



**PARTEIEN ZUR
BUNDESTAGSWAHL
2013**

**WOHNUNGS-
NEUBAUPROJEKTE**
Müllers Roadshow

**KOOPERATIVE
VERHANDLUNG**
Auf die
sanfte Art

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

September
9/2013

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de



Achtung ASBEST

**Zehntausende Wohnungen
müssen von der Altlast
befreit werden**

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2013/2014



Neues Mietrecht
inklusive
aller Änderungen

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

www.LAGERBOX.com

LAGERBOX sicher
sauber
trocken

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



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

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

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke
Türen • Rahmen • Möbel**
Renovierung • Modernisierung
Neubau (300m² Ausstellung)
Vulkanstraße 13 • 10367 Berlin
Tel. 55 25 55 - 25 / Fax -26

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

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

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

Berliner Lohnsteuerberatung für Arbeitnehmer e.V. Lohnsteuerhilfverein

BLB

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

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

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

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

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

PANORAMA

Neue Tarifstruktur der BSR: Grundgebühr sichert stabile Einnahmen	6
Internationale Bauausstellung: Lange Planung, kurzer Tod	6
Energie-Volksentscheid: Terminwahl mit Hintergedanken?	7
Der Veranstaltungstipp: Radeln zum Weltkulturerbe	7
Neubauprojekt im Crelle-Kiez: Fremdkörper im Prachtkiez	8
Der Mietrechtstipp: Mieterhöhung nach neuem Recht	8
Der Literaturtipp: Mietrecht von A bis Z	8
Deutsche Annington an der Börse: Schön, hier zu wohnen?	9
Senioren: Jetzt droht die „graue Wohnungsnot“	10
Der Mietrechtstipp: Achtung – Neue Einwendungsfrist bei Modernisierung	10
Der Literaturtipp: Die passende Farbe	10
Wohnungstausch: Gute Idee, schleppende Umsetzung	11
Der Literaturtipp: Wand an Wand mit Freund und Feind	11
Neue WAV-Richtwerte: An der Wirklichkeit vorbei	12
Energetische Modernisierung am Mehringplatz: Guter Deal für beide Seiten	12
Umwandlung: Kündigungssperrfrist verlängert	13

TITEL

Zehntausende Wohnungen müssen von der Altlast befreit werden: Achtung ASBEST	14
---	----

HINTERGRUND

Parteien zur Bundestagswahl 2013	20
Wohnungsneubauprojekte: Müllers Roadshow	24
Kooperative Verhandlung: Auf die sanfte Tour	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



14

Die Gefährlichkeit des Baustoffs **Asbest** ist hinlänglich bekannt, nicht so die Anzahl der belasteten Wohnungen in Berlin. Es sind Zehntausende – allein schon bei den städtischen Unternehmen. Um eine umfassende Bestandsaufnahme und um eine Regelung des Problems hat sich der Senat bislang herumgemogelt.

Den meisten Parteien ist die Brisanz der Themen Wohnungsversorgung und Mietenentwicklung für die Deutschen bewusst. Was aus Sicht der Mieter getan werden muss und was die Parteien im Fall eines Erfolgs bei der **Bundestagswahl**

2013 tun wollen, zeigen unsere Recherchen auf den Seiten



20-23



Konfliktlösung
auf die sanfte Tour:

26

In der Kooperativen Verhandlung vermittelt ein neutraler Dritter zwischen Mieter und Vermieter.

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

Betr.: MieterMagazin 6/2013, Seite 20, Jens Sethmann: „Preiswerte Neubauwohnungen: Der Senat überlegt – zwei Bezirke handeln“

Besser als nichts – oder: Besser nichts?

Das Freudenberg-Areal ist die letzte Freifläche in einem Stadtteil (Friedrichshain-Ost), der seit einigen Jahren sowohl unter einem enormen Grünflächenmangel als auch unter einem Verdrängungsprozess durch steigende Mieten leidet. Jede Baulücke wird mit Eigentumswohnungen zugebaut. Der Investor Leibfried von „Bauwert“ plant auf dem Areal 50000 Quadratmeter Wohnfläche, von denen 20000 Quadratmeter als Eigentumswohnungen verkauft werden sollen. Von den verbliebenen 30000 Quadratmetern sind 3000 Quadratmeter als Hartz IV-kompatible Wohnungen vorgesehen. Die vielfach zitierten „10 Prozent“ besagen also gar nichts, da vorher die Eigentumswohnungen herausgerechnet wurden. De facto sind es 6 Prozent bezahlbarer Wohnraum, das heißt 94 Prozent der Wohnfläche befinden sich in einem, auch für herkömmlichen

Einwohner kaum erschwinglichen Preissegment. Dank der Beharrlichkeit des Bürgervereins Traveplatz-Ostkreuz kamen drei runde Tische mit Investor, Ex-Bürgermeister Schulz und vielen interessierten und engagierten Anwohnern zustande. Hier kamen die eklatante Unterversorgung mit Grünflächen – 10 Prozent des Richtwertes für Berlin – und die katastrophale Situation an den überfüllten Grundschulen zur Sprache. Jeder stadtplanerisch sinnvolle Alternativvorschlag wurde als illusorisch abgetan. Schulz beharrte aus unerfindlichen Gründen auf Leibfrieds „Blockmonster“. Umso ärgerlicher, dass das MieterMagazin sich auf die Seite des Investors stellt. Selbstverständlichkeiten wie die Eigenversorgung an Kitaplätzen werden positiv herausgehoben. Es ist von finanziellen Einbußen (4,5 Millionen Euro) des Investors durch den preiswerten Wohnraum die Rede. Unerwähnt bleibt leider, dass der erwartete Profit mindestens das Zehnfache beträgt. Leider ist „nichts“ doch manchmal besser!

Weitere Informationen: [block74.traveplatz-berlin.de](#)
S. Lehnig per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 7+8/2013, Seite 8: Jens Sethmann: „GSW – Mieterhöhung mit Garantie“

Es kann sich auch lohnen

Es mag sein, dass die Mehrheit der Staffelmietverträge abgeschlossen wird, um die Mieter zu benachteiligen. Ein Staffelmietvertrag kann sich für den Mieter aber dann lohnen, wenn der Vermieter eine Neuvertragsmiete innerhalb des Mietspiegels und nicht schon weit darüber verlangt, wie es derzeit Praxis ist. Ich hatte einmal von mir aus um einen Staffelmietvertrag gebeten, um für mich eine fünfjährige Planungssicherheit mit von mir vorgegebenen Konditionen zu haben.

Der Hintergrund war folgender: Meine erste „richtige“ Wohnung in Berlin hatte ich 2001 von einem Privateigentümer zur marktüblichen Neuvertragsmiete, die damals noch im Bereich des Mietspiegels lag, ange-

mietet. Nach nur 15 Monaten flatterte mir ein Mieterhöhungsverlangen von über 17 Prozent ins Haus. Die konnte ich noch etwas herunterhandeln, aber meine Verärgerung war groß.

Meine zweite Wohnung hatte ich 2005 ebenfalls zur marktüblichen Neuvertragsmiete, immer noch im Rahmen des Mietspiegels, angemietet. Der Verwalter sagte mir mündlich zu, dass die Miete zwei Jahre lang nicht erhöht werden solle. Laut Mietspiegel wären 75 Euro mehr möglich gewesen. Um hier Sicherheit vor bösen Überraschungen zu haben, bat ich um einen Staffelmietvertrag: die ersten zwei Jahre lang keine Mieterhöhung, dann drei jährliche Staffeln von circa 2 Prozent als Inflationsausgleich, kein Kündigungsausschluss. Also binnen fünf Jahren Laufzeit nur 33 Euro mehr, statt der möglichen 75 Euro nach 15 Monaten. Der Vermieter hatte sich darauf eingelassen. Es geht also auch so.

S. Gerhold per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2013, Seite 20: Wiebcke Schönherr: „Migranten und der Wohnungsmarkt – Nicht mit Kopftuch“

Zu einseitig

Es steht völlig außer Frage, dass eine Aussage wie „An Neger vermieten wir nicht“ die Menschenwürde verletzt – es stellt sich mir jedoch die Frage, was genau dieser Sachverhalt mit den geschilderten Mieterhöhungen für arabische und türkische Familien zu tun hat. Plumper Rassismus scheint ja gottlob keine Rolle zu spielen, da polnische Mieter verschont blieben.

Für mein Empfinden ist der Beitrag etwas zu einseitig und reißerisch geschrieben. Es steht vollkommen außer Frage, dass es auch in Berlin rassistische Vermieter geben wird. Aber bei diesem Artikel schwebt der Vorwurf generalisiert im Raum, obwohl es ganz rationale, wirtschaftliche Gründe für eine Mieterhöhung geben kann.

Der Name des Leserbriefschreibers ist der Redaktion bekannt.

IMPRESSUM

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

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Brätfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** Berliner Energietisch, Thomas Buchwalder, Julia Gandras, Haack Abbruch GmbH, Udo Hildenstab, Peter Homann, LAGetSi, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Susanne Nöllgen, Nils Richter, Wiebke Schönherr · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich)

Anzeigenverkauf: scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg · Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Offene Türen und offene Ohren in Neukölln

Wo drückt Ihnen der Schuh? Die Neuköllner Bezirksleitung des Berliner Mietervereins lädt zum Tag der offenen Tür ein. Vorgestellt werden die Angebote des Mietervereins und die Arbeit der Bezirksgruppe vor Ort.

Man steht Ihnen gern als Ansprechpartner zur Verfügung, wenn Sie über die Klärung eigener Rechtsfragen hinaus aktiv werden wollen. Nachgegangen wird auch der Frage, wo man sich in Neukölln Wohnungsneubau vorstellen kann und was die Bevölkerung vom Wohnungsbau auf dem Tempelhofer Feld hält.

Als Gäste des Mietervereins werden sich die Neuköllner Bundestagskandidaten den Fragen des Publikums stellen. 15 Uhr: Anja Kofbinger (Grüne), 16 Uhr: Fritz Felgentreu (SPD), 17 Uhr: Ruben Lehnert (Linke). Auch Christina Schwarzer (CDU) und Anne Helm von den Piraten wollen kommen.

Tag der offenen Tür am Samstag, den 7. September 2013 von 14 bis 18 Uhr,

Berliner Mieterverein, Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

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

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

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

Treptow-Köpenick: Bauarbeiten in der Beratungsstelle Villa Offensiv in der Hasselwerderstraße 38-40

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

Ausstellung



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

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

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. Nächste Termine sind: Montag, 16. September und Montag, 21. Oktober 2013.

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

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



Einsenderin dieses Fotos ist Bianca Limbach.

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.

NEUE TARIFSTRUKTUR DER BSR

Grundgebühr sichert stabile Einnahmen

Die Berliner Stadtreinigung (BSR) will ab 2015 erstmals eine pauschale Grundgebühr für die Müllabfuhr einführen. Doch was von der BSR werbewirksam als „Ökotarif“ angepriesen wird, halten Kritiker für einen Rückschritt in Sachen Mülltrennung.

Die Grundgebühr wird rund 24 Euro pro Jahr und Wohnung betragen. Für die Biotonne und die graue Hausmülltonne werden die Kosten um je 20 Prozent gesenkt. Insgesamt würden sich für die einzelnen Haushalte nur geringfügige Veränderungen ergeben, heißt es bei der BSR. Zwischen einem und zwölf Euro im Jahr müsse ein Mieter im Durchschnitt mehr zahlen – oder auch weniger. Bei großen Abfallmengen, etwa in Großsiedlungen, ergebe sich nämlich eine

Ersparnis. Durch die günstigere Biotonne werde zudem ein noch stärkerer Anreiz zur Mülltrennung gegeben. Genau das bezweifelt der „Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland“ (BUND Berlin). „Die Einführung einer Grundgebühr bedeutet, dass die Berliner finanziell weniger davon haben, wenn sie ihre Abfälle richtig sortieren und in die kostenfreien Wertstofftonnen werfen“, meint Abfallreferent Tobias Quast. Hintergrund für das neue Tarifsystem ist, dass immer mehr Müll in den kostengünstigen oder sogar kostenlosen Tonnen für Papier, Glas, Kompost und so weiter landet. Die Folge: Viele Restmülltonnen können von den Hauseigentümern abbestellt werden, die Einnahmen der BSR sinken. Zum anderen werden derzeit mit den Gebühren aus dem Haus-



Foto: Christian Muhrbeck

Die geplante BSR-Grundgebühr bezieht auch allgemeine Leistungen wie das Angebot der Recyclinghöfe mit ein

müll auch andere Leistungen finanziert, beispielsweise die kostenlose Abholung der Weihnachtsbäume oder das Angebot der Recyclinghöfe. Die neue Grundgebühr schaffe hier mehr Transparenz, so die BSR. Der Berliner Mieterverein hat grundsätzlich keine Einwände gegen die neue Tarifstruktur. An der Gesamtbelastung für die Mieter ändere sich schließlich kaum etwas. Ähnlich sehen es die Vermieterverbände.
Birgit Leib

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG

Lange Planung, kurzer Tod

Der Senat hat im Haushalt für die Jahre 2014 und 2015 kein Geld für die Internationale Bauausstellung (IBA) eingeplant. Die für 2020 vorgesehene IBA ist somit gestorben.

Der Senatsbaudirektorin Regula Lüscher war es aber auch nicht gelungen, ein überzeugendes Konzept für die IBA zu entwickeln (MieterMagazin 7+8/2013, Seite 20/21, „Draußen, drinnen, (n)irgendwo?“). Nach langen Debatten um das Leitbild der IBA wurde das Konzept bis zuletzt immer wieder komplett in Frage gestellt.

Die in den fünfjährigen Vorarbeiten aufgeworfenen Themen würden aber auch ohne das Format einer Internationalen Bauausstellung auf der Tagesordnung bleiben, erklärte jetzt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. So startete sie im August den Wettbewerb „Urban Living“, in dem für acht ausgewählte Grundstücke „neue Formen des städtischen Wohnens“ gefunden werden sollen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) hatte gefordert, dass mit der IBA die zentralen gesellschaftlichen Fragen von Wohnraumversorgung und

Stadtentwicklung modell- und beispielhaft beantwortet werden. Mit ihrer bisherigen Konzeption drohte die IBA 2020 jedoch zur „vertanen Chance“ zu werden, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Er schlägt nun vor, die Haushaltsmittel, die durch die Absage der IBA freigegeben sind, zur Verbesserung der Planung und für neue Beteiligungsverfahren einzusetzen.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) kritisiert den Verzicht auf die IBA. Sie wäre für zentrale Probleme der Stadtentwicklung ein „sinnvolles Instrument“, so BUND-Landesgeschäftsführer Tilmann Heuser. Verärgert ist der BUND darüber, dass der Senat an der umstrittenen Teilbebauung des Tempelhofer Feldes – ein Kern der IBA-Planungen – unbeirrt festhält, und auch der dortige Prestigebau einer neuen Zentralbibliothek bei den Haushaltskürzungen ungeschoren davonkam.
Jens Sethmann



Foto: Udo Hildenstab

No show – aber die Pläne für den Tempelhofer Flughafen bleiben

Die Absage hat vordergründig finanzielle Gründe: Berlin bekommt aus dem Länderfinanzausgleich erheblich weniger Geld, weil die im Zensus 2011 ermittelte Einwohnerzahl der Hauptstadt deutlich geringer als erwartet ausfiel. Der Senat sieht sich dadurch zu weiteren Sparanstrengungen gezwungen.

ENERGIE-VOLKSENTSCHEID

Terminwahl mit Hintergedanken?

Der Volksentscheid über die Rekommunalisierung des Berliner Stromnetzes und den Aufbau eines städtischen Energieversorgers findet am 3. November statt. Mit dieser Terminfestlegung widersetzt sich der Senat den Forderungen, die Abstimmung zeitgleich mit der Bundestagswahl durchzuführen.

„Jetzt erst recht“, sagt der Berliner Energietisch

Genau 227 748 Berliner haben das Volksbegehren „Neue Energie für Berlin“ mit ihrer Unterschrift unterstützt und somit einen Volksentscheid erzwungen. Mit einer Abstimmung am Tag der Bundestagswahl wäre eine hohe Beteiligung gewährleistet, das Ergebnis hätte damit eine breite Legitimation. Der Senat legte den Termin jedoch auf den spätestmöglichen Zeitpunkt. Der 22. September – der Tag der Bundestagswahl – sei „organisatorisch nicht realisierbar“, argumentierte man. Offensichtlich spekuliert die Berliner Regierung aber darauf, dass an einem gesonderten Termin die erforderliche Mindestbeteiligung nicht erreicht wird. „Der Senat hat damit deutlich gemacht, dass ihn weder die Rekommunalisierung der Energieversorgung noch direktdemokratische Mitbestimmung interessieren“,

kritisiert der Berliner Energietisch, der das Volksbegehren angeschoben hatte.

