahlung der Sicherheit ohne Rücksicht darauf verpflichtet, ob er die Mietsicherheit vom früheren Vermieter ausgehändigt bekommen hat oder noch erhalten kann.

### Instanzen-Rechtsprechung

#### Berliner Mietspiegel (1)

**Anwohner des Kollwitzplatzes können im Rahmen einer Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel die Lärmbelästigungen durch einen Wochenmarkt und durch zahlreiche Gaststätten nicht als wohnwertmindernd geltend machen.**

LG Berlin vom 21.2.2012  
– 63 S 276/11 –

👉 Langfassung im Internet

Nach Auffassung des Landgerichts seien die Geräuschbelästigungen durch Wochenmarkt und Gaststätten nicht wohnwertmindernd zu berücksichtigen. Es handele sich hierbei um ein ortsübliches Erscheinungsbild einer innerstädtischen Wohnlage, die gerade eine Gegend wie den Kollwitzplatz und dessen Umgebung präge und ihr den besonderen Reiz verleihe. Die von der Mieterin vorgebrachten Beanstandungen beruhten nicht unmittelbar auf den gewerblichen Einrichtungen, sondern seien mittelbare Begleiterscheinungen des Lebens in einer Metropole, in der

Autos fahren und parken, Leute einkaufen und sich Fußgänger auch in größeren Gruppen aufhalten und bewegen.

#### Übergabetermin

**Der Umstand, dass der erste Tag eines Monats ein Sonntag ist, spricht nicht gegen die Verpflichtung des Vermieters, die Wohnung auch am Sonntag zu übergeben, wenn er die Wohnung ab diesem Tage vermietet hat. § 193 BGB ist auf diesen Sachverhalt nicht anzuwenden.**

LG Berlin vom 16.3.2012  
– 65 S 219/10 –

👉 Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten unter anderem darüber, ob schon die Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs am 1. November 2009 die Mieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt habe. Dafür spreche – so das Landgericht –, dass die Wohnungsgenossenschaft den Mietern die Wohnung ab dem 1. November 2009 vermietet habe („überlässt dem Mitglied vom 1. No-

vember 2009 ab zu Wohnzwecken“), die Wohnung jedoch erst am 2. November 2009 zur Nutzung überlassen wollte. Anders als die Genossenschaft meine, spreche der Umstand, dass der 1. November 2009 ein Sonntag war, nicht gegen eine Verpflichtung des Vermieters, die Wohnung auch an diesem Tage zu übergeben. Denn Wohnungsmietverträge endeten in der Regel zum Monatsablauf (vergleiche insbesondere die Regelungen in § 573 c BGB zur ordentlichen Kündigung von Mietverhältnissen), so dass ein Mieter oftmals darauf angewiesen sein werde, dass seine neue Wohnung am Monatsersten zur Verfügung stehe. Insofern mag einem gewerblichen Vermieter eine Wohnungsübergabe an einem Werktag zwar lieber sein, dass die Interessenlage des Mieters (der werktags gegebenenfalls selbst arbeiten muss) sich hiermit decken würde, könne jedoch nicht ohne Weiteres angenommen werden. Deshalb könne – wenn die Mietvertragsparteien wie hier den Monatsersten als Nutzungsbeginn bestimmt haben – die Auslegungsregel des § 193 BGB (nach der eine an

einem Sonntag zu bewirkende Leistung erst am nächsten Werktag zu bewirken sei) nicht ohne Weiteres angewandt werden. Denn sie sei rechtsgeschäftlich abdingbar und im Zweifel durch den auf einen Sonntag festgelegten Mietvertragsbeginn abbedungen.

