



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

September
9/2014

**ANGRIFFE AUF DEN
BERLINER MIETSPIEGEL**

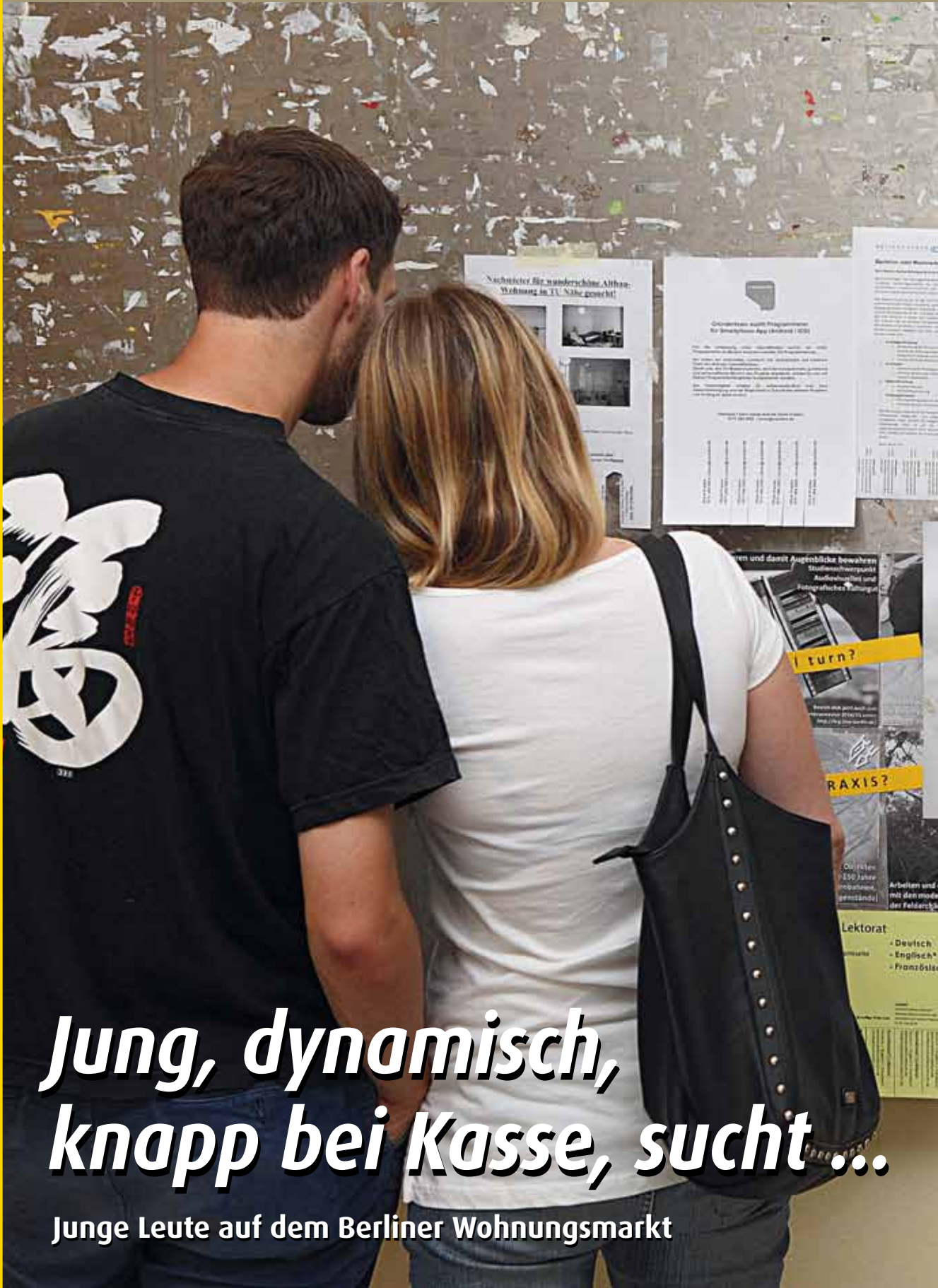
So wird ein 300-Euro-
Schuh draus

**MIETERBERATUNGS-
UND PROZESSSTATISTIK**

Worüber wird
am häufigsten
gestritten?

**DAS MÄRKISCHE
VIERTEL WIRD 50**

Auf langem Weg
zum Happy End



MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

***Jung, dynamisch,
knapp bei Kasse, sucht...***

Junge Leute auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2013/2014



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

GEMEINSAM KÖNNEN WIR AUSSERGEWÖHNLICHES BEWEGEN.

MIT DEINER UNTERSCHRIFT.
DEINER SPENDE. DEINEM EINSATZ.
SEI DABEI.

AMNESTY.DE



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)

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein: Sie haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neugeworbene Mitglied erhält der Werber 15,- Euro auf seinem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

INHALT

PANORAMA

„Eigenenergiehaus“:
Das Trainingsprojekt hofft auf eine schwarze Null 6
Ausstellungstipp: **Jetzt wird's ernst für den Thälmann-Park** 6
„Zweite Miete“: **Berlin über dem Bundesdurchschnitt** 7
DMB-Bundesarbeitstagung: **Mieterfreundliche Tonlage** 7
Legionellen: **Wasserfilter für den Notfall** 8
Der Literartipp: **Widerstand mit Tradition** 8
Berliner ziehen am wenigsten um 8
Energiewende: **Der Verbraucher ist der Zahlemann** 9
Der Broschürentipp: **Umweltfreundlich mobil im Alter** 9
Wohnungswirtschaft: **Ein Musterknabe zieht Bilanz** 10
Neubau: **Am Bedarf vorbei** 10
Wanderungs-Trend: **Zurück in die Stadt** 11
Der Webtipp: **Haushaltskontrolle online** 11
Der Veranstaltungstipp: **Denkmale in Farbe** 11
Gesobau-Neubau: **Townhouses gegen die Wohnungsnot?** ... 12
BSG zur Berliner WAV: **Keine Pauschalwerte für Heizkosten** ... 12
Hansa-Ufer 5: **Geld geht vor Alter** 13
Der Mietrechtstipp: **Briefkasten muss sein** 13

TITEL

Junge Leute auf dem Berliner Wohnungsmarkt:
Jung, dynamisch, knapp bei Kasse, sucht 14

HINTERGRUND

Wohnbaubündnis des Bundes:
Gute Worte – schlechte Taten 19
Mieterberatungs- und Prozessstatistik:
Worüber wird am häufigsten gestritten? 20
Belegungsbindung von Sozialwohnungen:
Teurer Widerspruch 21
Das Märkische Viertel wird 50:
Auf langem Weg zum Happy End 22
Gründächer: **Parklandschaften über der Stadt** 24
Angriffe auf den Berliner Mietspiegel:
So wird ein 300-Euro-Schuh draus 26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes 27

SERVICE

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



Jung, dynamisch, knapp bei Kasse, sucht ...
... und sucht und sucht ...
und dabei haben es junge Leute auf dem Berliner Wohnungsmarkt besonders schwer.



Die Bundesbauministerin hat kürzlich mit einer Reihe von Akteuren am Wohnungsmarkt ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ geschlossen. Gleichzeitig werden Bundesimmobilien zum Höchstpreis auf den Markt gebracht. Das sind

Gute Worte – schlechte Taten **19**



Grüne Dächer sind **Parklandschaften über der Stadt.**

Sie schaffen ein angenehmes Mikroklima und verbessern die Luftqualität.

Abbildungen: Nils Richter, Sabine Münch, GeWoSüd

Betr.: MieterMagazin 7+8/2014, Seite 24, Jens Sethmann: „Wohnungsbau geht auch anders“

Nicht zu Ende gedacht

Meines Erachtens zeugt es nicht von Umsicht, dass Sie unreflektiert die Vorschläge des BUND übernehmen, die Wohnungsmisere in Berlin durch eine Verschärfung der Parkplatzmiserie lösen zu wollen: Parkplätze als Bauland!

So lange man die Supermarktparkplätze überbauen will, fallen davon ja nur einige weg, weil die Pfeiler, auf denen das Wohnhaus ruhen soll, irgendwo stehen müssen. Das wird also schon irgendwie funktionieren. Aber wollen Sie in einem solchen Gebäude wohnen? Ein Haus ohne Erdgeschoss, ohne Mieterkeller, das beim Nachhausekommen so einladend wirkt wie ein Parkhaus und in dessen Hinterhof ein Supermarkt steht? Solche Bauwerke existieren durchaus und laden zur Vermüllung und zur Verwahrlosung ein.

Attraktiver, aber unbezahlbar wäre es, die Supermärkte abzureißen, den gesamten Platz mit einer Tiefgarage für den Supermarkt (und die Hausbewohner) zu versehen und den Supermarkt dann ins Erdgeschoss des Hauses zu integrieren. Wird am Ende aber auch nichts – sieht man in diversen Betonburgen der 60er und 70er Jahre in West-Berliner Parkkiesen. Am Bestand lässt sich eher

nichts machen. Zukünftige Supermärkte sollte man dann auf ihrem Parkhaus oder mit Tiefgarage unter dem Supermarkt bauen, damit sie weniger Fläche verbrauchen. Noch besser wäre es vielleicht, wieder mehr auf die kleinteilige Nahversorgung in den Kiesen zu setzen, damit man alles zu Fuß erreichen kann und die Autofahrten zu den Discounter-Oasen weitgehend entfallen können. Dann, aber auch nur dann, braucht man die Parkplätze an den Discountern nicht mehr und könnte den Discounter abreißen und eine schöne Blockrandbebauung mit grünem Innenhof und kleinen Läden im Erdgeschoss dorthin setzen.

Noch abenteuerlicher ist der Vorschlag, breite Straßen zurückzubauen. Breite Straßen haben häufig auch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen – oder man kann an ihnen wenigstens Parkraum für die Anwohner und ihre Besucher in ausreichender Menge zur Verfügung stellen. Eine Hauptverkehrsachse einfach zu beschneiden, damit einen Verkehrskollaps zu verursachen, sämtliche Grünzüge an der breiten Straße abzuholzen, um dann irgendwelche handtuchartigen Bauten vor die Fenster der bestehenden Häuser zu setzen – diese Schnapsidee kann ja noch nicht einmal ein verkehrsfreundlicher BUND-Aktivist zu Ende gedacht haben.

S. Gerhold per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 6/2014, Seite 4, Leserbrief von K. Schmidt: „Keinen Cent gespart!“

Sparen – koste es, was es wolle

In unserem Objekt wurden die Müllschlucker ebenfalls geschlossen. Daraus ergeben sich jährlich etwas mehr als 100000 zusätzliche Fahrstuhlfahrten, wenn jede Mietpartei nur einmal am Tag ihren Müll zur neuen Sammelstelle trägt. Dazu kommt, dass künftig nicht mehr einmal Licht angeschaltet werden muss, sondern viermal, die BSR wegen des begrenzten Platzes für Mülltonnen mit hoher Sicherheit mehr als bisher abfahren muss und und und ... Nicht zu reden

davon, dass wir ja bereits den Müll trennen, weil Glascontainer auf der Straße stehen und Papier und Plastikcontainer auf der gegenüberliegenden Seite.

Wo bitte bleibt bei all dem der ökologische Sinn? Hier wird nach dem Motto: „Wir sparen, koste es was es wolle“ verfahren, und das einzige Resultat ist, dass die Kosten für die Mieter in die Höhe getrieben werden.

B. Schultze per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2014, Seite 24, Birgit Leiß: „Wärmeerfassung – Wenn der Ableser nicht mehr klingelt“

Heizkosten für den Sommer

In dem Artikel bemerken Sie zu Recht, dass die Verdunsterröhrchen genau genommen nicht den eigentlichen Verbrauch messen, sondern nur einen Verhältniswert im Vergleich zu den Verbräuchen der anderen Mieter des Hauses angeben. Die von Ihnen im Artikel angegebene Ungenauigkeit ist leider katastrophal. Ich wohne in einer sonnendurchfluteten Wohnung unmittelbar unter einem Flachdach. Ich lese die Werte an den Verdunsterröhrchen zum Beginn und am Ende der heizungslosen Zeit ab und musste bei jedem normalen Winter feststellen, dass die Winterwerte von dem angeblichen Sommerverbrauch nur geringfügig abweichen. Für die heiße Wohnung im Sommer muss ich also noch hohe angebliche Heizungskosten bezahlen. Leider schreiben Sie in Ihrem Artikel, dass zum Ausgleich der sogenannten Kaltverdunstung die Messröhrchen über den Nullpunkt der Skala befüllt werden und erwecken damit den Eindruck, dass die negative Auswirkung der Kaltverdunstung dadurch zumindest nivelliert wird. Da aber alle Verdunsterröhrchen die gleiche Überfüllung haben, wirkt sich die Überfüllung bei einer Verhältnisberechnung nicht im erforderlichen Sinn aus, weil sie unterstellt, dass bei allen die gleiche Kaltverdunstung erfolgt.

G. Dahne, 12157 Berlin

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: bmvb@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 62. Jahrgang 2014
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Nils Richter · **Fotografen/Bildagenturen:** Analyse & Konzepte, Bernd Bohlen, degewo/IBUS-Architekten und Ingenieure, GeWoSüd, Paul Glaser, Deutscher Mieterbund, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Optigrün, Nils Richter, SBZ-online, Siemens Pressebild, www.mein-maerkisches-viertel.de, ZinCo · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 2110095, Fax 2110099, 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 Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.
ISSN 0723-3418

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: **Wohnungssuche**

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>

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit. Mehr zu diesem Service auf Seite 32. Telefonberatung: ☎ 226 26-152



Ausstellung im Beratungszentrum Südstern

Starke Impulse

mit Bildern von Shakti Pohlmann bis 30. September 2014 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: Montag, 15. September und Montag, 20. Oktober 2014.

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

*Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Dr. Rainer Tietzsch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)*

Einladung Tag des Wohnens

„Wohnungssuche von Studierenden in Berlin – Wie finden junge Leute in der Großstadt eine Bleibe?“

Montag, 22. September 2014,
10 bis 14.30 Uhr
Audimax der HU, Unter den Linden 6,
Eingang Dorotheenstraße 17-19

Eine Veranstaltung des Berliner Mietervereins in Kooperation mit der Humboldt-Universität Berlin, dem Studentenwerk, noknok, BBU, Gewobag, Genossenschaftsforum, Studentendorf Schlachtensee eG

Siehe auch den Hinweis in der Titelgeschichte dieser Ausgabe auf Seite 18.

Mieterberatung Lichtenberg-Hohenschönhausen

Ab 2. September 2014 finden Sie unsere Hohenschönhauser Beratungsstelle im Hedwig Stadtteilzentrum, Hedwigstraße 10. Die Beratung findet dienstags von 17 bis 19 Uhr statt. Das Stadtteilzentrum liegt nahe der Suermondtstraße und der Konrad-Wolf-Straße. Tramhaltestellen: Am Faulen See (Tram 27) und Oberseestraße (M 5).

Die ehemalige Hohenschönhauser Beratungsstelle im Kiezclub Magnet in der Strausberger Straße ist bereits seit Juli 2014 geschlossen.



Einsender dieses Fotos ist Herr Thielmann.

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.

„EIGENERGIEHAUS“

Das Trainingsprojekt hofft auf eine schwarze Null

Mit der innovativen Verknüpfung technischer Komponenten will das Wohnungsunternehmen Degewo ein Mietshaus in der Havensteinstraße 20/22 in Lankwitz zum ersten Eigenenergiehaus Deutschlands umbauen. Das bringt den Mietern einige Vorteile: Die Betriebskosten, die vom Bezug der Brennstoffe und deren Preisen bestimmt werden, bleiben stabil. Der Umbau führt aber auch zu höheren Mieten.

Neu ist vor allem die Kombination von Fotovoltaik, Solarthermie, Strom- und Wärmespeicherung, Wärmepumpen und hocheffizienter Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Gebäudehülle wird mit 20 Zentimeter Mineralwolle auf Passivhaus-Standard gedämmt und erhält die besten verfügbaren Dreifachverglasungen. Die Degewo investiert rund 4,8 Millionen Euro in den Umbau des Hauses. Das sind etwa 1300 Euro pro Quadratmeter – mehr als das Doppelte einer Standardmodernisierung.

Prof. Dr.-Ing. Friedrich Sick von der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, der das Projekt wissenschaftlich begleitet, bestätigt: „Das erarbeitete Konzept erfüllt die Aufgabe vollständig im Hinblick auf die Wärmeversorgung und die Stromversorgung für Haustechnik und Allgemeinstrom und einen Teil des Stromverbrauchs der Mieter.“

Die Mieter der 64 Zwei- und Dreizimmerwohnungen sollen bei Beginn der Umbauarbeiten im Jahr 2016 für mindestens 15 Monate das Haus verlassen. Im Juni 2014 gab es eine Mieterversammlung, an der etwa 40 der 64 Mietparteien teilnahmen. Elke Benkenstein, Leiterin des Degewo-Kundenzentrums City, versichert: „Wir machen allen Mietern ein Angebot für eine neue, bezahlbare Wohnung in der Nähe und übernehmen die Umzugskosten.“ Nach Ende der Baumaßnahmen können die Mieter zurückziehen. Unternehmenssprecher Lutz Ackermann: „Einige Mieter sehen diese Situation

auch als Chance, den ohnehin geplanten Umzug jetzt anzugehen.“ Die Mehrheit der Mieter reagiert allerdings verärgert. Lukasz Schubert zum Beispiel, im Oktober 2012 eingezogen, hat viel Geld in seine Wohnung investiert. Er hat nichts gegen eine Umsetzwohnung, will aber seinen alten Mietvertrag behalten. Viele Mieter wohnen seit Jahrzehnten im Haus. Hier sind vom Wohnungsunternehmen noch Voraussetzungen für einen sozialverträglichen Umzug zu schaffen.

Auch wenn die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser, die zurzeit bei durchschnittlich 1,05 Euro pro Quadratmeter liegen, nach dem Umbau nur noch 0,29 Euro pro Quadratmeter betragen – die Miete, jetzt rund 6,50 Euro nettokalt, liegt dann bei 7,50 Euro pro Quadratmeter – oder sogar bei 9 bis 9,50 Euro, wie auf der Mieterversammlung ange-



Foto: degewo/IBUS Architekten und Ingenieure

Dieses Lankwitzer Gebäude soll seinen Energiebedarf komplett selbst erzeugen

deutet wurde. Die Degewo hofft, bei dem Projekt mit einer „schwarzen Null“ herauszukommen. Das Haus soll als „Trainingsobjekt“ für die anderen 1500 Wohnungen der Siedlung dienen. Auch deshalb sollten die Mieter besonders auf ihre Rechte achten.

Rainer Bratfisch

DER AUSSTELLUNGSTIPP

Jetzt wird's ernst für den Thälmann-Park

Vor 30 Jahren wurden die letzten verbliebenen Gasometer im Bezirk Prenzlauer Berg unter Protest gesprengt, um Platz zu machen für eines der letzten großen Bauprojekte der DDR: den Ernst-Thälmann-Park mit 1300 Wohnungen und großzügigen Grünflächen für knapp 4000 Menschen. Eine aktuelle Ausstellung widmet sich aus unterschiedlichen Blickwinkeln den damaligen und heutigen Entwicklungen rund um das Gebiet. So erfährt der Besucher unter anderem, dass 1986 die staatlich festgelegte Miete für vier Zimmer in der neuen Wohnanlage nur 145 Mark kostete und die Erstbewohner von den Vorzügen ihres neuen Heims äußerst angetan waren. Der vehemente Widerstand ganz unterschiedlicher Gruppen gegen den Abriss der Gasometer von 1984 findet heute eine Fortsetzung in den Protesten gegen die weitere bauliche Verdichtung des Thälmann-Parks. In Videoeinblendungen stellen heutige Anwohner, Mieterinitiativen, Politiker und ein Bauinvestor ihre jeweiligen Positionen und Absichten dar – nicht zuletzt deshalb allesamt wertvolle Dokumentationen, weil es auf dem Areal wieder um verspieltes Vertrauen zwischen Entscheidern und engagierten Bürgern geht. Zumindest eins steht inzwischen fest: Der gesamte Ernst-Thälmann-Park steht seit Februar 2014 unter Denkmalschutz.

js



■ *Jetzt wird's ernst – Die Vision Thälmann-Park, Museum Pankow, Prenzlauer Allee 227/228, Dienstag bis Sonntag 10 bis 18 Uhr (feiertags geschlossen), bis 26. Oktober 2014, Eintritt frei*

„ZWEITE MIETE“

Berlin über dem Bundesdurchschnitt

Durchschnittlich 2,20 Euro pro Quadratmeter zahlen die deutschen Mieter im Monat für die Betriebskosten. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 3,19 Euro pro Quadratmeter betragen. Das ergibt sich aus dem neuen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund (DMB) kürzlich vorgelegt hat.