Grünen-Fraktionsvorsitzende Ramona Pop spricht von einem „durchsichtigen Manöver“. Pavel Mayer von der Piratenfraktion sagt: „Der Senat zeigt mit seiner respektlosen Entscheidung, dass der Bürger beim Regieren stört und möglichst rausgehalten werden soll.“ Der Linken-Energiepolitiker Harald Wolf erklärt: „Den Volksentscheid nicht auf den Tag der Bundestagswahl zu legen, ist nicht nur eine Missachtung derjenigen, die das Volksbegehren unterstützt haben, sondern auch echte Geldverschwendung.“ Der erneute Urnengang kostet etwa 1,4 Millionen Euro. Der Energietisch mobilisiert nun für den 3. November: „Jetzt erst recht!“

Jens Sethmann



Foto: Berliner Energietisch

DER VERANSTALTUNGSTIPP

Radeln zum Weltkulturerbe

Am 7. und 8. September 2013 öffnen wieder zahlreiche Denkmäler ihre Pforten für Besucher. Das diesjährige Schwerpunktthema beim Tag – eigentlich Wochenende – des offenen Denkmals lautet „Jenseits des Guten und Schönen: Unbequeme Denkmale?“ Gemeint sind Bauten wie das Stasigefängnis Hohenschönhausen oder Kriegsbunker, die zwar nicht unbedingt „schön“ sind, aber doch wichtige Zeugnisse der Geschichte darstellen. Am Beispiel des Breitenbachplatzes wird der Frage nachgegangen, wie sich das Leitbild der autogerechten Stadt aus den 1970er Jahren auf die denkmalgeschützte Bebauung ausgewirkt hat.

Darüber hinaus gibt es Orte zu besichtigen, die sonst nicht öffentlich zugänglich sind, etwa das Künstlerhaus St. Lukas in der Fasanenstraße oder die ehemaligen städtischen Arbeitshäuser in Rummelsburg. Eine Radtour führt zu den vier Siedlungen der Berliner Moderne im Norden. Dabei besteht auch die Möglichkeit, sich Wohnungen anzuschauen und eine Dachterrasse zu besteigen.

Fast alle Veranstaltungen und Führungen sind kostenlos, für einige ist eine Anmeldung erforderlich. Das Programmheft liegt an vielen öffentlichen Stellen aus, zum Beispiel in Bibliotheken oder Bürgerämtern. *bl*



■ Weitere Informationen im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmaltag2013/

Anzeige



„FAIRE MIETEN STATT RENDITEN“

BETONGOLD

Wie die Finanzkrise in mein Wohnzimmer kam

FILMVORFÜHRUNG UND DISKUSSION

WANN: Donnerstag, 12. September 2013, Einlass: 19.30 Uhr, Beginn 20 Uhr.

WO: Theater Aufbau Kreuzberg, am Moritzplatz, Prinzenstraße 85 F, 10969 Berlin.

Mit **KATRIN ROTHE**, Regisseurin und Grimmepreisträgerin, **ANDREAS OTTO**, Mietenexperte und Direktkandidat für Bündnis 90/Die Grünen in Pankow, sowie **REINER WILD**, Geschäftsführer Berliner Mieterverein.

EINTRITT FREI

NEUBAUPROJEKT IM CRELLE-KIEZ

Fremdkörper im Prachtkiez

Verschonungspause für die verärgerten Anwohner im Crellekiez: Das Oberverwaltungsgericht Berlin ordnete kürzlich an, die Fällung der drei Linden, die einem geplanten Wohnungsneubau in der Crellestraße 22 a im Weg stehen, bis Ende September auszusetzen. Man wolle die Zeit nun nutzen, um die juristischen Möglichkeiten gegen das Bauvorhaben auszuloten, sagte die Sprecherin der Anwohnerinitiative „Crellekiez Zukunft“, Anja Jochum.

Die Umweltorganisation BUND hatte in einem gerichtlichen Antrag einen Fäll-Stopp erwirkt, da Bäume während der Vegetationsperiode nicht gefällt werden dürfen. Der Investor, die „psg property service group“, will nun versuchen, mittels Ausnahmegenehmigung die Bäume doch noch früher abzuholzen. Ob er damit Erfolg hat, war bei Redaktionsschluss offen. Während die drei Linden nun vorerst einen verlängerten Sommer erleben, lässt der Streit um das Bauprojekt nicht nach. Die „psg“ will ein sieben-

stöckiges Gebäude mit Zwei- bis Vierzimmerwohnungen errichten, davon laut eigener Angabe 65 Prozent Eigentums- und 35 Prozent Mietwohnungen. Sie eckt damit auf vielerlei Weise bei einigen alteingesessenen Kiezbewohnern an. „Dieses Bauprojekt ist völlig überdimensioniert“, wirft Anja Jochum dem Investor, vor allem aber dem Bezirksamt vor, das diesen Neubau genehmigte.

Der Crellekiez ist eine Straße mit fast bilderbuchhaft schön aneinandergereihten Gründerzeitbauten, um dessen Pracht die Kiezinitiative nun bangt. 2000 Unterschriften hat sie bereits von Gegnern des Bauprojekts in der Umgebung gesammelt. „Der geplante Bau stellt die angrenzenden Altbauten in seinen Schatten“, prophezeit Jochum. Besonders verärgert ist die Nachbarschaftsinitiative aber auch darüber, dass die Baugenehmigung erteilt wurde, ohne die Bürger an dem Verfahren zu beteiligen.

Die Baustadträtin von Tempelhof-Schöneberg, Sibyll Klotz (Bündnis90/

Die Grünen), gesteht ein, dass auch sie „etwas weniger Baumasse“ besser fände, beruft sich aber auf eine Rechtslage, die eindeutig sei: Ein Baum müsse genehmigt werden, wenn er bestimmte Kriterien wie etwa die



Foto: Wiebke Schönherr

Art der Nutzung oder die Gebäudegröße einhalte.

Der Investor will sich durch den unerwarteten Gegenwind nicht davon abhalten lassen, sein Bauvorhaben zu realisieren. „Das wird so wie geplant stattfinden“, lässt die Firma über eine Presseagentur mitteilen. *Wiebke Schönherr*

Protest gegen das Bauvorhaben im Schöneberger Crelle-Kiez



DER MIETRECHTSTIPP

Mieterhöhung nach neuem Recht

Bereits im September 2012 wurden in Berlin Mieterhöhungen nach § 558 BGB in den Wohnungsbeständen der sechs städtischen Wohnungsgesellschaften auf 15 Prozent innerhalb von vier Jahren begrenzt. Seit dem 1. Mai 2013 gilt das Mietrechtsänderungsgesetz, welches in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB nun für alle Wohnungen mit Ausnahme des Sozialen Wohnungsbaus eine Kappung der gesetzlichen 20-Prozent-Grenze durch die Landesregierungen für Gebiete ermöglicht, in denen eine ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum besonders gefährdet ist. Am 19. Mai 2013 ist daraufhin in Berlin eine solche Verordnung in Kraft getreten, die regelt, dass alle Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB, die dem Mieter ab dem 19. Mai 2013 zugegangen sind, einer 15-prozentigen Kappungsgrenze innerhalb von drei Jahren unterliegen. Die Kappungsgrenze gilt nicht für Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder gesteigener Betriebskosten. *mr*



■ *Deutscher Mieterbund: Das Mieterlexikon. Ausgabe 2013/2014. Berlin: DMB-Verlag 2013. 720 Seiten, 13 Euro*

DER LITERATURTIPP

Mietrecht von A bis Z

Das Mieterlexikon, die „Bibel des Mietrechts“, wird alle zwei Jahre komplett überarbeitet. Die neue Ausgabe berücksichtigt alle Neuregelungen des seit Mai 2013 geltenden Mietrechtsänderungsgesetzes und insgesamt über 3000 Grundsatzurteile der Gerichte zum Mietrecht. Im Lexikonteil werden von erfahrenen Juristen verständlich, sachlich und kompetent über 500 Stichworte erläutert – von A wie Abdingbarkeit bis Z wie Zweitwohnungssteuer. Schwerpunktthemen sind Eigenbedarfskündigung, Gesundheitsgefährdungen, Kündigung durch den Mieter einschließlich Kündigungsfristen, Mietkaution, Mietminderung, Modernisierung, Nachmieterstellung, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen und Wohnungsmängel. Neben diesen großen Themen werden auch detaillierte Fragen zu Alltagsproblemen wie zum Nachbarschaftslärm, zur Schnee- und Eisbeseitigung, zur Haltung von Haustieren und zur Aufnahme eines Untermieters beantwortet. Insbesondere die Kenntnis der neuen Mietrechtsänderungsvorschriften ist für jeden Mieter wichtig, wenn es um Mietminderung, Modernisierungsmaßnahmen oder die Berechnung der Vergleichsmiete geht. *rb*

DEUTSCHE ANNINGTON AN DER BÖRSE Schön, hier zu wohnen?

Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen, die Deutsche Annington, hat es im zweiten Anlauf an die Börse geschafft. Den ohnehin geplagten Mietern verheißt das nichts Gutes.

Ein geplanter Börsengang Anfang Juli musste noch abgesagt werden, weil sich zu einem Mindestaktienpreis von 18 Euro nicht genügend Investoren fanden. Erst als der Abgabepreis deutlich gesenkt wurde, griffen die Anleger zu. Mehrheitseigentümer des hoch verschuldeten Konzerns ist die britische Investorengesellschaft Terra Firma. Der neue Vorstandschef der Deutschen Annington (DA), Rolf Buch, betonte in einem Interview, dass sich für die Mieter nach der Börsennotierung nichts ändern werde. Für

sie sei es sogar von Vorteil, dass man als Unternehmen nun finanziell besser aufgestellt sei und sich damit Spielräume für Investitionen ergeben. Beim Berliner Mieterverein (BMV) befürchtet man dagegen, dass der Renditedruck zu Mieterhöhungen und Einsparungen bei der Bewirtschaftung führen wird. Das heißt: Personalabbau und eine noch schlechtere Instandhaltung der Wohnungen und Häuser. „Die Anleger wollen schließlich eine gute Dividende sehen“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Gerade in Gebieten mit Nachfrageüberhang hat es ein Wohnungsunternehmen nicht nötig, mit gutem Service und modernisierten Wohnungen zu punkten. Bereits jetzt macht die Annington regelmäßig Negativ-Schlagzeilen. Die Mieter berichten über vergam-



Foto: Sabine Münch

melte Häuser, verschimmelte Wohnungen und schlechten Service. Über den DA-Werbeslogan „Schön, hier zu wohnen“ können sie nur lachen. 180 000 Wohnungen in ganz Deutschland gehören zum Bestand der DA, die meisten davon in Nordrhein-Westfalen. Dort hat sich im März dieses Jahres ein Aktionsbündnis „Stop Deutsche Annington“ gegründet. Hier will man den Renditeinteressen der Annington eine bessere Vernetzung und Solidarität entgegensetzen.
Birgit Leiß

Hat die Deutsche Annington den Mieter oder den Aktionär im Blick?

Anzeige

Ihr Mieterverein hilft rund ums Wohnen.

Wir schützen Sie und Ihre Lieben gut und günstig bei der Online-Reisebuchung, im Urlaubsverkehr und vor Ort für erholsame Ferien.

 **DMB Rechtsschutz**

Infos unter **0221 3763838**, beim Berliner Mieterverein oder gleich zur Beitragsberechnung mit direktem Abschluss unter www.dmb-rechtsschutz.de/mietervereine

Alles Recht: Günstig. Gut. Gemeinsam.

SENIOREN

Jetzt droht die „graue Wohnungsnot“

Im Jahr 2035 werden in Berlin rund 931000 Menschen leben, die älter als 65 Jahre sind – ein Drittel mehr als heute. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird von 110000 auf 174000 steigen. Der Wohnungsmarkt ist darauf nicht vorbereitet.

Das Verbändebündnis „Wohnen 65plus“, zu dem unter anderem der Deutsche Mieterbund, der Sozialverband VdK und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt gehören, hat das Pestel-Institut in Hannover mit einer Studie zu den gegenwärtigen und künftigen Wohnbedingungen von Senioren beauftragt. Das Ergebnis ist erschreckend: Den Rentnern in Deutschland droht der soziale „Wohn-Abstieg“. Bundesweit fehlen 2,5 Millionen Senioren-Wohnungen, es droht eine Explosion der Pflegekosten.

Für 2035 erwartet das Pestel-Institut fast 33 Milliarden Euro Kosten der Pflegeversicherung – das bedeutet ein Plus von 50 Prozent gegenüber heute. Die Hilfe zur Pflege als staatliche Sozialleistung wird um das Fünf-



Foto: Nils Richter

fache auf 18 Milliarden Euro steigen. Niemand weiß, woher diese Milliarden kommen sollen.

Ein Teil dieser Ausgaben ließe sich vermeiden, wenn es mehr senioren-gerechte Wohnungen gäbe, die eine ambulante Pflege zu Hause ermöglichen, denn diese kostet im Jahr rund 7200 Euro weniger als die stationäre Pflege. Der barrierefreie Um-

bau einer Wohnung schlägt dagegen nur mit durchschnittlich 15600 Euro zu Buche. „Rein wirtschaftlich betrachtet lohnt es sich also, in das altersgerechte Bauen und Sanieren zu investieren“, so Matthias Günther vom Pestel-Institut. Nur 540 Millionen Euro Fördermittel jährlich müssten in den kommenden acht Jahren bereitgestellt werden, um die notwendigen rund 2,5 Millionen zusätzlichen Senioren-Wohnungen zu schaffen – eine kostengünstige Alternative zur teuersten Versorgungsform, dem Pflegeheim.

Zurzeit sind in den Haushalten von Bund und Ländern allerdings keine Mittel für den altersgerechten Umbau von Wohnungen vorgesehen. Das muss sich ändern, fordern die Verbände. „Sonst steuern wir geradezu auf eine große Alterswohnungsnot zu“, so Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes. Er kann sich sogar Umzugsprämien und staatliche Mietzuschüsse für Senioren vorstellen, die in kleinere Wohnungen ziehen.

Rainer Bratfisch

Barrierefreier
Umbau kommt
preiswerter als
die Heimpflege

DER LITERATURTIPP

Die passende Farbe

Beim Renovieren oder beim Neubezug einer Wohnung steht jeder Mieter irgendwann vor der Frage: Welche Farben passen zusammen? Die besten Antworten liefern nach wie vor Farbtafeln und das gute alte Musterbuch – trotz einer entsprechenden App auf dem Smartphone oder der Einrichtungssoftware auf dem PC. Das Buch „Wohnen mit Farben“ verspricht 200 harmonische Farbkonzepte – und hält sein Versprechen. Es ist nach Farben in neun Kapitel geordnet. Von „verspielt und übermütig“ über „sicherer Zufluchtsort“ bis zu „business-like und smart“ lassen sich mit einer durchdachten Farbwahl die gewünschten Grundstimmungen herstellen. Die Handhabung ist einfach: Farbe aus der Übersicht auswählen, Seite aufschlagen und Hauptfarbe, Begleitfarben und Akzentfarben auswählen. Wand und Fußboden passend zum Mobiliar oder umgekehrt? Das Buch macht's möglich.



■ Starmer, Anna:
Wohnen mit Farben. München, Bassermann 2013. 256 Seiten, 9,99 Euro



DER MIETRECHTSTIPP

Achtung: Neue Einwendungsfrist bei Modernisierung

Wie bisher schon muss ein Mieter Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich dulden, es sei denn, er kann Härtegründe vorweisen. Bisher konnte man diese Härtegründe regulär innerhalb der dreimonatigen Ankündigungsfrist der Modernisierungsmaßnahmen einwenden. Dies hat sich zum 1. Mai 2013 geändert: Wenn der Vermieter ausdrücklich darauf hingewiesen hat, müssen Härteeinwände nun spätestens bis zum Ablauf des Folgemonats nach Zugang der Modernisierungsankündigung erhoben werden. Wird diese Frist versäumt, können Einwände nicht mehr geltend gemacht werden. Nur wenn der Vermieter den Hinweis auf die Einwendungsfrist unterlassen hat, kann der Härteeinwand auch später noch erhoben werden. mr

WOHNUNGSTAUSCH

Gute Idee, schleppende Umsetzung

Für viele ältere Menschen ist die Wohnung im Laufe der Zeit zu groß geworden. Doch warum umziehen, wenn eine kleinere Wohnung mindestens genauso teuer ist? Vor einem Jahr hat der Senat daher mit den Wohnungsbaugesellschaften einen erleichterten Wohnungstausch vereinbart. Doch das Modell ist noch gar nicht richtig angelaufen.

Seniorenhaushalte, die ihre Wohnfläche um mindestens zehn Prozent verringern möchten, sollen bevorzugt ein angemessenes Angebot erhalten. Die Bruttowarmmiete der angebotenen Wohnung soll – bei vergleichbarem Ausstattungsstandard und Lage – niedriger sein als in der vorherigen Wohnung. Das sieht die entsprechende Vereinbarung im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ vor. Ziel

ist es, die Mietenbelastung für Senioren zu verringern und gleichzeitig mehr Wohnraum für Familien frei zu machen.

Eigentlich eine gute Idee. Doch die Nachfrage ist gering, heißt es beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

„Die meisten Mieter wollten nicht in einen anderen Stadtteil umziehen“, sagt BBU Sprecher David Eberhart.

„Wir schauen erstmal in unserem eigenen Bestand – wenn wir nichts Passendes haben, nehmen wir persönlichen Kontakt zu anderen Wohnungsbaugesellschaften auf“, so die Sprecherin des Wohnungsunternehmens Gesobau, Kirsten Huthmann. Man wolle das Angebot aber künftig aktiver vermarkten. Zwar gebe es einen Flyer, trotzdem habe es sich noch nicht bei allen Mietern herumgesprochen.

Illustration: Susanne Nöllgen



Möglicherweise ist aber auch der Mietpreis der springende Punkt. Wer eine wesentlich kleinere Wohnung nimmt, will auch entsprechend viel Miete einsparen. Doch in der Vereinbarung ist lediglich von einer „niedrigeren Miete“, nicht aber vom gleichen Quadratmeterpreis die Rede. Noch im Herbst soll eine Auswertung des erleichterten Wohnungstauschs erfolgen. Auch über die konkrete Umsetzung der gemeinsamen Wohnungsbörse wird derzeit noch diskutiert.