## Berliner Mietspiegel (2)

**Zur Vermutungswirkung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2011 im Hinblick auf die zutreffende ortsübliche Vergleichsmiete bei hoher beziehungsweise sehr hoher Geschosslage (Leipziger Straße, 22. OG).**

*LG Berlin vom 11.5.2012  
– 63 S 487/11 –, mitgeteilt  
von RA Falko Kalisch*

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter wollte sich nicht mit dem im Berliner Mietspiegel für die betreffende Wohnung aufgeführten maßgeblichen Mietwert zufrieden geben und machte deshalb im Zustimmungsprozess die Unanwendbarkeit des Mietspiegels für die Wohnung geltend. Denn die im 22. Obergeschoss eines Hauses in der Leipziger Straße gelegene Wohnung unterfalle wegen ihrer Besonderheit nicht dem Berliner Mietspiegel. Dieser Argumentation wollte das Landgericht jedoch nicht folgen. Die Vermutungsgrundlage des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2011 werde nicht erschüttert. Denn es seien keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass Wohnungen in hohen oder sehr hohen Geschosslagen vom Berliner Mietspiegel 2011 nicht erfasst würden, zumal – abgesehen von Wohnungen im Souterrain und solchen im Dachgeschoss ohne Aufzug, für die die Lage jeweils als negatives Sondermerkmal zu berücksichtigen ist – die Geschosslage ersichtlich kein statistisch relevantes mietbildendes Merkmal darstelle, wie sich auch dem hierzu im Übrigen schweigenden Bericht über die Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel 2011 entnehmen lasse. Allerdings könne der Vermieter behaupten, der Mietspiegel sei zwar teilweise qualifiziert, aber entweder

gerade in dem Mietspiegelfeld, zu dem die Vertragswohnung gehöre, nicht, oder aber die Wohnung weise solche Besonderheiten auf, die vom Mietspiegel nicht erfasst würden, weshalb der Mietspiegel generell auf die Wohnung gar nicht anwendbar sei. Auch ein solcher Einwand greife vorliegend jedoch nicht durch. Aus dem aus Ziffer 3 des Berliner Mietspiegels 2011 ersichtlichen Geltungsbereich und der aus Ziffer 6 folgenden Beschaffenheitsbeschreibung ergebe sich einerseits im Umkehrschluss, dass speziell für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Wohnungen die dortige Spalte 10 gelte und dass das dortige Feld K über eine genügende Zahl von Mietwerten verfüge, um der Qualifizierung zu unterfallen.

Warum etwa dennoch die streitgegenständliche Wohnung individuelle Merkmale aufweisen soll, die dazu führen könnten, die ortsübliche Vergleichsmiete ließe sich nicht dem vorbezeichneten Feld K 10 entnehmen, ergebe sich jedenfalls nicht aus der bloßen – zu unterstellenden – Tatsache, dass weitere Wohnungen im selben Haus zu höheren Mieten vermietet seien. Der Umstand allein, dass für gleichartige Wohnungen auch höhere Mieten erzielt werden können, belege nicht die jeweils ortsübliche Vergleichsmiete. Denn diese entspreche den tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen und sei eine marktorientierte Miete, keine Marktmiete.

## Berliner Mietspiegel (3)

**Nach § 558 a Abs. 3 BGB muss ein Mieterhöhungsverlangen, das nach § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB mit vergleichbaren Wohnungen begründet wird, auch die Angaben für die Wohnung aus einem qualifizierten Mietspiegel enthalten.**

*AG Lichtenberg vom 29.5.2012  
– 5 C 36/12 –, mitgeteilt  
von RA Bernd Schütze*