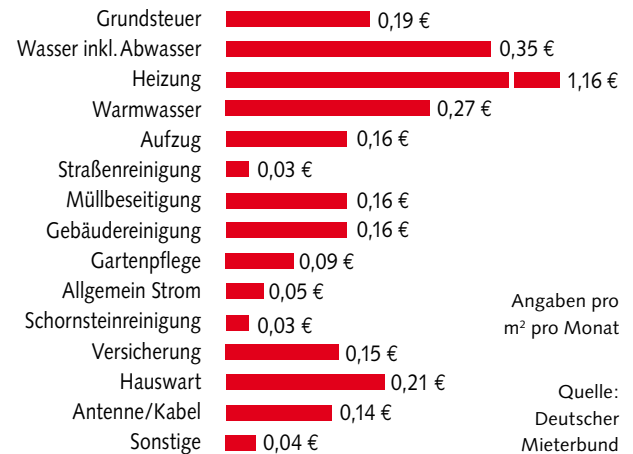
Aus Tausenden von Betriebskostenabrechnungen hat der DMB zum achten Mal eine repräsentative Übersicht zusammengestellt. Wichtigstes Ergebnis: Insbesondere für Heizung und Warmwasser müssen Mieter immer tiefer in die Tasche greifen. Der Grund: ein vergleichsweise kalter Winter, aber auch gestiegene Energiepreise. Um 17 Prozent haben sich die warmen Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr verteuert. Inzwischen betragen sie im Schnitt 1,43 Euro pro Qua-

dratmeter Wohnfläche und machen etwa 65 Prozent der gezahlten Nebenkosten aus.

Immer noch gibt es – wenn auch geringfügige – Preisunterschiede zwischen den östlichen und westlichen Bundesländern. So muss für Grundsteuer, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Versicherungen in den westlichen Bundesländern teilweise deutlich mehr bezahlt werden. Die Heizkosten sowie die Kosten für Wasser/Abwasser sind dagegen niedriger als in den östlichen Bundesländern.

Ein direkter Vergleich mit Berliner Werten ist schwierig, weil die Betriebskostenübersicht, die dem aktuellen Berliner Mietspiegel beiliegt, auf das Abrechnungsjahr 2011 Bezug nimmt. Demnach müssen die Mieter in der Hauptstadt durchschnittlich 2,52 Euro pro Quadratmeter zahlen. Deutliche Abweichungen gibt es bei der Grundsteuer (Mittelwert Berlin: 0,25 Euro ge-

Betriebskostenspiegel für Deutschland



genüber 0,19 Euro bundesweit) sowie bei der Wasserversorgung. Inklusive Abwasser sind nach den DMB-Zahlen im Bundesdurchschnitt 0,35 Euro fällig, in Berlin sind es mit über 0,50 Euro deutlich mehr. Die Höhe der kommunalen Gebühren, so heißt es beim DMB zur Begründung, schwanke von Gemeinde zu Gemeinde teilweise extrem. Auch Warmwasser ist in Berlin mit durchschnittlich 0,31 Euro teurer (0,27 Euro bundesweit). *Birgit Leiß*

DMB-BUNDESARBEITSTAGUNG 2014

Mieterfreundliche Tonlage

550 Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder aus den Mietervereinen des Deutschen Mieterbundes (DMB) wurden während ihrer diesjährigen Bundesarbeitstagung Zeugen einer überraschenden Aussage des Bundesjustizministers Heiko Maas: Er versprach der Forderung des Mieterbundes nachzukommen, den § 5 Wirtschaftsstrafgesetz nicht zu streichen.

„Die Streichung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wird aus dem Gesetzesentwurf zur Mietrechtsänderung herausgenommen, die Vorschrift soll bestehen bleiben.“ Damit schloss der Minister

einen Vortrag, in dem er rund 45 Minuten eindrucksvoll die Interessen der Mieter in der Diskussion um die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt beschrieb und die Notwendigkeit einer Mietpreisbremse unterstrichen hatte. Er analysierte die Suche der Investoren nach Sicherheit in Immobilien („Betongold“) als eine Ursache des Mietanstiegs und erwähnte mit Besorgnis, dass die Renditeerwartungen aus Finanzprodukten auf den Wohnraum übertragen werden, da Geld so billig sei wie noch nie.

Aufkommende Zweifel, dass die Mietpreisbremse an den Widerständen der CDU am Ende doch noch scheitern könnte, versuchte der Minister zu zerstreuen: „Ich bin mir sehr, sehr sicher, dass das Gesetz zur Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip im Maklerrecht kommen wird.“

Für die zweite Jahreshälfte kündigte er Reformvorschläge für die Regelung der Modernisierungumlage und die Erstellung von Mietspiegeln an.

Der DMB erklärte seine Unterstützung und verwies im Zusammenhang zur Modernisierungumlage auf die DMB-Arbeitsgruppe, die bereits nach Lösungen suche. An einer fehlenden Mitwirkung der Mietervertreter soll die Reform der Modernisierungumlage schließlich nicht scheitern.

Damit war die zweitägige Fortbildungstagung erfolgreich eröffnet und bot den Teilnehmern in den folgenden eineinhalb Tagen die Gelegenheit, sich in 15 verschiedenen Arbeitskreisen zu mieterrechtlichen und organisationspolitischen Themen fortzubilden und auszutauschen. *Wibke Werner*

Bundesjustizminister Heiko Maas will am „Wucher“-Paragrafen festhalten



Foto: Bernd Bohlen

LEGIONELLEN

Wasserfilter für den Notfall

Von Legionellen ►
befallene Lei-
tungen sind ein
Wohnungsmangel

Durch das Einatmen von Sprühnebel mit hoher Legionellenkonzentration können sich immunschwache Menschen mit der „Legionärskrankheit“ infizieren. Die Bakterien vermehren sich vor allem in warmem, stehendem Wasser – zum Beispiel wenn selten oder gar nicht genutzte Leitungen noch am Netz sind, technische Mängel vorliegen oder Mietwohnungen über eine längere Zeit leerstehen.

Eine häufig eingesetzte erste Maßnahme gegen Legionellen ist die thermische Desinfektion, bei der das Wasser auf 70 Grad Celsius erhitzt wird und jeder Auslass mehrere Minuten mit dieser hohen Wassertemperatur gespült werden muss. Mieter berichten immer wieder, dass Vermieter in ihren Häusern nach

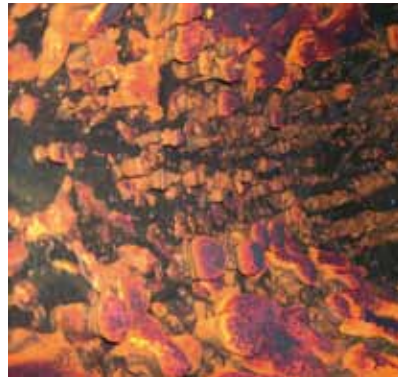


Foto: SBZonline

Feststellung eines Legionellenbefalls wochen- oder monatelang nichts unternommen hätten – bei jährlich rund 3000 Toten durch Lungenentzündungen infolge von Legionellen-Infektionen kein Kavaliersdelikt. Der Berliner Mieterverein rät in diesen Fällen, dem Vermieter eine angemessene Frist zur Mängelbesei-

tigung zu setzen und gegebenenfalls die Miete zu mindern. Reagiert der Vermieter darauf nicht, ist eine Ersatzvornahme möglich: Der Mieter hat dann das Recht, den Mangel selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen und die Kosten dem Vermieter in Rechnung zu stellen. Als Sofort- beziehungsweise Notfallmaßnahme oder auch als Übergangslösung bieten sich Einmal-Wassersterilfilter für Wasserhähne und Duschen an. Diese Filter enthalten sehr feinporige Membranen, die Legionellen und andere Wasserpathogene bis zu 31 Tage zurückhalten. Die Anbringung sollte durch geschultes technisches Personal erfolgen. Die Anlage kann so bis zur Behebung der Kontaminationsursache weiter genutzt werden.
Rainer Bratfisch

DER LITERATURTIPP

Widerstand mit Tradition

Wer sich nicht wehrt, lebt verkehrt! Dieser Spruch der Achtundsechziger ist heute noch genauso aktuell wie damals. Der Berliner Journalist Peter Nowak engagiert sich seit Jahren gegen soziale Missstände in der Stadt. Sein Buch „Zwangsräumungen verhindern“ verweist auf die Geschichte dieses „gewalttätigsten Akts der Verdrängung“: Bereits 1872 führte eine Zwangsräumung in der Blumenstraße in Friedrichshain zu tagelangen Unruhen, die sogar mit militärischen Mitteln bekämpft wurden. Für menschenwürdige Wohnverhältnisse engagierten sich in der Weimarer Republik neben den Linken auch „Wilde Cliques“ von Jugendlichen. Heute hat sich der Protest zum vernetzten Widerstand entwickelt. Die vom Bündnis „Zwangsräumungen verhindern“ seit dem Sommer 2012 erreichten Erfolge werden in dem Buch ausführlich dokumentiert. Inzwischen ist die Kampagne auch in anderen Städten angekommen. Von Zwangsräumungen Bedrohte berichten über ihre Erfahrungen – als Beispiel für andere. Das von der „Gruppe andere Zustände ermöglichen“ in dem Buch postulierte Ziel einer „Stadt für alle“ scheint allerdings eine ferne Utopie. *rb*

■ Peter Nowak:
Zwangsräumungen
verhindern – Ob
Nuriye, ob Kalle,
wir bleiben alle.
Münster, 2014. 96
Seiten, 7,80 Euro



Foto: Sabine Münch

Berliner ziehen am wenigsten um

Nach Angaben des Wärmemessdienstes Techem liegt die Umzugsquote im Bundesdurchschnitt bei 9,9 Prozent. Das bedeutet, dass fast jeder zehnte Mieter im vergangenen Jahr seine Wohnung gewechselt hat. Die geringste Umzugsquote hat Berlin mit 7,6 Prozent. Auch die Mieter in Hamburg und Sachsen ziehen mit 8,2 beziehungsweise 8,5 Prozent deutlich weniger um als im Bundesdurchschnitt. In Hessen und Thüringen liegt die Umzugsquote bei 8,8, in Baden-Württemberg bei 8,9 und in Brandenburg bei 9,1 Prozent. Auf der anderen Seite sind die Bewohner von Bremen offensichtlich überdurchschnittlich mobil, hier liegt die Umzugsquote bei 14 Prozent. Es folgen das Saarland mit 11,8 und Schleswig-Holstein mit 11,7, Niedersachsen mit 11,2, Rheinland-Pfalz mit 10,6, Mecklenburg-Vorpommern mit 10,1 Prozent. *dmb*

Der Verbraucher ist der Zahlemann

Als das Markt- und Meinungsforschungsinstitut „forsa“ im Juni 2014 im Auftrag des „Verbraucherzentrale Bundesverbandes“ die Bevölkerung fragte, ob es der Großen Koalition gelingen würde, die Energiewende zum Erfolg zu führen und gleichzeitig dafür zu sorgen, dass die Energie- und Stromkosten bezahlbar bleiben, antworteten nur 25 Prozent der Befragten mit Ja. Bei einer „emnid“-Umfrage im Dezember 2013 waren es noch 39 Prozent. Inzwischen ist die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) in Kraft getreten. Es wird immer deutlicher: Die Verlierer der Energiewende sind die Verbraucher.

Der Energiemarkt befindet sich im Wandel. Lieferten früher 400 bis 500 Großkraftwerke den Strom, gibt es künftig Millionen dezentraler, fluktuierender Energieerzeuger – von Blockheizkraftwerken über Photovoltaikanlagen bis hin zu den Batterien von Elektroautos –, die sich zu einem unsichtbaren Großkraftwerk formieren. Das erfordert eine bedarfsgerechte Steuerung der Erzeuger, Speicher und Netze, damit die Versorgung zuverlässig, umweltverträglich und kosteneffizient bleibt.

„In den kommenden Jahren werden die erneuerbaren Energien zur dominierenden Stromquelle. Damit beginnt eine neue Phase der Energiewende“, verspricht Sigmar Gabriel in der 10-Punkte-Energie-Agenda des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi). Das Wort „Verbraucher“ kommt in dem elfseitigen Papier nicht vor. Dabei sind es die Privatverbraucher, die bereits heute 6,24 Cent EEG-Umlage pro Kilowattstunde zahlen. 2012 waren es noch 3,59 Euro. In diesem Jahr zahlen die privaten Haushalte 8,3 Prozent der gesamten EEG-Umlage. Die energieintensiven Betriebe erhalten dagegen Rabatte, angeblich um sie gegenüber ausländischen Unternehmen konkurrenzfähig zu halten.

Steuern und staatliche Abgaben machen heute bereits 52 Prozent der Stromrechnung der privaten Verbraucher aus. Aber damit nicht genug: Sie werden gleich doppelt zur Kasse gebeten. U- und S-Bahnen sowie Straßenbahnen müssen ab Januar 2015 20 Prozent der vollen EEG-Umlage bezahlen. Bisher waren es nur 11 Prozent. Das wird zu steigenden Preisen im öffentlichen Personennahverkehr führen.

Fest steht: Mehr als bisher wird der Verbraucher zum Akteur auf dem Energiemarkt – durch Stromeinsparungen, aber auch durch bewusster Nutzung des Stroms. Vielleicht hängt bald die Höhe der Stromrechnung davon ab, zu welcher Tageszeit man seine Wäsche wäscht? Das bedingt eine Reform der Stromentgelte. Intelligente Stromzähler machen es möglich. Mit der Wahl ihres Stromtarifs bestimmen die Verbraucher bereits heute, ob sie ausschließlich erneuerbare Energien oder auch konventionelle Kohlekraftwerke

Foto: Siemens Pressebild



Die Energiewende soll die Erneuerbaren zur dominierenden Stromquelle machen

mitfinanzieren. Aber auch wer ausschließlich Ökostrom nutzt, bezahlt die alten Kohlekraftwerke mit, die sich schon längst nicht mehr rentieren und einen Großteil des Stroms exportieren. Im Juli hat Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel angekündigt, dass Verbraucher künftig eine transparente Stromrechnung mit einer genauen Auflistung der Anteile von Stromsteuer und EEG-Umlage erhalten sollen. Schließlich zahlen vorwiegend sie die Energiewende, deren Kosten heute noch keiner beziffern kann. *Rainer Bratfisch*



■ Die Broschüre „Umzug geplant?“ ist kostenlos erhältlich in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins in der Spichernstraße 1 sowie in der Landesgeschäftsstelle Nordost des Verkehrsclubs Deutschland, Yorckstraße 48, 10965 Berlin; Download unter <http://60plus.vcd.org>, Rubrik „Ratgeber“

DER BROSCHÜRENTIPP

Umweltfreundlich mobil im Alter

Was nutzt die beste altersgerechte Wohnung, wenn der Arzt oder der nächste Supermarkt zwar mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind, der Bahnhof oder die Haltestelle aber einen Kilometer entfernt liegt? Neben einer barrierearmen oder -freien Wohnung trägt das Wohnumfeld entscheidend dazu bei, dass sich ältere Mieter in einer neuen Umgebung wohlfühlen. Mobilität ist auch im Alter ein Grundbedürfnis. Wer seine Alltagswege problemlos selbstständig bewältigen kann, bleibt länger aktiv und mobil und schont nicht nur den Geldbeutel, sondern auch die Umwelt. Der Verkehrsclub Deutschland hat deshalb mit dem Deutschen Mieterbund und der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen im Rahmen des Projekts „Klimaverträglich mobil 60+“ eine Checkliste mit Informationen herausgegeben, die übersichtlich zeigt, welche Punkte Umzugswillige im Alter bei der Bewertung des Wohnumfeldes beachten müssen, wenn sie zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit Bus und Bahn oder mit dem Auto selbstständig und klimaverträglich mobil sein wollen. Zu den Informationen gehören hilfreiche Links, Buchtipps und Hinweise auf Mobilitätsberater vor Ort. *rb*

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Ein Musterknabe zieht Bilanz

Über 13 000 neue Wohnungen haben die Unternehmen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) im vergangenen Jahr gebaut. Doch „bürokratische Eingriffe“ wie die geplante Mietpreisbremse gefährden aus Sicht des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft den Neubau-Schub.

Rund 6 Millionen Wohnungen bewirtschaften die GdW-Unternehmen bundesweit. Während manche Regionen nach wie vor mit einem hohen Leerstand zu kämpfen haben, herrscht in boomenden Städten wie Berlin oder München Wohnungsnot. Insgesamt geht man beim GdW von einem Nachholbedarf von mindestens 200 000 Wohnungen pro Jahr aus. Dramatisch, so GdW-Präsident Axel Gedaschko, sei der Rückgang an Sozialwohnungen. Gab es in Deutschland 2002 noch rund 2,57 Millionen belegungsgebundene

Mietwohnungen, war der Bestand 2013 auf 1,54 Millionen geschrumpft. „Wenn man Sozialwohnungen fördern und aktivieren will, ist jetzt der richtige Zeitpunkt“, betonte Gedaschko.

Seit Jahren beklagt der Verband die „Regulierungswut“ in Form von steigenden energetischen Anforderungen oder Mietendeckelungen. „Mit Ordnungsrecht ist nichts zu gewinnen – was wir brauchen, sind ausgeglichene Märkte“, so Gedaschko. Die ins Auge gefasste Mietpreisbremse hemme die Neubautätigkeit und führe dazu, dass die Vermieter im laufenden Mietverhältnis die Mieten kontinuierlich anheben.