Birgit Leiß

Ohne finanziellen Anreiz für die Älteren wird das Wohnungstauschmodell nicht funktionieren

DER LITERATURTIPP

Wand an Wand mit Freund und Feind

„Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt!“, wusste schon Friedrich Schiller. Und: Was braucht man Feinde, wenn man Nachbarn hat? Jedes Jahr haben sich die Gerichte mit einer halben Million Nachbarschaftsklagen herumzuschlagen, deren Streitwert meist gegen Null tendiert. Kann man das nicht auch etwas lockerer sehen? Und es gibt ja auch gute Nachbarn: „Man sieht sie nicht, man hört sie nicht und trifft sie nie.“ Autor Moritz Petz beschreibt äußerst humorvoll alle Facetten der „Zwangsfreundschaft“, aber auch zwischenmenschlichen Solidarität mit diversen Nachbarn – anhand eigener Erlebnisse und Erfahrungen oder Erzählungen von Freunden und Bekannten: von der Kehrwochen-Problematik bis zur Schlafwandlerin, von einer Schlafanzug- beziehungsweise Nachthemd-Modenschau bei einem nächtlichen Brand bis zur männlichen Hilfsbereitschaft gegenüber alleinstehenden Frauen beim Aufbau eines Regals, Sexgeräuschen aus der Nachbarwohnung, Urlaub mit den Nachbarn und dem Zusammenleben mit Messies, Haustieren und Musikern. Irgendwo sind Nachbarn auch ein Spiegel der Gesellschaft. Und zumindest in der Stadt ist sowieso jeder jemandes Nachbar.

rb



■ Moritz Petz:
Nachbarn! Keiner braucht sie – Jeder hat sie! Berlin, Schwarzkopf & Schwarzkopf 2013. 256 Seiten, 9,95 Euro

Anzeige

**Miete und Energie:
Bezahlbar für alle!**

DIE LINKE.

www.100-Prozent-sozial.de

NEUE WAV-RICHTWERTE

An der Wirklichkeit vorbei

Die WAV-
Richtwerte sind
auch nach der kürz-
lichen Erhöhung
völlig unrealistisch

Mitten in der Sommerpause hat der Senat neue Richtwerte für Bezieher von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe beschlossen. Von „Kosmetik“ sprach der Berliner Mieterverein (BMV) angesichts einer minimalen Anhebung der Sätze. Der angespannten Wohnungsmarktsituation werde man damit nicht gerecht.

415 Euro erhält ein Einpersonenhaushalt ab 1. August je nach Heizungsart und Wohnungsgröße durchschnittlich für die Bruttowarmmiete. Vorher waren es 394 Euro. Für ein Elternpaar mit zwei Kindern werden im Durchschnitt 669 Euro übernommen (vorher 665 Euro). Die Richtwerte der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) wurden damit



Foto: Peter Homann

an den aktuellen Mietspiegel und den bundesweiten Heizspiegel angepasst. Damit verbunden seien Mehrkosten von rund 5 Millionen Euro, heißt es beim Senat.

Während der Vermieterverband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) die Anhebung begrüßte, hält man beim Berliner Mieterverein die neuen Richtwerte

weiterhin für unzureichend. „Sozialsenator Mario Czaja (CDU) ignoriert den Druck, der durch die hohen Mieten auf die Empfänger von ALG II und Grundsicherung ausgeübt wird“, kritisierte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Rund 23 Prozent der Bedarfsgemeinschaften liegen mit ihrer Miete über dem Richtwert. Sie müssen die Differenz bei anderen Haushaltsposten einsparen und rutschen dadurch immer tiefer in die Armut. Auch Sozialverbände halten die neuen Angemessenheitsgrenzen, für zu niedrig. Nach wie vor stehen praktisch keine Wohnungen zu den Grenzen der WAV zur Verfügung, heißt es etwa beim Paritätischen Wohlfahrtsverband.

Birgit Leiß

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG AM MEHRINGPLATZ

Guter Deal für beide Seiten

Die Gesetzeslage ist klar: Die Kosten einer energetischen Sanierung können vom Vermieter umgelegt werden. Und von diesem Recht machen Vermieter – kommunale wie private – auch Gebrauch. Dass es auch anders geht, lässt aufhorchen.

Eine kleine Pressemitteilung verkündete Ende Mai: In der südlichen Friedrichstadt verzichtet ein privater Eigentümer nach energetischer Sanierung auf die fällige Modernisierungsumlage. Was so ganz unscheinbar und wenig spektakulär in den Zeitungsspalten auftauchte, bezeichnet Werner Oehlert, Geschäftsführer von ASUM (Angewandte Sozialforschung und urbanes Management), als einen bisher einmaligen Fall in Berlin. „Es ist ein guter Deal für die Bewohner“, erklärt er. Hintergrund war eine – dringend notwendige – energetische Sanierung an den Häusern um den Mehringplatz. Ihre Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, und die rund 350 Wohnun-

gen erhalten neue Fenster. Nach ersten Schätzungen hätte die Umlage, die nach einer solchen Sanierung von den Mietern gezahlt werden muss, bei 1,60 Euro pro Quadratmeter monatlich gelegen.

„Selbst wenn man von einer einkommensabhängigen Staffelung der Modernisierungsumlage ausgegangen wäre“, so Werner Oehlert, „hätten viele die höhere Miete nicht verkraftet. Eine Reihe von Bewohnern wäre aus ihren Wohnungen vertrieben worden.“ Der Mehringplatz gilt als einer der sozialen Brennpunkte in Kreuzberg: 22 Prozent aller erwerbsfähigen Anwohner hier sind arbeitslos.

„Was den Vermieter letztlich zu dem Zugeständnis veranlasst hat“, so Werner Oehlert, „war die Umgehung des aufwendigen Genehmigungsverfahrens, das ihm im Sanierungsgebiet bevorstand.“ Und so nahm er das Angebot des Bezirksamts dankbar an: Dauerhafter Verzicht auf die Modernisierungsumlage – und dafür grünes Licht für die



Foto: Sabine Münch

Am Kreuzberger Mehringplatz verzichtete ein Vermieter auf die Modernisierungsumlage

energetische Sanierung, die noch in diesem Jahr beginnen soll.

Nun liegen den betroffenen Mietern entsprechende Vereinbarungen vor: „Die sollten auch alle unterzeichnen, damit die Vereinbarung zivilrechtliche Gültigkeit erhält“, rät der ASUM-Geschäftsführer. Und setzt hinzu: „Die Modernisierungsumlage ist damit ausgeschlossen – das heißt allerdings nicht, dass die Mieten am Mehringplatz dauerhaft eingefroren sind.“
Rosemarie Mieder

UMWANDLUNG

Kündigungssperrfrist verlängert

Der Senat verlängert die Kündigungssperrfrist für in Eigentum umgewandelte Mietwohnungen in allen Bezirken auf zehn Jahre. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt diese Entscheidung, fordert aber weitere Maßnahmen zur Eindämmung der Umwandlung.

Berliner Mieter, deren Wohnung in Einzeleigentum umgewandelt wird, sind künftig zehn Jahre lang vor einer Kündigung des Erwerbers geschützt. Diese neue Verordnung tritt am 1. Oktober in Kraft und gilt für alle Bezirke. Bislang galt in Mitte, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf eine siebenjährige Sperrfrist, in den übrigen Bezirken betrug sie nur drei Jahre. Mit zehn Jahren setzt

der Senat das bundesrechtlich festgelegte Höchstmaß fest. „Wir begrüßen die vom Senat beschlossene Verordnung zum erweiterten Kündigungsschutz“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der Schutz sei für Mieter wichtig, denn der Umwandlungsboom ist ungebrochen. Schon 14 Prozent aller Berliner Mietwohnungen sind in Eigentum umgewandelt worden. In Wilmersdorf sind es bereits 29 Prozent, in Schöneberg 26 Prozent. „Durch die Umwandlung steigt aber nicht nur das Risiko der Eigenbedarfskündigung, sondern auch die Gefahr weiterer Mieterhöhungen“, erklärt Wild. Mehrere Sozialstudien belegen, dass das Mietniveau in umgewandelten Wohnungen um bis zu 30 Prozent über den Mieten vergleichbarer Wohnungen ohne Eigen-



Foto: Christian Muhrbeck

Umwandlung treibt die Mietpreise nach oben

tumsbildung liegt. Deshalb geht dem BMV die neue Kündigungssperrfristverordnung nicht weit genug. Er fordert den Senat auf, für die Milieuschutzgebiete eine Umwandlungsverordnung zu erlassen, mit der die Bezirksämter die Eigentumsumwandlung verbieten können. Hamburg nutzt dieses Instrument seit Jahren erfolgreich, um die Vernichtung preiswerten Mietwohnraums zu verhindern. In Berlin sträubt sich vor allem die CDU gegen eine solche Verordnung.

Jens Sethmann

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.

Praktisch und leicht verlegbar – vor allem aber unschlagbar preiswert: Floor-Flex-Platten waren in den 1960er und 70er Jahren vor allem im West-Berliner Sozialen Wohnungsbau der Baustoff der Wahl. Heute sind sie nach jahrzehntelanger Nutzung an vielen Stellen bröckelig. Und es stellt sich heraus, dass sie auch eine teuflische Tücke haben. Dort, wo sie zerbröseln, können Asbestfasern austreten – ein Schadstoff, dessen Gefährlichkeit schon Mitte des vorigen Jahrhunderts bekannt war und der seit 20 Jahren in Deutschland auf dem Index steht. Abriss, Rückbau, Entfernung sind angesagt. Aber all das stellt sich als schwierig und vor allem teuer heraus. Noch etwa 48 000 Wohnungen in West-Berlin sind mit den Platten belastet – allein in den kommunalen Beständen. Dort ist man inzwischen dabei, sich der Herausforderung zu stellen. Aber private Vermieter, von denen kaum Zahlen über Asbest-Belastungen zu bekommen sind, mauern. Die Politik stört sich daran nicht.



Foto: Sabine Münch

Achtung ASBEST

Zehntausende Wohnungen müssen von der Altlast befreit werden

Eine kleine Meldung war es, die Dieter Pietsch vor drei Jahren aufhorchen ließ: „Vorsicht bei Floor-Flex-Platten!“ Sie stand im Informationsblatt seines Vermieters und machte auf den Bodenbelag aufmerksam, der in dem Hochhaus nahe dem Breitenbachplatz in allen Wohnungen verlegt worden war. Dunkle glatte Kunststoff-Fliesen, praktisch in der Benutzung, gut zu reinigen und einfach mit Teppichboden zu belegen.

Seien die Platten intakt, hieß es im Mieterblatt, bestehe keinerlei Gefahr. „Sind die Platten beschädigt und lose, ist jedoch Vorsicht geboten.“ Der Vermieter sei in dem Fall zu informieren. Keinesfalls sollte der Bodenbelag bearbeitet oder entfernt werden.

„Ich bin hier vor 20 Jahren eingezogen“, erinnert sich Dieter Pietsch, „da war schon ein Teil der Platten kaputt. Die konnte man einfach auf-

heben.“ Das hat er in einem Raum auch getan und dort den Fußboden selbständig erneuert. Was war das für ein Zeug, was er da herausgerissen, zusammengekehrt, abgesaugt und schließlich im Müll entsorgt hatte?

„Diese Fliesen enthalten einen Anteil Asbest“, erklärt Harald Henzel vom Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) – ein Material, das erst einmal unschlagbar billig war. „Vor allem aber galt Asbest als Baustoff der tausend Möglichkeiten“, ergänzt der Ingenieur. Eine wahre „Wunderfaser“, die nicht nur große Festigkeit besitzt, außerordentlich hitzebeständig, relativ säurefest ist, kaum verrottet, gut dämmt und sich dazu noch auf vielfältige Art verarbeiten lässt. Es kann zermahlen und beispielsweise unter Zement gemischt werden, dem es dann mehr Volumen, aber kaum mehr Gewicht gibt. Die feinen Fasern können zu Garnen versponnen und zu feuerfestem haltbarem Gewebe verarbeitet werden. „Das Zeug wäre ideal“, stellt der Ingenieur fest, „wenn es nur nicht so teuflisch gefährlich wäre.“

„Da habe ich angefangen, Krach zu schlagen“:
Dieter Pietsch mit loser Asbestfliese im Schlafzimmer



Foto: Sabine Münch

Bereits zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts registrierte man zunehmend Erkrankungen jener Arbeiter, die das mineralische Silikat Asbest unter oder auch über Tage abbauten. Sie standen in den Brüchen stundenlang im Staub, den sie ungefiltert einatmeten. Asbestose, eine schwere Erkrankung der Lunge, wurde um 1900 entdeckt und Lungenkrebs als eine Folge von Asbestbelastung 1943 als Berufskrankheit anerkannt.

Da hatte die Faser ihren eigentlichen Triumphzug aber gerade erst angetreten. Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte man Asbest immer öfter und in vielfältigster Form ein. Der Stoff fand Verwendung im Schiffsbau, in der Bauwirtschaft, der verarbeitenden Industrie, aber auch für feuerfeste Gewebe und Materialien. Und selbst bei der Herstellung von Dingen für den häuslichen Gebrauch wurde Asbest verwendet – ob in Telefongehäusen, Dämm-Materialien für Thermoskannen oder gar als Polierzusatz in der Zahnpasta. „Man nahm womöglich an“, so Harald Henzel, „dass die Fasern nicht mehr gefährlich werden können, wenn sie erst einmal verarbeitet und beispielsweise in Zement fest eingebunden sind.“

Was die Brisanz des Materials zudem verschleierte, war die lange Inkubationszeit: In der Regel dauerte es 20 bis 30 Jahre, ehe Erkrankungen auftraten. Dass nicht nur Bergleute davon betroffen waren, sondern auch Schlosser, Elektriker, Installateure, Maurer, Ofenbauer, Kraftfahrzeugtechniker und Fliesenleger krank wurden, stellte sich erst ziemlich spät heraus.

„Wer asbesthaltige Stoffe unsachgemäß bearbeitet, sie also sägt, bohrt oder fräht, der steht buchstäblich in einer Wolke von Fasern. Ohne Schutzvorrichtungen atmet er sie ein und sie bleiben dann in der Lunge stecken“, so der LAGetSi-Mitarbeiter, der für den Arbeits- und Gesundheitsschutz auf Baustellen zuständig ist. Mesotheliom heißt die tückischste und schwerste Erkrankung, die durch Asbest ausgelöst werden kann: Ein Tumor befällt das Bauch- und das Rippenfell oder den Herz-

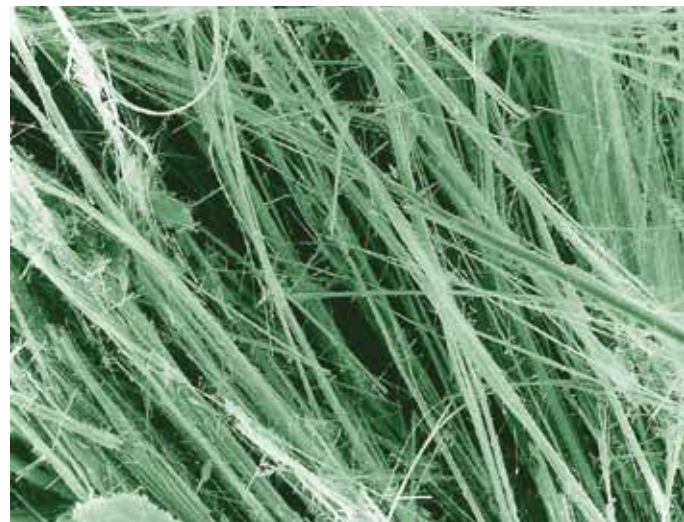
beutel. Eine Heilung ist nicht möglich, dem Erkrankten bleiben nach der Diagnose oft nur noch wenige Monate zu leben.

Dieter Pietsch wollte in eigener Sache ganz einfach Gewissheit. Er hob eine Ecke des Teppichbodens an, unter dem noch immer der Fußboden mit der Linoleum-Optik lag. Die Platten waren nun auch hier an manchen Stellen locker geworden. Er rief beim Vermieter an: „Da kam auch gleich jemand vorbei und hat eine Fliese mitgenommen“, erklärt der Mieter. Auf eine Reaktion, gar ein Gutachten, wartete er jedoch vergebens. „Ich hab also noch eine Fliese genommen und die selbst ins Labor geschickt.“ Im Prüfbericht wurde ihm bescheinigt, dass sowohl Fliesen als auch Kleber asbesthaltig waren. „Da hab ich angefangen, Krach zu schlagen“, erklärt er.

Die Gefahr ist seit Jahrzehnten bekannt

Immerhin war doch schon 1970 offiziell anerkannt, dass Asbest Krebs auslösen kann. 1979 wurde die Verwendung von Spritzasbest in der Bundesrepublik verboten – das erste Asbestprodukt von über 3000, die in Umlauf waren. Importiert wurde der Stoff jedoch weiter: Etwa 4,35 Millionen Tonnen kauften beide deutsche Staaten zwischen 1950 und 1990 auf dem Weltmarkt ein. Er wurde zu zwei unterschiedlichen Produktgruppen verarbeitet, die sich

*Fotos oben:
Die mikroskopisch
kleinen Asbest-
fasern werden
unter anderem in
Zement gebunden
und dann durch
Abrieb und
Materialalterung
wieder freigesetzt*



Fotos: LAGetSi

nach Art der Einbindung der Asbestfasern voneinander unterscheiden: jene mit fester Faserbindung wie Asbestzement. Und jene mit schwacher Asbestbindung, die schneller verwittern und verrotten und die ge-

Im Gebrauch seit Menschengedenken

Asbest (altgriechisch „asbestos“: „unvergänglich“) ist eine Naturfaser, deren Qualitäten schon in der Antike bekannt waren. Man schätzte vor allem die „Unbrennbarkeit“ des Stoffs: Auf der Akropolis soll einige hundert Jahre vor Christus die ewige Flamme mit einem Docht aus Asbest am Brennen gehalten worden sein. In Rom waren Tischtücher begehrt und außerordentlich teuer, die aus sogenanntem „unbrennbarem Leinen“ gefertigt waren und durch Feuer gereinigt werden konnten. Sogar Leinentücher für Könige

sollen aus Asbestgewebe gewesen sein.