Der Vermieter verlangte die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete um monatlich 33,05 Euro auf 507,93 Euro. In dem Schreiben

wurden drei Wohnungen mit Adresse und dem jeweiligen Quadratmeterpreis der Nettokaltmiete als Vergleichswohnungen benannt. Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung nicht zu. Sie war der Ansicht, dass das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam sei, da der notwendige Hinweis auf den Berliner Mietspiegel gemäß § 558 a Absatz 3 BGB fehle. Zu Recht, wie das Amtsgericht urteilte. Nach § 558 a Abs. 3 BGB müsse ein Mieterhöhungsverlangen, das nach § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB mit vergleichbaren Wohnungen begründet werde, auch die Angaben für die Wohnung aus einem qualifizierten Mietspiegel enthalten, wenn ein solcher vorliege. Der Berliner Mietspiegel sei ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d Abs. 1 BGB. Der Mietspiegel enthalte auch Angaben für die streitgegenständliche Wohnung (hier: Mietspiegelfeld J 4). Die Vermieterin hätte daher für ein ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen der Mieterin die Werte des konkreten Mietspiegelfeldes für die Wohnung mitteilen müssen. Dies bedeute, dass die Spanne des Mietspiegelfeldes hätte mitgeteilt werden müssen, was nicht geschehen sei.

## Berliner Mietspiegel (4)

**Die Greifenhagener Straße in 10437 Berlin liegt in einer bevorzugten Citylage im Sinne des Berliner Mietspiegels 2011.**

*AG Mitte vom 2.5.2012  
– 15 C 362/11 –, mitgeteilt  
von RA Norbert Wilke*

Bei einer so großen Stadt wie Berlin besteht die City nach Auffassung des Gerichts nicht nur aus den kleinen besonders touristisch geprägten Gebieten, sondern auch aus den hierzu naheliegenden Wohnbereichen. Die besondere Bevorzugung der Lage sei aus dem Interesse am Zuzug zu bestimmen. Es gebe gerichtsbekannt keinen Stadtteil, der zurzeit begehrt sei als der Prenzlauer Berg, insbesondere die Gegend in fußläufiger Nähe zur Schönhauser Allee. Dort sei im Übrigen auch alles an Läden vorhanden, was Wohnen attraktiv mache. Es gebe Lebensmittelläden

aller Colour (Bio-, Asiamarkt und so weiter), Cafés und Restaurants, Drogerien, Reinigungen, Friseure, Wochenmärkte und so weiter.

## Berliner Mietspiegel (5)

**Ein Balkon kann wegen starken Verkehrslärms „nicht nutzbar“ im Sinne des Berliner Mietspiegel 2011 sein.**

*AG Tempelhof-Kreuzberg vom 8.5.2012 – 24 C 208/11 –, mitgeteilt von Dr. Sabine J. Kryszon*

Die Mietvertragsparteien stritten im Rahmen einer Mieterhöhung auf Grundlage des Berliner Mietspiegels darum, ob der Balkon sich innerhalb der Merkmalsgruppe 3 (Wohnung) negativ auswirke, da er wegen des starken Straßenlärms nicht nutzbar sei. Das Gericht folgte der Argumentation der Mieterin.

Denn durch seine Lage im Vorderhaus des ersten Obergeschosses, gerichtet zum Mariendorfer Damm, welcher ausweislich des Mietspiegels eine hohe Verkehrslärmbelastung ausweise, könne dieser zweckentsprechend, nämlich zum auch längeren Aufenthalt von Menschen in der wärmeren Jahreszeit mit einem gewissen Erholungswert, nicht genutzt werden. Die Lärmbelastung und Luftverschmutzung sei bei einem Balkon an dieser Straße im ersten Stock erheblich, da dort nicht nur zu Stoßzeiten, sondern auch an Wochenenden und abends ein regelmäßiger Verkehr fließe, der einen längeren Aufenthalt zu Erholungszwecken als nahezu unmöglich erscheinen lasse. Der Zweck eines Balkons könne auch nicht darauf reduziert werden, dass dieser als zusätzlicher Lagerraum genutzt werden könne und dies auch bei extremer Lärmbelastung möglich sei. Denn zum einen sei der Balkon als Lagerstätte nur sehr begrenzt tauglich, da die Lagergegenstände den Witterungsverhältnissen ausgesetzt seien, zum anderen solle ein Balkon gerade dem Stadtbewohner die Möglichkeit verschaffen, sich auch ohne Garten gelegentlich im Freien aufzuhalten, und gerade dies werde als besonders wünschenswert und den Wohnwert