Ein großes Problem sieht man in den rasant gestiegenen Baukosten. Nach den Zahlen des GdW sind beispielsweise die Preise für Rohrdämmung seit 2000 um 64,9 Prozent gestiegen, für Wärmepumpen um 51,7 Prozent. „Uns laufen die Preise davon, billiges Bauen ist nicht mehr möglich“, so



Foto: Christian Mührbeck

Die Wohnungswirtschaft beklagt stark gestiegene Baustoffpreise als Investitionsbremse

Gedaschko. Der Verband fordert daher das Einsetzen einer Baukostensenkungskommission. Was die Miethöhe im Bestand betrifft, sieht sich der GdW als Musterknabe. So nehme man in Berlin Neuvertragsmieten, die um bis zu 28 Prozent günstiger seien als die der konkurrierenden Unternehmen. Allerdings befinden sich darunter viele Sozial- und Genossenschaftswohnungen. Auch Gedaschkos Aussage, „Entmietung durch Sanierung werden Sie bei uns nicht finden“, dürfte angesichts einiger unrühmlicher Modernisierungsfälle von Wohnungsbau-gesellschaften gewagt sein.
Birgit Leiß

NEUBAU Am Bedarf vorbei

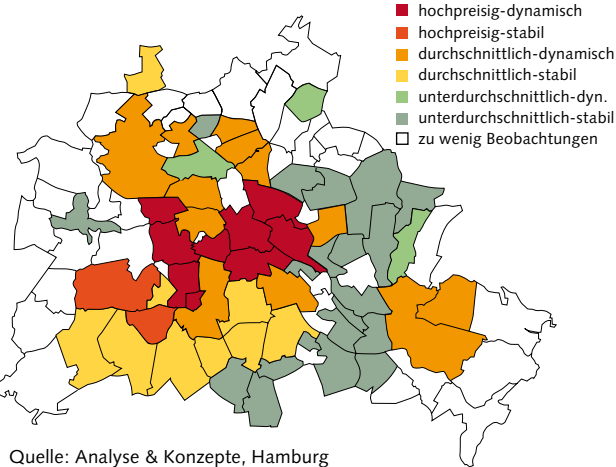
Der Wohnungsneubau in Berlin gewinnt an Dynamik: 2013 kamen 6641 neue Wohnungen auf den Markt, allein im ersten Quartal 2014 waren es bereits 4394. Aber sind es auch die richtigen Wohnun-

gen? „Was gebaut wird, ist nicht das, was die Bewohner der Stadt heute und in Zukunft brauchen“, stellt das Hamburger Beratungsunternehmen „Analyse & Konzepte“ fest.

und Berufsanfängern mit geringem Einkommen resultiert, weshalb Matthias Klupp, Mitglied der Geschäftsführung von „Analyse & Konzepte, auch von „Fehlplanungen“ spricht. Die am stärksten nachgefragten Ortsteile, darunter Prenzlauer Berg, Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg und Wilmersdorf, werden als „hochpreisig-dynamisch“ eingestuft. Stabil mit einem unterdurchschnittlichen Mietniveau sind derzeit noch Alt-Hohenschönhausen, Marzahn, Hellersdorf und Friedrichsfelde. Beim Wohnungsneubau sollten Investoren Neubaustandorte wählen, die bisher noch nicht im Brennpunkt stehen. Matthias Klupp: „Sonst besteht die Gefahr, dass der zukünftige Wohnungsneubau an der Nachfrage vorbeigeht.“
Rainer Bratfisch

Die Kritik der Analysten richtet sich insbesondere gegen zu viele Eigentums- und Mietwohnungen im gehobenen und hochpreisigen Marktsegment und zu wenig Wohnraum für Zugezogene mit eher geringer Kaufkraft. In Berlin werden mehr als 90 Prozent der neuen Wohnungen von privaten Bauherrn und Projektentwicklern erstellt – für eine zahlungskräftige Klientel. Fast die Hälfte der neuen Wohnungen sind Eigentumswohnungen, obwohl das Bevölkerungswachstum insbesondere aus Zuzügen aus dem Ausland und aus 20- bis 30-jährigen Studierenden

Wohnungsmarkt Berlin: Angebotsmieten



Quelle: Analyse & Konzepte, Hamburg

WANDERUNGS-TREND

Zurück in die Stadt

Heute zieht es nicht mehr nur junge Leute in die Städte, auch Familien bleiben mehr und mehr in der City, anstatt mit Kindern ins grüne Umland zu wechseln. Damit erhöht sich die Bevölkerung in Deutschlands großen Städten – 2030 könnte bald jeder fünfte in einer der 14 größten deutschen Städte leben. Wer dort hin zuzieht, kommt allerdings meist aus der umliegenden Region.

Eine zunehmende Attraktivität der Großstädte stellt eine Studie des „Vienna Institute of Demography“ fest. Die Bevölkerungswissenschaftlerin Nikola Sander analysierte die Binnenwanderung der Deutschen und machte nicht nur bei 18- bis 24-Jährigen – der Altersgruppe mit der höchsten Mobilität – einen Run auf Kernstädte fest. Auch Familien orientieren sich mehr und mehr in Richtung der City-Bereiche. Bis zur Jahrtausendwende waren viele 25- bis 49-Jährige hinaus ins grüne Um-

land gezogen, um dort ihre Kinder großzuziehen. Das scheint sich umzukehren. Der in den 90er Jahren weit verbreitete Trend zur Suburbanisierung sei weitgehend zum Erliegen gekommen, so die Wissenschaftlerin in ihrer Studie.

Ein anderes Ergebnis ist genauso interessant: Wenn die Deutschen umziehen, wechseln sie in der Regel in ihre unmittelbare Nachbarschaft. Nur die Städte Berlin, München und Hamburg hätten eine derart große Anziehungskraft, dass viele Menschen aus anderen Teilen Deutschlands zuziehen. Dagegen mehren die anderen Großstädte ihre Einwohner auf Kosten der umliegenden Regionen.

Der sogenannte Speckgürtel scheint aber in jenen Städten seine Attraktivität zu behalten, wo die Innenstädte zwar Arbeits- und Ausbildungsplätze bieten, wo jedoch bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird. Mit der starken regionalen Binnen-



Foto: Sabine Münch

Die Stadt als Wohnort ist auch für Familien wieder stark im Kommen

wanderung gewinnen vor allem die 14 deutschen Großstädte mit mindestens einer halben Million Einwohner mehr und mehr Bevölkerung: Von 15,5 Prozent im Jahr 2000 ist ihre Zahl bis heute auf 16,4 Prozent gestiegen – und soll bis 2030 nach Prognosen des Instituts der deutschen Wirtschaft knapp 19 Prozent erreichen.

Keine große Rolle mehr spielt die Ost-West-Wanderung, die 2001 ihren Höhepunkt erlebte.

Rosemarie Mieder

DER WEBTIPP

Haushaltskontrolle online

Das Führen eines Haushaltsbuchs wirkt vielleicht „spielig“, hilft aber, bei geringem finanziellen Spielraum kontrolliert zu wirtschaften. Es kann davor schützen, in die „Schuldenfalle“ hineinzugeraten – oder es hilft, wieder herauszukommen. Schuldnerberatungsstellen empfehlen das Führen eines Haushaltsbuchs. Die Sparkassen-Finanzgruppe bietet unter dem Motto „Einfach haushalten – bei kleinem Einkommen“ auf ihrer Internet-Seite ein kostenloses Online-Haushaltsbuch. Feste Ausgaben sind als wiederkehrende Buchungen automatisch einstellbar, flexible Posten wie zum Beispiel Einkäufe werden einzeln erfasst. Einnahmen und Ausgaben können individuellen Kategorien zugeordnet und durch Stichwörter weiter differenziert werden. Das hilft, die umfangreichen Auswertungsmöglichkeiten optimal zu nutzen. Unterwegs lassen sich Einnahmen und Ausgaben mit dem Handy oder dem Smartphone erfassen. Referenzbudgets zeigen, was andere Haushalte in vergleichbarer Situation jeden Monat für elf Positionen – darunter Wohnen, Ernährung, Bildung und Freizeit – ausgeben. *rb*

■ *Online-Haushaltsbuch unter www.geldundhaushalt.de/online-planer/web-budgetplaner.html*



■ *Tag des offenen Denkmals: 13. und 14. September*
Das Programmheft liegt in den Bürgerämtern, Bezirksbibliotheken und an anderen öffentlichen Orten aus.

Das Programm im Internet: www.berlin.de/denkmaltag

DER VERANSTALTUNGSTIPP

Denkmale in Farbe

Der diesjährige Tag des offenen Denkmals lädt zu einer Entdeckungsreise durch die farbige Denkmalswelt Berlins ein. Farbe ist ein elementarer Faktor in der Geschichte der Berliner Baukultur. Bunte Fassaden oder Farbakzente im Treppenhaus machen nüchterne Nachkriegs-Siedlungen freundlicher und sind mitunter auch ein politisches Statement. So setzen sich die Siedlungen der Moderne bewusst mit kräftigen Farben von der Tristesse der kaiserzeitlichen Mietskasernen ab.

Über 300 Denkmale sind an einem Wochenende zu besichtigen, darunter natürlich die bekannte Tuschkastensiedlung von Bruno Taut, aber auch die Weiße Stadt in Reinickendorf, deren Farbigkeit sich erst auf den zweiten Blick erschließt. Die Besucher können das farbig illuminierte kleinste Haus Kreuzbergs besichtigen, an einem Spaziergang zur Roten Insel in Schöneberg teilnehmen oder sich eine Ausstellung im Studentendorf Schlachtensee anschauen. Erstmals mit dabei ist die Wohnanlage Ernst-Thälmann-Park aus den 1980er Jahren. Fast alle Veranstaltungen sind kostenlos, für einige ist eine Anmeldung erforderlich. *bl*

GESOBAU-NEUBAUVORHABEN

Townhouses gegen die Wohnungsnot?

Die landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften sollen preiswerten Wohnraum schaffen. Im ersten Bauvorhaben des Wohnungsunternehmens Gesobau sind aber paradoxerweise nur wenige Wohnungen für den Durchschnitts-Verdiener bezahlbar. Um schnell Erfolge vorweisen zu können, greift das Unternehmen zudem auf ungeeignete Grundstücke zurück.

16. Juni 2014 an der Dietzgen-, Ecke Blankenburger Straße in Niederschönhausen: Die Gesobau feiert mit Stadtentwicklungssenator Michael Müller den ersten Spatenstich für die „Pankower Gärten“. 100 neue Wohnungen werden hier entstehen. Michael Müller freut sich, dass seine Neubauoffensive in Fahrt kommt, und hebt die wichtige Rolle der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften hervor: „Wie jetzt die Gesobau bauen sie den dringend benötigten günstigen Wohnraum in allen Stadtteilen“, so Müller.

Doch mit „günstig“ ist das so eine Sache: Nur bei 35 der 100 Wohnungen sind Nettokaltmieten von 6,90

Euro pro Quadratmeter vorgesehen. Die übrigen Wohnungen kosten stolze 11,25 Euro, für die Townhouses mit Garten auf dem hinteren Grundstück zahlt man sogar 11,65 Euro. Ähnliches plant die Gesobau auch im Weißenseer Komponistenviertel. Hinter dem Haus Gounodstraße 29-33 will sie – ergänzend zu einem Lückenschluss an der Straßenfront – sechs Townhouses in den kleinen Gartenhof bauen. Das Unternehmen kalkuliert hier mit einer Durchschnittsmiete von 9,50 Euro. Es ist also eine vergleichbare Preisspreizung zu erwarten wie in den „Pankower Gärten“. Für lediglich zehn Wohnungen, die im Hof entstünden, sollen 20 geschützte Bäume gefällt werden. Dagegen hat sich die Bürgerinitiative „Stop Gounod 25“ gebildet: „Wir sind nicht gegen Neubau in Berlin, aber hier stehen gewonnener Wohnraum und dafür verlorene Wohnqualität im Quartier in krassem Missverhältnis“, sagt Jörn Buntgartz von der Initiative. Die Anwohner haben einen Gegenvorschlag ausgearbeitet, mit dem sogar mehr Wohnungen gebaut wer-



Foto: Nils Richter

den könnten: Wenn die Gesobau das Dachgeschoss ihres Bestandsgebäudes ausbaut und an dessen anderer Giebelseite ebenfalls in der Straßenflucht ein fünfgeschossiges Haus errichtet, könnte sie den Hof so grün lassen, wie er ist. Lars Holborn, Gesobau-Verantwortlicher für Pankow, zeigte sich dem Vorschlag gegenüber aufgeschlossen und sagte zu, damit an den Bezirk heranzutreten: „Ich bin gespannt, ob da ein Weg hinführt.“

Der Bau von Townhouses mit Nettokaltmieten über 11 Euro ist jedenfalls kein Weg zur Entspannung des Wohnungsmarktes. Und ein kopfloses Bebauen zufällig verfügbarer Grundstücke hat nichts mit einer verantwortungsvollen Stadtplanung zu tun.
Jens Sethmann

Gewonnener Wohnraum und verlorene Wohnqualität sollten gegeneinander abgewogen werden: Nachverdichtungsareal in Weißensee

■ Bürgerinitiative im Internet: www.stop-gounod-25.de

BUNDESSOZIALGERICHT ZUR BERLINER WAV

Keine Pauschalwerte für Heizkosten

Entscheidungen der obersten Gerichte zur Wohnkostenübernahme für Hartz-IV-Bezieher geben den Betroffenen meist Grund zur Freude. Bei dem Urteil des Bundessozialgerichts, mit dem Anfang Juni die Berliner Wohnungsaufwendungsverordnung (WAV) gekippt wurde, dürfte das anders sein.

Zur Bestimmung des Bedarfs in der Wohnungsaufwendungsverordnung (WAV) von Berlin war der bundesweite Heizspiegel zugrunde gelegt worden. Dort sind die tatsächlichen

Heizkosten Zehntausender Wohnungen erfasst und in vier Kategorien eingeteilt, von „niedrig“ über „mittel“ bis hin zu „erhöht“ und „zu hoch“. Sozialsenator Mario Czaja (CDU) übernahm die Werte aus der Spalte „zu hoch“, die allerdings nur für rund 10 Prozent aller Haushalte gelten. Das Bundessozialgericht hielt dieses Vorgehen für unrichtig und erklärte die Berliner WAV insgesamt für rechtswidrig. Der aus dem bundesweiten Heizspiegel entnommene Grenzwert sei nicht für eine Angemessenheitsprüfung im Rahmen des Bruttowarmmietenkonzepts geeignet (Bundessozialgericht vom 4. Juni 2014 – B 14 AS 53/13 R). Für den

Sozialsenator ist das Urteil eine weitere peinliche Schlappe. Bereits mehrfach kippten die Gerichte Teile der Verordnung. Derzeit wird nun eine neue Regelung erarbeitet, die das bisherige Bruttowarmmietenkonzept ablösen soll.

Beim Berliner Mieterverein sah man von Anfang an die Rechtssicherheit der WAV nicht gewährleistet, weil auf Pauschalwerte abgestellt wurde. Es sei nicht ersichtlich, warum nicht einfach die tatsächlichen Heizkosten übernommen werden. Hohe Verbräuche liegen schließlich oft auch am schlechten energetischen Zustand der Häuser.
Birgit Leiß



Berlins Sozialsenator musste vor dem Bundessozialgericht eine Schlappe hinnehmen

Geld geht vor Alter

Die Adresse Hansa-Ufer 5 ist eine Top-City-Lage. Deshalb konnte das notorisch klamme Berlin das Gebäude auch gewinnbringend an einen schwedischen Investor verkaufen. Zu dumm nur, dass es sich um ein Seniorenwohnhaus handelt, das älteren Menschen einmal einen sicheren Lebensabend verspricht. Jetzt hat der Besitzer eine Modernisierung angekündigt, die alles andere als Sicherheit und Ruhe verspricht.

In der Antwort, die Christa Kaes in den Händen hielt, schwang Bedauern mit: „Wie Sie richtig formuliert haben, ist das Wohnhaus 2007 verkauft worden“, schrieb Stephan von Dassel, Bezirksstadtrat für Soziales und Bürgerdienste. Aber nicht der Bezirk Mitte habe das einstige Seniorenhaus am Hansa-Ufer 5 veräußert, sondern der Liegenschaftsfonds. „Bei diesem für das Land Berlin sehr lukrativen Verkauf“, so von Dassel, sei auf alle gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Mieter verzichtet worden. Er fügte hinzu: „Aus meiner Sicht ist das ein Fehler gewesen.“

Ein Fehler, der die Bewohner vom Hansa-Ufer 5 teuer zu stehen kommen könnte. Denn Christa Kaes, 83 Jahre alt, und die anderen Bewohner des Hauses vermuten noch immer, dass der Käufer eine ganz bestimmte Zielgruppe für sein Haus im Auge hat: „Mieter mit dicken Brieftaschen!“ Die aber hat so ziemlich keiner am

Hansa-Ufer 5. Mehr als die Hälfte der Bewohnerinnen und Bewohner ist über 75 – fünf sind über 90 Jahre alt.

Das Haus am Hansa-Ufer 5 wurde 1975 mit Fördermitteln errichtet und mit 62 kleinen Wohnungen ausgestattet. Das gewerkschaftsnahe Wohnungsunternehmen Neue Heimat war der Bauherr. Wer in das Moabiter Seniorenhaus einziehen wollte, musste einen Rentenbescheid vorweisen. Viele gaben für eines der kleinen seniorenfreundlich ausgestatteten Apartments große Wohnungen auf.

Verkauft wurde das Haus 2007 zusammen mit zwei anderen Seniorenwohnhäusern in Tiergarten an den schwedischen Immobilieninvestor Akelius. Ende April diesen Jahres erhielten alle Mieter eine Modernisierungsankündigung: Strangsanierung, Austausch der Fenster, Wärmedämmung – vor allem aber soll aufgestockt werden.

Ein Schock für die Bewohner war die Ankündigung der Mieterhöhung, die gerade bei langjährigen Verträgen bis zu 60 Prozent betragen soll. „Gegen eine Instandsetzung etwa der alten zugigen Holzfenster hat keiner was einzuwenden“, erklärt Christa Kaes. „Aber hier wird unser sozialer Zusammenhalt zerstört. Akelius will, dass wir ausziehen.“

Allerdings hat er nicht mit dem Widerstand der Senioren gerechnet:

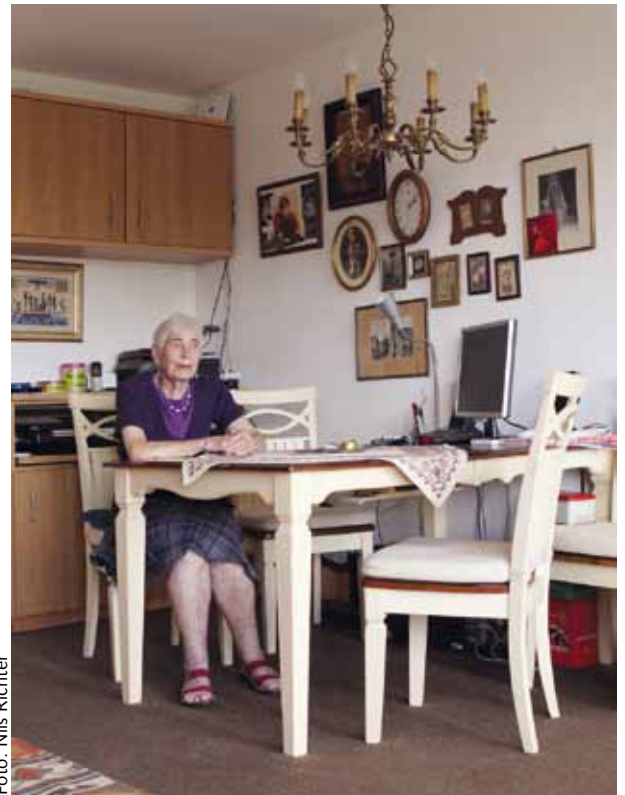


Foto: Nils Richter

Die 83-jährige Christa Kaes organisierte den Widerstand im Seniorenhaus am Hansa-Ufer

Die gründeten – unter Leitung von Christa Kaes – eine Mietergemeinschaft, machten den Fall publik und starteten eine Online-Petition. Schon mehr als 35 000 Unterstützer haben sich bisher in die Unterschriftenliste der Moabiter Senioren eingetragen. Den Investor scheint all das zu einem ersten Umdenken veranlasst zu haben: Einige der Mieter des Hauses erhielten ein Angebot, die Mieterhöhung in ihrem Fall nach der Modernisierung zu kappen. Gehen die Mieter auf dieses Angebot ein, darauf weist Wibke Werner vom Berliner Mieterverein allerdings ausdrücklich hin, dulden sie zugleich die Modernisierung, wie sie im April angekündigt wurde.