Weil die Fasern sich erst bei Temperaturen ab 1000 Grad entzünden, bot es sich geradezu an, Kleidung für Feuerwehrleute daraus zu fertigen, feuerfeste Dächer aus dem Material zu bauen oder auch Maschinen mit Hitzedämmungen aus dem Stoff zu versehen.

Im Juli 1900 läutete Ludwig Hatschek, Besitzer einer Asbestwarenfabrik in Österreich, das eigentliche Zeitalter der „Wunderfaser“ ein: Er erfand das Eternit – den Asbestzement. rm

sundheitsschädigende Fasern viel eher freisetzen. Beispiele dafür sind Spritzputze, aber auch Dämm- und Füllstoffe wie Brandschutzplatten. In den 1980er Jahren, als die Kritik immer lauter wurde, verschwand Asbest mehr und mehr aus dem Fertigungsverfahren. Es dauerte jedoch bis 1993, ehe in Deutschland Herstellung und Verwendung von Asbest generell verboten wurden. „Mit der Entsorgung des Schadstoffes Asbest haben wir uns ab Ende der 1980er beschäftigt und immer wieder diskutiert, was man machen kann“, erinnert sich Axel Jaiser. Da-

Jahr muss nun auch der Kleber entfernt werden, weil Handwerker ihm oft genug selbstständig lose Asbestfasern beimischen, um ihn so besser verarbeiten zu können. „Der Grundsatz lautet heute: Alle Arbeiten mit Asbest sind verboten. Davon ausgenommen sind lediglich Abbrucharbeiten, notwendige Instand-

miert werden kann. Zwar wird noch immer eine Schleuse aufgebaut, um die Zimmer, in denen der Fußboden herausgebrochen wird, hermetisch abzuschließen. Aber ein starker Sauger drinnen nimmt allen Staub und damit die beim Fräsen austretenden Fasern auf. Außerdem wird die Luft im Raum abgesaugt und gefiltert.



Fotos: Sabine Münch

Die Entfernung und Entsorgung von Asbest-Fußböden erfordert umfangreiche Schutzmaßnahmen

mals mussten viele Schüler und Lehrer im Westteil Berlins ihre Oberstufenzentren verlassen, weil dort in der einen oder anderen Form Asbest verbaut worden war. Der Ingenieur, heute Geschäftsführer der BauSchütze GmbH, einer Firma, die die fachgerechte Entsorgung von Schadstoffen übernimmt, hat bei deren Sanierung mitgeholfen. Über gut 25 Jahre konnte er die Entwicklung der Analysetechnik und der Asbestsanierung, aber auch die zunehmende Sensibilisierung für die Gefahr beobachten: „Bis zum Jahr 2000 wusste man beispielsweise nicht, dass auch der Kleber asbesthaltig ist. Man hat nur die Fliesen entsorgt.“ Danach wurde der Kleber noch lange Zeit mit einer Schutzschicht abgedeckt, so dass keine Fasern mehr austreten konnten. „Aus meiner Sicht war das zu kurzichtig, wir haben das Problem damit nur versiegelt.“ Seit einer Novellierung der Gefahrstoffverordnung im vergangenen

haltungsarbeiten und sogenannte Sanierungsarbeiten an schwach gebundenem Asbest“, sagt Harald Henzel vom LAGetSi. Tätigkeiten mit Asbest müssen in seiner Behörde von den Fachfirmen sieben Tage vor Beginn der Arbeiten angezeigt werden. Derzeit gehen monatlich etwa 500 solcher Meldungen beim LAGetSi ein. Sie reichen von komplexen Bauvorhaben bis hin zu einzelnen Wohnungen, in denen der Fußbodenbelag entfernt werden muss.

Wohnungswirtschaft vom Ausmaß überrascht

Egal wie umfangreich ein solcher Abbruch ist, Firmen, die dies durchführen, müssen entsprechend personell und technisch ausgestattet sein. Es sind Firmen wie die BauSchütze GmbH. Die hat sogar ihr eigenes Verfahren entwickelt und genehmigen lassen, mit dem der gewaltige Sicherheitsaufwand ein wenig mini-

Als zusätzliche Sicherheit tragen die Arbeiter trotz allem einen Schutzanzug und Atemmasken. Die werden im Anschluss an die Arbeiten zusammen mit den herausgerissenen Platten und dem Kleber entsorgt – als Sondermüll, der derzeit mangels anderer Möglichkeiten nur unterirdisch gelagert werden kann.

„Die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag nimmt das Thema Asbest sehr ernst, wir gehen jeder Schadensmeldung nach“, so die Immobilienwirtschafterin Traute Blanck. „Was wir aber nicht erwartet haben, ist der Umfang des Schadensbildes.“ Bei einem Bestand von 57000 Wohnungen geht man derzeit davon aus, dass etwa 14000 einen asbesthaltigen Fußboden haben. Um es genau zu wissen, hat das Unternehmen im letzten Jahr damit begonnen, sein eigenes „Asbest-Register“ zu erstellen. Das heißt, all jene Gebäude zu erfassen, in denen der Stoff in der einen oder anderen Form eingesetzt

worden ist. „Asbest war ja über Jahrzehnte ein völlig legaler und auch üblicher Baustoff, und es wurde nicht festgehalten, wo der eingesetzt worden ist“, erklärt Traute Blanck. „Allein vom Baujahr her können wir heute nicht darauf schließen.“ Betroffen sind keineswegs nur Häuser aus den 1960er oder 70er Jahren. Zwar wurden gerade während dieser Zeit Floor-Flex-Platten im West-Berliner Sozialen Wohnungsbau nahezu flächendeckend verlegt, aber es sind eben auch Gründerzeithäuser saniert und mit „modernen“ Materialien ausgestattet worden.



„Wir haben durchaus aus Erfahrungen der Vergangenheit gelernt und schicken heute in jedes Gebäude, aus dem Schadensmeldungen kommen, Gutachter für Gefahrenstoffe“, erklärt die Gewobag-Mitarbeiterin. „Die gehen vom Keller bis zum Dach und nehmen auch Proben aus einzelnen Wohnungen.“ Über 500 Gutachten wurden so bisher erstellt, für 280 Gebäude liegen damit die Datenerhebungen vor. „Und das ist erst der Anfang.“

Parallel dazu wurden alle Mieter über die Problematik des Umgangs mit Asbest schriftlich und in sechs Sprachen informiert. Traute Blanck: „Wir wollen das Thema sachlich behandeln, dazu gehört auch die offene Kommunikation mit den Mietern.“ Die Mieter sollen auch wissen, was mit einer Asbestentfernung aus ihrer Wohnung auf sie zukommt: Sie erhalten eine Ausweichwohnung, ihre Möbel werden für die Zeit der Arbeiten ausgelagert und nach etwa 14

Tagen können sie in ihre Wohnung zurückziehen. Mit der gesamten Planung kann die Prozedur allerdings gut drei Monate dauern und bis zu 8000 Euro kosten.

8000 Euro Kosten pro Wohnung

Etwa 700 Wohnungen sind bei der Gewobag allein in diesem Jahr saniert worden – rund 5,6 Millionen Euro hat das gekostet. Mittel, die erst einmal so nicht eingeplant waren. „Aber wenn uns ein Schadensfall an einem Fußboden gemeldet wird und es bewahrheitet sich der Verdacht auf Asbestanteile, dann wird das Geld dafür selbstverständlich da sein“, betont sie. Intakte Fußböden allerdings werden nicht angerührt. Und das scheint auch dem Fachmann nicht notwendig: „Sind die Platten in Ordnung“, so der Ingenieur Axel Jaiser, „geht das Gefahrenpotenzial gegen Null, dann kann der Fußboden drin bleiben.“

Der aber wird benutzt – und vor allem gereinigt. Irgendwann beginnt er deshalb zu brechen und zu bröckeln. Heute ist es übrigens verboten, einen Teppichboden darüber zu decken oder einfach Laminat drauf zu kleben. Weil irgendwann der Bodenbelag darunter in Vergessenheit gerät – und das kann Folgen haben. „Die Gefahrstoffverordnung ist im

vergangenen Jahr vom Gesetzgeber noch einmal deutlich verschärft worden“, erklärt David Eberhart, Pressesprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). „Sie macht die Asbestsaniierung in den Berliner Wohnungen noch einmal deutlich aufwendiger, da ja jetzt auch der Kleber entfernt werden muss. Aber es führt kein Weg dran vorbei.“ Und es sei ja durchaus auch schon einiges geschafft: Waren es im Jahr 2000 noch circa 90000 Wohnungen, die asbestsaniert werden mussten, so sind es heute schätzungsweise noch 48000. Wobei diese Zahl lediglich für die kommunalen Wohnungsbaubetriebe steht. Eberhart: „Zur Asbestbelastung in privaten Beständen gibt es keine Angaben.“

Vor Dieter Pietsch auf dem Tisch liegt ein großer Stapel mit Akten. Recherchen, Forderungen, Beschwerden – es hat sich vieles in drei Jahren angesammelt. Seit sich der Ruhestandler immer intensiver mit der Asbestproblematik in seinem Wohnumfeld und bei seinem privaten Vermieter beschäftigt, umso enttäuschter ist er – und umso wütender: „Es gibt kein Gesetz, das Vermieter zwingt, ihre Wohnungen zu überprüfen und was zu unternehmen.“ Im Gegenteil, bei seinem „Hausherrn“ scheint „Entsorgung“ eher etwas mit Sorglosigkeit zu tun

■ Der Berliner Mieterverein hält das Infoblatt 35 „Asbest“ für Sie bereit unter www.berliner-mieterverein.de oder in der Geschäftsstelle oder in den Beratungszentren.

Der Jurist Sven Leistikow hat einen Arbeitsschwerpunkt in der Vertretung potenzieller Asbest-Geschädigter



Foto: Thomas Buchwalder

Am Anfang steht der Schadstoff-Nachweis

MieterMagazin: Was tun, wenn man defekte Fußbodenplatten in seiner Wohnung feststellt?

Sven Leistikow: Zuerst geht es darum nachzuweisen, ob die Fliesen tatsächlich Asbest enthalten. Da ist der Vermieter in der Pflicht. Man sollte ihn umgehend verständigen – und eine kurze Frist setzen, vielleicht eine Woche. Tut er nichts, sollte der Mieter selbst ein Gutachten veranlassen. Denn wenn es später einmal um Schadensersatzansprüche, Schmerzensgeldforderungen

oder Mietminderungen geht, muss der Nachweis auf dem Tisch liegen, dass es sich tatsächlich um Asbestfliesen gehandelt hat.

MieterMagazin: Habe ich schon Ansprüche, wenn ich gebrochene Platten bemerke?

Leistikow: Nach einem Urteil des Berliner Landgerichts vom 16. Januar 2013 hat der Mieter Anspruch auf Mietminderung. In dem Fall stellten die Richter fest, dass bereits der Bruch einer Vinyl-Asbestplatte eine Mietminderung von 10 Prozent rechtfertigt. (Aktenzeichen 65 S 419/10 – MM 4/2013, Seite 30) Das Interview führte Rosemarie Mieder

zu haben. Da tauchen Firmen auf, die durch Fußböden bohren müssen. Weil sie beispielsweise Kanäle für Breitbandkabel verlegen oder neue Fenstertüren einsetzen sollen. Von denen wusste niemand, was sie da für ein Material anbohren, „... und dass sie uns und sich selbst gefährden, wenn Asbestfäden mit dem



Foto: Haack Abbruch GmbH



Foto: Sabine Münch



Foto: MieterMagazin-Archiv



Foto: Sabine Münch

ausgerissen und durchs Haus in den Fahrstuhl geschleift, während da noch der Staub von den losen Vinylasbestplatten dranhing.“ (Pietsch) Bei vielen privaten Vermietern herrscht Unverständnis, was die Probleme und Ängste von Mietern mit asbesthaltigen Materialien in ihren Wohnungen betrifft. „Und dabei geht es nicht nur um Fußböden“, erklärt der Anwalt Sven Leistikow. Asbest findet sich in Fensterbänken, Luftabzügen, Verbindungsteilen, an Rohren, Verkleidung von Rohren im Keller und Abluftanlagen in Tiefgaragen. Vor sieben Jahren wurde der Zivilrechtler erstmals in seiner Berliner Praxis mit der Problematik konfrontiert – heute vertritt er an die 200 Mandanten, die sich in der einen oder anderen Form um juristische Hilfe in Sachen Asbest an ihn gewandt haben.

Landgericht erkennt auf Schadenersatz

Da ist die Familie beispielsweise, die in großer Sorge lebt, dass ihre drei Kinder von Asbestfasern krank werden könnten. In ihrer früheren Wohnung in Charlottenburg waren im Sommer 2005 im Flur beschädigte Vinylasbestplatten „ohne besondere Vorkehrungen entfernt worden“, wie es das Berliner Landgericht am 21. Dezember letzten Jahres festgestellt hatte. Nach glaubhaften Schilderungen der Eltern sei der Bodenbelag einfach nur mit Hammer und Meißel herausgerissen worden. Ein Filtern der staubigen Luft habe es nicht gegeben, Schutzvorkehrungen seien unterblieben. Mehr noch: Materialreste blieben einfach in der Wohnung liegen und waren schließlich von den Eltern weggefegt worden. Von einer möglichen Asbestgefahr ahnten diese damals vor acht Jahren nichts. Sachverständige urteilten, dass das Risiko einer tödlichen Tumorerkrankung infolge unsachgemäßer Asbestsanierung zwar gering ist, aber auch nicht ausgeschlossen werden könne. So verurteilten die Richter den Vermieter – die kommunale Gewobag – dazu, den Kindern alle Schäden, „die ihnen aus der Gesundheitsgefährdung“ entstanden

sind oder noch entstehen werden zu ersetzen.

„Wenn Gerichte festgestellt haben, dass schon eine Faser gefährlich sein kann, dann kann es ja nicht sein, ganze Fußböden einfach zu belassen wie sie sind“, empört sich der Jurist Leistikow. Das Material sei vermutlich passend zurechtgeschnitten worden und an solchen Schnittstellen könnten Fasern austreten. Außerdem altere der Belag, werde hart und breche irgendwann. „Es ist überfällig, das alles auszutauschen.“ Das ist auch die Meinung des Berliner Mietervereins. „Handlungsbedarf erst anzuerkennen, wenn die asbesthaltigen Platten gebrochen sind und das Risiko einer Erkrankung unmittelbar gegeben ist, stellt einen inakzeptablen Umgang mit der Gesundheit der Mieter dar“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Wir erwarten einen verlässlichen Sanierungsfahrplan für alle betroffenen Wohnungen.“ Schon seit vielen Jahren stellt Andreas Otto, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus, immer wieder Anfragen zur Asbestbelastung in Miethäusern. Im April vergangenen Jahres arbeitete er mit seiner Fraktion einen Forderungskatalog an die Landesregierung aus: Ein aktuelles Asbest-Register sollte sowohl den landeseigenen als auch den privaten Bestand erfassen. Mieter sollten über vorhandene Belastungen und Gesundheitsgefährdungen in ihren Wohnungen informiert werden. Betroffene Gebäude sollten speziell gekennzeichnet und ein aktueller Bericht erstellt werden, der sowohl die Entwicklung seit 2000 als auch die Perspektive bei der weiteren Asbestbeseitigung aufzeigt. Das Ergebnis der langen Anstrengung: Das Parlament lehnte den Antrag ab. Dieter Pietsch begnügt sich längst nicht mehr mit Bitten und Anfragen, er ist selbst aktiv geworden. In seinem Hochhaus gibt es 131 Wohnungen. Die Mieter hat er alle einzeln aufgesucht, hat sie aufgeklärt über die Gefahr und auf was sie achten sollen. „Und ich bin zu Behörden gelaufen, hab Anzeigen erstattet, mit der Baupolizei gedroht.“
Rosemarie Mieder

Asbesthaltige Materialien finden sich häufig an unzugänglichen Stellen: hinter der Heizung oder unter Vordächern, in Rohrisolierungen und in Fußbodenplatten

Bohrstaub hier durch die Gegend fliegen“ (Pietsch). Und dann war da auch noch der Mieter, der kürzlich unter ihm ausgezogen ist. Er musste seinen Teppichboden, den er vor langer Zeit auf den Floor-Flex-Fußboden geklebt hatte, selbst entfernen. Andernfalls, so hatte der Vermieter gedroht, geschehe es auf seine Kosten und würde teuer. „Der hat also den alten Teppichboden her-

SPD

**DAS WIR
ENTSCHEIDET.**

GUTE GRÜNDE, SPD ZU WÄHLEN!

1 **WIR BAUEN** und fördern Wohnungsbau, der sich an den Bedürfnissen der Menschen orientiert. Wir arbeiten dafür, dass Berlin eine lebens- und liebenswerte Stadt bleibt. Verdrängung und soziale Spaltung – ohne uns!