in der Regel erhöhend empfunden. Das Gericht ging im Übrigen nicht davon aus, dass stets dann, wenn das Merkmal „Lage an einer Straße mit hoher Verkehrslärmbelastung“ vorliegt, auch ein gegebenenfalls vorhandener Balkon nicht nutzbar wäre, sondern vielmehr der jeweilige Einzelfall, und zwar die genaue Lage des Hauses an der Straße und vor allem die Geschosshöhe des Balkons, in Betracht zu ziehen ist. Da das Gebäude vorliegend direkt an der Straße und nicht etwa nach hinten zurückversetzt stehe und die Wohnung im ersten Stock liege, komme dieses Negativmerkmal hier zur Anwendung. Das Gericht folgte auch nicht der Auffassung der Vermieterin, dass der Nachteil der hohen Verkehrslärmbelastung bereits durch das entsprechende Negativmerkmal in Gruppe 5 (Wohnumfeld) erfasst werde und daher auch nicht doppelt in Ansatz gebracht werden dürfe. Denn da der Mieter bei Vorhandensein eines Balkons für diesen auch anteilig Miete und Betriebskosten entrichte, stelle es auch einen weiteren Nachteil dar, wenn der Balkon dann tatsächlich nicht nutzbar sei.

## Modernisierungsankündigung

**Nach § 554 Absatz 3 BGB muss der Vermieter unter anderem die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitteilen. Wenn es sich um mehrere Baumaßnahmen handelt, muss dies in der Weise geschehen, dass die Mieterhöhung für jede Maßnahme (also getrennt) ausgewiesen wird.**

*AG Charlottenburg vom 15.6.2012 – 232 C 70/12 –, mitgeteilt von RA Falko Kalisch*

🔗 Langfassung im Internet

Es ging in dem Prozess um die Verpflichtung des Mieters zur Duldung mehrerer Modernisierungsmaßnahmen. Das Gericht verneinte einen Duldungsanspruch des Vermieters, weil er die Modernisierungsankündigung nicht in korrekter Form abgegeben hätte. Danach sei eine Duldungspflicht nur gegeben, wenn die Ankündigung

der beabsichtigten Maßnahmen den Erfordernissen des § 554 Abs. 3 BGB entspreche. Nach dieser Vorschrift müsse der Vermieter unter anderem die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitteilen. Wenn es sich um mehrere Baumaßnahmen handle, müsse dies in der Weise geschehen, dass die Mieterhöhung für jede Maßnahme (also getrennt) ausgewiesen werde. Dies sei erforderlich, damit sich der Mieter entscheiden könne, ob er gegebenenfalls nur einen Teil dulden wolle.

Der BGH führe in seiner Entscheidung vom 28.9.2011 (– VIII ZR 242/10 –) zwar aus, dass die Handhabung der Mitteilungsanforderungen nicht über das zum Schutze des Mieters gebotene Maß hinausgehen dürfe. Er stelle aber auch klar, dass das Informationsbedürfnis des Mieters dahin gehe zu wissen, wie sich die Maßnahmen auf die zu zahlende Miete auswirken, um ihm eine sachgerechte Beurteilung hinsichtlich seiner Duldungspflicht zu ermöglichen. Das sei aber nur möglich, wenn ihm die zu erwartende Mieterhöhung, bezogen auf jede Modernisierungsmaßnahme, mitgeteilt werde. Es gebe für den Mieter nämlich nicht nur die Möglichkeit, allen Maßnahmen zuzustimmen oder alle abzulehnen, sondern er könne auch teilweise zustimmen. Um hier eine sachgerechte Entscheidung zu treffen, müsse er aber wissen, welche Mietbelastung mit welcher Maßnahme für ihn verbunden sei. Im vorliegenden Fall handle es sich auch um Maßnahmen, die zwar ein gemeinsames Ziel, nämlich die Energieeinsparung anstrebten, die aber ansonsten sehr unterschiedlich und konkret zu trennen seien. Entsprechend mache die Vermieterin auch völlig unterschiedliche Angaben zu der erwarteten Dämmwirkung.