Auch Christa Kaes gegenüber signalisierte der Investor Gesprächsbereitschaft. Noch immer hoffen die Mieter, dass der Investor seine Pläne noch einmal generell überdenkt. „Aber der Punkt ist eben auch“, so die Mieterberaterin Marlies Lau (BMV), „dass damals beim Verkauf durch den Senat nur das Geld eine Rolle spielte. Verpflichtungen den Mietern gegenüber waren offensichtlich nicht Gegenstand des Vertrages.“

Rosemarie Mieder



DER MIETRECHTSTIPP

Briefkasten muss sein

Zum vertragsgemäßen Zustand der Mietsache gehört es auch, dass Mieter einen Briefkasten haben. Briefkästen müssen funktionsfähig sein. Das bedeutet, dass DIN-A4-Umschläge oder Zeitschriften problemlos zugestellt werden können. Die Post muss vor Regen oder Durchnässung geschützt werden. Soweit diese Vorgaben nicht eingehalten werden, kann der Mieter Abhilfe verlangen beziehungsweise unter Umständen sogar die Miete kürzen.

dmb



alle Fotos: Nils Richter

Jung, dynamisch, knapp bei Kasse, sucht ...

Junge Leute auf dem Berliner Wohnungsmarkt

„Wohnwut-Kampagne“ nannten junge Berliner eine Umfrage, die sie quer durch die Stadt führte. Anlass dafür gab der immer enger werdende Wohnungsmarkt, der ihnen kaum noch Raum lässt, selbstständig zu werden und sich zu verwirklichen. Weniger verfügbare Wohnungen, steigende Mieten, viel zu wenig Wohnheimplätze für Studenten. Aber auch sie selbst sind Teil des Problems mit ihren Wohnvorstellungen und Wünschen, die vor allem an einem festhalten: dem Leben so dicht wie möglich am Zentrum.

Es war ein Wandregal, gestaltet aus lauter Kleiderbügeln, das die Idee zum Projekt lieferte. Barbara Meyer, Leiterin des „Internationalen Jugend-Kunst- und Kulturhauses Schlesische 27“ hatte im vergangenen Sommer begeistert davor gestanden. Ein wahres Prunkstück, das einer jungen Frau da gelungen war. „Ich dachte mir, sie müsste stolz sein und es mit nach Hause nehmen, um es ihrer Familie und den Freunden zu zeigen.“ Und so schlug die Sozialarbeiterin vor, der Haushandwerker könne es doch professionell zusammenpacken und zu ihrer Wohnung bringen. Die junge Frau reagierte verlegen. Sie wohnt mit Eltern und zwei Geschwistern in einer Zweizimmerwohnung, schlafte im Flur und da gäbe es einfach keinen Platz dafür.

„Wohnwut-Kampagne“ steht nun auf dem Titel einer Broschüre, die 350 Interviews zusammenfasst. Nach dem Gespräch mit Djamila N. hatte sich eine Gruppe Jugendlicher zusammengefunden und beschlossen, in allen zwölf Berliner Bezirken Gleichaltrige nach ihrer Meinung und ihrer Situation zu befragen. Ein Stimmungsbild wollten sie zeichnen von einer Stadt, die kaum noch Platz für ihre jungen Leute bereitzuhalten scheint. Zumindest nicht, wenn man den Wohnungsmarkt betrachtet.

Rund 1,9 Millionen Wohnungen zählt Berlin (86 Prozent davon sind Mietwohnungen), der Leerstand beträgt derzeit gerade einmal drei Prozent. Wohnungsknappheit – so sieht es der GSW-Wohnungsmarkt-report – wird das zentrale Thema der nächsten Jahre sein, flankiert von ständig ansteigenden Mietpreisen. Fanden sich 2011 noch rund 53 Prozent aller angebotenen Wohnungen im günstigeren Bereich, so waren das 2012 nur noch knapp 44 Prozent. Der Mittelwert der Angebotsmieten stieg in diesem Berichtsjahr um 13,8 Prozent.

Eine denkbar schlechte Ausgangslage für junge Leute in der Stadt mit der höchsten Jugendarmut in Deutschland: 20,5 Prozent der 15- bis 24-Jährigen leben in Berlin auf Hartz-IV-Niveau, stellte die Bundesarbeitsgemeinschaft Katholischer Ju-



gendsozialarbeit in ihrem „Monitor Jugendarmut 2014“ fest. „Das Problem: Es fehlen gerade die kleinen, die preiswerten Wohnungen auf dem Markt – sie werden nicht gebaut, und die Fluktuation vor allem in den Innenstadtbezirken tendiert gegen Null“, sagt David Eberhart, Pressesprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). „Dazu drängen Jahr für Jahr mehr Zuzügler in die Innenstadt.“ Nettozuwachs im Jahr 2012: 41 000. Im vergangenen Jahr waren es fast 48 000 Neu-Berliner. Die allermeisten Zuwanderer sind zwischen 18 und 30 Jahren alt. Wie in anderen Universitätsstädten bestimmen Junge, Kreative, Mobile

und Einkommensschwache die Wohnungsnachfrage entscheidend mit. „160 000 Studenten kamen zum Semesterstart 2013“, erklärt Jürgen Morgenstern, Pressesprecher des Berliner Studentenwerks. „Noch 2011 waren es 20 000 weniger gewesen. Wir können ihnen nur knapp 9 400 Wohnheimplätze anbieten. Das ist eine Versorgungsrate von etwa sechs Prozent!“ Das Studentenwerk ist zwar nicht der einzige, aber doch der größte Anbieter von studentischen Wohnungen. Bei einem durchschnittlichen Preis pro Heimplatz von 204 Euro (zwischen 130 und 365 Euro) ist es für viele Suchende die erste Option. „Weil der Druck immer größer wird, führen wir seit drei Jahren wieder eine Warteliste“, so Jürgen Morgenstern. Wer sich dort registrieren lassen will, braucht die Zulassung zum Studium an einer der 19 beim Studentenwerk gelisteten Berliner Hochschulen und die Entscheidung für eines der Wohnheime.

Volle Wartelisten

Niemand soll sich an vielen Stellen gleichzeitig anmelden können. Jürgen Morgenstern: „Derzeit haben wir eine Warteliste von etwa 1 000 Studierenden.“ Wer bis zum beginnenden Herbstsemester keinen Platz hat, muss warten, erst einmal provisorisch unterkommen oder eben weiter suchen.

Das tut auch Jonas R. (23). Er hat zwar noch keinen Studienplatz, weiß noch nicht einmal so richtig, was er eigentlich studieren oder lernen will, aber im Februar dieses Jahres kam er aus Flensburg in die Hauptstadt, „... weil ich einfach Lust auf Berlin hatte“, erklärt er den anderen, die mit ihm in der Pause am Tisch sitzen. Er bewarb sich für den handwerklichen Kurs im Kunst- und Kulturhaus in der Schlesischen 27, wurde angenommen und hatte auch Glück, was das Wohnen betrifft. Zwei Freundinnen, die er aus seiner Heimatstadt kennt, haben ihn erst einmal in ihre Moabiter Wohngemeinschaft aufgenommen. Zwar nur für eine gewisse Zeit – die Zweizimmerwohnung ist für drei zu eng. Aber nun kann er suchen und zahlt nur wenig Miete. Wo und wie wohnst du gerade? Was macht ein Zuhause zu einem Zuhause? Wie möchtest Du wohnen, wo-

◀ Eine am 22. September erneut stattfindende Informationsveranstaltung zum Wohnen in der HU Berlin bietet jungen Wohnungssuchenden Unterstützung

Rat und Tat bei der Wohnungssuche

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften halten immer mal Wohnungsangebote für junge Leute bereit. Es lohnt der Besuch in den Kundenbüros der Unternehmen. Am besten hat man gleich eine Bewerbungsmappe mit allen erforderlichen Unterlagen dabei. Das hinterlässt einen positiven Eindruck und könnte die Chancen auf eine Wohnung erhöhen. Die Adresse der Wohnungsbaugesellschaften findet man unter:

► www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften.shtml

Wer ein Zimmer in einem Studentenwohnheim sucht, kann sich an das Studentenwerk Berlin wenden. Die Wartelisten sind zwar lang, aber vielleicht hat man Glück. Auch die Genossenschaft Studentenwerk Schlachtensee eG bietet Unterkünfte für Studenten.

► www.studentendorf-berlin.com

Wohnheimplätze für Studenten und Azubis vergibt auch die Bürgermeister-Reuter-Stiftung. Sie führt keine Warteliste, hier geht es nach dem Prinzip: Wer zuerst kommt ... Anzufragen lohnt dennoch, es stehen auch kurzfristige Plätze in den sechs Wohnheimen zur Verfügung.

► www.brst.de

Ein Internetportal für Wohngemeinschaften bietet Noknok. Die Suche nach der passenden WG wird über dieses Portal erleichtert.

► www.noknok24.de

Auf jeden Fall lohnt vor Unterzeichnung die rechtliche Überprüfung des Mietvertrages. Für Mitglieder bietet der Berliner Mieterverein rechtliche Beratung in allen mietrechtlichen Fragen. Studenten und Auszubildende zahlen einen vergünstigten Mitgliedsbeitrag von 3,50 Euro pro Monat.

► www.berliner-mieterverein.de

von träumst Du? So lauteten Fragen, die die Interviewer in Cafés und Mensen, in Parks und Grünanlagen, auf Straßen, in Wohngemeinschaften, Wohnheimen, an den Unis oder auch in Betreuungseinrichtungen stellten.

Eine eigene Wohnung, so schlussfolgerten die Initiatoren der Mammut-Umfrage schließlich, ist mehr, als nur den Schlüssel zur eigenen Tür in der Tasche zu haben. Es hat etwas mit Selbstbestimmung zu tun, mit eigenen Zielen, Träumen und Ansprüchen. „Das ist auch eine gewisse Sicherheit, die man dadurch bekommt“, findet eine 20-jährige Praktikantin. Und ein 17-jähriger Flüchtling erklärt ganz klar: „Ich fühle mich

zu Hause, wenn ich MEIN Bett habe, MEINE Couch, MEINEN Tisch, MEINEN Fernseher.“

Vieles, was Barbara Meyer, die Leiterin der Schlesischen 27, in den Interviews zu lesen bekam, erinnert sie an die Zeit, in der sie selbst nach einer ersten eigenen Wohnung suchte. Sie fand schließlich „eine Dachkammer in einem Kaff“. Die Wände

Veränderte Ansprüche?

ungedämmt, die Fenster zugig, ein Waschbecken und ein Außenklo. „Aber das war völlig egal, ich konnte die Bude gestalten, wie ich wollte – das war mein Traum.“ Heute verblüfft sie der Wohnstandard, von dem doch viele der Befragten in ihren Wohnwünschen sprechen: Die erste eigene Wohnung sollte komplett fertig sein, natürlich in einem Altbau liegen, möglichst abgezoge-

ne Dielen oder noch besser Parkett haben, Stuck an der Decke. Mag sein, sie bauen Luftschlösser, meint Mark Krämer, Teamleiter eines Kundenzentrums des Wohnungsunternehmens Degewo. Aber muss man sich nicht auch an den Vorstellungen künftiger junger Mieter orientieren? Mit den technischen Wünschen und Vorstellungen seines 18-jährigen Sohnes kam er ja kaum noch mit. „Vielleicht haben die ganz eigene Ideen und würden Vieles anders machen, wenn wir sie nur ließen?“ fragte er sich und hob das Projekt „Junges Wohnen“ aus der Taufe. Drei Teams von Auszubildenden erhielten je eine Wohnung, die sie selbstständig sanieren und renovieren sollten. „Sie haben erstaunlich konservativ entschieden, was Farbgestaltung, Bodenbelag, mediale Ausstattung angeht.“ Und weil sie durchrechnen mussten, was die



Besucher des „Kunst- und Kulturhauses Schlesische 27“ haben die „Wohnwut“-Kampagne auf den Weg gebracht



Auszubildende gestalten eine Wohnung nach eigenen Entwürfen beim Projekt „Junges Wohnen“ der Degewo

Wohnkosten für Studenten: Über 10 Euro ist normal

Studierende in Hamburg haben mit einer monatlichen Mietbelastung von durchschnittlich 15,20 Euro je Quadratmeter bundesweit die höchsten Wohnkosten. Darauf folgen die südlichen Flächenländer Baden-Württemberg mit 14,40 Euro Warmmiete pro Quadratmeter und Bayern mit 14,30 Euro pro Quadratmeter. Dann folgen Hessen mit 13,50 Euro, Rheinland-Pfalz mit 13,10 Euro, Nordrhein-Westfalen und Bremen mit jeweils 12,40 Euro, Niedersachsen mit 12,20 Euro, das Saarland, Berlin und Schleswig-Holstein mit jeweils 12,10 Euro, Brandenburg mit 11,60 Euro, Thüringen mit 11,50 Euro, Mecklenburg-Vorpommern mit 10,80 Euro und Sachsen mit 10,30 Euro. Schlusslicht ist mit 10,10 Euro Sachsen-Anhalt, hier wohnt man 34 Prozent günstiger als in Hamburg, aber immer noch ausgesprochen teuer.

dmb

Wohnung nach der Sanierung kosten würde, ist allen klar geworden – mit ihrem Azubi-Einkommen mussten sie streng haushalten. Wie möchtest Du im Moment am liebsten wohnen? Auf diese Frage im Wohnwut-Report gab es bei den Allermeisten erst einmal eine Antwort: zentrumsnah. „In Spandau ist ja echt der Hund begraben“, beschwert sich ein 25-jähriger Angestellter. „Wäre ich 170 und würde nichts mehr mitkriegen, dann wäre es okay.“ Oder etwa in Marzahn? Reinickendorf? Tegel? Köpenick? Lichtenberg?



meinsam wolle man die fehlenden Plätze in den kommenden Jahren in Hochschulnähe schaffen. „Das Gespräch fand im April 2013 statt“, erklärt Pressesprecher Jürgen Morgenstern vom Studentenwerk. Seitdem wurden ihm 30 Grundstücke angeboten. Morgenstern: „Ich würde mal böse sagen: die Ladenhüter.“ Nur fünf von ihnen sind wirklich für den Bau von Wohnheimplätzen geeignet. Und auch dort stellt sich die Frage: Wie finanzieren? Das Studentenwerk als eine Anstalt öffentlichen Rechts ist von der Finanzpolitik der Stadt abhängig. „Berlin hat die Schuldenbremse gezogen – da wird kaum Krediten für Studentenwohnheime zugestimmt.“

So wurde bei dem Spitzengespräch zwischen Senat und Berliner Studentenwerk vor über einem Jahr beschlossen, dass die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften den Part des Bauherrn übernehmen und Wohnheime bauen sollen. Bisher ist man aber nur mit dem Wohnungsunternehmen Howoge übereingekommen: In der Reinickendorfer Nordbahnstraße könnte ein erstes Wohnheim entstehen, ein Pilotprojekt.



Bei den großen Vermietern der Stadt, den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, wird der Spielraum für junge Mietinteressenten auch immer enger. So bietet die Degewo seit 10 Jahren für Studenten und Azubis, die in Berlin eine Ausbildung absolvieren, eine besondere Wohnmöglichkeit:

„Zwei Semester halbe Miete.“ In jedem Jahr stellte das Unternehmen dafür 100 Wohnungen zur Verfügung: „Die Nachfrage war von Anfang an da und sie ist stetig gestiegen“, erklärt Pressesprecher Lutz Ackermann. 100 Wohnungen können auch längst nicht mehr bereitgestellt werden. „Wir hatten in diesem Jahr gerade mal 30 Angebote – und die waren nach zwei Wochen vergeben.“

Berlin habe im Vergleich mit anderen Bundesländern die zweitniedrigste Wohnheimquote, schreibt der Geschäftsbericht des Studentenwerks Berlin. Der Report listet auf, wo die Studenten der Stadt sonst unterkommen: Die allermeisten, 30 Prozent, ziehen in ein WG-Zimmer. 25 Prozent leben zusammen mit einem Partner und vielleicht schon einem Kind in einer Wohnung, 22 Prozent wohnen für sich allein und 17 Prozent leben noch bei ihren Eltern. Wie viele junge Nichtstudierende noch zu Hause oder irgendwo anders untergekommen sind, darüber

◀ Die Plätze in den Studentenwohnheimen der Stadt sind begehrt – besonders wenn sie so zentral liegen wie das in der Hardenbergstraße

Selbst wenn es dort mehr Wohnmöglichkeiten gibt als in Mitte und Prenzlauer Berg und wenn es auch etwas billiger ist: „Da will niemand hinziehen“, erklärt Ronny V. (25) „Das ist ein Image-Ding.“ Er selbst hat mit seinem Freund lange nach einer Wohnung für ihre Zweier-WG gesucht, die unbedingt in Kreuzberg oder Friedrichshain liegen sollte. Heute weiß der Azubi einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und angehende Immobilienkaufmann, dass man seine Ansprüche

Wenig Spielraum bei den öffentlichen Händen

überdenken, sich von allzu hohen Ansprüchen verabschieden und sich nach der Realität in dieser Stadt richten sollte.

Und die sieht so aus: „5000 Wohnheimplätze nötig!“ Das stellt der Geschäftsbericht des Studentenwerkes Berlin ganz sachlich fest und weist auf eine Absprache mit Berlins Regierendem Bürgermeister hin: Ge-



gibt es keine Zahlen. Aber unter den Befragten des Wohnwut-Reports waren Schüler, Studenten, Azubis, Arbeitslose, Absolventen des Freiwilligen Sozialen Jahres. Abhängig von ihrem sozialen Hintergrund unterscheiden sich die Meinungen und Haltungen durchaus voneinander. Da sind die, denen Eltern einen Auszug mit einer Bürgschaft oder gar Wohneigentum ermöglichen können. Und Jugendliche mit Migrationshintergrund, die seltener und vielleicht später in Erwägung ziehen, das Elternhaus zu verlassen als Gleichaltrige mit deutschen Wurzeln.

Der Klassiker: Angebot und Nachfrage im Aushang

An schwersten haben es aber jene, die auf Hilfe bei der Wohnungsvermittlung angewiesen sind, weil kein Vermieter sonst mit ihnen einen Vertrag abschließen würde. Weil sie aus einer Therapie kommen, drogenabhängig waren, einen Schufa-Eintrag haben oder auch obdachlos sind. Eine Anlaufstelle ist das Friedrichshainer Büro für Angewandte Sozialforschung und urbanes Management (ASUM). „Wir vergeben belegungsgebundene Wohnungen“, sagt Mitarbeiterin Sabine Wagner, Wohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln gebaut wurden. „Das Problem ist nur: Seit der Wohnungswechsel in Friedrichshain gegen Null geht, haben wir kaum was zu vergeben.“ Gebraucht würden vor allem für junge Leute Einzimmerwohnungen. „Auf ein Angebot melden sich zehn Bewerber“, so Wagner. Wie drastisch die Notlage für jene ist, die dringend auf Wohnraum angewiesen sind, bestätigen auch die Zah-



Wie finden junge Leute in der Großstadt eine Bleibe ?

Diese Frage steht im Mittelpunkt einer Veranstaltung an der Humboldt-Universität zu Berlin („Tag des Wohnens“), an der auch der Berliner Mieterverein beteiligt ist. Es werden an diesem Tag sowohl die Wohnungssituation junger Leute unter die Lupe genommen, als auch zahlreiche Hinweise und Tipps für die Wohnungssuche gegeben.

Außerdem gibt es

- eine Infotafel mit Adressen und Angeboten,
- jede Menge Kontaktmöglichkeiten,
- die Verlosung von Vermittlungsgutscheinen für zehn Wohnheimplätze im Studentendorf Adlershof.