2 **WIR BREMSEN**, wo es nötig ist – bei Mietpreiserhöhungen und beim Anstieg von Strom- und Heizkosten. Wir, die Berliner SPD, wollen Mietwucher verhindern. Für den Bund brauchen wir Ihre Stimme!

3 **WIR GEBEN ACHT** auf unsere Kieze, weil jedes der 16.500 SPD-Mitglieder in Berlin seinen Kiez genauso liebt wie Sie. Die SPD will keine Ghettoisierung. Wir fördern die soziale Stadt und damit die Nachbarschaft!

**FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND
SOZIALEN ZUSAMMENHALT IM KIEZ.**



WWW.SPD-BERLIN.DE

**+++ 19. SEPTEMBER, AB 16 UHR +++ KUNDGEBUNG MIT PEER STEINBRÜCK +++
AUF DEM ALEXANDERPLATZ +++ LIVEMUSIK: LASTREL, ROLAND KAISER ... +++**

Parteien zur Bundestagswahl 2013

Wohnraum ist in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten knapp geworden. Die Nachfrage ist groß. Die Mieten steigen rasant bei neuen und verzögert dann auch in bestehenden Mietverhältnissen. Viele Mieter spüren die Folgen der Marktengpässe. Das ist für den Bundestagswahlkampf von Bedeutung. Das MieterMagazin hat die Wahlprogramme der im Bundestag vertretenen Parteien für Sie durchforstet und hilft Ihnen bei der Bewertung aus Mietersicht. Im ersten Teil unserer Wahlanalyse beschäftigen wir uns mit dem Neubau und der Ausweitung des Angebots, im zweiten mit dem Erhalt preiswerten Wohnraums. Nach Auffassung des Berliner Mietervereins (BMV) ist das Mietrecht nicht für angespannte Marktsituationen gerüstet. Viele Mieter sind durch Modernisierungen und Eigentumsumwandlungen bedroht, auch „normale“ Mieterhöhungen führen oft zu einer kaum noch erträglichen Mietbelastung. Preiswerten Wohnraum erhalten und schaffen ist deshalb das Gebot der Stunde.

Miete und Energie: Bezahlbar für alle.

CDU/CSU

Die Rahmenbedingungen für mehr Wohnungsneubau sollen verbessert werden. Als gezielten Anreiz für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums soll die degressive Abschreibung, die in den ersten Jahren nach Baufertigstellung höhere Abschreibungssätze für die Bauherren vorsieht, wieder eingeführt werden. Die Förderung der selbstgenutzten Immobilie soll verstärkt werden. Die Union will den Sozialen Wohnungsbau und die Schaffung studentischen Wohnraums durch Um- und Neubau stärken, verlangt aber von den Ländern, dass diese die Fördermittel des Bundes zweckgebunden einsetzen.

Neubau

Während das Wohnungsangebot in den meisten Großstädten in den letzten Jahren nur im geringen Umfang gewachsen ist, stieg die Nachfrage vor allem nach preiswertem Wohnraum an. Vorrangig entstehen derzeit Eigentumswohnungen und teure Mietwohnungen mit Quadratmeter-Preisen von 10 Euro nettokalt an upwards. Neuer Mietwohnraum im Sozialen Wohnungsbau ist zu einer Rarität geworden.

Durch die Föderalismusreform von 2006 ist der Wohnungsbau weitgehend zur Ländersache geworden. Großen Einfluss kann der Bundesgesetzgeber daher nicht ausrichten. Entsprechend dünn sind die Vorschläge der Parteien. Am weitesten trauen sich noch CDU/CSU und FDP vor. Sie wollen über die wieder eingeführte degressive Abschreibung den Wohnungsbau ankurbeln. Der Nachteil dieses Vorschlags liegt auf der Hand: Wertvolle Steuermittel werden als Wohnungsbauförderung mit der Gieskanne ausgeschüttet, ohne dass dadurch auch nur eine einzige preiswerte Wohnung entstehen würde. Hochpreisiger Wohnraum für Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen wird in den Großstädten aber

SPD

Die SPD will, dass Neubau gefördert wird, da ohne eine deutliche Zunahme neuer Wohnungen alle Maßnahmen zur Mietpreisdämpfung ins Leere laufen würden. Das Ziel sei sowohl zukunfts- wie altersgerechter und zugleich bezahlbarer Wohnraum. Die Kompensationszahlungen an die Länder für die soziale Wohnraumförderung bis 2019 sollen verstetigt werden, also auf dem Niveau von heute bei 518 Mio. Euro jährlich bleiben. Die Länder sollen die Mittel zweckgebunden für Wohnungsneubau und -modernisierung einsetzen. Bei Grundstücksvergaben soll der Bund gute Konzepte für bezahlbaren Wohnraum und eine lebendige Stadt unterstützen.

Solide Finanzen sind wichtig. Weil wir an morgen denken.

FÜR FAIRE MIETE STATT RENDITE.

hinreichend neu erstellt, warum also diese Investoren noch mit Abschreibungserleichterungen unterstützen? Diese Frage haben sich offenbar auch die Oppositionsparteien gestellt, denn sie haben keine steuerlichen Vergünstigungen und Abschreibungskunststücke in Aussicht gestellt. Was aber bieten sie an?

Als Ergebnis der Föderalismusreform unterstützt der Bund den Sozialen Wohnungsbau in den Ländern jährlich noch mit 518 Millionen Euro. Für Berlin sind dies beispielsweise 32 Millionen Euro pro Jahr, die bislang in die Schuldentilgung gingen und nicht für Baumaßnahmen verwendet wurden. Das aber soll zukünftig nicht mehr möglich sein. Die Opposition und auch die Regierungsparteien wünschen eine Zweckbindung der Fördermittel für Baumaßnahmen im Sozialen Wohnungsbau und eine „Verstetigung“ der Fördermittel bis 2019. Zwar wollen alle Parteien, dass mehr Wohnraum errichtet wird, eine konkrete Anhebung der Bundesmittel wird merkwürdigerweise jedoch nicht vorgeschlagen. Vermutlich wollen sich CDU/CSU, SPD, GRÜNE und LINKE nicht mit ihren Parteikollegen in den Ländern

anlegen. Da bundesweit in den Ballungsgebieten die soziale Wohnraumversorgung gefährdet ist, sollte der Bund jährlich 1 Milliarde Euro zur Verfügung stellen, fordert der Berliner Mieterverein. Die GRÜNEN wollen bei Neubauprojekten ein bestimmtes Kontingent an preiswerten Wohnungen sicherstellen. Wie dies bundesgesetzlich umgesetzt werden soll, bleibt aber unklar. Weitere Vorschläge auch von der SPD richten sich auf die Grundstücksvergabe öffentlicher Liegenschaften. Die GRÜNEN wollen das BIMA-Gesetz ändern und wie die LINKEN bundeseigene Grundstücke verstärkt auf Erbpachtbasis vergeben. Bei der LINKEN finden sich Reformvorschläge für die Wohnraumförderung, die aber nicht durch Haushaltsmittel unterlegt sind. Im umgekehrt proportionalen Verhältnis zum Getöse für den verstärkten Wohnungsneubau ist der wirkliche Einfluss des Bundes gering. Für die Stärkung der sozialen Wohnraumversorgung sind finanziell und strukturell die Länder und bei der Durchführung der Einzelmaßnahmen die Kommunen gefragt. Das sollte dem Wähler bewusst bleiben.

Die GRÜNEN

Der Bund soll die Länder und Kommunen besser beim Sozialen Wohnungsbau und bei gezielten Ankäufen in innerstädtischen Lagen unterstützen. Die Kompensationsmittel des Bundes sollen bis 2019 weiterhin an die Bundesländer zweckgebunden gezahlt werden. Es soll geprüft werden, ob gesetzliche Regelungen für eine neue gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft sinnvoll sind. Bei städtebaulichen Planungen sollen Anwohner früher informiert und verbindlich beteiligt werden. Dafür soll das Bau- und Planungsrecht geändert werden. Außerdem sollen Neubauprojekte an die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gekoppelt werden. Der gesetzliche Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird neu geregelt. Wenn Brachflächen, etwa alte Kasernengelände, verkauft werden, sollen nachhaltige und stadtpolitische Faktoren berücksichtigt werden. Das Erbbaurecht soll häufiger eingesetzt werden.

Die LINKE

Der Soziale Wohnungsbau soll wiederbelebt und neu ausgerichtet werden. Die Fördermittel dafür müssen dauerhaft erhöht und dürfen nicht am privaten Kapitalmarkt refinanziert werden. Privatinvestoren sollen zum anteiligen Bau von Sozialwohnungen verpflichtet werden. Die Mietpreisbindung muss unbefristet sein. Die Länder sollen jährlich einen garantierten, vom Bedarf abhängigen Zuschuss für die Wohnraumförderung erhalten und diesen aus eigenen Mitteln aufstocken. Damit sollen leistungsfähige öffentlich-rechtliche Wohnungsbaufonds aufgebaut werden. Aus diesen Sondervermögen soll sozialer Wohnungsbau beziehungsweise Wohnraumförderung durch günstige, an strikte Bedingungen geknüpfte Baukredite und durch die Beteiligung der Fonds am Eigenkapital öffentlich-gemeinnütziger Wohnungsunternehmen gefördert werden. Grundstücke öffentlicher Eigentümer dürfen nur in Erbpacht und bevorzugt an dem Gemeinwohl verpflichtete Wohnungsunternehmen vergeben werden. Die LINKE will die Bürgerbeteiligung im Planungs- und Baurecht ausbauen. Auch Nachbarn und Betroffene, die nicht Eigentümer sind, sollen bei Bauanfragen und Planungen beteiligt werden und gegebenenfalls klagen können.

FDP

Wohneigentum ist nach Ansicht der FDP ein wichtiger Beitrag zur Altersvorsorge und der beste Schutz vor steigenden Mieten. Die Förderung von Wohneigentum setze privates Kapital für den Wohnungsbau frei und ist ein wichtiger Baustein zur Minderung der Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten. Baumaßnahmen und Nachverdichtungen im innerstädtischen Bereich sollen ebenso erleichtert werden wie die Ausweisung von Bebauungsplänen zur Innenentwicklung. Die Wohnungsbauförderung des Bundes soll haushaltsneutral umgesteuert werden, um den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen stärker zu unterstützen. Die Bundeszuweisungen für den Sozialen Wohnungsbau an die Länder müssen zweckgebunden werden. Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen im Mietwohnungsbau soll die degressive Abschreibung (AfA) wieder eingeführt werden. Die Energieeinsparverordnung ist auf einem technisch ambitionierten Stand zu halten.

**Mut zur
Wahrheit.**

**FÜR
BEZAHLBARE
MIETEN**

Mietrecht und Wohnungsbestandspolitik

Bis auf die FDP wollen alle Parteien den Mieterschutz durch Anpassung des Mietrechts stärken. Allerdings fallen Umfang und Tiefe der Eingriffe höchst unterschiedlich aus. Einen breiten Konsens (allerdings ohne die FDP) gibt es nur bei der Einführung einer Kapungsgrenze bei Wiedervermietung, die ausdrücklich nicht für den Erstbezug neuer Wohngebäude gelten soll. Bei der CDU/CSU hat es damit sein Bewenden. Kein Wunder, schließlich hatte die Union zum 1. Mai diesen Jahres mit der FDP einige Mietrechtsverschlechterungen in Kraft treten lassen, zu denen sie weiter steht. FDP und CDU/CSU setzen nach wie vor auf die Förderung der selbstgenutzten Immobilie, obwohl sich seit Jahren mit dieser Politik der Eigentumsanteil von 25 Prozent (Berlin: 15 Prozent) in Ballungsgebieten und Großstädten nicht erhöht hat. Als sozial unausgewogen und antiquiert lehnt der Berliner Mieterverein die Förderung ab. Für den weitergehenden Schutz vor

Mietpreistreiberei ist der Wähler auf die heutigen Oppositionsparteien verwiesen.

Die Begrenzung der Mieterhöhungen bei Modernisierung ist aus Mietersicht ein zentrales Thema. Die GRÜNEN wollen nur noch altersgerechte Wohnungsanpassung und energetische Sanierung umlagefähig machen. Die umlagefähige Mieterhöhung wollen sie auf 9 Prozent der Investitionskosten senken (wie im Übrigen auch die SPD), obwohl das Zinsniveau für Baukredite seit Jahren beharrlich unter 4 Prozent liegt. Die LINKE hält 5 Prozent für angemessen. Der vom Deutschen Mieterbund geforderten generellen Abschaffung der Umlage mochte aber bislang keine der Parteien folgen. Die Drosselung der „normalen“ Mieterhöhungen kann man halbwegs nachvollziehbar nur aus dem Wahlprogramm der LINKEN entnehmen. Bei SPD und GRÜNEN muss man dafür einen Blick in die in der letzten Legislatur gestellten und abgelehnten Anträge beziehungs-

CDU/CSU

Zur Sicherung bezahlbaren Wohnens will die CDU/CSU die Wiedervermietungsmieten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete kappen. Für Haushalte mit geringem Einkommen soll es mehr Belegungsrechte geben. Das Wohngeld soll auch in der Leistungshöhe der Mietenentwicklung angepasst werden. Die Förderung von Wohneigentum soll verstärkt auf den Wohnungsbestand fokussiert werden. Die Stadtumbauprogramme sollen zusammengeführt und inhaltlich aufgewertet werden. Das gemeinschaftliche Wohnen wird gestärkt. Zur Erreichung der Klimaschutzziele wird die Fortführung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms angestrebt, das Zuschüsse und verbilligte Kredite der KfW-Bank für Gebäudeeigentümer vorsieht. Zusätzliche Anreize sind über erhöhte steuerliche Förderungen der Gebäudesanierung geplant.

SPD

Die SPD will die Mietpreisspirale bremsen: durch Begrenzung des Mietanstiegs bei bestehenden Mietverträgen und durch eine Obergrenze bei Wiedervermietungen von maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das Wohngeld soll als zielgenaues Instrument der sozialen Sicherung gestärkt und der Heizkostenzuschuss wieder eingeführt werden. Bei der energetischen Sanierung sollen neue, für Mieterinnen und Mieter bezahlbare und städtebaulich verträgliche Wege gefunden werden. Die Einschränkung von Mieterrechten durch die Mietrechtsreform vom Mai 2013 will die SPD rückgängig machen. Die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sollen gestärkt und der Genossenschaftsgedanke weiterentwickelt werden. Die Städtebauförderung soll wieder verlässlich finanziell ausgestattet und weiterentwickelt werden. Eine Erhöhung des Finanzierungsanteils des Bundes soll geprüft werden. Die Maklergebühren sind neu zu regeln. Künftig muss der Grundsatz gelten: Wer bestellt, der bezahlt.

Die GRÜNEN

Die mietrechtlichen Vorschläge beinhalten die Kapung der Neuvertragsmieten bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gebieten mit Wohnungsmangel. In laufenden Verträgen soll der Mietanstieg durch die Drosselung der regelmäßigen Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen. Im Zuge von Modernisierungen wird die Mieterhöhung auf maximal 9 Prozent der Kosten pro Jahr gesenkt (bislang: 11 Prozent) und auf die energetische Sanierung sowie den altersgerechten Umbau beschränkt. Das Baugesetzbuch soll reformiert werden, so dass auch die Einführung von Mietobergrenzen und ein erweiterter Schutz vor den Nachteilen der Eigentumsumwandlung möglich wird. Die GRÜNEN machen sich für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 stark, bei einer sozial ausgewogenen Mieten- und Wohnungspolitik, die auf Warmmietenneutralität abzielt. Für neue Gebäude wird der Niedrigstenergiestandard vorgegeben. Die Sanierungsquote im Gebäudebestand soll auf 3 Prozent ansteigen. Das KfW-Gebäudesanierungsprogramm soll mit 2 Milliarden Euro jährlich ausgestattet werden. Zusätzlich soll ein Energiesparfonds in Höhe von jährlich 3 Milliarden Euro eingerichtet werden, mit dem besonders Maßnahmen in Stadtteilen mit vielen einkommensschwachen Haushalten gefördert werden. Soziale Härten sollen mit einem Klimazuschuss zum Wohngeld und einem Klimabonus bei den Kosten der Unterkunft aufgefangen werden. Die Mittel für die Städtebauförderung sollen mittelfristig erhöht, die des Europäischen Strukturfonds ab 2014 verstärkt für die ökologisch-soziale Stadtentwicklung eingesetzt werden. Die Maklergebühren sind vom Auftraggeber zu bezahlen.

**Schluss mit
Schulden.**

Mieten für alle bezahlbar.

weise Parteibeschlüsse werfen. Einig ist man sich insoweit, dass beim Mietspiegel auch ältere Mietänderungen oder Vertragsabschlüsse berücksichtigt werden sollen und die 15-Prozent-Kappungsgrenze auf vier statt auf drei Jahre bezogen wird, wie es auch der Berliner Mieterverein fordert. Bei den LINKEN soll sich die Kappung an der Inflationsrate orientieren. Wie dazu aber kommunale Höchstmieten auf Mietspiegelbasis passen, bleibt unverständlich. Das LINKEN-Wahlprogramm beinhaltet weitere Mieterschutzvorschläge, zum Beispiel Kappung der Miete bei 30 Prozent des Haushaltseinkommens. Merkwürdig ist allerdings, dass diese Maßnahmen oft als Forderungen tituliert werden, so als würde man ohnehin nicht annehmen, die Vorschläge als regierungstaugliche Umsetzungen vertreten zu müssen.