Schließlich sei darauf hinzuweisen, dass dem Vermieter die Handhabung der Mitteilungspflicht durch eine solche Aufteilung in keiner Weise erschwert werde, weil, wenn er den Gesamtbetrag einer zu erwartenden Mieterhöhung kenne, er naturgemäß auch die anteiligen Kosten kenne, aus denen sich dieser Gesamtbetrag zusammensetze.

# 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 Hauptgeschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 32)

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

**Servicetelefon:** ☎ 226 260

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

### Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

U Altstadt Spandau  
U Rathaus Spandau

### Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),  
nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)

♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)

U Seestraße

### Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG

rollstuhlgerecht

U Eberswalder Straße

### Hauptgeschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3 und U9)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

**Rechtsberatung:**

Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

### Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51  
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet

U Wilmsdorfer Straße  
S Charlottenburg

### Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

♿ Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

U Walther-Schreiber-Platz  
S Feuerbachstraße

### Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe U Südsterne

♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Begleit-  
person auf Rampe erforderlich)

### Beratungszentrum Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee  
(gegenüber Ring Center 1)

♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-  
person (Stufe 19 cm)

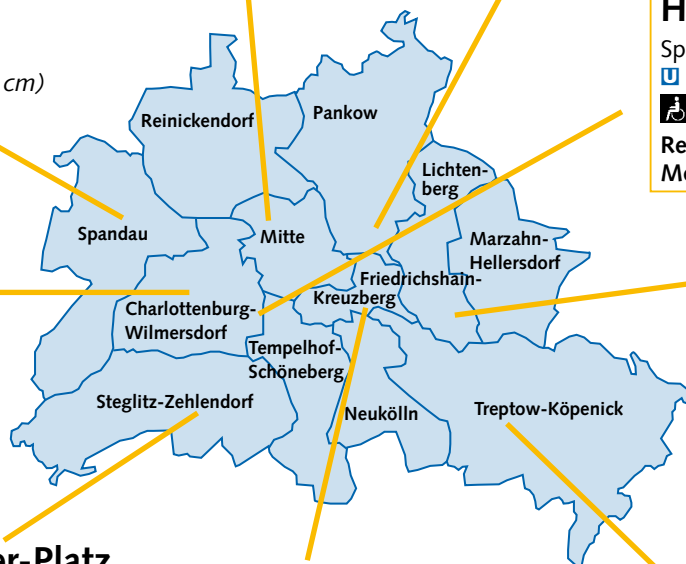
U S Frankfurter Allee

### Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-  
person (Stufe 19 cm)

S Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-  
straße/Ecke Seelenbinderstraße



## Bitte beachten Sie

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

**Prozesskostenversicherung:** Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der 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 Hauptgeschäftsstelle, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungszentrum  
Südsterne  
in der Hasenheide 63



## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

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

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

### Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-18 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1  
U Spichernstraße

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,  
Wandlitzstraße 13  
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42  
U Neue Grottkauer Straße

### Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,  
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,  
ca. 500 m Fußweg

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

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

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

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

## Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-  
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-  
hung, der Mieterverein hält für Sie in der  
Hauptgeschäftsstelle und in den Bera-  
tungszentren ein großes Angebot an In-  
formationsblättern bereit. Für Mitglieder  
sind alle Informationen auch im Internet  
abrufbar: [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)  
Benutzername: **Mitglied**  
Aktuelles Passwort: **Hinterhof**

## Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152  
Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung & Heizkosten

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

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

## Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

## NEU! 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 Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins oder beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin beziehungsweise im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de).