Montag, den 22. September 2014

von 10 bis 14.30 Uhr im Audimax der HU

Unter den Linden 6, Eingang Dorotheenstraße 17-19
10117 Berlin

*Warten auf
den Makler: Die
gewohnte Vor-
Wohnungsbesich-
tigungssituation*

len aus der Lichtenberger Mieterberatung: Der Bezirk verfüge über nicht einmal 1000 geförderte Wohnungen, etwa 80 davon könnten im Jahr noch vermittelt vergeben werden, erklärt ein Mitarbeiter.

„Sehr lange Schlangen. 100 Leute ist quasi nichts Besonderes. Es ist wie Lotto spielen.“ Diese Beobachtungen eines 25-jährigen Studenten teilen nahezu alle Befragten in der

„Wohnwut-Umfrage“. Die Nachfrage sei hoch, das Angebot gering und oft genug schlecht, es gebe Benachteiligung, Willkür, Diskriminierung. „Aber der Druck nimmt ganz eindeutig ab, wenn man sich an den Rand der Stadt hin orientiert“, wendet David Eberhart vom BBU ein. „Zum Beispiel wer in Reinickendorf

Weniger Druck am Rand der Stadt

sucht, im Märkischen Viertel, in Spandau, der hat deutlich bessere Chancen.“ Noch viel mehr treffe das auf das Berliner Umland zu. Städte wie Eberswalde oder auch Frankfurt/Oder: Beides sind Ausbildungs- und Hochschulstandorte, beide verfügen über einen entspannten günstigen Mietwohnungsmarkt – unter anderem deshalb, weil auch die dort Studierenden im hippen Berlin wohnen wollen. Und pendeln. Eberhart: „Eine völlig absurde Situation.“ Hier müssen sich die Politik, die Kommunen etwas einfallen lassen: Angebote, die Schrumpfungsbereiche rund um Berlin für junge Leute als Wohn-

ort attraktiv machen. So wie auch die Ost-Berliner Wohnheimstandorte mehr und mehr an Zulauf gewonnen haben. „Dort wurden in den 90er Jahren 400 Millionen DM investiert, die Heime modernisiert und auf einen wirklich guten Wohnstandard gebracht“, sagt Jürgen Morgenstern. Was freilich am Run auf die In-Locations nichts ändert – die meisten wollen nach wie vor in die Innenstadt. Morgenstern: „Unser Wohnheim in Biesdorf beispielsweise ist nicht gerade das gefragteste.“

Vielleicht ist auch dies der Grund, warum am Campus Ost – dazu zählen die Standorte Karlshorst, Hellersdorf, Adlershof und Oberschöneweide – mit 3800 Wohnheimplätzen für 14 Prozent der Studierenden ein Zimmer zur Verfügung steht, während in Mitte nur fünf Prozent mit einem Platz versorgt werden können. Morgenstern: „Auch ich kann nur raten, sich nicht auf die City zu fixieren und sich auf unsere Warteliste setzen zu lassen.“ Da der Mietvertrag für ein Studentenwohnheim eine kurzfristige Kündigungszeit vorsieht (sechs Wochen bis zum nächsten Monatsende) könne man damit rechnen, dass zum Semesterstart oder kurz danach noch 2500 bis 3000 Plätze zur Verfügung stehen. Wenn das neue Ausbildungsjahr beginnt, haben Jonas, Ulrike und die anderen Teilnehmer ihren handwerklichen Kurs in der Schlesischen 27 längst beendet und sind in alle Richtungen auseinander gegangen. Das heißt – so weit sind sie wohl nicht gekommen. Alle wollen in Berlin bleiben. „Die Stadt fasziniert – aber sie enttäuscht auch“, fasst Barbara Meyer eine Stimmung zusammen, die sich durch den gesamten Wohnwut-Report zieht. „Die meisten werfen den Politikern vor, dass sie nur ein Image aufrechterhalten wollten: Berlin sei jung, arm und sexy.“ Aber Berlin blufft! Man könne ja einfach mal eine Riesenaktion starten, schlägt eine 17-jährige Schülerin vor, „dass die ganze Jugend aus Berlin verschwindet. Dann sieht man mal, wie Berlin ohne seine jungen Leute aussehen würde.“

Rosemarie Mieder

Der enorme ►
Kaufpreis der
Bundes-Immobilie
in der Groß-
görschenstraße ist
über reguläre Miet-
erhöhungen nicht
zu erwirtschaften



Foto: Sabine Münch

WOHNBAUBÜNDNIS DES BUNDES

Gute Worte – schlechte Taten

Bundesbauministerin Barbara Hendricks schloss im Juli mit der Bau- und Wohnungswirtschaft, Gewerkschaften, Bauberufsverbänden und dem Deutschen Mieterbund das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ab. Diese überfällige Neuorientierung der Wohnungspolitik hintertreibt die Bundesregierung jedoch selbst, indem sie bundeseigene Wohnungen gegen Höchstgebot verkauft und somit der Spekulation preisgibt.

■ *Interessengemeinschaft Großgörschen/Katzler:*
www.ig-groka.de

„Insbesondere in Ballungsräumen fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Wir brauchen mehr Neubau, eine starke soziale Wohnraumförderung und eine bessere Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte bei

Mieten zu ermöglichen, die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau zu meistern und dabei die Baukosten im Zaum zu halten. Die Bündnispartner wollen dazu bis zum Herbst 2015 gemeinsam Lösungen erarbeiten.

In der Praxis ist dieser löbliche Sinneswandel aber im eigenen Beritt noch nicht angekommen: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) verkauft weiterhin bundeseigene Grundstücke und Häuser an den Höchstbietenden und öffnet somit der Mieterverdrängung durch Spekulanten Tür und Tor.

Im aktuellen Verkaufsprospekt der BlmA befinden sich mehrere Berliner Mietshäuser. So werden die drei Altbauten Großgörschenstraße 25-27/ Katzlerstraße 10/11 in Schöneberg mit 48 Wohnungen meistbietend versteigert. Die Mieter machen mit Protesttransparenten auf ihre Lage aufmerksam: „Wer mit Häusern spekuliert, hat soziale Verantwortung nicht kapiert!“ Mit dem Verkauf zum Höchstgebot steigt der Verwertungsdruck. Hier lässt schon der Mindestpreis von 7,1 Millionen Euro ei-

den Wohnkosten“, erklärte Barbara Hendricks zum Auftakt des Wohnbaubündnisses. Dessen Ziel ist es, den Neubau und den Sozialen Wohnungsbau zu beleben, bezahlbare

ne Refinanzierung des Kaufs über reguläre Mieterhöhungen in den Bestandsmietverträgen nicht zu. Investoren werden also versuchen, auf anderen Wegen auf ihre Kosten zu kommen, etwa durch Luxusmodernisierungen, Eigentumsumwandlung oder Neuvermietung.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat kürzlich das Gebiet um die Großgörschenstraße unter Milieuschutz gestellt, so dass übermäßig teure Modernisierungen dort nicht genehmigt werden müssen. Das ist auch ein Signal an die möglichen Käufer der Häuser: Hier sind dem Renditestreben Grenzen gesetzt. Zuvor hatte auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag ein Kaufangebot für die Großgörschen- und Katzlerstraße abgegeben – jedoch ohne Erfolg.

Die BlmA ist dem Bundesfinanzministerium unterstellt und sieht sich dazu verpflichtet, zum höchsten Gebot zu verkaufen. Linke und Grüne, aber auch Berliner Vertreter der SPD und CDU-Bezirksverordnete fordern, dieses Prinzip aufzugeben. „Genossenschaften oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften müssen bundeseigene Immobilien erwerben

Opposition: Verkaufspraxis ändern

können, auch wenn diese nicht das höchste Angebot abgeben, dafür aber niedrige Mieten und Pflege des Bestandes garantieren, fordert Heidrun Bluhm von der Linksfraktion im Bundestag. Die Grünen wollen das Haushaltsrecht so ändern, dass alle Kommunen bei Bedarf den ersten Zugriff auf die Bundesliegenschaften bekommen. Die Abstimmung über einen vorläufigen Verkaufsstopp hat die Regierungsmehrheit in die Zeit nach der Sommerpause verschoben. Für die Großgörschenstraße/Katzlerstraße ist es dann zu spät: Ende Juli war der Abgabeschluss für Kaufgebote. Kurz vorher haben die Mieter mit der Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe ein Angebot über 4,8 Millionen Euro abgegeben. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben lehnte ab: Zu wenig.

Jens Sethmann

Bund auf dem Verkaufstrip

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA) besitzt in Berlin rund 5000 Wohnungen. Bis 2018 will sie davon 1700 Wohnungen abstoßen. Neben den Wohnhäusern in der Großgörschen-/Katzlerstraße stehen zurzeit im Wedding sieben 60er-Jahre-Häuser in der Londoner Straße und Themsestraße mit zusammen 84 Wohnungen zum Verkauf. Daneben versteigert die BlmA auch Baugrundstücke, auf denen zumindest teilweise Wohnungen errichtet werden sollen, darunter Flächen an der Breiten Straße, Niederwallstraße, Stall-schreiberstraße und Otto-Braun-Straße in Mitte. Die Vergabe nach dem Höchstpreisverfahren macht Überlegungen, hier auch preisgünstige Wohnungen zu bauen, schon im Ansatz zunichte. *js*

MIETERBERATUNGS- UND PROZESSSTATISTIK

Worüber wird am häufigsten gestritten?

Jedes Jahr wenden sich Zehntausende von Mietern an eine der Beratungsstellen des Berliner Mietervereins (BMV). Sie haben Fragen zur letzten Betriebskostenabrechnung, wollen eine Mieterhöhung prüfen lassen oder haben ein anderes Problem mit ihrem Vermieter. Die Hitliste der Themen hat sich dabei in den letzten Jahren verändert: Steigende Mieten und Eigenbedarfskündigungen sind für immer mehr Mitglieder der Anlass, Rat zu suchen.

Fast alle Streitigkeiten oder Nachfragen lassen sich in der Beratung lösen, nur ein Bruchteil landet vor Gericht. Für lediglich 2427 Fälle wurde bei der

etwas anders aus. Zwar ist auch hier die sogenannte Zweite Miete das Top-Thema: Rund ein Viertel aller Ratsuchenden hatte im Jahre 2013 Fragen zu den Heiz- oder Betriebskosten.

Es folgen mit 18,7 Prozent Wohnungsmängel. Doch in der Hauptstadt treibt es wesentlich mehr Mieter wegen einer Mieterhöhung in die Beratung (15,6 Prozent) als im Rest des Landes. Zu Modernisierungsvorhaben oder drohenden Kündigungen gab es ebenfalls einen größeren Beratungsbedarf als im bundesweiten Durchschnitt – ein deutlicher Hinweis darauf, dass steigende Mieten in der Hauptstadt ein drängenderes Problem sind als beispielsweise in Schwedt oder im ländlichen Raum. Übrigens nehmen 27,9 Prozent der BMV-Mitglieder die Telefonberatung in Anspruch. Wer nur eine kurze, präzise umrissene Frage hat, für den ist das ein praktisches, zeitsparendes Angebot.

Die häufigsten Gründe, vor Gericht zu ziehen, waren nach der DMB-Statistik im Jahr 2012 allgemeine Ver-

tragsverletzungen und Betriebskosten. Beides stand auch im Vorjahr auf den vorderen Plätzen. Fast jeder fünfte Prozess drehte sich um das Thema Mietkaution (17,3 Prozent). Dieser Anteil ging gegenüber 2011 um 1,2 Prozent zurück. Einen deutlichen Anstieg verzeichnet die DMB-Rechtsschutzversicherung bei Verfahren zum Thema Mieterhöhungen. Von 12,5 Prozent im Jahr 2011 kletterte der Anteil auf 15 Prozent. Auseinandersetzungen rund um das Thema Kündigung spielen in rund 10 Prozent der Fälle eine Rolle.

Interessant ist in diesem Zusammenhang die Prozessstatistik des BMV. Sie zeigt: Steigende Mieten und teure Modernisierungsvorhaben sind für immer mehr Mieter ein Problem. Stritt man sich im Jahre 2007 in 528 Fällen vor Gericht um eine Mieterhöhung, waren es im vergangenen Jahr 634 Fälle. Die Zahl der strittigen Modernisierungsfälle hat sich im

Der Weg vors Gericht

Ist eine gerichtliche Auseinandersetzung nicht zu vermeiden, müssen Mieter beziehungsweise deren Rechtsanwälte zunächst eine Kostendeckungsanfrage bei der Rechtsschutzversicherung stellen. Die übernimmt die Kosten nur dann, wenn das Mitglied eine Rechtsberatung in Anspruch genommen hat, wenn die Mitgliedsbeiträge gezahlt wurden und wenn der Prozess eine gewisse Aussicht auf Erfolg verspricht. Zudem gilt eine dreimonatige Wartefrist für Neumitglieder. Wichtig: Es sind nur Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter in den Versicherungsschutz einbezogen, nicht aber Nachbarschaftsstreitigkeiten, Ansprüche gegenüber dem Jobcenter oder ähnliches. *bl*

Rechtsschutzversicherung des BMV im Jahre 2013 Kostendeckung beantragt. Will heißen: In 2427 Fällen zogen Mieter vor Gericht, um ihre Ansprüche durchzusetzen oder sie wurden von ihrem Vermieter verklagt. Bei der Gesamtzahl von fast 90000 Beratungen ist das ein erstaunlicher kleiner Teil.

Und worüber streiten sich Vermieter und Mieter am häufigsten? Nach der bundesweiten Statistik, die der Deutsche Mieterbund (DMB) erstellt hat, stehen Auseinandersetzungen um die Betriebskosten ganz oben auf der Hitliste: In 38 Prozent aller Beratungen ging es darum. Es folgten mit knapp 20 Prozent Wohnungsmängel. Alle anderen Themen wie Schönheitsreparaturen, Mieterhöhung oder Kündigung kamen weitaus seltener vor. Alle diese Zahlen beziehen sich auf das Jahr 2012. In Berlin sieht das

Die Bilanz kann sich sehen lassen

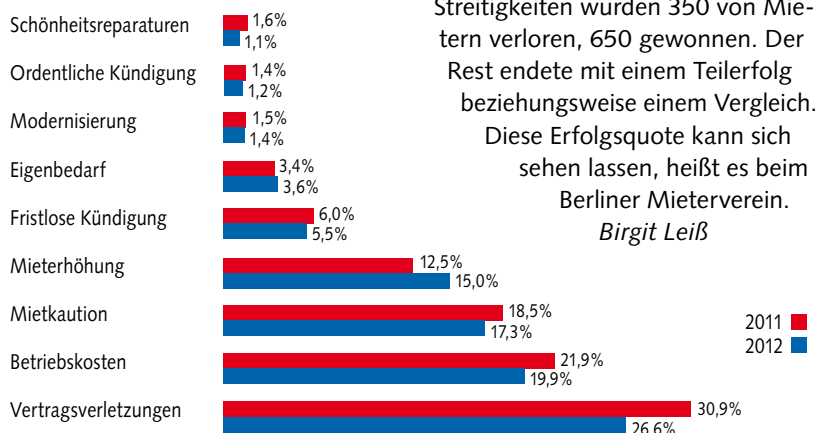
gleichen Zeitraum verdreifacht, von 50 auf 149 Prozesse. Leicht zurückgegangen sind dagegen Verfahren wegen Schönheitsreparaturen und Kautions. Insgesamt geht es aber nach wie vor bei einem Gros der Fälle um Allgemeine Vertragsverletzungen (30 Prozent). In diese Rubrik fallen beispielsweise Ansprüche wegen Mängelbeseitigung, Mietminderung oder Mietrückstände.

Die Frage nach dem Erfolg vor Gericht ist gar nicht so einfach zu beantworten, denn viele Verfahren enden mit einem Vergleich. Die Bilanz aus dem Jahre 2010: Von rund 1850 Streitigkeiten wurden 350 von Mietern verloren, 650 gewonnen. Der Rest endete mit einem Teilerfolg beziehungsweise einem Vergleich.

Diese Erfolgsquote kann sich sehen lassen, heißt es beim Berliner Mieterverein.

Birgit Leiß

Prozessstatistik des DMB



BELEGUNGSBINDUNG VON SOZIALWOHNUNGEN

Teurer Widerspruch

Im Juni hat der Senat beschlossen, dass die Bezirke nur noch nach einheitlichen Richtlinien Sozialwohnungen von der Belegungsbindung freistellen dürfen. Die Praxis einiger Bezirke, die einst teuer erkauften Sozialbindungen großzügig preiszugeben, wird damit aber nicht gestoppt. Auf der anderen Seite startet der Senat ein Pilotprojekt zum Ankauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand – ein teurer Widerspruch.

In Sozialwohnungen können grundsätzlich nur Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) und entsprechend geringem Einkommen einziehen. Der Senat hat jedoch 16 Siedlungen des Sozialen Wohnungsbaus von dieser Belegungsbindung ausgenommen, um zu vermeiden, dass sich dort eine „einseitige Sozialstruktur“ bildet oder verfestigt.

Auch nach den ► neuen Richtlinien können die Sozialwohnungsbestände ganzer Ortsteile von der Belegungsbindung freigestellt werden (Beispiel: Kreuzberg)

Man möchte Menschen mit höheren Einkommen den Zuzug ermöglichen, damit kein „Armenghetto“ entsteht. Darüber hinaus können die Bezirke seit 2002 selbstständig Sozialwohnungen von der Belegungsbindung ausnehmen. Die Bezirke handeln dabei sehr unterschiedlich. Der Senat hat keine Übersicht, wie viele Sozialwohnungen von den Bezirken freigestellt wurden.

Wegen der angespannten Wohnungsmarktsituation will der Senat nun die Freistellungen „auf ein notwendiges Maß beschränken“. Nur wenn aufgrund der Sozialdaten eine Gebietsfreistellung zwingend notwendig ist, dürfen die Bezirke auf die Wahrnehmung der Belegungsbindungen verzichten. Dazu hat der Senat einheitliche Kriterien festgelegt: den Anteil

von Migranten, Arbeitslosen, Bedarfsgemeinschaften, Sozialhilfe- und Grundsicherungsempfänger sowie die Wohndauer. Eine Freistellung kommt in Betracht, wenn mindestens vier dieser sechs Indikatoren schlechter als im Berliner Durchschnitt sind. Dies trifft zum Beispiel auf alle Quartiersmanagementgebiete zu. Daher kann auch künftig in Nord-Neukölln, Kreuzberg, Moabit oder Wedding nahezu der gesamte Sozialwohnungsbestand freigestellt werden.

Das Bezirksamt Neukölln hat im Juli auch prompt die flächendeckende Freistellung für alle Sozialwohnungen im Ortsteil Neukölln um zwei Jahre verlängert. „Kontraproduktiv“ nennt das Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). „Eine Stabilisierung und

Soziale Stabilisierung auf Kosten Benachteiligter?