Zum Schutz vor Verdrängungen wollen GRÜNE und LINKE bundesgesetzliche Vorgaben im Baugesetzbuch

anpassen. Während die GRÜNEN ihre Schwerpunkte bei der finanziellen und inhaltlichen Stärkung der Städtebauförderung und der energetischen Ertüchtigung des Wohnungsbestands zur Erreichung der Klimaziele sehen, setzt die SPD auf die Stärkung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, ohne jedoch konkrete Vorschläge zu benennen. Die Verbesserung des inzwischen vielfach durchlöchernten Kündigungsschutzes hat es im Übrigen einzig in das Wahlprogramm der LINKEN geschafft. Beim Wohngeld treffen sich Opposition und CDU/CDU wieder. Eine Anpassung wird angestrebt ohne konkrete Zahlen, bei SPD und LINKEN mit Heizungszuschuss, bei den GRÜNEN mit Klimabonus. Nach Durchsicht der Wahlprogramme aber ist zumindest eines klar: Die Fortführung der jetzigen Regierungskoalition wäre aus Mietersicht die denkbar schlechteste Alternative.

Die LINKE

Die Mieten sollen gedeckelt werden. Es soll eine Pflicht zur Aufstellung von Mietspiegeln eingeführt werden. Die Kommunen sollen das Recht erhalten, auf der Grundlage dieser Mietspiegel Höchstmieten festzulegen. Die Nettokaltmiete in bestehenden Mietverhältnissen soll ohne maßgebliche Wohnwertverbesserung grundsätzlich nur im Rahmen des Inflationsausgleiches erhöht werden. Mieterhöhungen allein wegen Neuvermietung sollen unzulässig werden. Die mieterfeindlichen Regelungen der jüngsten Mietrechtsreform sollen zurückgenommen und ein neues Verbandsklagerecht für Mieterorganisationen geschaffen werden. Das Recht auf Eigenbedarfskündigungen soll eingeschränkt, der Kündigungsschutz für betroffene Mieterinnen und Mieter ausgebaut werden. Das Recht auf Wohnen ist im Grundgesetz zu verankern. Das Wohngeld soll auf die Bruttowarmmiete bezogen werden, die regionalen Wohngeldtabellen sollen angepasst werden. Heizkosten müssen wieder im Wohngeld enthalten sein.

Die Umlage für Sanierung und energetische Modernisierung soll von elf auf fünf Prozent reduziert und nach einer Frist von 20 Jahren zurückgenommen werden. Die energetische Gebäudesanierung soll öffentlich gefördert werden. Die entsprechende Bundesförderung ist bedarfsgerecht aufzustocken (5 Milliarden). Die Mieterinnen und Mieter dürfen nach den baulichen Eingriffen nicht mehr Miete zahlen müssen, als sie infolge dieser Maßnahmen einsparen (Warmmietenneutralität). Die Kommunen sollen beim Aufbau wohnungswirtschaftlicher Eigenbetriebe unterstützt werden. Hierzu soll ein Rekommunalisierungsfonds als Bundesprogramm aufgelegt werden, damit die Gemeinden ehemals privatisierte Wohnungsbestände wieder zurückerwerben können. Das Genossenschaftsrecht soll mit dem Ziel der Demokratisierung geändert werden. Maklerprovisionen sind grundsätzlich vom Auftraggeber zu tragen.

FDP

Regulierende Eingriffe in den Wohnungsmarkt, wie Mietpreisdeckelungen und Sanierungsverbot, lehnt die FDP ab. Die energetische Gebäudesanierung nimmt bei der Umsetzung der Energiewende eine Schlüsselrolle ein. Deshalb soll die Sanierungsquote im Gebäudebestand durch Anreize deutlich angehoben werden. Das KfW-Gebäudesanierungsprogramm ist mindestens auf dem bisherigen Niveau fortzuführen. Als zweiter Förderweg soll die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung eingeführt werden. Die Förderprogramme für altersgerechtes Wohnen sollen auch die kostengünstigere Barrierearmut berücksichtigen. Die Stadtentwicklungsprogramme des Bundes sollen fortgeführt werden.

**Jede Familie ist anders.
Und uns besonders wichtig.**

**JEDER MENSCH HAT DAS
RECHT AUF
ANGEMESSENEN
WOHNRAUM.**
Artikel 28 Berliner Verfassung

**Mindest-
Sicherheit
statt
Hartz IV!**

Fotos: Nils Richter



WOHNUNGSNEUBAUPROJEKTE Müllers Roadshow

Zur Entspannung des Berliner Mietwohnungsmarktes setzt Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) in erster Linie auf den Neubau. Eine große Rolle sollen dabei die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften spielen. Um die Erfolge der Wohnungsbauoffensive zu präsentieren, lud Müller die Presse zu einer Bustour ein. Gebaut wurde freilich noch nichts, zu sehen gab es vor allem Versprechungen. Die vorgestellten Baupläne zeigen, dass die Wohnungsbaugesellschaften zunächst die einfachsten und schnellsten Lösungen suchen – und nicht unbedingt die sinnvollsten. Um wirklich preisgünstige Wohnungen zu bauen, fehlt nach wie vor ein Förderprogramm, das diesen Namen verdient.

Vor einem Jahr hat der Senat mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschlossen. Darin haben sich die Gesellschaften verpflichtet, ihren Bestand durch Zukauf und Neubau um mindestens 30000 auf insgesamt 300000 Wohnungen zu erhöhen. Inzwischen sind fast 14000 Wohnungen angekauft worden. Der Neubau braucht einen längeren Vorlauf und hinkt deshalb hinterher. Im Bau sind bisher nur 52 Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Degewo in Marienfelde. Darüber hinaus sind 5600 Wohnun-

gen stadtweit in der konkreteren Planung – für Michael Müller allein schon ein Erfolg.

Die Presserundfahrt des Senators führte zunächst nach Lichtenberg zum Lindenhof, einem ehemaligen Kinderkrankenhaus am Ende der Gotlindestraße. Die Geschäftsführerin des Wohnungsunternehmens Howoge, Stefanie Frensch, führte den Journalisten-Tross stolz über das parkähnliche Gelände. Die Howoge hat das Areal 2012 vom Liegenschaftsfonds erworben und plant, hier ab 2014 rund 400 Wohnungen zu errichten. Diese sollen sich auf drei Gebäude verteilen, die jeweils dreiseitig einen Hof umschließen. Damit wird die Form der denkmalgeschützten Krankenhausanlage zitiert. In den vorhandenen Altbauten können zusätzlich rund 45 Wohnungen eingerichtet werden. „Mindestens die Hälfte der Wohnungen wird familientauglich“, sagt Stefanie Frensch. „In zweieinhalb bis drei Jahren werden wir hier 1000 neue Bewohner haben.“ Dankbar ist Frensch dafür, dass die planerische Umwidmung des Klinikgeländes in ein Wohngebiet schnell und unkompliziert

über die Bühne ging: „Das ist ein tolles Beispiel, dass das Bündnis für Wohnen funktioniert.“

Bezahlbare Mieten kann die Howoge hier nur für einen Teil der Neubauwohnungen versprechen. Das gilt auch für die Bauvorhaben der anderen Wohnungsbaugesellschaften. Da es keine Fördergelder gibt, wollen sie innerhalb ihrer Neubauten Quersubventionierungen vornehmen: Die Dachgeschosswohnungen oder eventuell vorhandene Gewerbeflächen im Erdgeschoss sollen zum Höchstpreis, den der Markt hergibt, vermietet werden, damit man die übrigen Wohnungen zu Nettokaltmieten ab 7,50 Euro pro Quadratmeter anbieten kann. Zur Kaltmiete kommen noch rund 2,50 Euro an Heiz- und Betriebskosten. Michael

Preiswert ist relativ

Müller will mit diesem Modell erreichen, dass 20 Prozent der Neubauwohnungen „preisgünstig“ sind. Haushalte mit geringem Einkommen können sich Wohnungen mit einer Warmmiete von 10 Euro allerdings nicht leisten. An sie ist im Neubau-programm auch nur ausnahmsweise gedacht: So will die Howoge bei ihrem Projekt an der Treskowallee zehn Prozent der Wohnungen Hartz-IV-tauglich machen.

Ab 2014 soll es dann ein kleines Förderprogramm geben: Senator Müller schreibt es sich als Erfolg zu, dass die 32 Millionen Euro, die der Bund dem Land Berlin jährlich für den Sozialen Wohnungsbau überweist, künftig tatsächlich für den Bau neuer Wohnungen ausgegeben werden sollen. In den letzten Jahren wurde das Geld nicht ganz zweck-

Neubauvorhaben und Ankäufe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Wohnungsbau-gesellschaft	Geplante Neubau-vorhaben	Geplante Neubau-wohnungen	Angekaufte Wohnungen seit Herbst 2011
Degewo	12	1604	2340
Gesobau	14	874	2645
Gewobag	17	389	5489
Howoge	5	1159	2714
Stadt und Land	10	1068	341
WBM	4	557	363
	62	5651	13892



Stadtentwicklungssenator Müller zeigt den Hauptstadt-Journalisten, wo es mit seiner Baupolitik lang geht und sonnt sich mit den Spitzen der kommunalen Wohnungsunternehmen in künftigen Erfolgen

getreu für die bestehenden Sozialwohnungen aufgewendet. Die 32 Millionen des Bundes werden durch Mittel des Landes Berlin verdoppelt. Wie die Förderung gestaltet wird, ist indessen immer noch nicht klar. Müller bevorzugt eine „Mischung aus Objekt- und Subjektförderung“, das heißt, es wird nicht nur das Gebäude subventioniert, es werden auch die Mieten unterstützungsbedürftiger Haushalte mit Fördermitteln herabgesetzt. Mit 64 Millionen Euro pro Jahr kommt man allerdings nicht weit.

Eine Reduzierung des Baustandards und der Ausstattung, um die Baukosten und damit die künftigen Mieten zu reduzieren, kommt für die Wohnungsbaugesellschaften nicht in Frage. „Wir bauen Strukturen, die 100 Jahre Bestand haben sollen“, sagt Stefanie Frensch. Michael Müller ergänzt: „Wenn man am Anfang spart, muss man über die Jahre mehr investieren.“

Dass man keine Halbheiten bauen möchte, ist nachvollziehbar. Dass aber beim Lindenhof zur Umsetzung des ambitionierten Neubaukonzepts erst einmal vorhandener Wohnraum abgerissen werden soll, ist doch reichlich absurd: Unverständlicherweise konnten die Architekten das ehemalige Gästewohnheim aus den 70er Jahren, das heute bewohnt wird, nicht in ihren Plan einbinden. Deshalb wird dort, ohne mit der Wimper zu zucken, bezahlbarer Wohnraum abgerissen, um neue Wohnungen zu bauen. Ähnlich verhält es sich mit einem anderen Vorhaben der Howoge: An der Ecke Frankfurter Allee/Möllendorffstraße will sie einen Neubau mit 150 bis 200 Wohnungen hochziehen. An

dieser Stelle hat die Howoge selbst vor knapp zehn Jahren ein 18-geschossiges Hochhaus mit 136 Wohnungen abgerissen.

Die Presserundfahrt führte schließlich nach Weißensee zu einem Projekt der Wohnungsbaugesellschaft Gesobau. Sie will im dicht bebauten Komponistenviertel ihren Bestand weiter verdichten. In der Gounodstraße 25 plant sie, nicht nur die Lücke zwischen ihrem freistehenden

Vor dem Neubau steht der Abriss

Zeilenbau aus den frühen 60er Jahren und einem benachbarten Altbau mit einem fünfgeschossigen Neubau zu schließen, sondern auch in dem kleinen Garten hinter dem Haus sechs Einfamilien-Reihenhäuser zu errichten. Dem Plus von 16 Wohnungen steht eine Reihe von Nachteilen gegenüber: Die Häuschen würden im Hinterhof nicht viel Platz haben und inmitten der viergeschossigen Bebauung auch wenig Sonnenlicht abbekommen. Gleichzeitig würden die Bewohner des Zeilenbaus ihr Gartenidyll mit dem dichten Baumbestand verlieren.



Dass man den Wohnungsmangel nicht mit gnadenloser Verdichtung bekämpfen muss, zeigte Müllers Pressetour nebenbei auch: Der Bus fuhr an zahlreichen leerstehenden Wohnhäusern und voll erschlossenen, ungenutzten Gewerbeflächen vorbei. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen listet die Senatsverwaltung sogar Bauflächen für 220000 neue Wohnungen auf. Darunter sind genug Grundstücke, auf denen man bauen kann, ohne vorher die Abrisbirne oder die Kettensäge einzusetzen. Es ist natürlich anstrengender, Brachen für den Wohnungsbau nutzbar zu machen, als Grundstücke, die sich schon im Besitz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften befinden, weiter vollzuquetschen. Und Eigentümer zur Vermietung leerstehender oder zweckentfremdeter Wohnungen zu zwingen, ist



auch nicht so öffentlichkeitswirksam wie das Präsentieren von hübschen Neubauprojekten. Michael Müller befand sich während der Busfahrt in einem angeregten Smalltalk mit den Journalisten. Für die am Busfenster vorbeiziehenden Potenziale hatte er kein Auge.

Jens Sethmann

Nachverdichtung in Planung: Lichtenberger Lindenhof (oben), Weißenseer Komponistenviertel (links)



Der neutrale Vermittler baut eine Brücke der Verständigung

KOOPERATIVE VERHANDLUNG Auf die sanfte Art

Viele Mieter kennen das Problem: Da ruft man wegen des Wasserflecks oder des defekten Heizkörpers ungezählte Male bei der Hausverwaltung an und verschickt Mängelanzeigen, doch es passiert einfach nichts. Manche Vermieter reagieren nicht einmal auf die Schreiben der Rechtsberater des Berliner Mietervereins (BMV). Statt nun mit Klage zu drohen, kann es mitunter hilfreicher sein, den Vermieter auf die sanfte Art in die Gänge zu bringen.

■ **Kontakt**
Marco Waelisch:
☎ 85 95 68 623
(Donnerstag 18 bis 19 Uhr, außerhalb dieser Sprechzeit bitte auf dem Anrufbeantworter eine Nachricht hinterlassen)
E-Mail: info@kooperativ-verhandeln.de

* Name von der Redaktion geändert

Seit einigen Jahren bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern die Möglichkeit einer kooperativen Verhandlung an. Bei diesem kostenlosen Angebot wird ein neutraler Vermittler eingeschaltet, der das Gespräch mit dem Vermieter sucht. „Ich habe eine andere Haltung als ein Rechtsanwalt: Ich sehe den Vermieter erst einmal als Kooperationspartner“, erklärt Marco Waelisch, der im Auftrag des BMV die Verhandlungen durchführt. Der ausgebildete Mediator nimmt telefonisch Kontakt zur Hausverwaltung oder zum Eigentümer auf und fragt nach, warum er nicht reagiert. Weil der

Mediator dabei nicht konfrontativ auftritt, sondern eine einvernehmliche Lösung anregt, sind viele Vermieter durchaus kooperativ. Auch die direkte Kontaktaufnahme – statt unpersönlicher juristischer Schreiben – spielt beim Erfolg dieses Verfahrens eine wichtige Rolle.

Der direkte Kontakt verspricht Erfolg

Markus Roth* beispielsweise konnte mit Hilfe der Vermittlung innerhalb kürzester Zeit erreichen, dass endlich der defekte Heizkörper repariert wurde. Der Mieter hatte vorher monatelang bei der Hausverwaltung angerufen, um Rückruf gebeten, E-Mails und Schreiben geschickt – ohne irgendeine Reaktion. Marco Waelisch konnte immerhin sofort jemanden bei der Hausverwaltung ans Telefon bekommen. Noch erstaunlicher war jedoch, dass der Heizkörper prompt innerhalb der vereinbarten Frist repariert wurde. „Die Kommunikation zur Hausverwaltung ist zwar nach wie vor nicht toll, aber dieses nervige Problem wurde erledigt“, freut sich der Mieter. Mitunter reicht ein Anruf, um den Vermieter zur Mängelbeseitigung

zu bewegen. Manchmal stellt sich bei dieser Gelegenheit heraus, dass sich der Vermieter gar nicht in der Pflicht sieht, den Schaden zu beheben. Immerhin hat der Mieter dann Klarheit und kann den nächsten Schritt planen.

Die Gründe, warum nicht auf Mängelanzeigen reagiert wird, sind nach Waelischs Erfahrung vielschichtig. Manchmal klappt die Zusammenarbeit mit den beauftragten Handwerkern nicht, manchmal werden Mängelanzeigen einfach nachrangig bearbeitet und dann vergessen. „Dies zu klären sehe ich als meine Aufgabe an“, so Waelisch. Dabei werden die einzelnen Schritte mit dem Mieter abgestimmt.

Kommt der Mediator nicht mit dem Vermieter in Kontakt, wird die Intervention beendet und die Sache mietrechtlich weiterbearbeitet. Doch in den meisten Fällen kann das Problem für den Mieter zufriedenstellend gelöst werden. Allerdings gibt es auch Ausnahmen. So konnte Waelisch das Schimmelproblem einer Mieterin nicht lösen – obwohl sich der Vermieter sogar zu einem persönlichen Termin in der Wohnung der Mieterin bereit erklärte. „Er hat dieses Gespräch nur genutzt, um den Mediator davon überzeugen zu wollen, dass ich selber am Schimmel schuld bin“, empört sich die Mieterin. Sie hat nun die Bauaufsicht eingeschaltet und will eine Klage einreichen: „Es war einen Versuch wert, an mir oder an Herrn Waelisch lag's nicht, dass es nicht geklappt hat.“ Für den Berliner Mieterverein ist die kooperative Verhandlung ein sehr sinnvolles Angebot. „Man kann damit einem untätigen Vermieter auf die Sprünge helfen, ohne ein Gerichtsverfahren zu bemühen“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Manche Mieter wollen keine Klage einreichen, zum Beispiel weil sie ein gutes Verhältnis zu ihrem Vermieter wünschen. Oder die Rechtsschutzversicherung würde aufgrund der kurzen Mitgliedschaft die Kosten nicht übernehmen. Auch wollen sich viele Mieter nicht auf ein langwieriges Gerichtsverfahren mit ungewissem Ausgang einlassen.