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

☎ 218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

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

☎ 204 47 04

##### ■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

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

☎ 88 59 11 88

##### ■ Kleines Theater

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

☎ 821 20 21

##### ■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

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

☎ 47 99 74 23

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 49 30 89 01

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/)  
Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

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

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales  
☎ 902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

##### ■ 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 zusammenschließen, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

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

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing, Sybille Klemz (Bezirksleitung)

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

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

#### Lichtenberg

Lilo Bertermann, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber (Bezirksleitung)

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

#### Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag (Bezirksleitung)

■ Moabiter Mietertreff am Dienstag, 11. September 2012 um 18.30 Uhr im Rathaus Tiergarten, Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner Saal im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

#### Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

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

#### Pankow

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

■ Kontaktmöglichkeiten: Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7  
Offenes Treffen für alle Mieterinnen und Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr; jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften

##### ■ AG Modernisierung

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

#### Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski, Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Nächstes Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch am 13. September 2012 (Do) um 19.30 Uhr in der Beratungsstelle „Villa Offensiv“, Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

# Urania

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

## September 2012

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

**Samstag, 8.9.**

10.00 Erstes Europa-Shaolin-Kulturfestival

**Montag, 10.9.**

19.30 Verleihung der Urania-Medaille an Prof. Dr. Harald Lesch

**Dienstag, 11.9.**

17.30 Prof. Dr. med. Helmut H. Knispel: Prostatakrebs – Behandlungskonzepte eines zertifizierten Zentrums\*

19.30 Dietmar Arnold: Die Fluchttunnel von Berlin\*\*

20.00 Quadro Nuevo – Grand Voyage

**Mittwoch, 12.9.**

17.00 Gesundheitstag: Der richtige Zeitpunkt für ein künstliches Gelenk – Eintritt frei

17.00 Dokumentarfilm: **Nachtmeerfahrten – Eine Reise in die Psychologie von C.G. Jung**

17.30 Prof. Dr. Michael Succow, Prof. Dr. Hans Dieter Knapp, Dr. Lebrecht Jeschke: **Naturschutz in Deutschland: Rückblicke – Einblicke – Ausblicke\*\***

19.30 Dr. Philipp Hübl: **Der Wahnsinn der Nacht – Moderne Traumtheorien\***

20.00 Dokumentarfilm: **Nachtmeerfahrten – Eine Reise in die Psychologie von C.G. Jung**

**Donnerstag, 13.9.**

17.00 Spielfilm: **Bezaubernde Lügen (2010)**

17.30 Joachim van der Linde: **Mit Eisenbahn und Frachtschiff um die Welt\*\***

19.30 Dr. Jan Stöß: **Die Zukunft der Alterssicherung in Deutschland – welche Alternativen gibt es?\***

20.00 Spielfilm: **Bezaubernde Lügen (2010)**

20.00 Emmi und Herr Willnowsky: **Staying Alive in Concert – Der Irrsinn geht weiter!**

**Freitag, 14.9.**

15.30 Dr. Tibor A. Görlich: **Heilungschancen verbessern durch Eigeninitiative\***

17.00 Spielfilm: **Bezaubernde Lügen (2010)**

17.30 Martin Koschorke: **Wie Sie mit Ihrem Partner glücklich werden, ohne ihn zu ändern\***

19.30 Dr. Martin zur Nedden: **Ist das Higgs-Teilchen gefunden? Die neuesten Ergebnisse der Weltmaschine\***

20.00 Spielfilm: **Bezaubernde Lügen (2010)**

**Montag, 17.9.**

17.30 Dr. med. Rieke H.-E. Alten: **Rheuma – Neue diagnostische und therapeutische Möglichkeiten\***

19.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: **500 Jahre Sixtinische Madonna – Raffael und seine Bilder der Gottesmutter\***

**Dienstag, 18.9.**

17.30 Thomas Heilmann: **Korruption, Schrottimmobilien, Sicherheitsverwahrung – Verbrechensbekämpfung und Verbraucherschutz in Berlin\***