Verbesserung in den benachteiligten Quartieren ist notwendig“, so Wild. „In der jetzigen Wohnungsmarktsituation müssen wir aber sicherstellen, dass WBS-berechtigte Haushalte überhaupt Wohnraum finden.“ Der Neuköllner Grünen-Bezirksverordnete Jochen Biedermann kritisiert: „Das Bezirksamt ignoriert die Schiefelage und entzieht sozial schwachen Gruppen mehr als 8000 Wohnungen.“

Gleichzeitig hat der Senat im Juli ein Pilotprojekt zum Ankauf von Belegungsrechten gestartet. Gesucht werden Eigentümer, die bereit sind, innerstädtische Wohnungen an WBS-berechtigte Familien mit dringendem Wohnbedarf zu einer Nettokaltmiete von anfangs höchstens 6 Euro pro Quadratmeter zu vermieten. Für ein zehnjähriges Be-



Foto: Paul Gläser

legungsrecht zahlt der Senat dem Eigentümer 2 Euro pro Quadratmeter monatlich. „Mit dem Erwerb von Belegungsbindungen testen wir nun einen weiteren Weg, Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu nehmen“, sagt Stadtentwicklungssenator Michael Müller. Für diesen Testballon stehen eine Million Euro zur Verfügung. Das reicht für höchstens 60 Wohnungen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt grundsätzlich den Ankauf von Belegungsrechten, mahnt aber an, auch die bestehenden Sozialbindungen konsequent zu nutzen. „Ansonsten beißt sich die Katze in den Schwanz, und der Ankauf von Belegungsrechten wird den Berliner Haushalt belasten, ohne den beabsichtigten Schutz für die Mieter zu verwirklichen“, erklärt Wibke Werner vom BMV. Es fehlt auch immer noch eine Lösung für die 28000 Sozialwohnungen, bei denen nach der Streichung der Anschlussförderung sämtliche Bindungen entfallen sind. *Jens Sethmann*

137 000 – Tendenz sinkend

Berlin hat zurzeit 137 000 Sozialwohnungen. Der Bestand sinkt stetig, da bei älteren Sozialwohnungen die Bindungen auslaufen und seit Ende der 90er Jahre in Berlin praktisch kein sozialer Wohnungsbau mehr stattfindet. Von den 137 000 Sozialwohnungen sind 34 300 Wohnungen in Großsiedlungen von der Belegungsbindung ausgenommen. Bei 28 000 Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung sind die Bindungen komplett entfallen. Dazu sind noch viele Wohnungen durch die Bezirke von der WBS-Pflicht freigestellt worden. Die Belegungsbindungen gelten aktuell für rund 65 000 Sozialwohnungen – weniger als die Hälfte des Berliner Bestands. *js*

DAS MÄRKISCHE VIERTEL WIRD 50

Auf langem Weg zum Happy End

Trabantenstadt, Ghetto, Vorzeigesiedlung – das Märkische Viertel hatte im Laufe seiner Geschichte mit ganz unterschiedlichen Zuschreibungen zu kämpfen. Das Nachrichtenmagazin „Der Spiegel“ schilderte 1970 das „Leben in einem Experiment“ in drastischen Farben, von einer „mensenverachtenden Architektur“ war die Rede. Die Planer der Neubausiedlung schwärmten dagegen von der modernen „Urbanität durch Dichte.“ Die Menschen, die hier leben, haben eine andere Sicht auf ihr Zuhause.

Die fehlende ►
Infrastruktur und
das mangelnde
Grün der An-
fangszeit sind
im Märkischen
Viertel vergessen

Zu den ersten Mietern, die 1964 in das Märkische Viertel gezogen sind, gehört Ursula Bätz. Während die meisten neuen Bewohner aus den zum Abriss freigegebenen Altbauquartieren in Kreuzberg und Wedding kamen, wohnte Frau Bätz zuvor in einem Neubau in der Schillerhöhe.

Deutschlands größte Niedrigenergiesiedlung

Viele Häuser im Märkischen Viertel sind derzeit eingestuft. Die Gesobau, der hier knapp 15000 Wohnungen gehören, hat 2008 mit dem Umbau zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung begonnen. Mittlerweile sind über 70 Prozent der Wohnungen saniert, insgesamt werden rund 560 Millionen Euro in Wärmedämmung, neue Fenster und moderne Heizungen investiert. Wegen der extrem hohen Heizkosten vor der Sanierung – zum Teil gab es Einrohrheizsysteme, bei denen nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wurde – ist es möglich, die Modernisierung fast warmmietenneutral durchzuführen. Die durchschnittliche Warmmiete beträgt mit 7,61 Euro nur 10 Cent mehr als vor der Sanierung. Die kalten und warmen Betriebskosten konnten von 3,50 Euro auf 2,80 Euro pro Quadratmeter gesenkt werden, wobei es erhebliche Unterschiede gibt. Einige Mieter haben bei der ersten verbrauchsabhängigen Abrechnung hohe Nachzahlungen bekommen, berichtet Gesobau-Sprecherin Kirsten Huthmann: „Wer seit 40 Jahren gewohnt ist, dass sich sparsames Verhalten nicht lohnt, muss natürlich erst mal umdenken.“ Man müsse daher intensive Aufklärungsarbeit leisten. An den Modernisierungsarbeiten gab es auch Kritik. Beim Berliner Mieterverein beschwerten sich etliche Mieter über die „chaotischen Bauarbeiten“. *bl*

„Man hat alles, ►
was man braucht“:
MV-Bewohnerin
Barbara Speckner

Aber die Zweizimmerwohnung war für die Familie mit zwei Kindern viel zu klein. Über die neue 93 Quadratmeter große Wohnung mit Balkon und großer Wohnküche war man daher sehr glücklich. Rundherum sah zwar alles ziemlich tristlos aus. Die Bäume waren noch klein, es gab



Foto: www.mein-maerkisches-viertel.de

praktisch nur Beton. Die Straßen waren noch nicht befestigt, so dass man manchmal im Morast stecken blieb. „Aber uns hat das alles nicht gestört, wir waren so glücklich mit der schönen Wohnung“, erzählt sie.

Der gemeinsame Anfang schweißte zusammen

Weil alle neu waren und außerdem alle Nachwuchs hatten – nur mit mindestens zwei Kindern durfte man eine große Wohnung beziehen – war der nachbarschaftliche Zusammenhalt groß. „Alle fingen bei Null an, das hat zusammengeschweißte“, sagt Ursula Bätz. Noch heute wohnt die mittlerweile 87-Jährige in dieser



Wohnung und möchte auf keinen Fall wegziehen – obwohl es in dem Viergeschossiger keinen Aufzug gibt. Während es in den Anfangsjahren kaum Geschäfte gab und auch viel zu wenig Kitas, ist heute alles da, was man braucht. Die Umgebung ist grün, man kann gut spazieren gehen und in die Innenstadt fährt Frau Bätz nur selten. Nur eins bedauert sie sehr: dass man keine Kinder mehr auf der Wiese vor dem Haus sieht. Auch der Spielplatz ist verwaist. „Früher waren da immer Kinder, das war ein Leben!“

Allerdings ist ihr Block in dieser Hinsicht nicht typisch. Wer heute durch das Märkische Viertel spaziert, sieht auf den großzügigen Grünflächen zwischen den Sechzehngeschossern fast immer Kinder spielen. Zwar sind viele Bewohner mit dem Viertel alt geworden, aber auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist groß: „Gerade in letzter Zeit beobachten wir einen verstärkten Zuzug von Familien“, sagt die Sprecherin der Wohnungsbaugesellschaft Gesobau Kirsten Huthmann. Für Kinder ist die Siedlung ideal: Es gibt hügelige, zum Teil verwilderte Wiesen, Bänke, Spielplätze und sogar einen Wasser-



Foto: Sabine Münch



Foto: Sabine Münch

das Image vor allem in den 1980ern. Wie in fast allen Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus kämpfte man mit Leerstand und einer sozialen Abwärtsspirale.

Und heute? „Menschen von außerhalb haben leider immer noch ihre Vorurteile, aber die allermeisten Bewohner wissen die Qualitäten der Großwohnsiedlung sehr zu schätzen“, meint Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der Gesobau. Das belegen zumindest die Befragungen zur Mieterzufriedenheit – und das schon seit Jahrzehnten. Die Identifikation mit dem Viertel ist hoch. Viele wohnen schon sehr lange hier, und oft suchen sich die erwachsen gewordenen Kinder gezielt eine Wohnung im „MV“.

lauf, den Nordgraben. Weil die hofartig angelegten Wohnblocks von der Straße abgeschirmt sind, können die Kinder hier unbeaufsichtigt spielen. Das Märkische Viertel war geplant als vorbildliches, modernes Quartier



Foto: Sabine Münch

am Stadtrand. Kurz nach dem Mauerbau und angesichts eines Abrissprogramms für 56000 innerstädtische Altbauwohnungen war der Bedarf enorm. Schon bald wurde daher in die Höhe gebaut: Statt Viergeschoss entstanden nun Acht- und Sechzehngeschosser. Aus den ursprünglich geplanten 13000 Wohnungen wurden 17000.

Abwärtsspirale in den 80ern

Schon kurz nach Fertigstellung brach ein regelrechtes „Planer-Bashing“ aus. Bautechnische Mängel ohne Ende, eine mangelhafte Infrastruktur, triste Hochhäuser – das Märkische Viertel galt als Anhäufung gesichtsloser Betonklötze, wo niemand leben möchte. Zwar wurde vieles nachgebessert, dennoch blieb der Ruf denkbar schlecht. Jugendbanden, Kriminalität und eine sozial schwierige Bewohnerschaft prägten



Foto: Paul Gläser

Das Märkische Viertel ist jung, etwa 35 Prozent der Bewohner sind unter 27 Jahren. Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt 22 Prozent. Die Gesobau hat zweifellos viel getan, um das einstige Schmuttelkind von seinem Negativ-Image zu befreien. Sie engagiert sich für soziale Projekte, hat das Wohnumfeld verbessert und bemüht sich um eine sensible Belegung. „Wir schauen ganz genau, wer am besten in ein

Berühmte Märker

Mit dem Song und dem dazugehörigen Video „Mein Block“ hat der Rapper Sido seiner Heimat ein unrühmliches Denkmal gesetzt. Es geht um Drogen, Jugendgangs und Gewalt. Auch der Comiczeichner Philip Tägert, besser bekannt als Fil, ist im Märkischen Viertel aufgewachsen. Seine bekanntesten Figuren, „Didi & Stulle“ sind biertrinkende Prolls aus dem Märkischen Viertel. Weniger bekannt ist, dass Ulrike Meinhof 1970 ein Haus am Wilhelmsruher Damm besetzt hat. Mit weiteren späteren Mitgliedern der „Rote Armee Fraktion“ gründete sie den „Arbeitskreis Mieten und Wohnen im Berliner Märkischen Viertel“.

bl

Haus reinpasst“, erklärt Gesobau-Sprecherin Kirsten Huthmann. So achtet man darauf, dass in einem Haus nicht nur Rentner oder nur Familien wohnen. Die große Vielfalt an Grundrissen bietet dabei gute Voraussetzungen, um eine gewisse Mischung zu erreichen. Die Häuser sind so gebaut, dass es kleine Single-Wohnungen, aber auch große, familiengerechte Wohnungen gibt. „Oft wollen Wohnungssuchende in ein ganz bestimmtes Wunschhaus, aber wenn beispielsweise eine türkische Familie in ein Haus will, wo bereits viele türkischstämmige Mieter woh-

■ Den 50. Geburtstag des Märkischen Viertels feiert die Gesobau derzeit mit einer Reihe von Veranstaltungen und einer Open-Air-Ausstellung „3,2 km² Leben.“

Infos unter: www.mein-maerkisches-viertel.de



Foto: Sabine Münch

nen, bieten wir eine Alternative an.“ Auch Barbara Speckner wollte in ein ganz bestimmtes Gebäude, als sie sich vor fünf Jahren entschloss, ins Märkische Viertel zu ziehen: ein ehemaliges Seniorenhaus am Eichhorster Weg. Die 57-Jährige schwärmt vom besonderen Flair dieses Blocks: „Ich habe liebe Nachbarn, die Verkehrsanbindung ist hervorragend und man hat alles, was man braucht.“

Birgit Leiß

Betontristesse war gestern, heute ziehen vermehrt wieder Familien ins Märkische Viertel

GRÜNDÄCHER

Parklandschaften über der Stadt

Durch den Neubau von Wohnungen und Verkehrswegen nimmt die Versiegelung der Freiflächen in der Stadt immer mehr zu. Begrünte Dächer tragen zum Ausgleich bei und können zur Erholung, für Sport- und Freizeitaktivitäten, zur Erzeugung regenerativer Energie, für die urbane Landwirtschaft und zur Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden. Zudem tragen sie zur Kühlung des Stadtklimas bei. Auch zahlreiche Mehrfamilienhäuser verfügen inzwischen über begrünte Dächer. Aber auf den Dächern Berlins ist noch viel Platz.

„Das einzige Haus ohne Flächenverbrauch ist das Luftschloss“, sagte dereinst Dr. Manfred Rommel, bis 1996 Oberbürgermeister von Stuttgart. Er hatte unrecht: Der Flächenverbrauch eines Hauses kann längst durch ein Gründach kompensiert werden. Begrünte Dachgärten leisten einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Vernetzung der Biotope. Gründächer bieten vielen vom Aussterben bedrohten Insekten- und Schmetterlingsarten einen Lebensraum. Sie werden heute vor allem

zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Aufstellung von Fotovoltaik-Anlagen genutzt, aber zunehmend auch für die urbane Landwirtschaft, also für den Anbau von Obst, Gemüse und Kräutern, und die Bienenzucht. Ob Flach-, Schräg- oder Steildächer – Grün ist Trumpf.

Mieter können jedoch auf dem Dach nicht selbst aktiv werden und einen Garten oder eine Grünfläche anlegen. Sie müssen grundsätzlich die schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen, da es sich um eine bauliche Veränderung handelt. Der Vermieter braucht für die nachträgliche Installation eines Gründaches die Genehmigung des Bauamtes. Das Dach muss tragfähig sein oder entsprechend umgebaut werden.

Dachbegrünung seit 40 Jahren

Seit den 1970er Jahren werden in Deutschland verstärkt Gründächer angelegt. 1983 initiierte der Berliner Senat ein Hofbegrünungsprogramm, das auch die Dachbegrünung förderte. Im Block 103 in Kreuzberg – zwischen Oranien-, Naunyn-, Mantuffel- und Mariannenstraße – wurden zum ersten Mal im innerstädtischen Mietwohnungsbau zwölf Häuser stadtoökologisch modernisiert. Zu den Bausteinen gehörten Gründächer. Heute sind in Friedrichshain-Kreuzberg rund fünf Prozent der Dächer begrünt. Das entspricht einer Fläche von 328000 Quadratmetern. Die meisten Gründächer – insgesamt rund 320 – befinden sich auf geschlossenen Wohnblöcken. Für andere Berliner Bezirke liegen leider keine Zahlen vor.

Gründächer finden sich heute unter anderem auf exklusiven Wohnanla-



gen wie dem Fichtebunker in der Fichtestraße in Friedrichshain-Kreuzberg, dem Mehrgenerationen-Passivhaus in der Schönholzer Straße, den Ökohäusern in der Corneliusstraße in Mitte und den Häusern Am Eichgarten/Stindestraße der Genossenschaft GeWoSüd in Steglitz-Zehlendorf, wo die Mieter der Maisonette-Wohnungen im vierten Stock über eine Treppe direkt in ihren Dachgarten gehen können. Am Potsdamer Platz sind etwa ein Fünftel der Dachflächen begrünt. Begrünte Dachflächen, die einen Großteil der Niederschläge speichern und das überschüssige Restwasser erst mit zeitlicher Verzögerung abgeben, werden als Entsiegelungsmaßnahmen anerkannt. Seit 2010 wird die bisherige Abwassergebühr in eine Schmutzwasser- und eine Niederschlagswassergebühr aufgeteilt. In Berlin beträgt das Niederschlagsentgelt aktuell 1,825 Euro pro Quadratmeter entwässerte Fläche. Wird das Regenwasser auf dem Gründach vollständig genutzt, zum Beispiel zur Bewässerung des Dachgartens, zahlt der Vermieter für diese Fläche keine Gebühren und die Betriebskosten für den Mieter sinken. Begrünte Dächer haben zudem eine wesentlich längere Lebensdauer als unbegrünte. Bei Gründächern betragen die Temperaturschwankungen im Laufe eines Jahres nur rund 30 Grad. Unbegrünte Dächer müssen dagegen Temperaturdifferenzen zwischen 70 und 100 Grad Celsius aus-

Extensiv und intensiv

Extensive Dachbegrünungen haben eine Aufbauhöhe von 5 bis 20 Zentimetern und ein Gewicht von nur 50 bis 170 Kilogramm pro Quadratmeter. Dafür eignen sich Moos-Sedum- und Gras-Kraut-Begrünungen, die von Natur aus mit den auf Dächern anzutreffenden Standortbedingungen wie Sonne, Wind, Trockenheit und so weiter zurechtkommen und keine Zusatzbewässerung erfordern. Ein extensives Gründach benötigt nur geringen Pflegeaufwand, ein bis zwei Wartungsgänge pro Jahr genügen. Sie sind nur auf den Wartungswegen begehbar. Intensive Dachbegrünungen lassen sich mit dem Aufbau eines Gartens auf einem Dach vergleichen. Diese Dächer sind meist multifunktional und für alle Mieter zugänglich. Eine intensive Begrünung hat ein Gewicht von 170 bis 3000 Kilogramm pro Quadratmeter, einen höheren Systemaufbau (15 bis 200 Zentimeter) und erfordert einen hohen Pflegeaufwand und eine regelmäßige Bewässerung. Abhängig von der Schichtdicke sind nahezu alle Pflanzen möglich: Rasen, Stauden, Sträucher, Bäume einschließlich anderer landschaftsgestalterischer Maßnahmen wie Teiche, Pergolen und Terrassen.



rb



Foto: GeWoSüd



Foto: Nils Richter

halten. In der Regel werden sie nach 20 Jahren undicht. Für Gründächer wird eine Lebensdauer von mindestens 40 Jahren kalkuliert. Ein acht Zentimeter hoher extensiver Begrünungsaufbau kann 50 bis 60 Prozent des Regenwassers zurückhalten – auch bei Starkregen. Dadurch verringert sich die Gefahr des Überlaufens von ungeklärtem Abwasser aus der Kanalisation in die Oberflächengewässer. Übers Jahr verteilt geben die Pflanzen rund 75 Prozent der Niederschläge über Verdunstung an die Luft ab, diese bleiben so im natürlichen Kreislauf.

Nützliche Temperaturregulierung

Die Temperatur unter einem Gründach bleibt selbst an heißen Sommertagen bei angenehmen 20 bis 25 Grad Celsius. Auf schwarzen Bitumendächern steigt sie dagegen auf 90 Grad, auf nur mit Kies abgedeckten Flachdächern immerhin noch auf mehr als 50 Grad. Das Gründach kühlt durch die natürlichen Eigenschaften der Pflanzen, die Sonnenenergie aufnehmen und sie für das Wachstum nutzen. Durch die stän-

dige Feuchtigkeitsabgabe über die Spaltöffnungen der Blätter erzeugen sie Verdunstungskälte. Sie reflektieren nicht genutzte Teile des Sonnenlichts und spenden Schatten. Je dichter die Pflanzenmatte, desto besser ist der Kühleffekt. Im Winter entsteht im Schutz der Pflanzen ein Kleinklima, das wärmer ist als die Umgebung. Die isolierende Wirkung von Gründächern führt dazu, dass im Winter Heizenergie eingespart wird. Messungen haben ergeben, dass die Temperatur unter begrünten Dächern nur knapp unter 0 Grad Celsius liegt, während sie bei nicht begrünten bis zu -20 Grad Celsius betragen kann. Gründächer dienen auch der Verbesserung der Luftqualität: 1,5 Quadratmeter begrünte Fläche erzeugen den Sauerstoffbedarf eines Menschen. Gründächer binden pro Quadratmeter und Jahr etwa 500 Gramm Staub und Schmutzpartikel, das entspricht dem Inhalt eines Staubsaugerbeutels. Die KfW-Bank hat die Förderung der Dachbegrünung zum 1. Juni 2014 in ihr Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ aufgenommen. Auch über die CO₂-Minderungsprogramme ist eine Förderung der Dachbegrünung möglich, da diese den Wärmeschutz des Daches nachweisbar verbessert. Die Kosten für eine Dachbegrünung sind je nach Ausführung sehr unterschiedlich. Der reine Materialwert ohne Pflanzen beträgt zum Beispiel für die extensive Dachbegrünung 20 bis 30 Euro pro Quadratmeter, intensive Begrünungen sind etwa doppelt so teuer – je nach den bautechnischen und Standortvoraussetzungen, der Begrünungsart und der Aufbauhöhe. Mit zunehmender Dachneigung steigen Aufwand und Kosten. In der Planung, Umsetzung und Pflege sind begrünte Dächer bei einem Neubau nur geringfügig teurer als herkömmliche Dächer. Die Pflege der Dachbegrünung gehört zur Instandhaltung, die Kosten sind deshalb keine Betriebskosten und nicht umlagefähig (Kammergericht Berlin vom 28. November 2005 – 8 U 125/05). In der Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung sind Gründächer nicht ausdrücklich er-

wähnt. Trotzdem versuchen Vermieter immer wieder, diese Kosten als Betriebskosten umzulegen. Fachleute wie Corinna Belz von der Hochschule Neubrandenburg gehen davon aus, dass die bisherige Grün-



Foto: ZinCo

dachfläche der Stadt um ungefähr das Sechsfache erweitert werden könnte. Allein für Friedrichshain-Kreuzberg gehen Untersuchungen von einem Gründachpotenzial von über zwei Millionen Quadratmetern aus. Zwar steht im Statusbericht zum Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030: „Trotz knapper öffentlicher Finanzmittel ist vor allem in den gründerzeitlichen Gebieten das Potenzial der Grünflächen besser zu nutzen und die Vernetzung der

Gründächer schaffen Umwelt- und Wohnqualität:
 ◀ Am Eichgarten/ Stindestraße
 ▲ „Fichtebunker“



Dachflächen sind die Sommergärten der Großstadt



Fotos: Optigrün



Grünräume zwischen den Stadtteilen weiter zu fördern“ – doch Berlin hat nach wie vor einen enormen Nachholbedarf in Bezug auf die Nutzung der Gründachpotenziale.
 Rainer Bratfisch

ANGRIFFE AUF DEN BERLINER MIETSPIEGEL

So wird ein 300-Euro-Schuh draus

In zwei Gerichtsverfahren greifen Vermieter zurzeit den Berliner Mietspiegel an. In beiden Verfahren wurde Prof. Dr. Walter Krämer von der Technischen Universität Dortmund mit einer Bewertung beauftragt. Der Berliner Mieterverein übt deutliche Kritik an den nun bekannt gewordenen Ergebnissen des Gutachters.