Birgit Leiß

So funktioniert's

Wer noch Fragen zum Verfahren hat, kann sich direkt bei Marco Waelisch melden. Der wird aber erst dann tätig, wenn man eine BMV-Rechtsberatung aufgesucht hat. Hier ist insbesondere zu klären, wer für den Mangel verantwortlich ist, ob eine Klage als erfolgreich eingeschätzt würde und ob Rechtsschutz besteht. Der Kontakt zum Vermieter erfolgt in der Regel telefonisch, auch der Mieter bespricht sich telefonisch mit dem Mediator. Ein persönlicher Termin ist nur in Ausnahmefällen erforderlich. Kommt es zu keiner zufriedenstellenden Lösung, sollte in der Rechtsberatung das weitere Vorgehen besprochen werden.

bl



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


Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Wohnungsdurchsuchung

a) Dem Vermieter einer Wohnung steht für Schäden, die im Zuge einer rechtmäßigen Durchsuchung der Wohnung im Rahmen eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens gegen den Mieter verursacht worden sind, grundsätzlich ein Anspruch aus enteignendem Eingriff zu.

b) Ein dem Anspruch aus enteignendem Eingriff zugrunde liegendes gleichheitswidriges Sonderopfer kann allerdings dann zu verneinen sein, wenn der Vermieter weiß beziehungsweise davon erfährt oder es sich ihm aufdrängen muss, dass die Wohnung für die Begehung von Straftaten, die Lagerung von Diebesgut oder von Drogen benutzt wird oder werden soll, und er gleichwohl den Mietvertrag abschließt oder von einem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

BGH vom 14.3.2013 – III ZR 253/12 –


 Langfassung im Internet

Der Vermieter einer Wohnung verlangte vom Land Sachsen-Anhalt Kostenerstattung aus enteignendem Eingriff. Der Mieter stand im Verdacht, Rauschgifthandel zu betreiben. Dem Vermieter war eine frühere Verstrickung des Mieters in Drogendelikte bekannt. Bei einer richterlich angeordneten Hausdurchsuchung drang die Polizei in die Wohnung durch ein Fenster ein. Dabei wurde das Fenster beschädigt. Für die Reparatur verlangt der Vermieter vom Land Schadensersatz in Höhe von 802 Euro. Der BGH entschied wie aus den Leitsätzen ersichtlich.

Kautio

Auf eine Sicherheit, die dem Vermieter zur Abwendung einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs gewährt wird, findet § 551 Abs. 1, 4 BGB keine Anwendung.

BGH vom 10.4.2013 – VIII ZR 379/12 –

 Langfassung im Internet

Nachdem der Mieter mit zwei Monatsmieten in Zahlungsverzug war und ihm die Kündigung drohte, gab die Schwester des Mieters eine Bürgschaftserklärung ab, und der Vermieter glich die Zahlungsrückstände über das ursprüngliche Kautionsguthaben aus.

Die Bürgschaftserklärung lautete: „Hiermit verbürge ich mich für die Mietzahlungen des Hr. V. in der Wohnung Nr. , M. gegenüber dem Vermieter, Hr. B.. Die Bürgschaft endet automatisch bei vollständiger Begleichung aller Mieten und Mietnebenkosten zum Ende des Mietverhältnisses.“

In der Folgezeit wuchsen die Zahlungsrückstände des Mieters auf rund 6500 Euro an. Der Vermieter nahm die Schwester des Mieters aufgrund der Bürgschaft in Anspruch. Die wollte nur in Höhe von drei Monatsmieten (1050 Euro) für die Schulden des Bruders einstehen.

Das sah der BGH anders und gab dem Vermieter Recht: § 551 Abs. 1, 4 BGB sei entsprechend seinem Schutzzweck einschränkend dahin auszulegen, dass er keine Anwendung auf eine Sicherheit finde, die dem Vermieter von einem Dritten zur Abwendung einer drohenden Kündigung wegen Zahlungsverzugs gewährt werde.

Die in § 551 Abs. 1 BGB enthaltene Begrenzung der Mietsicherheit auf drei Monatsmieten – bei Anerkennung des grundsätzlichen Sicherheitsbedürfnisses des Vermieters – diene dem Interesse des Mieters vor zu hohen Belastungen. Insbesondere solle damit Erschwerungen für den Abschluss eines Mietvertrages entgegengewirkt werden, die in mobilitätshemmender Weise von hohen Kautionsforderungen ausgehen können. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei dieser Schutzzweck nicht betroffen, wenn Eltern für ihre Kinder – anstelle einer Anmietung im eigenen Namen – von sich aus dem Vermieter eine Bürgschaft für den Fall eines Vertragsschlusses zusagten; in einem solchen Fall stehe die gesetzliche Begrenzung der Mietsicherheit einer wirksamen Übernahme einer Bürgschaft durch die Eltern nicht entgegen (BGH vom 7.6.1990 – IX ZR 16/90 –, WuM 90, 343; GE 90, 921; NJW 90, 2380).

Ähnlich verhalte es sich hier: Ein unabdingbares Verbot, in dieser Situation eine drei Monatsmieten übersteigende Sicherheit zu vereinbaren, würde in erster Linie den Mieter benachteiligen, weil der Vermieter in diesem Fall keine wirksame zusätzliche Sicherheit erhalten könnte und die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen des eingetretenen Zahlungsverzugs die Folge wäre; die dem Schutz des Mieters dienende Begrenzung der Mietsicherheit würde damit in ihr Gegenteil verkehrt. Im Übrigen komme es nicht darauf an, ob der Bürge eine derartige Sicherheit un- aufgefordert beigebracht oder der Vermieter eine zusätzliche Sicherheit verlangt habe.

Parabolantenne

Für das gegen das Eigentumsrecht des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG abzuwägende Informationsrecht des Mieters aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 GG kommt es nicht auf die Quantität, sondern auf die inhaltliche Ausrichtung der über den Kabelanschluss zu empfangenden Sender an. Die

qualitative Bandbreite des muttersprachlichen Informationsangebots hängt nicht von der Anzahl der betreffenden Sender ab, sondern kann auch von nur wenigen Sendern gewährleistet sein.

BGH vom 14.5.2013 – VIII ZR 268/12 –

➔ Langfassung im Internet

Quotenklausel

Eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen (Quotenabgeltungsklausel) und zur Berechnung der Abgeltungsbeträge folgende Regelung vorsieht: „Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts“, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (Aufgabe von Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1988 – VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 79 ff., und von Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663).

BGH vom 29.5.2013 – VIII ZR 285/12 –

➔ Langfassung im Internet

Nach neuerer Rechtsprechung sei für die Inhaltskontrolle einer mehrdeutigen Allgemeinen Geschäftsbedingung

nicht nur im Verbandsprozess, sondern auch im – hier gegebenen – Individualprozess von mehreren möglichen Deutungen die kundenfeindlichste Auslegung, also diejenige maßgebend, die zur Unwirksamkeit der Klausel führe (BGH vom 29. April 2008 – KZR 2/07; vom 23. September 2009 – VIII ZR 344/08).

Die Klausel beschneide in ihrer kundenfeindlichsten Auslegung den Mieter unangemessen in dessen Rechten. Denn der eingeholte Kostenvoranschlag sei bei dieser Auslegung auch dann für die Bemessung der vom Mieter zu zahlenden Abgeltungsbeträge verbindlich, wenn der vom Vermieter ausgewählte Fachbetrieb einen unzutreffend hohen Renovierungsaufwand zugrunde gelegt oder überhöhte Preise angesetzt habe. Dies führe zur Unwirksamkeit der Klausel gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. Soweit sich aus früheren Senatsentscheidungen (Beschluss vom 6. Juli 1988 – VIII ARZ 1/88, aaO; Urteil vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 215/03, aaO) etwas anderes ergebe, seien die dort getroffenen Aussagen überholt. Der Senat halte daher an diesen Entscheidungen nicht mehr fest.

Folge der unangemessenen Beschränkung der Rechte des Mieters bei der Berechnung der Abgeltungsbeträge sei im Übrigen die Unwirksamkeit der Quotenabgeltungsklausel schlechthin. Eine teilweise Aufrechterhaltung oder Umgestaltung der Klausel komme wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht.

Instanzen-Rechtsprechung

Mietmangel

Es liegt nur ein unerheblicher Mangel vor, welcher nicht zur Mietminderung berechtigt, wenn die Heiztemperaturen etwas über dem üblichen Temperaturniveau liegen.

LG Berlin vom 5.10.2012

– 63 S 11/12 –

➔ Langfassung im Internet

Zigarettenrauch

Die Miete darf um 10 Prozent gemindert werden, wenn Zigarettenrauch aus der Nachbarwohnung die Wohnqualität beeinträchtigt.

LG Berlin vom 30.4.2013

– 67 S 307/12 –, mitgeteilt von RA Cornelius Krakau

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter der Wohnung unter unserem Mieter rauchten in den Sommermonaten ständig auf dem Balkon. Ein Zeuge hatte im Prozess um die Berechtigung der Mietminderung glaubhaft bekundet, dass er bei sei-

nen im Schnitt etwa wöchentlich stattfindenden Besuchen des Mieters jedenfalls im Sommer jedes Mal zwei- bis dreimal stündlich extrem unangenehmen, von unten hinaufziehenden Zigarettenrauch wahrgenommen hatte, der bei offenem Fenster beziehungsweise geöffneter Balkontür eine erhebliche Beeinträchtigung darstellte, und auch bestätigt, dass jedenfalls in den Sommermonaten ein Lüften des einzigen großen Zimmers, das nur zum Hof hin möglich ist, wegen der entstehenden Wärme unumgänglich war.

Das Landgericht sprach dem betroffenen Mieter deshalb eine Minderung in Höhe von 10 Prozent der Bruttomiete zu.

Es sei nicht erforderlich, dass der Rauch vollständig in den Wohnbereich des Mieters eindringe, um eine Störung anzunehmen, da auch Anteile hiervon ausreichen, um einen unangenehmen Geruch zu empfinden, der – sobald er sich einmal in der Wohnung befinde – nur durch längeres Lüften wieder entfernt werden könne. Genau dies sei aber für

den Mieter nicht ohne Weiteres möglich gewesen, weil er zu jeder Zeit damit rechnen musste, dass Rauch von unten heraufsteigt und daher sein Lüftungsverhalten und die Nutzung der Wohnung beeinträchtigt war. Im Hinblick auf die Häufigkeit und Intensität des aufziehenden Rauches bei damit einhergehender praktischer Unmöglichkeit der Belüftung des einzigen zentralen Raums mit hoher Bedeutung für die Wohnungsnutzung des Mieters sei das hinzunehmende Maß des in einer Innenstadt Üblichen deutlich überschritten und die Beeinträchtigung unzumutbar.

Genossenschaft

1. Der Ausschluss aus einer Wohnungsbaugenossenschaft erfordert ein genossenschaftswidriges Verhalten von erheblichem Gewicht. Ein solches liegt nicht in der Überlassung der Wohnung an ein Nichtmitglied, wenn auch dieses mietvertraglich mit der Genossenschaft verbunden ist.

2. Der Ausschluss aus einer Genossenschaft setzt über eine satzungsgemäße Anhörung hinaus eine Abmahnung voraus.

AG Köpenick vom 6.3.2013
– 10 C 244/12 –, mitgeteilt
von RA Berndt Hintzelmann
🔗 Langfassung im Internet

Der Mieter und Wohnungsbaugenosse klagte gegen den Ausschluss aus seiner Wohnungsbaugenossenschaft. Er war seit 1996 Mitglied der Genossenschaft und seit dem 15.3.1996 gemeinsam mit seiner Ehefrau, die kein Genossenschaftsmitglied war, Mieter der Wohnung.

Der Genossenschaft wurde im Jahre 2011 bekannt, dass der Mieter die Wohnung nicht mehr nutzt. Nach Einholung einer Melderegisterauskunft teilte die Genossenschaft dem Mitglied am 21.11.2011 mit, dass sie beabsichtige, ihn aus der Genossenschaft auszuschließen, weil er die Genossenschaftswohnung nicht mehr selbst nutze und Nichtmitgliedern ohne Zustimmung überlassen habe.

Der Mieter erwiderte, dass er ausgezogen sei, weil er sich von seiner Ehefrau getrennt habe, Ehefrau und Kinder jedoch noch in der Wohnung wohnten. Eine Übertragung der Geschäftsanteile auf die Ehefrau des Mieters scheiterte in der Folgezeit. Das Amtsgericht gab dem Mieter und Mitglied Recht. Der Ausschluss des Mitglieds sei unter Abwägung aller Umstände rechtswidrig. Es lägen keine Ausschlussgründe gemäß § 68 Absatz 1 GenG in Verbindung mit der Satzung der Genossenschaft vor. Der Verlust der Mitgliedschaft gegen den Willen eines Mitglieds sei an strenge Voraussetzungen zu knüpfen. Nach Sinn und Zweck des § 68 Genossenschaftsgesetz stehe außer Frage, dass nur ein genossenschaftswidriges Verhalten von erheblichem Gewicht eine Ausschließung rechtfertige.

Zwar mag die dauernde Überlassung der Wohnung an ein Nichtmitglied und damit die Verletzung der genossenschaftlichen Treuepflicht den Ausschlussbestand des § 11 Abs. 1 a der Satzung erfüllen, wonach der Ausschluss zulässig ist,

wenn das Mitglied durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht. Jedoch könne dies nicht gelten, wenn – wie vorliegend – das Nichtmitglied (die Ehefrau) ebenfalls unstreitig mietvertraglich mit der Genossenschaft verbunden sei und damit ebenfalls ein Recht zum Besitz an der Wohnung habe. Die Satzung lasse ausdrücklich die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder zu.

Darüber hinaus fehle es an einer erforderlichen Abmahnung des Wohnungsbaugenossen. Grundsätzlich setze ein Ausschluss eine Abmahnung voraus. Dies ergebe sich aus dem zu beachtenden Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und den allgemeinen im Kündigungsrecht entwickelten Rechtsgedanken, welche auch hier Anwendung finden müssten. Das Schreiben vom 21.11.2011 könne nicht als Abmahnung gewertet werden, denn es enthalte lediglich die satzungsmäßig vorgesehene Äußerungsmöglichkeit zum beabsichtigten Ausschluss.

Berliner Mietspiegel

Laminat ist kein hochwertiger Bodenbelag im Sinne des Berliner Mietspiegels, auch wenn es sich um hochwertiges Laminat handelt.

AG Köpenick vom 2.5.2013
– 17 C 3/13 –, mitgeteilt von
RA Matthias Tüxen

Das Gericht stellte fest, dass der Bodenbelag, der das Kriterium der Hochwertigkeit erfüllen soll, den genannten Beispielen im Berliner Mietspiegel 2011 „Parkett“ oder „Naturstein“ gleichwertig sein und die gleiche Wertschätzung bei den Nutzern genießen müsse. Diese Voraussetzungen erfülle ein Bodenbelag aus Laminat nicht.

Laminat sei ein Boden auf Kunststoffbasis (Plastik), der allenfalls so eingefärbt sein kann, dass er – nur – auf den ersten Blick den Eindruck eines „Parketts“ oder „Natursteins“ hinterlasse. Das ändere aber nichts

an dem Umstand, dass die typischen Eigenschaften im Umgang mit diesem Fußboden eben die eines aus Kunststoff seien. Die besondere Solidität eines „Parketts“ oder eines „Natursteins“ werde der Boden aus Laminat weder aufweisen noch bei dem Nutzer auch nur den entsprechenden Eindruck hinterlassen.

Soweit der Vermieter auf eine besonders hohe Abriebfestigkeit und eine gelungene Optik des in der Wohnung des Mieters verlegten Laminats abstellen wolle, komme es darauf nicht an. Die Vorteile eines besonders haltbaren Laminats, einer guten Qualität, kämen in erster Linie dem Vermieter zugute, der darauf hoffen dürfe, dass ein solcher Laminat-Boden nicht, wie heute noch allgemein üblich, binnen weniger Jahre der Benutzung verschlissen sei. Laminat lasse sich im Gegensatz zu anderen Fußböden nicht abschleifen und neu versiegeln. Er müsse ausgetauscht werden. Im Übrigen sei Laminat auch im Hinblick auf die Langlebigkeit kein dem Parkett oder Naturstein gleichwertiger Bodenbelag. Auf die Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 18. Januar 2011 (– 63 S 241/10 –) könne sich der Vermieter nicht (mehr) berufen, weil das Landgericht in dem damaligen Fall den Berliner Mietspiegel 2007 anzuwenden hatte, in dem Laminat (fälschlicherweise) noch als „hochwertiger Bodenbelag“ bezeichnet wurde. Im hier anzuwendenden Berliner Mietspiegel 2011 sei Laminat jedoch nicht mehr als hochwertiger Bodenbelag aufgeführt.

Ferienwohnung

Der Vermieter kann ohne vorherige Abmahnung fristlos kündigen, wenn der Mieter die Wohnung gewerbsmäßig als Ferienwohnung vermietet.