17.30 Dr. Alfred Hagemann: **Friederisiko – Eine Ausstellung zum 300. Geburtstag Friedrich des Großen**

19.30 Dr. Leonhard Dobusch: **Die Piratenpartei und ihre Erfolge – Mythen, Ursachen und Perspektiven\***

**Mittwoch, 19.09.**

17.00 Gesundheitstag: **Volkskrankheit Arthrose – Eintritt frei**

19.30 Prof. Dr. Dieter Hoffmann: **Carl Friedrich von Weizsäcker – Physiker, Philosoph, Friedensforscher\***

**Donnerstag, 20.9.**

17.30 Guus Reinartz: **Die Provence – ein Gesamtkunstwerk\*\***

19.30 Guus Reinartz: **Almenwandern in Südtirol – Streifzüge im Gitschberg, Jochtal\*\***

**Freitag, 21.9.**

15.30 Johannes Prittwitz: **Der Prenzlauer Berg – Rund um den Kollwitzplatz\*\***

17.30 Maximilian Kühne: **Finnland – von den Hauptstädten im Süden in die Wildnis Lapplands\*\***

19.30 Dr. Andreas Jacke: **Der legendäre Sherlock Holmes – Die Philosophie eines Meisterdetektivs (A Game of Shadows, 2011) \***

**Samstag, 22.9.**

10.00 **Wie fahren wir morgen? Mobilität im Zeichen der Energiewende**  
Vorträge, Speakers Corner, World Café  
Eintritt frei, Anmeldung erforderlich

**Montag, 24.9.**

17.30 Maximilian Kühne: **Toledo und seine beeindruckenden Geschichtszeugnisse\*\***

19.00 Ausstellungseröffnung „Steine ohne Grenzen“

19.30 Prof. Dr. Julian Nida-Rümelin: **Ein Modell für eine humane Ökonomie – nicht nur eine Utopie!\***

**Dienstag, 25.9.**

17.00 Dokumentarfilm: **Das Ding am Deich (2012)**

17.30 Dr. Hans von Trotha: **Gartenkunst – Auf der Suche nach dem verlorenen Paradies\*\***

19.30 Prof. Dr. Gerd Antes, Dr. Werner Bartens, Prof. Dr. Wolf-Dieter Ludwig: **Heillose Zustände – Warum die Medizin die Menschen krank und das Land arm macht\***

20.00 Dokumentarfilm: **Das Ding am Deich (2012)**

**Mittwoch, 26.9.**

17.00 Dokumentarfilm: **Das Ding am Deich (2012)**

17.30 Dr. med. Achim Kürten: **Krebserkrankungen – Behandlung aus Sicht der Traditionellen Chinesischen Medizin\***

19.30 Volker Koop: **Himmels Germanenwahn – Die SS-Organisation Ahnenerbe und ihre Verbrechen\***

20.00 Dokumentarfilm: **Wurlitzer und die Erfindung der Gegenwart (1985)**

**Donnerstag, 27.9.**

17.00 Spielfilm: **Vielleicht in einem anderen Leben (2010)**

17.30 Lama Ngakma Shadröl Du-nyam Wangmo: **The Ego is not the Problem – Nicht das Ego ist das Problem ...\***  
Vortrag in englischer Sprache mit Übersetzung und Diskussion

19.30 Uli Kunz: **Tiefenrausch – Tauchexpeditionen in eine fremde Welt\***

20.00 Spielfilm: **Vielleicht in einem anderen Leben (2010)**

**Freitag, 28.9.**

15.30 Rolf Schneider: **Ritter, Ketzler, Handelsleute – Brandenburg und Berlin im Mittelalter\***

17.00 Spielfilm: **Vielleicht in einem anderen Leben (2010)**

17.30 Dr. med. Willi Heepe: **Fünf Gründe gesund zu bleiben oder: Wann gehen Sie Laufschuhe kaufen?\***

19.30 Prof. Dr. Gerd Gigerenzer: **Nutzen und Schaden von Krebsfrüherkennungs-Untersuchungen\***

20.00 Spielfilm: **Vielleicht in einem anderen Leben (2010)**



**Urania**  
NEUES WISSEN ERLEBEN

## Doppelt sparen

Als **Urania-Mitglied** können Sie und eine Begleitung Ihrer Wahl die mehr als **500 Urania-Veranstaltungen** im Jahr vergünstigt besuchen. Die **Mitgliedschaft** kostet 60€ im Jahr, als Fördermitglied (120€) haben Sie zu allen Vorträgen kostenlosen Eintritt.

Mehr Infos zur Mitgliedschaft bekommen Sie unter  
Tel. 218 90 91, an der Urania-Kasse oder unter  
[www.urania.de/mitgliedschaft](http://www.urania.de/mitgliedschaft).

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · \* = Vortrag · \*\* = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter [www.urania.de](http://www.urania.de) · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2012 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €

**Samstag, 20. Oktober 2012**

**12.00 – 16.00 Uhr, Kleistsaal,  
An der Urania 17,  
10787 Berlin-Schöneberg,  
Fahrverbindungen:  
U-Bhf. Wittenbergplatz,  
U-Bhf. Nollendorfplatz,  
Bus: M19, M29, M46, 187, 343**

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



**BERLINER MIETERVEREIN**  
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

in Zusammenarbeit mit

**Urania**

## **11. Berliner Mieterratschlag des Berliner Mietervereins**

# **Die energetische Modernisierung**

**– Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt –**

### **Die Vorträge**

Experten für Mietrecht, Gebäudetechnik  
und Wohnungspolitik referieren:

**12.00 Uhr „Muss energetische Gebäude-  
sanierung sein?“**

Referent: Reiner Wild, Berliner Mieterverein

**13.15 Uhr „Mietrechtliche Aspekte der  
energetischen Gebäudemodernisierung“**

Referent: Frank Maciejewski, Berliner Mieterverein

**14.30 Uhr „Was bewirkt die energetische  
Gebäudesanierung für das Wohnen“**

Referent: Hugo Starke, KEBAB gGmbH  
(Kombinierte Energiespar- und  
Beschäftigungsprojekte aus Berlin)

**15:15 Uhr „Der energiebewusste Mieter“**

Referent: Ingo Neumann, Energieberater  
Berliner Mieterverein

### **Die Probleme und ihre Lösung**

Die Bundesregierung verfolgt ambitionierte Klimaschutz-  
ziele, die Energiewende ist in aller Munde. Sanierungs-  
fahrplan und Energiekonzepte sollen den CO<sub>2</sub>-Ausstoß  
im Gebäudebereich verringern, aber was folgt daraus  
für das Wohnen zur Miete? Fördermittel für Gebäude-  
sanierungen tröpfeln gießkannenmäßig über das Land,  
doch zu einer höheren Akzeptanz der Mieter für die ener-  
getische Gebäudesanierung führt dies nicht. Denn oft  
sehen sich Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen mit  
hohen Mietsteigerungen konfrontiert, die nicht durch  
Heizkostensenkungen ausgeglichen werden. Wie sinn-  
voll ist energetische Gebäudesanierung? Welche Mög-  
lichkeiten bietet energetische Gebäudesanierung für  
den Wohnkomfort und wie können Mieter ihre Rechte  
wahren und vielleicht selbst einen Teil dazu beitragen?  
Die Veranstaltung soll den Interessierten eine kritische  
Auseinandersetzung unter Berücksichtigung der miet-  
rechtlichen Aspekte bieten.

**Der Eintritt ist für Mitglieder frei.**

**Bitte den Einzahlungsbeleg für die letzte Beitragszahlung beziehungsweise  
das aktuelle MieterMagazin mit Adressaufkleber mitbringen.**

**Bonus für Beitritte auf dem 11. Mieterratschlag: keine Aufnahmegebühr**