Während der Mietspiegel 2009 Gegenstand eines Verfahrens vor dem Landgericht Berlin ist, wird vor dem Amtsgericht Charlottenburg über den Berliner Mietspiegel 2013 gestritten. In beiden Verfahren wollen die Vermieter erreichen, dass dem Berliner Mietspiegel seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel abgesprochen wird, um eine höhere Miete zu erzielen. Prof. Dr. Walter Krämer spielt den Vermietern mit seinen Gutachten in die Hände. Er zweifelt die Repräsentativität der dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten an, rügt das Verfahren der Wohnlagenzuordnung als systemwidrig und kritisiert das wissenschaftliche Verfahren.

Beim Berliner Mieterverein verursachen beide Gutachten nur Kopfschütteln. „Die Schlussfolgerungen von Krämer sind absurd“, so Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild, „er hat beim Mietspiegel 2009 weder die Methodik der Erstellung der Berliner Wohnlagenkarte noch die Wohnlageneinstufung des streitgegenständliches Gebäudes systematisch untersucht.“ Stattdessen fal-

len beide Gutachten durch willkürliche individuelle Wertungen auf, die nichts mit der Erstellung eines Mietspiegels zu tun haben. So befremdet in dem Gutachten zum Mietspiegel 2009 der Hinweis des Professors auf ein Schuhgeschäft mit Schuhen nicht unter 300 Euro und seiner Schlussfolgerung, dass „man da doch das eine oder andere Graffiti an den Wänden gern in Kauf nimmt“. Unterstützung erhält der Berliner Mieterverein von Dr. Michael Clar vom Forschungsinstitut F+B. Die Beklagtenseite hatte ihn in dem Verfahren vor dem Landgericht Berlin

Keine Auswirkungen für die aktuelle Praxis

mit einer Stellungnahme zu dem Gutachten von Krämer beauftragt. Clar kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Gutachten weder mit den wissenschaftlichen Grundlagen für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels auseinandersetzt, noch die Voraussetzungen analysiert, die ein qualifizierter Mietspiegel erfüllen muss. „Der Nachweis, dass der Berliner Mietspiegel 2009 nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels erfüllt, ist mit dem Gutachten von Professor Krämer nicht erbracht“, so sein Fazit.

Für die Beratungspraxis bei Mieterhöhungen wird sich unabhängig vom Ausgang der Verfahren erst einmal nichts ändern. Erst wenn sich abzeichnen sollte, dass die Berliner Landgerichtskammern zunehmend der Mietenübersicht die Eigenschaft als qualifizierten Mietspiegel absprechen, hätte das Auswirkungen für die Mieter. Sie wären einem höheren Prozesskostenrisiko ausgesetzt, da die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit dem Mietspiegel nicht mehr verbindlich wäre und die

Gerichte Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen würden. Doch bislang ist man zuversichtlich beim Berliner Mieterverein, dass es so weit nicht kommen wird. „Der Berliner Mietspiegel ist ein guter Mietspiegel. Der Aufwand, mit dem er von der Arbeitsgruppe Mietspiegel erstellt wird, übertrifft den aller anderen Mietspiegel in Deutschland“, so Reiner Wild.

Allerdings rechnet man beim Berliner Mieterverein damit, dass die Angriffe auf den Mietspiegel zunehmen werden. Grund ist die vom Bundesjustizministerium für 2015 geplante

Um höhere Mieten zu erzielen, versuchen Vermieter immer wieder, die Qualität des Mietspiegels in Zweifel zu ziehen

Deutsche Wohnen verweist auf das Professoren-Gutachten

Die Deutsche Wohnen nutzt das Gutachten von Prof. Dr. Walter Krämer bereits als Argument für die Begründung ihrer Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichswohnungen. In einem Schreiben, das dem Berliner Mieterverein vorliegt, werden die Ergebnisse des Professors zitiert und die Mieter auf eine „sehr informative Zusammenfassung“ des Gutachtens in einer Fachzeitschrift verwiesen. Damit setzt die Deutsche Wohnen ihre Verweigerungshaltung gegen den Mietspiegel fort. Schon in der Vergangenheit hatte sie dessen Berechnungsverfahren nicht angewandt und von angedrohten Klageverfahren erst in letzter Minute abgesehen.

ww




Foto: Christian Muhrbeck

Mietpreisbremse, nach der die Wiedervermietungsmieten bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gekappt werden sollen. Die Folge werden Auseinandersetzungen über die Berechnungsgrundlage sein.

Der Berliner Mieterverein regt daher eine bundesweit geltende Rechtsverordnung an. „Dadurch könnten verbindliche Standards für die Erstellung von Mietspiegeln gesetzt werden, die das Instrument stärken würden“, so Reiner Wild.

Wibke Werner

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

Untervermietung

Erteilt der Vermieter dem Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung, so kann dieser ohne besondere Anhaltspunkte nicht davon ausgehen, dass die Erlaubnis eine tageweise Vermietung an Touristen umfasst.

BGH vom 8.1.2014 – VIII ZR 210/13 –


 Langfassung im Internet

Wie der BGH ausführt, findet eine Untervermietung von Wohnraum für gewöhnlich in der Weise statt, dass der Mieter die Wohnung oder einen Teil davon mit Genehmigung des Vermieters einem Dritten auf unbestimmte Zeit oder für einen (nach Monaten oder Jahren) befristeten Zeitraum überlässt, jedenfalls für eine gewisse Dauer. Hiervon unterscheidet sich vorliegend die aus den Werbeanzeigen des Mieters ersichtliche Art der tageweisen Überlassung der Wohnung an Touristen grundlegend. Mangels ausdrücklicher Erlaubnis einer Überlassung an Touristen könne der Mieter deshalb nicht davon ausgehen, dass die ihm erteilte Erlaubnis eine solche ungewöhnliche Nutzung umfasse. Zudem hätte hier die frühere Vermieterin bei der Erteilung der Untervermietungserlaubnis verlangt, dass der Mieter den Untermietern Postvollmacht für alle Willenserklärungen der Hausverwaltung im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis erteilen solle; schon daraus hätte der Mieter erkennen können, dass sich die Erlaubnis nicht auf die Vermietung an Touristen beziehe, da diese eine derartige Funktion offensichtlich nicht wahrnehmen können.

Indexmiete

Zur Duldung einer Modernisierungsmaßnahme nach § 554 BGB aF bei Vereinbarung einer Indexmiete gemäß § 557 b BGB.

BGH vom 12.3.2014 – VIII ZR 147/13 –

 Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien hatten eine unbefristete Indexmiete vereinbart. Mit Schreiben vom 22.2.2012 teilte der Vermieter mit, dass er beabsichtige, die Ofenheizung durch eine Versorgung mit Fernwärme zu ersetzen. Er kündigte die dafür erforder-


lichen Umbaumaßnahmen im Einzelnen an und erbat die Zustimmung des Mieters hierzu. Bezüglich der Kosten teilte er mit, dass eine Erhöhung der Miete nach § 559 BGB nicht erfolgen werde, für die Kosten der Belieferung mit Fernwärme würden allerdings monatliche Vorschüsse in Höhe von 1,96 Euro je Quadratmeter erhoben werden. Der BGH stand dem Vermieter den Duldungsanspruch zu. Dem Duldungsanspruch stehe nicht entgegen, dass die Parteien eine Indexmiete vereinbart hätten und dem Vermieter deshalb eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verwehrt sei. Denn einen Ausschluss der Duldungspflicht siehe § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB a.F. nur für den Fall vor, dass die Maßnahme für den Mieter mit einer unzumutbaren Härte verbunden sei. Soweit der Mieter geltend mache, der Schutzzweck des § 557 b Absatz 2 BGB verbiete es, die für eine zentrale Beheizung erforderlichen Investitionen durch den Lieferanten der Fernwärme vornehmen und in die dem Mieter auferlegten Kosten der Fernwärmelieferung einfließen zu lassen, so könne dies von vornherein nicht dazu führen, dass der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen nicht zu dulden hätte. Denn § 557 b Absatz 2 Satz 2 BGB verwehrt dem Vermieter lediglich eine auf § 559 BGB gestützte Mieterhöhung, gebe dem Mieter aber nicht das Recht, die Duldung einer Modernisierungsmaßnahme unabhängig von den Voraussetzungen des § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB a.F. zu verweigern. Die Frage, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Betriebskosten (der Fernwärme) auf den Mieter umgelegt werden könnten, sei im Rahmen des hier allein zu entscheidenden Duldungsanspruchs nicht streitgegenständlich.

Hinzuweisen ist hier auf zweierlei. Einmal ist auch unter Geltung des neuen seit 1.5.2013 geltenden Rechts die Sachlage ebenso zu beurteilen. Zum anderen hat ein Mieter die aufgrund einer zu duldenen Modernisierung neu eingeführten Betriebskosten zu zahlen (BGH vom 27.6.2007 – VIII ZR 202/06 –) – also auch im Falle einer vereinbarten Indexmiete nach § 557 b BGB. Diese Norm schließt nur andere Mieterhöhungen aus, nicht jedoch (neue) Betriebskostenumlagen.

Mängelanzeige

Unterlässt der Vermieter die Beseitigung von Baumängeln, welche zu Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in der Mietwohnung geführt haben, trotz bereits gerichtlich ausgeurteilter Minderung, und verschlimmern sich die Schäden infolge der Unterlassung der Mängelbeseitigung, so ist der Mieter nicht verpflichtet, die Ausweitung des Schadens vor Abzug eines entsprechend erhöhten Minderungsbetrags dem Vermieter erneut anzuzeigen.

BGH vom 18.3.2014 – VIII ZR 317/13 –

 Langfassung im Internet

Die Entscheidung betrifft wegen des bereits geführten Prozesses einen Sonderfall. In der Regel sollten Mieter bei Ausweitung des Mangels zur Rechtswahrung erneut eine Mängelanzeige abgeben.

Mieterhöhung

Auch bei einem Mieterhöhungsverlangen (§ 558 a Abs. 1 BGB) genügt es, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten (hier: die Hausverwaltung) aus den Umständen ergibt; einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht.

BGH vom 2.4.2014 – VIII ZR 231/13 –

➔ Langfassung im Internet

Die vom Vermieter beauftragte Hausverwaltung verlangte Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Sie teilte dabei nicht ausdrücklich mit, dass sie für den Vermieter handle. In dem Mieterhöhungsverlangen hieß es: „Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen [...]. Wir bitten deshalb um Zustimmung [...]“. Die Mieter waren der Auffassung, es liege kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vor, da aus dem Schreiben nicht hervorgehe, dass die Hausverwaltung im Namen des Vermieters gehandelt habe.

Der BGH folgte der Ansicht der Mieter nicht. Zwar werde in der mietrechtlichen Literatur und in der Rechtsprechung der Instanzgerichte teilweise die Auffassung vertreten, dass ein Mieterhöhungsverlangen, das durch einen Bevollmächtigten wie beispielsweise eine Hausverwaltung gestellt werde, nur wirksam sei, wenn die Stellvertretung ausdrücklich offengelegt und der Vermieter darin namentlich benannt werde.

Diese Auffassung sei aber falsch, weil sie mit der gesetzlichen Regelung in § 164 Absatz 1 Satz 2 BGB, wonach auch ein konkludentes Handeln in fremdem Namen genüge, nicht vereinbar sei. Es bestehe auch kein Anlass, in Abweichung hiervon aus Gründen des Mieterschutzes für das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 a BGB eine ausdrückliche Offenlegung der Vertretung zu fordern. Die erforderliche Klarheit über den Vertragspartner bei einer Stellvertretung sei durch eine Auslegung der Erklärung und der sie begleitenden Umstände gemäß § 164 Absatz 1 BGB gewährleistet. Gibt eine dem Mieter bekannte Hausverwaltung, die nicht selbst Vermieterin ist, im Rahmen eines Mietverhältnisses eine Erklärung gegenüber dem Mieter ab, sei aus diesen Umständen regelmäßig zu entnehmen, dass sie im Namen des Vermieters handle.

Asbest

Zur Zulässigkeit einer auf Ersatz künftigen Schadens gerichteten Feststellungsklage, wenn die Möglichkeit eines Schadenseintritts zwar minimal über dem allgemeinen Lebensrisiko liegt, jedoch aufgrund der Umstände des Einzelfalls als „sehr, sehr gering“ anzusehen ist.

BGH vom 2.4.2014 – VIII ZR 19/13 –

➔ Langfassung im Internet

Der Fußboden der Mietwohnung bestand aus asbesthaltigen Platten, was die Mieter erst erfuhren, nachdem sie

jahrelang mit brüchigen Platten gelebt hatten und nachdem die Platten vom Vermieter ausgetauscht worden waren, wobei die Handwerker des Vermieters die dabei vorgeschriebenen Sicherheitsmaßnahmen unbeachtet gelassen hatten. Die Kinder der Mieter verlangten daraufhin die Feststellung, dass ihnen der Vermieter alle materiellen und immateriellen Schäden ersetzen muss, die ihnen aus der Gesundheitsgefährdung, die durch den Asbestkontakt in den Mieträumen bereits entstanden sind und/oder als Spätfolgen nach Jahrzehnten – nach Ablauf sämtlicher Verjährungsfristen – noch entstehen werden. Der BGH hielt die Feststellungsklage bereits für unzulässig. Zwar habe der Vermieter eine vertragliche Nebenpflicht (§ 241 Absatz 2 BGB) dadurch verletzt, dass er die Eltern nach der erfolgten Anzeige, es lägen Flexplatten mit offenen Bruchkanten frei, nicht umgehend über die von den Platten möglicherweise ausgehenden Gefahren informierte. Jedoch hätte der gerichtlich bestellte Sachverständige ausgeführt, dass das Risiko der Kinder, in Zukunft an einem Tumor zu erkranken, der auf die dem Vermieter zurechenbaren Pflichtverletzungen zurückzuführen sei, zwar minimal über dem allgemeinen Lebensrisiko liege, jedoch aufgrund der anzunehmenden Exposition der Kinder mit Asbestfasern, die im Niedrigdosisbereich liege, als „sehr sehr gering“ anzusehen sei; mit einer Tumorerkrankung sei „nicht zu rechnen“.

Das Gutachten ließ den Bundesgerichtshof zum Schluss kommen, dass angesichts dessen bei verständiger Würdigung aus Sicht der Kläger kein Grund bestehe, mit einem zukünftigen Schaden zu rechnen, so dass es an einem Feststellungsinteresse der Kläger fehle.

Betriebskostenabrechnung

Ermittelt der Vermieter die auf das abzurechnende Kalenderjahr entfallenden Betriebskosten aus kalenderübergreifenden Rechnungen des Versorgers, ist die Abrechnung nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil der Vermieter die insoweit erforderlichen Zwischenschritte nicht offengelegt hat.

BGH vom 2.4.2014 – VIII ZR 201/13 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter hielt die Heizkostenabrechnungen für formal unwirksam. Der Vermieter erhalte nämlich von seinem Energieversorger jahresübergreifende Abrechnungen. Aus diesen Abrechnungen werde in einer „Simulationsrechnung“ des Energieversorgers, die auf den internen Zwischenabrechnungen des Hausmeisters zum Jahresende basiere, der auf das jeweilige Kalenderjahr entfallende Betrag der Abrechnung errechnet. Diese Vorgehensweise sei aus der dem Mieter erteilten Betriebskostenabrechnung aber nicht ersichtlich, weil dort lediglich der Gesamtbetrag der auf die beschriebene Weise ermittelten, auf das jeweilige Kalenderjahr entfallenden Brennstoffkosten aufgeführt sei. Damit seien nicht umlagefähige Kosten vorab ausgeschieden worden, ohne dass dies dem Mieter mitgeteilt und dieser so in die Lage versetzt worden sei, den Vorwegabzug nachzuprüfen.

Nach Ansicht des BGH war die Abrechnung des Vermieters aber keineswegs formal unwirksam. Zwar setze die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung die Angabe der auf die Mieter der Abrechnungseinheit verteilten Gesamtkosten voraus. Dies heiße aber nicht, dass der Vermieter aus formellen Gründen gehalten wäre, nicht nur den Gesamtbetrag der im Kalenderjahr umzulegenden Kosten anzugeben, sondern sämtliche zur Ermittlung dieses Betrags erforderlichen Rechenschritte offenzulegen. Dies gelte insbesondere dann, wenn der Vermieter aus den jahresübergreifenden Abrechnungen seines Energieversorgers die auf das jeweilige Kalenderjahr entfallenden Kosten errechne, weil er gegenüber seinen Mietern nach dem Kalenderjahr abzurechnen habe. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung werde nicht durch die unterbliebene Offenlegung der Zwischenschritte beeinträchtigt, denn dem Mieter werde der für die Abrechnung maßgebliche Gesamtbetrag der Brennstoffkosten mitgeteilt, der im Abrechnungszeitraum für die abgerechnete Wirtschaftseinheit angefallen sei. Etwaige inhaltliche Fehler bei dem angegebenen Gesamtbetrag seien der materiellen Ebene zuzuordnen und berührten die formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung nicht.

Mieterfotos

Zur Zulässigkeit der Bildberichterstattung über das Mieterfest einer Wohnungsbaugenossenschaft in deren an ihre Mieter gerichteten Informationsbroschüre.

BGH vom 8.4.2014 – VI ZR 197/13 –

➔ Langfassung im Internet

Eine Wohnungsbaugenossenschaft veröffentlichte in ihrer Broschüre „Informationen der Genossenschaft“ Bilder von einem Mieterfest. Ein Bild zeigt eine Mutter mit ihrem Kleinkind und der Oma, wie sie das Baby füttern. Die Broschüre wurde in der Auflage von 2800 Exemplaren an die Mieter der Genossenschaft verteilt.

Die Großmutter und die Mutter nahmen die Genossenschaft daraufhin auf Zahlung einer Geldentschädigung in Höhe von 3000 Euro wegen Verletzung ihres Persönlichkeitsrechts in Anspruch und verlangten darüber hinaus die Erstattung von Abmahnkosten.

Der BGH gab der Wohnungsgenossenschaft Recht. Die Veröffentlichung des Bildes verletze keine Rechte der Klägerinnen. Zwar dürften Bildnisse einer Person grundsätzlich nur mit deren Einwilligung verbreitet werden (§ 22 Satz 1 Kunsturhebergesetz – KUG). Hiervon bestehe allerdings gemäß § 23 Absatz 1 Nr. 1 KUG eine Ausnahme, wenn es sich um Bildnisse aus dem Bereich der Zeitgeschichte handele. Der für die Frage, ob es sich um ein Bildnis aus dem Bereich der Zeitgeschichte handelt, maßgebende Begriff des Zeitgeschehens umfasse alle Fragen von allgemeinem gesellschaftlichem Interesse. Dazu können auch Veranstaltungen von nur regionaler oder lokaler Bedeutung gehören.

Das Mieterfest sei solch ein Ereignis von lokaler gesellschaftlicher Bedeutung. Die Informationsbroschüre der Genossenschaft war an ihre Mieter gerichtet, also an

den (beschränkten) Personenkreis, der üblicherweise an dem Fest teilnahm und entsprechend der Ankündigung eingeladen war, im Folgejahr teilzunehmen. Das Recht, über solche zeitgeschichtlichen Ereignisse aus dem gesellschaftlichen Bereich zu berichten, stehe grundsätzlich auch der Genossenschaft zu, wenn sie eine Informationsbroschüre herausgebe; denn auch eine solche Broschüre gehöre zu den Medien. Die Wohnungsbaugenossenschaft könne sich unter dem Gesichtspunkt der Meinungsfreiheit gemäß Artikel 5 Absatz 1 Satz 1 GG auf ein schützenswertes Interesse berufen, ihre Genossenschaftsmieter im Bild über den Ablauf und die Atmosphäre der Veranstaltung zu informieren. Die Bildberichterstattung der Genossenschaft über das Mieterfest in ihrer Informationsbroschüre an ihre Mieter erfülle eine wichtige Funktion, denn ein solches Fest pflege und schaffe gute nachbarschaftliche Beziehungen. Die Berichterstattung vermittele den Eindruck, dass die Mitbewohner sich in der Wohnungsbaugenossenschaft wohlfhlten und es sich lohne, dort Mitglied beziehungsweise Mieter zu sein. Die Beeinträchtigung der Rechte der Mieterinnen durch das – ohne Namensnennung – veröffentlichte Foto sei dagegen gering. Es handelte sich um ein für alle Mieter und Mitbewohner zugängliches Fest, über welches die Genossenschaft schon in den Vorjahren in ihrer Mieterbroschre in Bildern berichtet hätte. Das Bild sei auch in keiner Weise unvorteilhaft oder ehrverletzend.

Da somit die von den Mieterinnen angegriffene Veröffentlichung der beanstandeten Bildberichterstattung auch ohne ihre Einwilligung zulässig gewesen sei, bestnde weder ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Abmahnkosten noch ein Anspruch auf Zahlung einer Geldentschädigung wegen Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts.

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Die Vorlage einer „frei erfundenen“ Vorvermieterbescheinigung stellt eine erhebliche Verletzung (vor)vertraglicher Pflichten dar, die eine Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar machen und somit eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann.

BGH vom 9.4.2014 – VIII ZR 107/13 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis fristlos, weil der Mieter die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung gefälscht habe. Weder habe der Mieter an der angegebenen Adresse gewohnt noch mit dem genannten Vermieter in dem genannten Zeitraum überhaupt einen Mietvertrag abgeschlossen. Vielmehr sei er in der fraglichen Zeit Mieter einer in einem anderen Stadtteil gelegenen Wohnung der H. Siedlungsgesellschaft gewesen. Der Mieter musste den Vorwurf einräumen. Seine Verteidigung ließ der BGH nicht gelten.

Eine gefälschte oder „frei erfundene“ Vorvermieterbescheinigung stelle eine erhebliche Verletzung (vor)vertraglicher Pflichten dar, die eine Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar mache und die fristlose Kn-

digung des Mietverhältnisses rechtfertigen könne. Die Pflichtverletzung entfalle nicht deswegen, weil die in dem Formular über das vorangegangene Mietverhältnis gestellten Fragen unzulässig gewesen wären und es dem Mieter deshalb freigestanden hätte, insoweit unwahre Angaben zu machen. Fragen nach der Person und Anschrift des Vorvermieters, der Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses und der Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten seien – ebenso wie Fragen nach den Einkommens- und Vermögensverhältnissen – grundsätzlich geeignet, sich über die Bonität und Zuverlässigkeit des potenziellen Mieters ein gewisses Bild zu machen; es handele sich auch nicht um Fragen, die den persönlichen oder intimen Lebensbereich des Mieters betreffen und aus diesem Grund unzulässig sein könnten.

Zwar habe ein Mieter nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 30. September 2009 – VIII ZR 238/08 –) keinen Anspruch gegen seinen bisherigen Vermieter auf Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Dies führe aber nicht dazu, dass der neue Vermieter vor Abschluss eines Mietvertrages eine diesbezügliche Bescheinigung vom Mietinteressenten nicht erbitten und dieser eine solche Bescheinigung fälschen dürfe.

Mieterinsolvenz

Mit dem Wirksamwerden der Enthftungserklärung des Treuhänders gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO („Freigabeerklärung“) erhält der Mieter die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über seine Wohnung zurück. Eine Kündigung des Vermieters ist ab diesem Zeitpunkt dem Mieter gegenüber auszusprechen.

BGH vom 9.4.2014 – VIII ZR 107/13 –

➔ Langfassung im Internet

Seit dem 1. April 2007 bestand ein Mietverhältnis zwischen den Vertragsparteien. Am 5. November 2009 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters eröffnet. Der vom Gericht eingesetzte Treuhänder (Insolvenzverwalter) erklärte mit Schreiben vom 3. Dezember 2009 die „Freigabe“ des Mietverhältnisses gemäß § 109 Absatz 1 Satz 2 InsO. Mit Schreiben vom 16. September 2010 erklärten die Vermieter gegenüber dem Mieter die fristlose Kündigung des Mietvertrages wegen – unstrittiger – Vertragsverletzungen des Mieters. Der Mieter wandte ein, dass die Kündigung unwirksam sei, weil sie nicht dem Treuhänder zugegangen war. Dieser Ansicht widersprach der BGH. Denn der Vermieter dürfe nach dem Wirksamwerden der Freigabeerklärung gemäß § 109 Absatz 1 Satz 2 InsO gegenüber dem Mieter kündigen. Zwar gehe die Erklärung des Treuhänders nach dem Wortlaut des § 109 Absatz 1 Satz 2 InsO lediglich dahin, dass die Masse für künftige Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis nicht mehr hafte. Daraus, dass die Erklärung nach § 109 Absatz 1 Satz 2 InsO an die Stelle der Kündigung tritt, ergebe sich indes, dass die Zuständigkeit des Verwalters für die weitere Vertragsdurchführung ab diesem Zeitpunkt wieder dem Mieter zufalle, dieser also die Verfügungs- und Verwaltungsbe-

fugnis zurückerhalte. Für eine derartige Wirkung der Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO spreche außerdem die Gesetzesbegründung. Danach diene die Regelung dem Schutz des Wohnraummieters, der seine Wohnung nicht verlieren solle, wenn der Treuhänder das Mietverhältnis nicht fortsetzen will; das Mietverhältnis solle vielmehr nach Ablauf der Kündigungsfrist mit dem Mieter fortgesetzt werden (vgl. BT-Drucks. 14/5680, S. 27). Eine Fortdauer der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Verwalters über den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Erklärung nach § 109 Absatz 1 Satz 2 InsO hinaus wäre im Übrigen für die Parteien des Mietvertrages unständig und wenig praktikabel und für den Treuhänder mit einem Verwaltungsaufwand verbunden, der sich für die Masse nachteilig auswirken könnte. Denn sämtliche Erklärungen des Vermieters (Abmahnung, Kündigung, Mieterhöhung, Betriebskostenabrechnung) müssten zunächst dem Treuhänder gegenüber erklärt und von diesem an den Mieter weitergeleitet werden. Auch ein Rechtsstreit, etwa eine Klage des Vermieters auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung, müsste gegen den Treuhänder geführt werden, obwohl dieser Prozess allein für die ursprünglichen Mietvertragsparteien von Interesse sei, nicht aber für den Treuhänder oder die Masse.

Eigenbedarfskündigung

Zu den Anforderungen an die Begründung einer Kündigung wegen Eigenbedarfs.

BGH vom 30.4.2014 – VIII ZR 284/13 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter hatte seit 1999 eine 158 Quadratmeter große Wohnung inne. Mit Schreiben vom 23.10.2012 erklärte der Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Begründung, seine Tochter, die bisher eine 80 Quadratmeter große Wohnung in der benachbarten Doppelhaushälfte bewohne, benötige die größere Wohnung des Mieters, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen. Der Mieter akzeptierte die Kündigung nicht. Er meinte, der Lebensgefährte hätte in der Kündigung namentlich benannt werden müssen. Der BGH entschied, dass es nicht erforderlich war, den Lebensgefährten in dem Kündigungsschreiben namentlich zu benennen. Das Begründungserfordernis in § 573 Absatz 3 BGB solle gewährleisten, dass der Kündigungsgrund derart konkretisiert sei, dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden könne. Diese Konkretisierung ermögliche es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen wolle, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, denn eine Auswechslung des Kündigungsgrundes sei dem Vermieter verwehrt. Im Falle der Eigenbedarfskündigung genüge es, die Eigenbedarfsperson – hier die Tochter – identifizierbar zu benennen und das Interesse darzulegen, das diese an der Erlangung der Wohnung habe. Insoweit reiche die Angabe, dass die Tochter in die größere Wohnung des Mieters ziehen wolle, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum

Südsterne

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Südsterne
in der Hasenheide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ **NEU!** Di 17-19 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 10,
nahe Suermondstraße
und Konrad-Wolf-Straße
Tramhaltestellen:

Am Faulen See (Tram 27)
und Oberseestraße (M 5)

■ 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

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Wohnungssuche**

Mein BMW

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr
sowie Montag und Donnerstag
von 17 bis 20 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.

Mediation und Konfliktberatung bei Nachbarschaftslärm

Bei Lärm durch den Nachbarn bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Konfliktberatung und den Weg einer Problemlösung mittels Mediation. Das Verfahren wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Ziel ist immer eine einvernehmliche Lösung, um Eskalationen unter Mietern zu verhindern. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

Mo 18 -19 Uhr unter ☎ 859 56 86 23. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen, unsere 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 Schönevide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 75 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/fachgutachter/gutachter.htm (Passwortgeschützt) 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 Mieter-Magazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ 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/

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 90 22 9 - 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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

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 Südsterne, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat 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

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südsterne, 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

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⁾
250-300 F	Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	
über 300 G	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

September 2014

Weitere Details unter www.urania.de

Montag, 1.9.

17.00 Saisonöffnung – Tag der offenen Tür,
Eröffnung des Vorplatzes und der Bücherecke, Eintritt frei

19.30 Prof. Dr. R.-D. Müller: Zweiter Weltkrieg – Ursachen, Verlauf, Folgen*

Dienstag, 2.9.

17.00 Dokumentarfilm: August Bier – Der Chirurg, der Bäume pflanzte (2009)

17.30 Rainer Reusch: Gerhard Richter – Das Bild an sich!*

19.00 Spielfilm: Boyhood (2014)

19.30 H. Zimmer: Aktuelles von der ISS – Halbzeit für Alexander Gerts**

Mittwoch, 3.9.

17.00 Dokumentarfilm: August Bier – Der Chirurg, der Bäume pflanzte (2009)

17.30 Dr. P. Hammerschmidt: Neue Erkenntnisse über Klaus Barbie

und die westlichen Geheimdienste*

19.00 Spielfilm: Boyhood (2014)

19.30 Dr. Andreas Jacke: Images – David Bowie im Film**

Donnerstag, 4.9.

17.00 Dokumentarfilm: Beltracchi – Die Kunst der Fälschung (2013)

17.30 Dorothea Minkels: Reisen im Auftrag preußischer Könige**

19.30 D. Kurbjuwit: Merkel, die Deutschen und das Ende der Politik*

20.00 Spielfilm: Monsieur Claude und seine Töchter (2014)

Freitag, 5.9.

15.30 A. Böttger: Beelitzer Heilstätten – verlassenes Lungen-Sanatorium**

17.00 Spielfilm: Monsieur Claude und seine Töchter (2014)

17.30 Tobias Esche: Myanmar – unterwegs im Land der weißen Elefanten**

19.30 Dr. habil. Axel Liebscher: Die geologische Speicherung von CO₂**

20.00 Dokumentarfilm: Beltracchi – Die Kunst der Fälschung (2013)

Montag, 8.9.

17.30 Prof. Dr. med. J. Kiwit: Schlaganfall*

19.30 Kleingärten – Quo Vadis: Bauerwartungsland
oder wichtiger Baustein der städtischen Grünversorgung? Eintritt frei

Dienstag, 9.9.

17.00 Spielfilm: Monsieur Claude und seine Töchter (2014)

17.30 Prof. Dr. Bruno Illius: Kannibalismus in Südamerika**

19.30 Dr. phil. Nicola Steffen: Porn-Chic – Pornografie als Leitbild?*

20.00 Spielfilm: Monsieur Claude und seine Töchter (2014)

Mittwoch, 10.9.

17.30 Elke Krauskopf: Berlins DADA-Frau Hannah Höch**

19.30 C. Dohmen: Otto Moralverbraucher – Was bringt ethisches Einkaufen?*

Donnerstag, 11.9.

17.30 Ina Spogahn: Kambodscha – vom Luxus glücklich zu sein**

19.30 G. Kelsang Dekyong: Den Geist verstehen – Schlüssel zum Glück*

Freitag, 12.9.

16.30 Führung: J. Bauersachs: Das Künstlerhaus der Dadaistin Hannah Höch

Samstag, 13.9.

15.00 Führung: Rosemarie Köhler: Die Friedhöfe vor dem Halleschen Tor

Sonntag, 14.9.

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

11.00 Roland Marske: Schlesien – Eine Reise von Görlitz nach Breslau,
ins Riesengebirge und nach Oberschlesien**

14.00 Roland Marske: Baltische Impressionen – Eine Reise durch Litauen,
Lettland und Estland, Kaliningrad und St. Petersburg**

Montag, 15.9.

17.00 Gesundheitstag: Wenn die Schulter schmerzt – moderne Diagnostik
und Behandlungsmethoden, Eintritt frei

17.30 Dr. Christoph J. Ahlers: Sexualität und Lebensqualität*

19.30 Horst Edler, Gaby Grier: Freiheit unterm Schottenrock**

Dienstag, 16.9.

15.00 Führung: Dr. Gerhild H. M. Komander: 750 Jahre Schöneberg**

19.30 Lama Ngakma Shadröl Du-nyam Wangmo: Tantrische Psychologie*

20.00 Verleihung der Urania-Medaille 2014 an Daniel Barenboim:

Musik kennt keine Grenzen (Einladungsveranstaltung)

Mittwoch, 17.9.

17.30 Prof. em. Dr. Dr. h.c. Heinz Duchhardt: Der Wiener Kongress –

Die Neugestaltung Europas 1814/15*

19.30 Susanne Garsoffky, Britta Sembach: Die Alles-ist-möglich-Lüge –

Wieso Familie und Beruf nicht zu vereinbaren sind*

Donnerstag, 18.9.

19.30 Dr. med. W. Reuter: Sterben – eine besondere Zeit im Leben*

Freitag, 19.9.

15.00 Führung: R. Köhler: Der „Millionenfriedhof“ in Wannsee

Samstag, 20.9.

10.00 Messe: Modernes Hören 2014

Sonntag, 21.09

10.30 Politisches Café – Naher und Mittlerer Osten,

M. Lüders, G. Harrer, Moderation: C. Richter

Montag, 22.9.

17.00 Spielfilm: Maman und ich (2013)

17.30 Prof. Dr. A. Michalsen: Renaissance der Medizin des Medicus*

19.00 Benefizlesung mit Hellmuth Karasek (TERRE DES FEMMES)*

19.30 Martin Koschorke: Sprache der Männer – Sprache der Frauen*

20.00 Spielfilm: Wir sind die Neuen (2014)

Dienstag, 23.9.

17.00 Spielfilm: Wir sind die Neuen (2014)

17.00 Gesundheitstag: Magen- und Darmerkrankungen, Eintritt frei

19.30 Marco Bülow, Prof. Utz Claassen: Lobbyismus in Deutschland*

19.30 Prof. Dr. Christa Rohde-Dachser: Begehren, Tod und das Rätsel

der Geschlechtlichkeit – Sigmund Freud heute*

20.00 Spielfilm: Maman und ich (2013)

Mittwoch, 24.9.

17.00 Spielfilm: Wir sind die Neuen (2014)

17.30 M. Barlow: Das Recht auf Wasser und wie wir es schützen können*

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Wirbelsäulen- und Gelenkerkrankungen*

17.30 Prof. Dr. Stefan Treue: Das Gehirn bei der Arbeit –

Vom Sehen zur Wahrnehmung im Affen und Menschen, Eintritt frei

19.30 Prof. Dr. Dr. Gerhard Roth: Wie das Gehirn die Seele macht*

19.30 A. Mansour: Nah-Ost-Konflikt und arabischer Antisemitismus*

Donnerstag, 25.9.

17.00 Spielfilm: Vergiss mein ich (2014)

17.30 Dr. Olaf Jessen: Verdun 1916 – Urschlacht des Jahrhunderts*

19.30 Jürgen Trittin: Stillstand made in Germany –

Ein anderes Land ist möglich*

19.30 Prof. Dr. Dietrich Manzey: Arbeitsplatz Raumstation –

Leben und Arbeiten im Weltraum aus psychologischer Sicht*

20.00 Spielfilm: Vergiss mein ich (2014)

Freitag, 26.9.

15.30 Johannes Prittwitz: Der Leipziger Platz**

17.00 Spielfilm: Vergiss mein ich (2014)

17.30 Janice Jakait: Tosende Stille. Eine Frau rudert über den Atlantik**

19.30 Gesprächskonzert – Prof. Dr. H. Reuter, A.-M. Markovina:

Familie Bach – Schicksal oder Berufung?*

20.00 Spielfilm: Vergiss mein ich (2014)

Sonntag, 28.9.

15.30 Familienkonzert – Andreas Peer Kähler, Ensemble Papamino:

Das Zauberflötchen

Montag, 29.9.

15.00 Führung: Rosemarie Köhler: Der Dorotheenstädtische Friedhof

in Berlin Mitte

17.00 Spielfilm: Jersey Boys (2014)

17.30 Thomas R. Hoffmann: Leonardo da Vinci –

Genie ohne Grenzen?***

19.30 Monica Fahmy: Finanz-Oase Schweiz*

20.00 Spielfilm: Jersey Boys (2014)

Dienstag, 30.9.

17.00 Spielfilm: Jersey Boys (2014)

17.30 Dr. G. Fritsch: Mahnung und Verlockung – Die Kriegsbildwelten

von Käthe Kollwitz und Kata Legrady 1914 bis 2014**

19.30 Sigrd Engelbrecht: Entfalten, was in uns steckt*

19.30 Peter Spork: Plädoyer für ein Leben im Rhythmus der Natur*

20.00 Spielfilm: Jersey Boys (2014)