AG Mitte vom 13.7.2009
– 20 C 66/09 –

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter war im Internet darauf gestoßen, dass die Wohnung des Mieters von diesem zur Vermietung an Touristen angeboten wurde. Daraufhin kündigte er das Mietver-

hältnis fristlos. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt. Mit der gewerbsmäßigen Untervermietung als Ferienwohnung werde nicht nur der Vertragszweck an sich ausgehöhlt, sondern die Vermieterseite sei auch dadurch erheblich beeinträchtigt, dass sich diese Art der Wohnungsnutzung mittels Vermietung an wechselnde Touristen auf die übrigen Mieter des Hauses typischerweise negativ auswirke. Auch bedurfte es zur Wirksamkeit der vorprozessualen Kündigung keiner Abmahnung im Sinne des § 543 Abs. 3 BGB, denn die geschäftsmäßige Weitervermietung der Wohnung stelle eine so schwerwiegende Vertragsverletzung dar, dass die sofortige Kündigung gerechtfertigt sei.

Kleine Instandhaltungen

1. Wartungsarbeiten werden von einer Kleinreparaturklausel nicht erfasst.

2. Kosten solcher Reparatur- beziehungsweise Instandhaltungsversuche, die erfolglos sind, können nicht im Wege der Kleinreparaturklausel auf die Mieter abgewälzt werden.

AG Neukölln vom 5.6.2013 – 10 C 332/12 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette

➔ Langfassung im Internet

Vermietete Eigentumswohnung

Zum Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters am Gemeinschaftseigentum der Eigentumswohnungsanlage.

AG Schöneberg vom 26.4.2013 – 18 C 147/12 –, mitgeteilt von RA Martin Winkler

Es ging um einen Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters gegen seinen vermietenden Sondereigentümer, dem lediglich die streitgegenständliche Wohnung in einer Eigentumswohnungsanlage gehörte. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass es unerheblich sei, dass die mangelbehafteten Bestandteile der Mietsache in weiten Teilen nicht zum Sondereigentum des Vermieters gehörten,

sondern im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft stünden. Der Vermieter könne auch in einem solchen Fall einem Mängelbeseitigungsverlangen des Mieters nicht entgegenhalten, die verlangte Instandsetzung sei ihm allein nicht möglich, da die Entscheidung über die Durchführung der Beschlussfassung der Gemeinschaft vorbehalten sei. Da das Leistungshindernis lediglich vorübergehend, nämlich bis zur Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft bestehe, sei der Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters nicht wegen „Unmöglichkeit“ nach § 275 Abs. 1 BGB ausgeschlossen. Der Vermieter sei verpflichtet, sich mit allen ihm zumutbaren Mitteln, notfalls auch mit gerichtlicher Hilfe, um die gegebenenfalls erforderliche Mitwirkung und Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer zu bemühen. So habe schon das Kammergericht in einem Rechtsentscheid aus dem Jahre 1990 entschieden (Kammergericht vom 25.6.1990 – 8 REMiet 2634/90 – WuM 90, 376).

Kinderwagen

Eine Formalklausel, wonach das Abstellen des Kinderwagens im Hausflur verboten ist, ist unwirksam.

AG Düsseldorf vom 27.3.2013 – 22 C 15963/12 –

Es ging darum, ob das Abstellen des Kinderwagens im Hausflur vertragswidrig sei oder nicht. Der Vermieter könne sich jedenfalls nicht auf eine entsprechende Formalklausel im Mietvertrag berufen, wie das Amtsgericht feststellte. Denn es entspreche gefestigter Rechtsprechung, dass das Abstellen eines Kinderwagens im Hausflur oder auf entsprechenden Gemeinschaftsflächen vom Wohngebrauch gedeckt sei, wenn die Fläche hierzu geeignet sei und die Mieter auf diese Abstellmöglichkeit angewiesen seien. Demzufolge sei die dem widersprechende mietvertragliche Regelung zwischen den Mietvertragsparteien gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter entgegen den Geboten

von Treu und Glauben unangemessen benachteiligten.

Gäbe es aber keine wirksame Verbotsklausel, sei im Einzelfall abzuwägen, ob das Abstellen des Kinderwagens im Hausflur zulässig ist. Das Amtsgericht ging im vorliegenden Fall mit folgender Begründung von der Zulässigkeit des Abstellens aus: Die Mieter seien im konkreten Fall auf die begehrte Abstellmöglichkeit angewiesen. Sie lebten im 4. Obergeschoss des hier interessierenden Hauses, ohne dass im Haus ein Aufzug vorhanden wäre. Demzufolge sei es den Mietern nicht zuzumuten, den Kinderwagen täglich vom Erdgeschoss bis in das 4. Obergeschoss zu transportieren. Auch die Unterbringung des Kinderwagens im Keller scheide aus, weil der Zugang zum Keller nur über eine steile, lange und enge Treppe möglich wäre. Dabei dürfe auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass sich die Mieter, wenn sie einzeln gezwungen wären, jeweils den Kinderwagen in die Wohnung oder in den Keller zu tragen, sich in diesem Moment nicht mit der notwendigen Sorgfalt um ihr Kind kümmern könnten.

Es sei auch nicht ersichtlich, dass die Nutzung und Zweckbestimmung des Hausflurs durch das Abstellen des Kinderwagens unangemessen eingeschränkt werde. Eine Beeinträchtigung der Mitmieter werde vom Vermieter nicht konkret behauptet. Der Vermieter könne sich auch diesbezüglich nicht mit Erfolg darauf berufen, dass der Fluchtweg im Treppenhaus durch das Abstellen des Kinderwagens eingeschränkt sei. Auch unter Zugrundelegung des Vortrags des Vermieters sei im Eingangsbereich an der engsten Stelle noch Platz von 70 Zentimeter vorhanden. Dieser Platz sei ausreichend, damit Personen im Gefahrenfall fliehen können. Hierbei sei auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Kinderwagen nicht um ein starres Hindernis handele, das auch leicht wegzubewegen sei.

Nach alledem habe der Vermieter das Abstellen des Kinderwagens im Hausflur durch die Mieter zu dulden, so dass die Klage der Abweisung unterliegen musste.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum

Südstern

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Südstern
in der Hasenheide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruhorst

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205
U Oranienburger Tor,
ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

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

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
Achtung Bauarbeiten! Die Beratung ist
von Di, 27.8. bis einschließlich Do 12.9.
verlegt in die Oberspreestraße 182,
Ladenlokal im Erdgeschoss

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Asbest**

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 ☎ 226260.

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51
U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B
U Eberswalder Straße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerow Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmetermenin 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 (Passwort-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

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 MieterMagazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie

am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

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

☎ 90 139 - 4777

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

☎ 90 139 - 4777

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

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

www.vz-berlin.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme,

Bernhard Virgens (Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über die Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

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

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,

Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60. Kontaktmöglichkeit

in allen bezirklichen Beratungsstellen zu

den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

■ Moabiter Mietertreff jeden 3. Dienstag

um 18.30 Uhr im Rathaus Tiergarten,

Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner Saal

im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

■ Weddinger Mietertreff jeden 4. Dienstag

im Monat um 18.30 Uhr im Laden

der Stadtteilvertretung Müllerstraße,

Triftstraße 2, U-Bhf. Leopoldplatz

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30

Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern,

Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen. Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren. Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

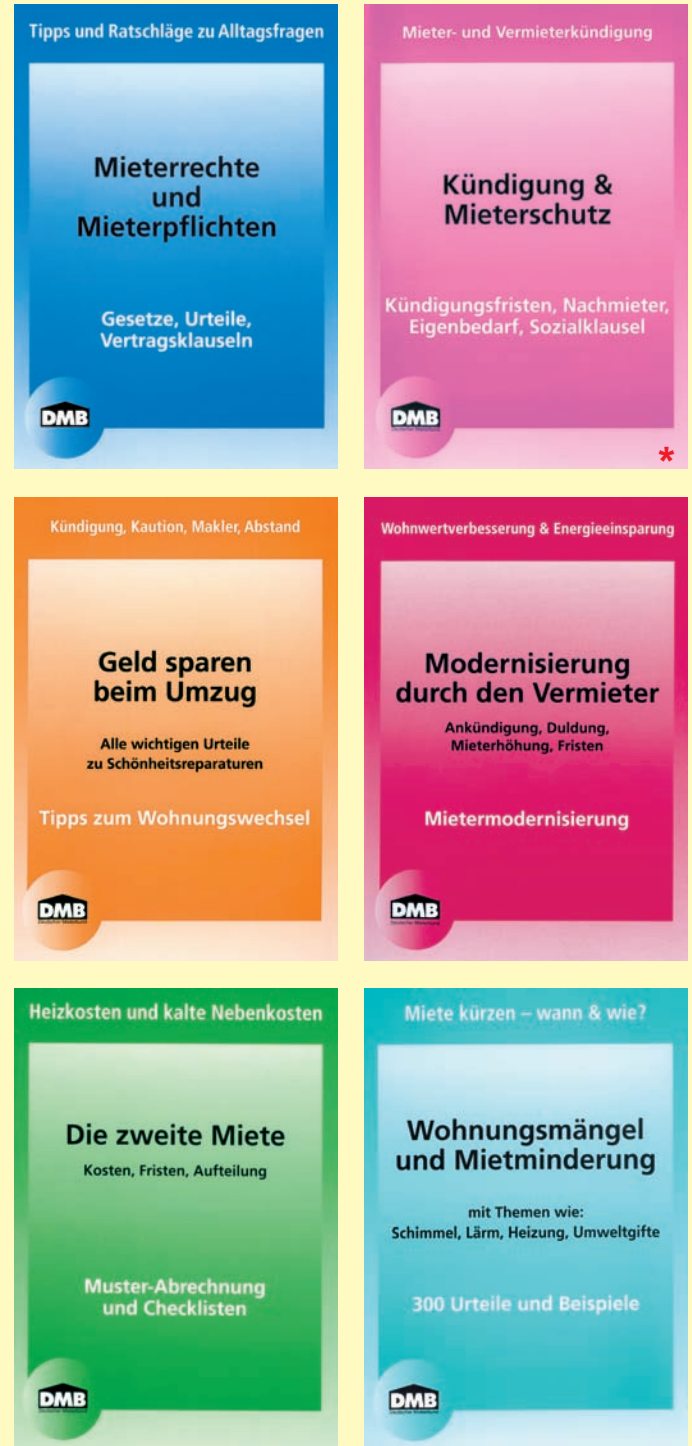
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

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

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

Die Broschüren

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



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

Urania

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

September 2013

Weitere Details unter www.uraniam.de

Sonntag, 8.9.

- 10.30 Politisches Café mit Egon Bahr und Dr. Michael Lüders:
25 Jahre neue Weltordnung – die historischen Veränderungen 1989/90
und die Folgen
Moderation: Christian Richter

Montag, 9.9.

- 17.00 Spielfilm: **Nachtzug nach Lissabon**
17.30 Prof. Dr. Volker Mertens: **Wagners „Ring“. Mythos, Märchen, Politik***
19.30 Eine Veranstaltung der Architektenkammer Berlin:
Nach dem Aus der IBA 2020 – was wird aus den positiven Ansätzen? – Eintritt frei

20.00 Spielfilm: **Hannah Arendt**

Dienstag, 10.9.

- 17.00 Spielfilm: **Nachtzug nach Lissabon**
17.30 Elke Krauskopf, M.A.: **Wegbereiter der Moderne – Pablo Picasso****
19.30 Dr. Andreas Jacke: **Unschuld und Verbrechen –
Die Inszenierungsstrategien des Alfred Hitchcock***

20.00 Spielfilm: **Hannah Arendt**

Mittwoch, 11.9.

- 17.30 Wolfgang Feyerabend: **Die Luisenstadt – ein Altberliner Viertel****
19.30 Wolf Lotter: **Zivilkapitalismus – ein Modell für einen aufgeklärten Kapitalismus***

20.00 Spielfilm: **Hitchcock**

Donnerstag, 12.9.

- 17.00 Spielfilm: **Der große Gatsby**
20.00 Spielfilm: **Der große Gatsby**

Freitag, 13.9.

- 15.30 Constance Cremer: **GEMEINSAM statt EINSAM –
generationenübergreifendes Leben in Berlin***
17.00 Spielfilm: **Der große Gatsby**
17.30 Berit Brockhausen: **Lieben ohne sich zu verbiegen***
19.30 Prof. Dr. phil. Gertrud Höhler, Dr. Dirk Kurbjuweit: **Deutschland
vor der Bundestagswahl – welche Wahl haben wir eigentlich?***
Moderation: Christian Richter

20.00 Spielfilm: **Der große Gatsby**

Samstag, 14.9.

- 11.00 Workshop mit Harald Alexander Korp: **Erlösendes Lachen –
Wie hilft Humor bei der Begleitung Sterbender und der Bewältigung von Trauer?***
19.30 Erster Wassersymposium in Berlin:
Lebendiges Wasser – Heilmittel der Zukunft

Montag, 16.9.

- 17.00 Dokumentarfilm: **Auf der Suche nach dem alten Tibet**
17.30 Dr. med. Achim Kürten: **Die Gesetze von Balance und Selbstheilung***
19.30 Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Dr.-Ing. E.h. Jürgen Mittelstraß:
Was ist Wissenschaft? – Eintritt frei

20.00 Dokumentarfilm: **Auf der Suche nach dem alten Tibet**

Dienstag, 17.9.

- 17.00 Dokumentarfilm: **Auf der Suche nach dem alten Tibet**
17.30 Jörg Kirschstein: **Prinzessin Victoria Luise heiratet Prinz Ernst August***
19.30 Prof. Dr. K. Lenhard Rudolph: **Neue Erkenntnisse der biomedizinischen Alters-
forschung – Grundlage für Therapien zur Verbesserung der Gesundheit im Alter***

20.00 Dokumentarfilm: **Auf der Suche nach dem alten Tibet**

Mittwoch, 18.9.

- 17.00 Gesundheitstag: **Magen-, Darm- und Verdauungserkrankungen –
Vorbeugen, Erkennen und Behandeln – Eintritt frei**
19.00 In Kooperation mit dem Netzwerk Sexuelle Selbstbestimmung:
**Ist die sexuelle Selbstbestimmung von Frauen in Gefahr?
Der neue Einfluss christlicher Fundamentalisten***

20.00 Bühne: **Quadro Nuevo – End of the Rainbow**

Donnerstag, 19.9.

- 17.00 Spielfilm: **The Company you keep – Die Akte Grant**
17.30 Joachim Käppner: **Profiler – Auf der Spur von Serientätern und Terroristen***
19.30 Dr. Stefan Wolle: **Der große Plan – Alltag und Herrschaft in der DDR 1949-1961***

20.00 Spielfilm: **The Company you keep – Die Akte Grant**

Freitag, 20.9.

- 17.00 Spielfilm: **The Company you keep – Die Akte Grant**
19.30 Dr. med. Jan Breckwoldt: **Wiederbelebung – eine einfache mitmenschliche Tat ***

Samstag, 21.9.

- 10.00 **Tag der geistigen Fitness**
Vorträge, Workshops, Talkrunde, Mitmach-Parcours – Eintritt frei

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

Sonntag, 22.9.

- 11.00 Chor kreativ – **Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt**

Montag, 23.9.

- 17.00 Spielfilm: **The Company you keep – Die Akte Grant**
17.00 Gesundheitstag: **Die Schulter – anfällig und komplex – Eintritt frei**
19.30 Prof. Dr. em. Gerald Wolf: **Funktioniert das Liebespulver?***
20.00 Dokumentarfilm: **Unter Menschen. Redemption Impossible**

Dienstag, 24.9.

- 17.30 Andreas Müller: **Bilanz eines Jugendrichters – Schluss mit der Sozialromantik***
18.30 Prof. Dr. Metin Tolan: **Geschüttelt, nicht gerührt!
James Bond im Visier der Physik****
19.30 Prof. Dr. Stephen Emmott, Prof. Dr. Harald Welzer: **Zehn Milliarden –
neue Fakten zur Endlichkeit der Erde und ein letzter Weckruf, die Welt zu retten***

Mittwoch, 25.9.

- 17.30 Lama Ngakma Shardröl Du-nyam Wangmo: **Freundlichkeit***
19.30 Prof. Dr. Reinhold Leinfelder: **Willkommen im Anthropozän:
Das neue Verständnis von Natur, Kultur und Technik in der Menschenezeit***

Montag, 30.9.

- 15.30 Christian W. Engelbert, Dr. Sven Sebastian: **Die 4S-Risiken:
Schmerz, Schlafstörungen, Stress, Sucht***
17.00 Spielfilm: **La Grande Bellezza**
17.30 Dr. Melanie Wald-Fuhrmann, Dr. Sven Oliver Müller,
Prof. Dr. Wolfgang Fuhrmann: **Richard Wagner:
Ein deutscher Problemfall zwischen Politik und Kunst,
Kitsch und Kommerz, Hass und Hingabe***
19.30 Urania-Reihe: **„Stadt im Gespräch – Berlin im Wandel“
Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen – und was nun? – Eintritt frei**

End of the Rainbow – Quadro Nuevo (die zweifachen ECHO-Preisträger)



Mi, 18.09.
20.00 Uhr
Jazz-Konzert

Willkommen im Anthropozän

„Natur, Kultur und Technik
in der Menschenezeit“
Mi, 25.09., 19.30 Uhr
Kosmos-Vorlesung
Prof. Dr. Reinhold
Leinfelder



Infos und Tickets unter: www.uraniam.de

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania
oder unter www.uraniam.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 7,00/8,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins
unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2013 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €