

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

Oktober  
10/2013

**50 JAHRE FALKEN-  
HAGENER FELD**

Neuland im  
nahen Westen

**GRÜNANLAGEN  
UND STRASSEN-  
BÄUME**

Geschunden und  
vernachlässigt

**MILIEUSCHUTZ**

Der Zug nimmt  
langsam Fahrt auf

# Wo wohnt es sich am besten?

## Vor- und Nachteile der Eigentümer-Typen



3.11.2013

**VOLKSENTSCHEID  
ENERGIE**

Alle Argumente  
Pro & Contra



**MieterMagazin**  
www.berliner-mieterverein.de

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

### Der Klassiker

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



Neues Mietrecht  
inklusive  
aller Änderungen

**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

## LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

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

**LAGERBOX** sicher  
sauber  
trocken

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



**Lagerbox Berlin 1**  
Hansastraße 216  
13051 Berlin  
T: 030 / 981 961 60  
[berlin1@lagerbox.com](mailto:berlin1@lagerbox.com)

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

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

**Tischlerei Meißner**  
(ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke  
Türen • Rahmen • Möbel**  
Renovierung • Modernisierung  
Neubau (300m<sup>2</sup> Ausstellung)  
Vulkanstraße 13 • 10367 Berlin  
Tel. 55 25 55 - 25 / Fax -26

## Polsterei Böker

Meisterbetrieb

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

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

## Berliner Lohnsteuerberatung für Arbeitnehmer e.V. Lohnsteuerhilfverein

# BLB

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

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

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

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

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

# INHALT

## PANORAMA

Studierende auf Wohnungssuche:	
<b>Container oder Brandenburg?</b> .....	6
Der Veranstaltungstipp: <b>Kunst an der Hauswand</b> .....	6
Calvinstraße 21: <b>Literatin in Robe</b> .....	7
Energiedatenmanagement: <b>Mit Wissen Geld sparen</b> .....	7
Deutsche Wohnen will GSW übernehmen:	
<b>Größe statt Qualität</b> .....	8
Betriebskosten: <b>Städtische fordern Steuer-Ermäßigung</b> .....	8
Tempelhof: <b>Bewegung am Flugfeld</b> .....	9
Der Mietrechtstipp:	
<b>Keine Mietminderung für bereits vorhandene Mängel</b> .....	9
Urteilen Sie selbst! <b>Gegen den Strich gebürstet</b> .....	9
Bizarre Modernisierung: <b>De luxe mit Außenklo</b> .....	10
Der Webtipp: <b>Virtuell im Schlachthof</b> .....	10
Makler: <b>Verzerrt die Provision die Wahrnehmung?</b> .....	11
Expertenstreit: <b>Armut durch Energiesparen?</b> .....	11
Wohnungswirtschaft und Wohnungsbauförderung:	
<b>Planungssicherheit statt Geld gefordert</b> .....	12
Großsiedlungen: <b>Sozialwohnungen für die oberen 4 Zehntel</b> ...	12
Bericht zum Wegfall der Anschlussförderung:	
<b>Aussagekraft wird bezweifelt</b> .....	13

## TITEL

Vor- und Nachteile der Eigentümer-Typen:	
<b>Wo wohnt es sich am besten?</b> .....	14

## SONDERTHEMA

3.11.2013 – Volksentscheid Energie:	
<b>Alle Argumente Pro &amp; Contra</b> .....	18

## HINTERGRUND


Milieuschutz: <b>Der Zug nimmt langsam Fahrt auf</b> .....	21
50 Jahre Falkenhagener Feld:	
<b>Neuland im nahen Westen</b> .....	22
Grünanlagen und Straßenbäume:	
<b>Geschunden und vernachlässigt</b> .....	24
Berliner Betriebskostenübersicht:	
<b>Die Wärmekosten steigen langsamer</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	30

## SERVICE

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



Ob Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaft, privater Einzel-eigentümer oder börsennotiertes Unternehmen: Jeder Vermietertyp hat seine Eigenheiten.

**Wo wohnt es sich am besten?** ab Seite **14**



Vor 50 Jahren entstand als „kleine Schwester“ von Gropiusstadt und Märkischem Viertel die Siedlung

**Falkenhagener Feld** **22**  
in Spandau



Kein Geld, keine Mitarbeiter: Die Arbeit der Grünflächenämter besteht hauptsächlich darin, **geschundene und vernachlässigte Freiflächen** sauber zu machen

Abbildungen: Nils Richter, Christian Muhrbeck



**Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.**

Betr.: MieterMagazin 7+8/2013, Seite 13, Rosemarie Mieder: „GSW-Wohnanlage in Köpenick – Der Neue ist kein Prinz“

## Trauerspiel

Es ist schon recht traurig, wenn man sieht, wie die Entwicklung in der Stadt verläuft. Meine Familie und ich sind vor einigen Jahren nach Spandau gezogen, und ich kann nur sagen: Es ist ein Trauerspiel. Das dort bezogene wunderschöne Haus entwickelte sich zu einem Alptraum. Ich erfuhr, dass der Plattenbau mit einer Wärmedämmung überzogen worden war – das ist, als bestünde das Haus aus Plastik: Der Schall breitet sich laut und verstärkt aus. Ohne entsprechende Kenntnisse konnte man das nicht sehen. Dann flogen immer mehr Flugzeuge von Tegel aus über das Haus – ich komme mir vor wie zu Zeiten der Berliner Luftbrücke. In der Zwischenzeit hat nun die Wohnungsgesellschaft GSW das Reihenhaus gekauft und rechnet im Vergleich zur Vorbesitzerin Gag-fah auf einfachste Art ab. Hier haben wir Gründe, warum die Mieten in der Stadt immer mehr steigen.  
*P. Marcellus per E-Mail*

Eine Gruppe russischer Gäste informiert sich beim Berliner Mieterverein



Foto: Nils Richter

## Das interessierte Ausland beim Mieterverein

Der im Vergleich zu anderen Städten massive Wandel auf dem Berliner Wohnungsmarkt stößt auch im Ausland auf vielfaches Interesse. So hat die Berichterstattung in den Printmedien, auf Internetseiten und in Fernsehproduktionen von Helsinki über Paris und Moskau bis hin zu überseeischen Ländern deutlich zugenommen. Regelmäßig besuchen ausländische Delegationen die Geschäftsstelle, um sich über den Wohnungsmarkt sowie Mietrechtsfragen zu informieren und um vor Ort die Arbeitsweise von Mietervereinen kennen zu lernen, seien es chinesische Richter, schwedische Sozialarbeiter, kasachische Rechtsanwälte oder russische Verwaltungsfachleute.

intern



Foto: MieterMagazin-Archiv

*Als die Zeiten noch wild und die Revolution nahe war ...*

## Ruhestand auf Raten

Er war der Letzte der „Generation Che“ im Mitarbeiterstab des Berliner Mietervereins: Im Frühsommer hat Volker Hegemann nach 33 Jahren als Rechtsberater beziehungsweise Leiter der Rechtsabteilung den Mieterverein in Richtung Ruhestand verlassen. Wohlgedenkt: „in Richtung“, denn ganz kann es der 68-Jährige nicht lassen. Mitglieder, die die telefonische Beratung des BMV anrufen, haben gute Chancen, auf den Altgedienten zu treffen. Von Hegemanns außergewöhnlichem Engagement konnten sich auch die Leser des MieterMagazin immer wieder überzeugen, wenn er Fälle aus seiner Beratungspraxis zwecks Veröffentlichung in die Redaktion trug. Manche Ungerechtigkeit, der juristisch nicht beizukommen war, hat er aus der Welt geschafft, indem er dem Verursacher coram publico vor Augen führte, das nicht alles, was Recht ist, auch richtig ist – für einen Juristen eher ungewöhnlich. Die Kolleginnen und Kollegen wünschen Dir alles Gute, Volker.

*Udo Hildenstab, Chefredakteur MieterMagazin*

## IMPRESSUM

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

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titel:** Nils Richter · **Fotografen/Bildagenturen:** Berliner Energietisch, Eon, Julia Gandras, Paul Glaser, Fraktion Grüne, ista, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Susanne Nöllgen, Rheinenergie, Nils Richter, Wikipedia · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: [scalamedia@arcor.de](mailto:scalamedia@arcor.de) · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner 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

## Einladung Tag der offenen Tür & Berlin spart Energie

Wir laden Sie herzlich ein, den 125. Geburtstag des Berliner Mietervereins mit uns gemeinsam an einem Tag der offenen Tür zu begehen.

Auch zu dem Aktionstag „Berlin spart Energie“ – Hohe Heizkosten und großer Energieverbrauch, der Mieterverein gibt Tipps – sind Sie herzlich eingeladen.

**Samstag, 2. November 2013 von 11 bis 16 Uhr,**  
Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins,  
Spichernstraße 1, 10777 Berlin,  
☒ Spichernstraße, Bus 204

**Weitere Informationen finden Sie auf der hinteren Umschlagseite dieses MieterMagazin.**

## Vorankündigung 12. Mieterratschlag des Berliner Mietervereins

**Thema: Meine Rechte als Mieter – was ist neu?**  
Informationen zum Mietrechtsänderungsgesetz, Mietspiegel 2013 und vieles mehr, Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt in Zusammenarbeit mit der Urania.

**Samstag, 16. November 2013 von 12 bis 16 Uhr,**  
Urania, Kleistsaal,  
An der Urania 17, 10787 Berlin-Schöneberg  
☒ Wittenbergplatz, ☒ Nollendorfplatz  
Bus M 19, M 29, M 46, 187, 343

## Gut zu wissen

### BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de) zum Abruf und Download bereit.

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

### 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 – Angebotserweiterung

Ab 4. November 2013 bieten wir zusätzlich zweimal die Woche in den Abendstunden montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr für Mitglieder eine telefonische Kurzberatung unter ☒ 226 26-152 an. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit.

## Ausstellung



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

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

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine sind: Montag, 21. Oktober und Montag, 18. November 2013.

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

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



*Einsender  
dieses Fotos ist  
Bernd Grabowski.*

### 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.*

## STUDIERENDE AUF WOHNUNGSSUCHE

## Container oder Brandenburg?

**Derzeit sind wieder Tausende von Studenten auf der Suche nach einer Bleibe. Noch nie hatten sie es so schwer wie zu diesem Semesterbeginn. Bezahlbare Wohnungen sind rar, für die Wohnheimplätze gibt es lange Wartelisten, und selbst für ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft bewerben sich bis zu 150 Interessenten.**

„Man bekommt meistens gar keine Antwort auf seine E-Mail“, erzählen Sophia, Franziska und Constanze, die über die einschlägigen Internetportale ein WG-Zimmer suchen. Von Freunden hatten sie schon gehört, dass es schwer sei, in Berlin eine Unterkunft zu finden. Aber wie schwer – das hatten sie sich nicht vorstellen können. Seit Wochen sind sie auf der Suche. „Was einem da teilweise angeboten wird, ist eine Unverschämtheit“, sagen die Studien-Neulinge, die aus Thüringen und Brandenburg kommen. Für winzige Zimmer werden horrenden Mieten und zusätzlich Kautions verlangt. Die drei Studentinnen waren Anfang September zu einer Info-Veranstaltung in die Humboldt-Universität gekommen. Die Uni wollte den jungen Leuten Tipps für die Wohnungssuche geben. Organisiert hatte den „Tag des Wohnens“ auch der Berliner Mieterverein. „Wir wollten vor allem den Neuberliner Studenten Hilfestellung bei der Wohnungssuche geben und sie für die zukünftigen Probleme von Mietverhältnissen sensibilisieren“, so Wibke Werner vom BMV.

Die Ursache für die schwierige Lage: Eine steigende Zahl von Studierenden trifft auf einen ohnehin extrem angespannten Wohnungsmarkt in der Hauptstadt. Mit den Hartz-IV-Haushalten konkurrieren sie vor allem um die kleinen, preisgünstigen Wohnungen. Dazu kommt, dass jahrzehntelang keine Studentenwohnheime mehr gebaut wurden – im Gegenteil: Noch zur Jahrtausendwende wollte der Senat das Studentendorf Schlachtensee abreißen. Erst nach jahrelangem Kampf wurde das

denkmalgeschützte Dorf 2003 an eine Studenten-Genossenschaft übergeben. Mittlerweile wurde der Handlungsbedarf erkannt. Immerhin, die städtischen Wohnungsunternehmen wollen ihr Angebot jetzt deutlich erhöhen. 377 neue Wohnplätze entstehen derzeit im „Wohncampus Adlershof“, auch hier unter Federführung der Studentengenossenschaft Schlachtensee. Und im Plänterwald baut ein privater Investor sogar ein Container-Dorf für 400 Studenten. 349 Euro soll eine 26 Quadratmeter große Frachtcontainer-Wohnung kosten.

Am Stadtrand gebe es noch genügend leer stehende, preiswerte Wohnungen, empfahl der BBU den Studienanfängern. Sogar Brandenburg sollten sie in Betracht ziehen, die S-Bahn-Anbindung sei schließlich optimal. Für Sophia ist das keine Option. „Klar würde ich am liebsten in Mitte

wohnen“, räumt sie ein. Und das nicht nur, weil hier am meisten los ist. „Maximal 45 Minuten Fahrtzeit würde ich in Kauf nehmen, ich will



Foto: Nils Richter

doch nicht den halben Tag in der S-Bahn verbringen“. Dass sie flexibel sein muss, ist ihr dennoch bewusst. „Notfalls muss ich übergangsweise was nehmen und dann weitersuchen.“

Birgit Leiß

*Sophia, Franziska und Constanze beklagen „winzige Zimmer mit horrenden Mieten“*

## DER VERANSTALTUNGSTIPP

## Kunst an der Hauswand

Berlin gilt als Street-Art-Hochburg, und damit sind nicht etwa Krakeleien auf Hauswänden gemeint, sondern künstlerisch gestaltete Fassaden. Bereits seit Mitte der 1970er Jahre entstanden in beiden Teilen der Stadt Wandbilder, zum Teil gefördert durch die öffentliche Hand, zum Teil als Spontanmalerei. Mittlerweile gibt es rund 700 davon, circa 150 befinden sich in Friedrichshain-Kreuzberg. Einen guten Überblick über die unterschiedlichen Arbeiten bietet eine Ausstellung, die derzeit im „Friedrichshain-Kreuzberg-Museum“ zu sehen ist. Gezeigt werden Fotografien von Nobert Martins. Er dokumentiert seit fast 40 Jahren



Foto: Sabine Münch

die Wandbilder, von denen etliche als Auftragsarbeiten im Rahmen von Förderprogrammen wie „Farbe im Stadtbild“ oder innerhalb der Stadterneuerung entstanden sind. Das Spektrum reicht von politischen bis zu historischen Themen, setzt sich mit Folgen der Umweltzerstörung und Stadtsanierung auseinander, erzeugt Illusionen oder dient vorrangig dekorativen Zwecken. Zunehmend sind auch Firmen, Wohnungsbaugesellschaften und Hausbesitzer bereit, die Fassaden ihrer Gebäude als Blickfang gestalten zu lassen.

bl

■ **Ausstellung**  
„Hauswände statt Leinwände – Wandbilder in Friedrichshain und Kreuzberg. Fotografien von Nobert Martins – 1975 bis 2013“  
noch bis 3. Dezember 2013,  
Friedrichshain-Kreuzberg-Museum, Adalbertstraße 95 A,  
☎ 50585233  
Mittwoch bis Sonntag von 12 bis 18 Uhr,  
Eintritt frei  
[www.kreuzbergmuseum.de](http://www.kreuzbergmuseum.de)



## Literatin in Robe

**Die Calvinstraße 21 ist ein mittlerweile bundesweit bekanntes Haus. Sechs Mietparteien wehren sich standhaft gegen die Schikanen ihres Vermieters. Nun auch mit satirischen Mitteln.**

Zugemauerte Fenster, ein ausgebauter Fahrstuhl, verschlossene Keller und jahrelanger infernalischer Baulärm bilden nur die Spitze des Eisbergs. Im Mai urteilte auch noch das Landgericht Berlin in einem Berufungsverfahren, dass die Mieter deswegen nicht die Miete mindern dürfen. Eine Revision wurde nicht zugelassen, obwohl eine andere Kammer desselben Gerichts völlig gegenteilige Urteile fällt.

Die die für dieses Urteil verantwortliche Richterin, Regine Paschke, hat sich inzwischen durch ihre umstrittene Rechtsprechung einen Namen

gemacht. Sie hält für Vermieterverbände Fachvorträge und schreibt eine Kolumne in der Eigentümerzeitschrift „Das Grundeigentum“. Doch ein Befangenheitsantrag wurde kürzlich abgelehnt. Begründung: Die Kolumnen seien eine „literarische Tätigkeit“ und stünden nicht im Zusammenhang mit der Arbeit Paschkes als Richterin.

Die Bewohner der Calvinstraße nahmen dies beim Wort und organisierten vor dem Haus eine Lesung der Werke dieser noch viel zu wenig beachteten Literatin. Regine Paschke erschien allerdings nicht selbst, und so hat die Schriftstellerin Katja Lange-Müller, diesjährige Trägerin des Kleist-Preises, es übernommen, einen Artikel aus dem „Grundeigentum“ zu rezitieren. „Das sind unsterbliche Texte“, lobte Lange-Müller ironisch die Arbeiten ihrer „Kollegin“.



Foto: Nils Richter

Lange-Müller liest Paschke: „Unsterbliche Texte“

Trotz andauernder Schikanen – im Sommer wurde damit begonnen, die leeren Wohnungen komplett zu entkernen – wollen die Mieter weiter kämpfen. „Es betrifft hier sechs Familien, aber es ist ein Präzedenzfall für die ganze Republik“, sagt Mieter Roman Czapara. Die Rechtsanwälte der Mieter bereiten nun mit Unterstützung des Berliner Mietervereins eine Verfassungsbeschwerde vor, weil das Landgericht den Mietern durch die Nichtzulassung der Revision den Rechtsweg abgeschnitten hat.

Jens Sethmann

## ENERGIEDATENMANAGEMENT

### Mit Wissen Geld sparen

■ Weitere Informationen: [www.bewusst-heizen.de](http://www.bewusst-heizen.de)

Jederzeit informiert: Über eine spezielle App das Online-Portal auch mobil nutzen

**Die Heizung ist mit 99 Cent pro Quadratmeter und Monat der größte Posten bei den Betriebskosten. Das zwingt zum Sparen. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist, dass der Mieter weiß, wann er wie viel Wärmeenergie verbraucht. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) hat jetzt ein Modellvorhaben zum Energiedatenmanagement gestartet. Ziel ist die Optimierung des Nutzerverhaltens.**

Seit Mitte der 1990er Jahre sind die Heizenergiekosten um mehr als 250 Prozent gestiegen. Für die Nebenkosten-Abrechnung 2012 sind bis zu 20 Prozent höhere Heizkosten als im Vorjahr zu erwarten, bedingt durch den langen Winter und die steigenden Kosten für Heizöl, Gas und Fernwärme. Die Heizkostenabrechnung 2013 dürfte noch einmal deutlich teurer werden.

Das betrifft auch die Mieter in der Hussiten-, Volta-, Usedomer und Jasmunder Straße in Wedding. Ihr Vermieter, die Genossenschaft „Vaterländischer Bauverein“, beteiligt sich mit Wohnungsbaugesellschaften in Essen und München an dem Modellvorhaben „Bewusst heizen, Kosten sparen“ unter Federführung der dena, unterstützt vom Deutschen Mieterbund und dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

In einem Praxistest wird in rund 200 Haushalten über drei Heizperioden in

den Jahren 2013 bis 2016 der individuelle Wärme- und Warmwasserverbrauch über speziell installierte Funkzähler erfasst. Die Mieter erhalten über ein Webportal oder eine App Zugang zu ihren Verbrauchsdaten, die monatlich aktualisiert werden, und können ihre Verbrauchszahlen mit dem Vormonat, dem Vorjahr und dem Durchschnittsverbrauch der Wohnungen in ihrem Haus vergleichen. Der Datenschutz ist dabei gewährleistet.

Anhand regelmäßiger Befragungen wird das Modellvorhaben kontinuierlich evaluiert. Den Mietern entstehen keine zusätzlichen Kosten. Erste Haushalte, die das Online-Tool bereits getestet haben, konnten ihren Wärmeenergieverbrauch um bis zu 15 Prozent senken. Ob sich das Energiedatenmanagement auch dann rechnet, wenn dessen Kosten später mit einbezogen werden, bleibt abzuwarten.

Rainer Bratfisch



Foto: ista

## DEUTSCHE WOHNEN WILL GSW ÜBERNEHMEN Größe statt Qualität

„Die Interessen der Eigentümer und Mitarbeiter im Blick“: Und wo bleiben bei der GSW die Mieter?

Ende August hat die Deutsche Wohnen AG bekannt gegeben, dass sie die Berliner Wohnungsbaugesellschaft GSW per Aktientausch übernehmen will. Damit würde ein Wohnungsriese mit knapp 150 000 Wohnungen entstehen, der „auch im europäischen Maßstab führend“ sein soll, so Deutsche-Wohnen-Vorstand Michael Zahn.

Nach einer Fusion wäre der Konzern in Berlin mit rund 100 000 Wohnungen der bei weitem größte Vermieter. Die GSW hat zurzeit 58 000 Wohnungen. Zur Deutschen Wohnen zählen unter anderem die Bestände der einst städtischen Gehag und der vormals gewerkschaftlichen Bau-BeCon.

Die GSW erklärt, ein Zusammenschluss mit der Deutschen Wohnen könne „operativ und industrie-



Foto: Christian Muhrbeck

logisch grundsätzlich sinnvoll sein“, deshalb prüfe sie das Angebot intensiv. Sie werde dabei „sowohl die Interessen der Eigentümer als auch der anderen betroffenen Stakeholder, insbesondere der Mitarbeiter, fest im Blick behalten“. Über die Interessen der Mieter verliert die GSW kein Wort.

„Der geplante Zusammenschluss erfüllt uns mit Sorge“, erklärt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild. „Wir befürchten, dass bei einem derart großen Unternehmen die Kundennähe leidet.“ Der Service der GSW hatte sich nach der Privatisierung schon deutlich verschlechtert.

Auch die Deutsche Wohnen macht sich bei den Berliner Mietern nicht gerade beliebt. Mit ihr befinden sich derzeit viele im Streit um Mieterhöhungen. Das Unternehmen will eine im Mietspiegel 2013 festgelegte neue Berechnungsart nicht akzeptieren und verlangt Mieten, die deutlich über dem Oberwert der Spanne liegen. Der BMV befürchtet, dass sich dieses inakzeptable Vermieterverhalten noch ausbreiten wird, wenn die Deutsche Wohnen die GSW schluckt. *Jens Sethmann*

### BETRIEBSKOSTEN

## Städtische fordern Mehrwertsteuer-Ermäßigung

Die Betriebskosten machen in Berlin rund ein Drittel der Warmmiete aus. 2013 ist zum Beispiel der durchschnittliche Strompreis im Vergleich zum Vorjahr um rund 13 Prozent gestiegen. Bei einem Verbrauch von 2500 Kilowattstunden im Jahr resultiert daraus für einen Mieterhaushalt eine Mehrbelastung von etwa 52 Euro pro Jahr – so das Ergebnis der Preisdatenbank des Vermietersverbandes BBU.

Der Preis für Fernwärme stieg 2013 in Berlin gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Prozent. Zum Vergleich: Die allgemeine Inflationsrate lag bei nur 2,2 Prozent. Ein Musterhaushalt mit 60 Quadratmeter Wohnfläche zahlt zurzeit im Jahr rund 612 Euro für Heizung und Warmwasser. Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), macht für die Preisexplosion vor allem die Energie-

wende verantwortlich. „Gegen die Strompreisentwicklung kann auch die weitere Modernisierung von Wohnungen nichts ausrichten“, betonte sie bei der Vorstellung der aktuellen BBU-Preisdatenbank. Bisher konnten Preissteigerungen zumindest teilweise noch durch Energieeinsparungen nach energetischen Modernisierungen relativiert werden. Bei einem Modernisierungsstand von fast 90 Prozent in den Beständen der BBU-Mitgliedsunternehmen ließen sich jedoch weitere Modernisierungen kaum noch wirtschaftlich durchführen. Der BBU fordert deshalb von der Politik, für die Energiekosten von Privathaushalten den ermäßigten Mehrwertsteuersatz von 7 Prozent anzuwenden. Nach wie vor ist Wasser bundesweit in Berlin am teuersten. Moderat stiegen dagegen laut BBU-Preisdatenbank im Berichtszeitraum die Kosten der Müllentsorgung. Hier liegt Ber-

Stadt	Mischpreis je kWh (Stand 1.1.2013) in Euro	Preisanstieg seit 1.1.2012 in Prozent
Berlin	0,3058	13,0
Frankfurt/Main	0,3129	21,2
Hamburg	0,3032	12,0
Köln	0,2835	9,1
München	0,2614	2,2
Potsdam	0,3035	12,0
Stuttgart	0,2924	2,6

Quelle: BBU

lin im Vergleich der deutschen Großstädte noch am günstigsten. Nach wie vor ist der Grundsteuerhebesatz in Berlin im Vergleich zu allen anderen 79 der untersuchten Städte am höchsten. Die umgelegten Grundsteuerkosten sind zum Beispiel in Berlin doppelt so hoch wie im benachbarten Potsdam. Auch hier ist die Politik gefragt. *Rainer Bratfisch*

*Preisvergleich für Mieterstrom in Städten bei einem Stromverbrauch von 2500 kWh pro Haushalt im Modellhaus je Jahr*



## Bewegung am Flugfeld

Es wird konkret: Nach jahrelangen Diskussionen um die künftige Nutzung des Tempelhofer Feldes hat Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) im September den Weg freigegeben, die ersten Baupläne für 1500 bis 1700 Wohnungen zu erstellen. Zeitgleich startete das Volksbegehren „100 % Tempelhofer Feld“ mit dem Ziel, das Tempelhofer Feld als reine Freizeitfläche zu erhalten.

bahn gelegene Flächen bebauen. Als Baupartner hat das Land Berlin die beiden kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Degewo und Stadt und Land sowie die Baugenossenschaft Ideal gewonnen. Die drei Unternehmen gehen davon aus, dass rund die Hälfte der Wohnungen bei einer Nettokaltmiete von 6 bis 8 Euro liegen werden. Die Miete der restlichen Wohnungen wird voraussichtlich bei über 10 Euro liegen. „Aber

*Die Rangelie um das Tempelhofer Flughafen-Gelände ist noch nicht vorbei*

alles liegt diesseits der Preisgrenze für Luxuswohnungen“, sagte Müller – vor allem in Richtung derer, die befürchten, dass sich am Tempelhofer Feld nur reiche Berliner einquartieren könnten.

Die Initiatoren des Volksbegehrens „100 % Tempelhofer Feld“ lehnen Müllers Baupläne gänzlich ab. Man wolle das Tempelhofer Feld als „Katalysator für ein soziales Miteinander“ erhalten. Flächen für den Wohnungsbau, so ein Sprecher der Initiative, gebe es in ausreichendem Maße auch an anderer Stelle.

*Wiebke Schönherr*

„Wir brauchen vor allen Dingen neue, bezahlbare Wohnungen“, begründete Müller das umstrittene Vorhaben und fragte rhetorisch weiter: „Wo, wenn nicht hier?“ Es sei im gesamtstädtischen Interesse wichtig, das Tempelhofer Feld weiterzuentwickeln und man wolle diese Aufgabe behutsam angehen. Die jetzt geplanten Wohnblöcke sollen laut Müller auf der ersten von drei Bauflächen entstehen, am Tempelhofer Damm. Die Bagger könnten dort im Jahr 2016 anrollen. Anschließend wolle man auch die Fläche zur Oderstraße hin sowie an der Auto-

Foto: Sabine Münch



Illustration: Susanne Nöllgen

### URTEILEN SIE SELBST!

## Gegen den Strich gebürstet

Es gibt Vermieter, die es als persönliche Beleidigung auffassen, wenn Mieter ihre Wohnung tatsächlich zum Wohnen benutzen. Sprich: bestimmte Einrichtungsgegenstände wie Parkett, Teppich oder Einbauschränke begehen, bewegen und damit auch abwohnen. Dabei übersehen viele, dass ein Mietzins ja nicht nur dafür da ist, den Wohnraum zur Nutzung zu überlassen, sondern dass die Miete auch den Verschleiß an Einbauten oder vorhandenen Einrichtungen einkalkulieren sollte.

Vermieterin Hilde Bruns\* fand nach dem Auszug ihrer Mieter Jeannette und Roger Wildenhain\*, dass diese nicht nur ihre Schönheitsreparaturen unsachgemäß ausgeführt, sondern auch beim Auszug Schäden am Treppenhaus verursacht, den Teppichboden verschmutzt, den Waschküchenboden verschrammt und auch noch die im Bad bei Bezug vorhandene hochwertige Klosettbürste über Gebühr strapaziert hätten. Und verklagte diese auf Zahlung umfangreicher Renovierungskosten und Schadenersatzzahlung – unter anderem für die bei Neukauf rund 70 Euro teure Klosettbürste. Nun ist ausgerechnet diese ja kein reiner Ziergegenstand. Eine Klobürste ist explizit für den täglichen Gebrauch gedacht und gemacht. Da zeigen sich schon mal Verschleißerscheinungen. Oder hätten die Mieter die teure Bürste bei Auszug durch eine gleichwertige ersetzen müssen?

Wie hätten Sie entschieden?

Da Vermieterin Bruns den Mietern keine Chance zur Nachbesserung gelassen hatte, hat ihr das Amtsgericht Köln bezüglich der geforderten Kosten für Renovierungsarbeiten kein Recht gegeben. Und auch die Klobürste mussten die Mieter nicht ersetzen: Diese sei aufgrund ihres Alters abzuschreiben. Der Abzug „neu für alt“ liege bei 100 Prozent, was bedeutet, dass die Bürste keinen Wiederverkaufswert mehr hat.

AG Köln vom 19. September 2000

– 209 C 202/00 –

*Elke Koeping*

\* Name von der Redaktion geändert



### DER MIETRECHTSTIPP

## Keine Mietminderung für bereits vorhandene Mängel

Für Mängel, die bereits bei der Anmietung der Wohnung vorhanden waren, ist eine Mietminderung auf Dauer ausgeschlossen. Nur wenn die Mängel trotz aller Sorgfalt beim Einzug nicht feststellbar waren, etwa wenn sich ein Defekt an der Heizung im Sommer nicht erkennen ließ, kann eine Mietminderung noch in Betracht kommen. *mr*

## BIZARRE MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNG

## De luxe mit Außenklo

**Mietern in Prenzlauer Berg wurde eine absurde Modernisierung mit happigen Mieterhöhungen angekündigt. Für einige Bewohner soll sich die Miete sogar vervierfachen. Und trotz Warmmieten bis zu 18 Euro pro Quadratmeter sollen sie weiter mit Außenklo und ohne Bad wohnen.**

Dass etwas gemacht werden muss, ist offensichtlich. Die Winsstraße 59 ist eines der letzten noch unsanierten Häuser im Ortsteil Prenzlauer Berg. Der Putz bröckelt, die Keller sind feucht, manche Mieter haben noch Ofenheizung, ein Außenklo im Treppenhaus – von einem Badezimmer können sie nur träumen. Sie haben sich selbst in der Küche eine Dusche eingebaut oder eine Gas-etagenheizung installiert – alles auf eigene Kosten.

Die Ankündigung einer energetischen Sanierung hatte es nun in sich: Das Haus soll eine Innendämmung, neue Dreifachfenster, eine Zentralheizung und eine Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung bekommen. Dazu kommen neue Balkone und ein Aufzug. Energietechnisch wäre das Haus tipptopp, der Wohnkomfort bliebe allerdings vorsintflutlich: Die Wohnungen, die kein Bad und kein Innen-WC haben, sollen auch keins bekommen.

„Das ist eine energetische Vergoldung, die darauf abzielt, dass wir hier ausziehen“, meint Mieter Stefan Böhm\*. Die Warmmieten sollen nach der Modernisierung auf 15 bis über 18 Euro pro Quadratmeter steigen. Das kann sich keiner der rund 70 Bewohner leisten. Böhm meint: „Wir wären alle froh, in einem sanierten Haus zu wohnen, aber die Miete muss auf einem angemessenen Niveau bleiben.“ Glaubt der Eigentümer, die Christmann-Unternehmensgruppe (Leitspruch: „Wir kaufen ausschließlich Immobilien, in denen wir selbst wohnen möchten“) ernsthaft, eine Wohnung ohne Bad für 1200 Euro vermieten zu können?

Immer häufiger werden in Berlin extrem teure Modernisierungsmaßnahmen angekündigt, die den Mietern signalisieren sollen: Das kannst du dir nicht mehr leisten. Viele Mieter ziehen vor Schreck gleich aus, andere lassen sich gegen eine Abfindung aus ihrem Mietvertrag herauskaufen. Der Hintergrund: Leere Häuser lassen sich sehr viel profitabler verwenden als vermietete.

„Wir haben die Modernisierung abgelehnt“, sagt Rechtsberaterin Karin Manske vom Berliner Mieterverein, die einige der Mieter vertritt. Weil die Duldungspflicht von Modernisierungen im Mietrecht gerade geändert wurde, sind die Erfolgsaussichten jedoch schwer einzuschätzen: „Es weiß noch keiner, wie die Gerichte das auslegen werden“, erklärt Manske.

Nachdem auch die Boulevardpresse über den „Berliner Mietwucher des Jahres“ berichtet hat, kam die Hausverwaltung auf die Mieter zu, um individuelle Lösungen zu finden. Diese



Foto: Nils Richter

wollen sich jedoch nicht auseinanderdividieren lassen. „Es herrscht eine große Unsicherheit, aber wir Mieter sind durch die Sache zusammengerückt“, berichtet Böhm.

Jens Sethmann

\* Name geändert

Modernisierung in der Winsstraße 59: Wärmerückgewinnung und Außenklo

■ Blog der

Bewohner:

<http://winsstrasse>

[59.wordpress.com](http://59.wordpress.com)

## DER WEBTIPP

## Virtuell im Schlachthof

Wer sich für Berlins alten Schlachthof an der Eldenaer Straße interessiert, kann sich nun auf einer neuen Web-Site über Historie und Zukunft dieses einmaligen Areals informieren. In Form eines virtuellen Rundgangs über zwölf Stationen erfährt man detailliert und bebildert die Hintergründe zur Baugeschichte des Zentral-Vieh- und Schlachthofs, zu dessen offizieller Eröffnung am 1. März 1881 vieles nur provisorisch fertiggestellt war. Bis ins Jahr 1883 hinein wurde parallel zum Schlachtbetrieb noch gebaut – ein offenbar zu Berlin gehörender Umstand, wie man ihn auch heute noch allzu gut kennt. Ebenso interessant sind die Erklärungen zur Funktionsweise des Vieh- und Schlachthofs. Wer weiß schon noch, dass unter anderem auch eine Talgschmelze, eine Borstenzurichterei und eine Albumfabrik dazugehörten? Letztere kaufte das Blut auf, um es zu Grundstoffen der pharmazeutischen Industrie oder zu Dünger zu verarbeiten. Nicht zuletzt wird anhand der Alt- und Neubauten die heutige Entwicklung zum Wohngebiet anschaulich erläutert. Man kann diese Tour zu Hause am Bildschirm unternehmen oder aber sich vor Ort mit Smartphone oder Tablet informieren. Das Museum Panokow, unter dessen Mitarbeit die Seite erstellt wurde, bietet auch reale Führungen über das Gelände an.

js



■ Weitere

Informationen:

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

## MAKLER

# Verzerrt die Provision die Wahrnehmung?

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat einen „Marktmietenspiegel“ für Berliner Geschosswohnungen vorgelegt. Das Fazit des Maklerverbandes: Berlin habe „nach wie vor erschwingliche faire Mieten“. Der Berliner Mieterverein (BMV) nennt diese Bewertung „grotesk“.

Der IVD-Marktmietenspiegel gibt die Nettokaltmieten bei Neuvermietungen am Stichtag 1. Mai 2013 an. In Standardlagen werden im Durchschnitt 6,87 Euro pro Quadratmeter verlangt. Spitzenreiter ist Charlottenburg-Wilmersdorf mit 8,25 Euro. Gegenüber der letzten Erhebung vor zwei Jahren verzeichnet der IVD einen Anstieg um 11,3 Prozent. Den größten Sprung machten die Mieten in Friedrichshain-Kreuzberg mit ei-

nem Plus von 16,7 Prozent. In den sogenannten Vorzugslagen zogen die Mieten noch stärker an. Der IVD spricht dennoch von einem „unterdurchschnittlichen Mietniveau“. Er will mit den Zahlen „dem politischen Irrweg, den der Berliner Senat in puncto Mietbremse, Milieuschutz, Kappungsgrenze und Eigentumverhinderungssteuer beschreitet“, Paroli bieten. Insbesondere wendet sich der Verband gegen die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, die der Senat für ganz Berlin bei 15 Prozent innerhalb von drei Jahren festgelegt hat. Dafür fehle die Rechtsgrundlage, meint der IVD, denn sein Bericht, für den allerdings nur 1300 Mietdaten ausgewertet wurden, widerlege, dass eine angemessene Wohnraumversorgung in Berlin gefährdet ist. „Das stellt eine groteske Verdrehung



Foto: Sabine Münch

der Situation dar“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Die Strategie ist durchsichtig. Es geht darum, gegen die von CDU/CSU, SPD, Grünen und Linken im Bund befürwortete Deckelung der Neuvertragsmieten Sturm zu laufen.“ Makler haben ein persönliches Interesse an teuren Mieten: je höher der Mietpreis, desto üppiger ist ihre Provision.

Jens Sethmann

*Trotz Mietenexplosion und langen Schlangen bei der Wohnungsbesichtigung: Laut IVD ist eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleistet*

## EXPERTENSTREIT

# Armut durch Energiesparen?

Die energetische Gebäudesanierung macht für viele Menschen das Wohnen unbezahlbar und birgt „erheblichen sozialen Sprengstoff“ – das behauptet eine aktuelle Studie. Die Deutsche Energie-Agentur (dena) widerspricht heftig.

Unvorstellbare 2,1 Billionen Euro müssen investiert werden, wenn, wie von der Bundesregierung gefordert, der Energiebedarf des Gebäudebestands bis 2050 um 80 Prozent gesenkt werden soll. Das ergab eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik und der Technischen Universität Darmstadt. In einem Mehrfamilienhaus verteuert sich das Wohnen monatlich um rund 140 Euro pro Wohnung. Das belastet vor allem Geringverdiener.

„Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 900 bis 1300 Euro zahlen nach Sanierung die Hälfte ihres Einkommens für das Wohnen – das ist dramatisch und bricht den Sozialpakt“, warnt An-



Foto: Christian Muhrbeck

dreas Pfnür von der TU Darmstadt. Die Ausgaben des Staates für das Wohngeld und die Kosten der Unterkunft würden bis 2050 drastisch steigen: von aktuell 17 Milliarden auf über 24 Milliarden Euro pro Jahr. Die Deutsche Energie-Agentur (dena) weist die Studie vehement zurück. „Die TU Darmstadt stellt die Kosten der energetischen Sanierung unrealistisch hoch dar“, wirft dena-Geschäftsführer Stephan Kohler den

Autoren vor. In den Gesamtkosten von 2,1 Billionen Euro seien auch notwendige Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen enthalten, die gar nichts mit der energetischen Sanierung zu tun hätten. Besonders die Prognose der Mietersteigerungen weise Fehler auf. So gehe die Berechnung davon aus, dass sämtliche Modernisierungskosten überall und ausnahmslos in voller Höhe auf die Mieten umgelegt werden, und berücksichtige nicht, dass die staatliche Förderung die umlagefähigen Kosten reduziere. Für die dena sind energetische Gebäudesanierungen das einzige Mittel gegen hohe Kostenbelastungen durch steigende Energiepreise. Stephan Kohler ist überzeugt: „Wenn gar nicht saniert wird, ist das für den Mieter die teuerste Variante, da seine Warmmiete durch die steigenden Energiepreise erheblich stärker steigen wird, als wenn sein Haus saniert wird.“

Jens Sethmann

Was kommt unterm Strich teurer: sanieren oder nicht sanieren?



## WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

### Planungssicherheit statt Geld gefordert

Neubau muss sich planungssicher rechnen, sagt die Bauwirtschaft

Seit Sommer ist sich der rot-schwarze Senat einig: Eine neue Wohnungsbauförderung wird aufgelegt – 320 Millionen Euro, verteilt auf fünf Jahre. Verwaltet werden sollen die Mittel durch einen Wohnungsbaufonds, der die Förderprojekte auswählt. Doch die Wirtschaft mauert: Geld sei nicht das Problem, so etliche Teilnehmer des diesjährigen „Immobiliendialogs“, den die Investitionsbank Berlin im September veranstaltete.

„Es müssen dringend Neubauprojekte realisiert werden – und zwar jeglicher Art“, begründet Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) beim Aufeinandertreffen von Politik und Immobilienwirtschaft seinen Entschluss, einen Wohnungsbaufonds einzurichten und damit einen geförderten Berliner Wohnungsbau neu anzukurbeln. 10000 bis 12000 Wohnungen pro Jahr sol-

len künftig gebaut werden. Ein hohes Ziel im Vergleich zu den aktuellen Zahlen: Im Jahr 2012 sind gut 4000 neue Wohnungen entstanden, im laufenden Jahr werden es um die 7000 sein.

Doch so sehr die privaten Unternehmen Müllers Interesse am Neubau schätzen – an der Art der Förderung scheiden sich die Geister. Die Finanzierung ist jedenfalls nicht das Problem. „Früher gab es zu wenig Kapital am Wohnungsmarkt, heute ist es eher zu viel“, sagt Stadtentwicklungsforscher Bernhard Faller beim Immobilien-dialog. Auch Jörg Wollenberg von der Berliner Baugenossenschaft und Laurentius Hegemann, Geschäftsführer der Kondor Wessels Holding, die in Tegel und Spandau Neubauprojekte plant, sehen nicht fehlendes Geld als größtes Hindernis, in Berlin zu bauen, sondern mangelnde Planungssicherheit. „Es kann nicht sein, dass wir ein Grundstück



Foto: Christian Muhrbeck

kaufen und erst nach und nach über einen längeren Zeitraum erfahren, welche Bedingungen an dessen Bebauung gestellt werden“, beklagt sich Wollenberg. Als Vorstand der Berliner Baugenossenschaft müsse er nicht dazu aufgefordert werden, in sozialer Weise Wohnungen zu bauen, das stünde schließlich in seiner Satzung. Doch die Stadt müsse auch dafür sorgen, dass das aus wirtschaftlicher Sicht möglich sei. *Wibke Schönherr*

## GROSSIEDLUNGEN

### Sozialwohnungen für die oberen vier Zehntel

Auch künftig wird in 16 Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus bei der Vermietung auf den Wohnberechtigungsschein (WBS) verzichtet. Was eine bessere soziale Durchmischung bewirken soll, geht im Grunde auf Kosten der Wohnungssuchenden mit kleinerem Portmonee. Die Regelung sei angesichts der derzeitigen Wohnungsnot nicht mehr zeitgemäß, heißt es daher beim Berliner Mieterverein (BMV).



Foto: Paul Gläser

Weiterhin von Belegungsbindungen freigestellt bleiben rund 34300 Sozialwohnungen in 16 Großsiedlungen, darunter die Heinrich-Zille-Siedlung in Mitte, die Heerstraße in Spandau und die Rollbergsiedlung in Neukölln. Das bedeutet, dass für den Bezug dieser Wohnungen kein WBS erforderlich ist. Eine Fehlbelegungsabga-

be wird in Berlin ohnehin nicht mehr verlangt. Um das Sozialgefüge zu verbessern und eine Ghattobildung zu vermeiden, wolle man bewusst „Zuzugsanreize“ für einkommensstärkere Haushalte schaffen, so Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD). Doch ob solche Anreize angesichts eines leergefegten Woh-

nungsmarkts überhaupt noch angebracht sind, darf bezweifelt werden. Zumindest die Sozialbauten in attraktiver Lage werden von Besserverdienenden längst nicht mehr verschmäht. Bestes Beispiel: das „Pallaseum“ in Schöneberg, wo in den letzten Jahren verstärkt einkommensstärkere Mieter zugezogen sind.

Es sei absurd, dass man die Wohnungen nicht für die Bedürftigen reserviere, kritisiert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „In Konkurrenz zu gut verdienenden Haushalten werden sie zwangsläufig den Kürzeren ziehen, denn Vermieter entscheiden sich praktisch immer für den solventeren Bewerber.“ Ohnehin liegen mindestens 60 Prozent aller Berliner Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsschein.

*Birgit Leiß*

◀ „Pallaseum“: Innerstädtische Sozialwohnungen geraten zunehmend auch in das Blickfeld Besserverdienender

## Aussagekraft wird bezweifelt

Alljährlich muss der Senat über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau Bericht erstatten. Auch diesmal heißt es: Alles halb so wild. Sebastian Jung vom „Bündnis Sozialmieter.de“ hat da seine Zweifel.

Von „moderaten Auswirkungen“ ist im Bericht an das Abgeordnetenhaus die Rede. Bei 11 Prozent der ausgewerteten Wohnungen liegt die Nettokaltmiete unter 5,50 Euro pro Quadratmeter monatlich, bei knapp 60 Prozent zwischen 5,50 und 6,50 Euro. Etwa 12 Prozent haben höhere Mieten als 7 Euro. Die Mietsteigerungen seit dem Ende der 15-jährigen Förderzeit liegen damit für 69 Prozent der Wohnungen unter 1 Euro pro Quadratmeter. Lediglich die Eigentümer von elf Objekten mit ins-

gesamt 97 Wohnungen hatten angegeben, die Kostenmiete zu verlangen. Spitzenreiter: 10,55 Euro in einem Objekt in Pankow. Fraglich ist, wie aussagekräftig die Erhebung ist. Lediglich zu 65 Prozent der von der Streichung der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen gibt es Angaben, der Rest der Eigentümer hat sich an der Erhebung nicht beteiligt. „Wir kennen zahlreiche Fälle, wo 10 oder wie im Fanny-Hensel-Kiez sogar 13 Euro pro Quadratmeter verlangt werden“, erklärt Sebastian Jung. Die Möglichkeit, diese Miete zu verlangen, werde bewusst als Druckmittel eingesetzt, um unliebsame Mieter zu maßregeln. Leicht angestiegen gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der bewilligten Mietausgleichszahlungen. Insgesamt



Foto: Sabine Münch

haben bis Jahresende 2012 1917 Mieterhaushalte einen Mietausgleich und 853 Mieter Umzugskostenhilfen erhalten. Dafür wurden bis Ende 2012 insgesamt 5,9 Millionen Euro bewilligt – plus 2 Millionen Verwaltungskosten an die Investitionsbank Berlin (IBB). „Dass ein Drittel des Geldes nicht den Mietern zugute kommt, sondern an die IBB fließt, ist doch absurd“, findet Sebastian Jung. Birgit Leib

„Zahlreiche Fälle von Mieten über 10 Euro bekannt“: Mieteraktivist Sebastian Jung

Anzeige

# Zweite Hand

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

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

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



# Wo wohnt es sich am besten?

## Vor- und Nachteile der Eigentümer-Typen

Das Wichtigste bei der Wohnungssuche ist sicherlich, eine schöne und preislich passende Bleibe zu finden. Die Frage, mit welchem Vermieter man es in den nächsten Jahren zu tun hat, erscheint da nebensächlich. Mancher Mieter sieht erst beim Mietvertragsabschluss, dass die Wohnung einem Einzeleigentümer oder aber einem Investmentfonds aus Luxemburg gehört. Dabei spielt es für die Wohnqualität eine wichtige Rolle, ob man in ständiger Angst vor einer Eigenbedarfskündigung leben muss und wie schnell notwendige Reparaturen erledigt werden. Pauschale Urteile über die Qualitäten der einzelnen Eigentübertypen verbieten sich. Dennoch gibt es einige handfeste Unterschiede.

Mit dem Prädikat „Gutes und sicheres Wohnen“ werben die sechs städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin – und das nicht zu unrecht. Zumindest sind die Mieter der rund 285 000 Wohnungen vor einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ebenso geschützt wie vor einer Umwandlung in eine Eigentumswohnung. Die Zeiten, als kommunale Bestände reihenweise an zum Teil dubiose Investoren verkauft wurden, sind erst einmal vorbei, und seit einiger Zeit nutzt der Senat wieder stärker seinen Einfluss. Denn die sechs Unternehmen gehören dem Land Berlin und haben als solche eine besondere soziale Verantwortung.

Beispielsweise sind sie angehalten, Mieterbeiräte zu unterstützen – was in der Praxis zwar nicht immer zu einer guten Zusammenarbeit führt, doch immerhin können sie, anders als private Unternehmen, dieses Instrument der Mitwirkung nicht ein-

fach ablehnen. Zudem können sich Mieter von landeseigenen Gesellschaften seit gut einem Jahr über eingeschränkte Mieterhöpfungsmöglichkeiten freuen. Statt um 15 Prozent alle drei Jahre, wie es die gesetzliche Regelung vorsieht, darf die Miete bei Gewobag, Degewo, Howoge, Gesobau, Stadt und Land

### „Makellos“ gibt es nicht

und WBM nur um 15 Prozent alle vier Jahre erhöht werden. Nach einer Modernisierung können maximal neun Prozent der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umgelegt werden. Die neue Miete soll unter Berücksichtigung besonderer Wohnungsgrößen (ohne Nebenkosten) 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen. Alle anderen Vermieter können dagegen 11 Prozent der Modernisierungskosten draufschlagen – unabhängig da-

von, was der Mietspiegel sagt. Diese freiwilligen Verzichtserklärungen wurden im Mietenbündnis zwischen dem Senat und städtischen Vermietern festgelegt.

Aber das bedeutet natürlich nicht, dass Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften keine Probleme hätten. Für große Empörung sorgte beispielsweise die Howoge vor drei Jahren, als sie in Buch eine extrem teure Modernisierung ankündigte. Und an die chaotisch durchgeführten Bauarbeiten bei der energetischen Sanierung des Märkischen Viertels denken viele Gesobau-Mieter nur mit Schrecken zurück. Auch die Degewo ist nicht gerade für rücksichtsvoll durchgeführte Sanierungen bekannt, etwa bei den sogenannten „Alboinhöfen“, wo mehrere Mieter sich schließlich vor Gericht wiederfanden, weil sie die „Verschlimmbesserung“ ihrer Wohnungen durch winzige Fenster





nicht dulden wollten. Nicht immer vorbildlich agierte auch die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), die jahrelang für ihre Wohnungen im Nikolaiviertel den Mietspiegel nicht akzeptieren wollte.

Und wie sieht es mit dem Kundenservice aus? Nichts ist schließlich ärgerlicher, als in der Verwaltung niemanden zu erreichen oder seinen Vermieter monatelang um eine Mängelbeseitigung bitten zu müssen. „In aller Regel kommen die städtischen Vermieter ihren Verpflichtungen nach“, so die Erfahrung von Rechtsberater Dr. Michael Häberle beim Berliner Mieterverein (BMV). Sie haben professionelle Verwaltungen mit Reparaturservice, Notfallhotline und Facility Managern, wie die Hausmeister neudeutsch genannt werden. Bei Befragungen, wie sie das Institut „Analyse und Konzepte“ regelmäßig durchführt, schneiden die städtischen Vermieter jedenfalls deutlich besser ab als die privaten Wohnungsunternehmen (siehe auch Kasten auf dieser Seite).

Spitzenreiter in puncto Mieterzufriedenheit sind jedoch die Genossenschaften. Kein Wunder, hier lebt es sich vergleichsweise preiswert, die Häuser sind praktisch immer gut in

Wohnrecht auf Lebenszeit. Gekündigt werden kann nur bei schwerwiegenden Vertragsverletzungen, etwa Mietrückstand. Genossenschaften arbeiten zudem nicht gewinnorientiert. Die Rendite wird wieder

### Wo der Vermieter die Blumen gießt

in das Unternehmen gesteckt, weswegen die rund 185000 Berliner Genossenschaftswohnungen nicht nur überdurchschnittlich gut gepflegt sind, sondern auch mit zahlreichen Extras aufwarten. Ebenso wie bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften stehen den Mietern

Gästewohnungen, Veranstaltungsräume und zum Teil sogar ein kostenloser Einkaufs- und Blumengießservice zur Verfügung – davon können andere Mieter nur träumen.

Darüber hinaus engagieren sich beide Eigentübertypen im Stadtteil, indem sie beispielsweise Familienzentren und Kinderläden unterstützen oder sich in Kooperation mit Partnern vor Ort um das Wohnumfeld kümmern. So hat die Gesobau gemeinsam mit dem Träger „Outreach“ im Märkischen Viertel den Kinder- und Jugendtreff „BoxGym“ gegründet. Die Jugendlichen können hier bei Videoworkshops mitmachen, sich bei Bewerbungen helfen lassen oder



*Da nicht gewinnorientiert, können Genossenschaften ihre Überschüsse in Gebäude und Wohnumfeld re-investieren – das macht sie neben vielem anderen zum beliebtesten Vermieter-Typ (links oben: Alt-Friedrichsfelde, links: Paul-Hertz-Siedlung, oben: Mieterfest)*

### Schlechte Noten für private Wohnungsunternehmen

Seit 2008 befragt das Hamburger Institut „Analyse & Konzepte“ alle zwei Jahre bundesweit Mieter, wie sie die Qualitäten ihres Vermieters bewerten. Es geht vor allem um Kundenservice, sprich Erreichbarkeit, Freundlichkeit und die schnelle Reaktion auf Beschwerden oder Mängelanzeigen. Am zufriedensten zeigen sich dabei stets die Mieter von Genossenschaften. 58 Prozent würden wieder bei einer Genossenschaft mieten, so die Ergebnisse des „Servicemonitor Wohnen 2012“. Im Vergleich zu 2010 konnten sich die Genossenschaften damit sogar noch um sechs Prozentpunkte verbessern. Allerdings haben sie nicht bei allen Serviceleistungen die Nase vorn. In puncto telefonischer Erreichbarkeit beispielsweise schnitten die privaten Einzelvermieter am besten ab. Spitzenreiter bei der Bearbeitung

von Schadensmeldungen sind die städtischen Wohnungsunternehmen. 42 Prozent der Befragten zeigten sich laut Studie zufrieden, bei den privaten Einzelvermietern und den Genossenschaften waren es nur 32 beziehungsweise 31 Prozent. Offenbar hat die Beliebtheit der Genossenschaften weniger mit dem Service zu tun als mit der Wohnsituation und dem Mietpreis. Auffällig sind die schlechten Bewertungen für die privaten Wohnungsunternehmen. Auf einer Skala von 1 für „vollkommen zufrieden“ bis 5 für „unzufrieden“ erhielten sie nur die Note 2,9. 2010 lag dieser Wert noch bei 2,7. Nur 29 Prozent würden beim selben Vermieter wieder eine Wohnung wählen. Das Schlusslicht bilden die Verwaltungsgesellschaften.

*weiter auf der nächsten Seite*



Fotos: Nils Richter

Schuss, und es gibt Mitbestimmungsrechte. Einziehen kann nur, wer Anteile an der Genossenschaft erwirbt. Statt Mietvertrag bekommt man einen Nutzungsvertrag, und es gilt ein

Fußball spielen. Für ihr Alleinerziehenden-Wohnprojekt „Jule“ wurde die Degewo unlängst sogar mit dem Preis „Soziale Stadt“ ausgezeichnet. Auch die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG engagiert sich für den Kiez. So wur-



Fotos: Nils Richter

de in der Siedlung Spandau das Waschcafé eingerichtet, eine Begegnungstätte, in der es – neben Waschmaschinen und Trocknern – auch Kaffee und selbstgebackenen Kuchen gibt. In der gleichen Siedlung unterstützt die Genossenschaft eine Kinder- und Jugendbetreuung, wo Kinder zwischen acht und 14 Jahren Hausaufgaben machen oder an Ausflügen teilnehmen können. Gleichwohl sind Genossenschaften als Vermieter nicht ohne Fehl und Tadel. Ein Beispiel: der Umgang mit den Schönheitsreparaturen, der vor einigen Jahren für erheblichen Wirbel sorgte. Nachdem der Bundesgerichtshof die gängigen Vereinbarungen in den Mietverträgen für unwirksam erklärt hatte, verlangten die Genossenschaften von ihren Mitgliedern die Unterzeichnung neuer Vereinbarungen. Ansonsten müsse man eben Mieterhöhungen durchsetzen.

### Heikel: die vermietete Eigentumswohnung

Argumentiert wird dabei stets mit der Interessengleichheit aller Mitglieder. Bei Genossenschaften gebe es eben nicht den klassischen Vermieter-Mieter-Gegensatz. Doch de

hat also einen privaten Vermieter, vom einzelnen Hausbesitzer über mittelständische Wohnungsunternehmen bis hin zur börsennotierten Immobilienfirma. Es versteht sich von selber, dass es hier große Unterschiede gibt: Von Top bis Flop ist alles dabei. Sobald jedoch der Renditegedanke im Vordergrund steht, bedeutet das in der Regel, dass an der Instandhaltung gespart wird – bei einem meist hohen Mietniveau. „Das Streitpotenzial ist bei den rein renditeorientierten Vermietern sehr groß“, so Rechtsberater Häberle: „Die Mieter sagen sich, wenn ich schon so viel zahle, will ich auch eine entsprechende Leistung sehen.“ Ausgesprochen heikel sind vermietete Eigentumswohnungen. Das Mietniveau in umgewandelten Wohnungen liegt um 20 bis 30 Prozent höher – schließlich muss der Wohnungseigentümer aus den Mieteinnahmen den Kredit abbezahlen – und nicht selten hat der Käufer keinerlei Kenntnis vom Mietrecht, geschweige denn von der Erstellung korrekter Betriebskostenabrechnungen. Häufig wurde die Eigentumswohnung auf den „letzten Meter“ finanziert, Rücklagen für Instandhaltungen fehlen. Und selbst wenn der Vermieter gewillt ist, den Mangel zu beheben: Sobald der Schaden das Gemeinschaftseigentum tangiert, kann er ohne die Miteigentümer nichts veranlassen. „Über solchen Mietverhältnissen schwebt zudem ständig das Damoklesschwert der Kündigung“, erklärt Rechtsberater Stefan Schetschorke. Denn wenn der Eigentümer Eigenbedarf anmeldet oder wenn die Wohnung wieder verkauft wird und der neue Besitzer die Wohnung für sich selber oder Angehörige braucht, kann mit dreimonatiger Frist gekündigt werden. Aus all diesen Gründen sollte man sich gut überlegen, ob man als Mieter in eine Eigentumswohnung zieht. Der Typus des privaten Hauseigentümers, der nur ein oder zwei Häuser besitzt und oft auch selbst verwaltet, ist eine immer mehr abnehmende Spezies. Klassischerweise ist er ein bisweilen patriarchalisch auftretender Zeitgenosse, der manchmal sogar selber im Haus wohnt, sein

Erstaunliches Ergebnis: Insgesamt bezeichneten sich nur fünf Prozent der befragten Mieter als unzufrieden mit ihrem Vermieter. Der Berliner Mieterverein ist vor einiger Zeit bei einer groß angelegten Befragung von rund 1300 Mietern zu einer ähnlichen Bewertung gekommen. Insgesamt schnitten die Berliner Vermieter damals mit der Schulnote „drei minus“ ab. Aber auch hier fiel das Ranking – bei einer abweichenden Klassifizierung der Vermietertypen – ähnlich wie beim Wohnmonitor aus. Als „sehr unzufrieden“ bezeichneten sich damals aber fast ein Viertel der Mieter in einer Eigentumswohnung, während 57 Prozent bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ waren. Die besten Noten erhielten bei der Befragung aus dem Jahre 2000 die Genossenschaften. *bl*



*Soziale Zusatzleistungen der Genossenschaften und städtischen Wohnungsunternehmen („Box-Gym“, Alleinerziehenden-Hilfe „Jule“, Kinderbetreuung) – das bringt bei Mietern Pluspunkte*

facto handelt es sich um ein ganz normales Mietverhältnis mit den gleichen Rechten und Ansprüchen, wie BMV-Rechtsberater Stefan Schetschorke erklärt (siehe Interview auf Seite 17).

Doch nur rund zwölf Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes gehören Genossenschaften und 16 Prozent städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Das Gros der Mieter



Grundstück hegt und pflegt und seine Mieterschaft persönlich kennt. Es gibt aber auch welche, die weit weg wohnen und sich wenig um ihren Besitz kümmern. Mietrechtliche Auseinandersetzungen, so Dr. Häberles Erfahrungen, sind bei diesem Typus nicht so häufig, aber wenn es zum Streit kommt, fliegen die Fetzen: „Vieles wird persönlich genommen, und der Streit geht dann bis unter die Gürtellinie.“

### Beim kleinen Hausbesitzer wird es schnell persönlich

Viele Häuser dieses Eigentümer-Typs wurden in den vergangenen Jahren von Investmentfonds aufgekauft, wobei die Hausbesitzer regelrecht umwor-

schung seiner Mieterschaft erreichen kann, aber das ist eher die Ausnahme“, sagt Quartiersmanager Thomas Helfen.

In der Regel kümmern sich die Fondsgesellschaften weder um eine vernünftige Instandhaltung noch haben sie einen Bezug zum Gebiet. Während sich private Hausbesitzer häufig um eine verantwortungsvolle Vermietung ihrer Gewerberäume bemühen, vermieten die Fondsgesellschaften an Spielcasinos oder Kneipen – Hauptsache die Kasse stimmt. Die Eigentümerstruktur, so Helfen, habe daher durchaus einen Einfluss auf die Entwicklung eines Stadtteils. Genaue Zahlen über diesen Wandel der Eigentümerstruktur gibt es nicht.

*Birgit Leiß*



Fotos: Christian Muhrbeck



*Gute Instandhaltung und schnelle Erreichbarkeit ist bei privaten Vermietern Glücksache, bei den börsennotierten Wohnungsunternehmen Fehlanzeige – das bringt sie in der Mietergunst auf die hinteren Plätze*



Foto: wikipedia

ben werden. „Viele werden gezielt angeschrieben, dass in ihrer Nähe ein Haus für drei oder vier Millionen verkauft wurde“, berichtet Thomas Helfen, Quartiersmanager im Gebiet Flughafenstraße in Neukölln. Für die Mieter bedeutet das: Sie haben nach der Veräußerung als Vermieter plötzlich eine anonyme Fondsgesellschaft, die in Luxemburg oder London sitzt, ihr Haus vielleicht noch nie gesehen hat und der es nur um eines geht: Rendite für die Kapitalanleger. Häufig werden die Wohnungen im Paket erworben und werden nach ein paar Jahren wieder abgestoßen. Durch den häufigen Wechsel der Hausverwaltung haben die Mieter keinen richtigen Ansprechpartner. „Wir hatten zwar auch mal einen norwegischen Investor, der sich bei uns erkundigt hat, wie er eine gute Mi-

### Täuschen, tricksen, abtauchen?

**Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung beim Berliner Mieterverein zu seinen Erfahrungen mit „Vermietertypen“**



Foto: Nils Richter

**MieterMagazin:** Unterlaufen professionellen Wohnungsunternehmen weniger Fehler, etwa bei Betriebskostenabrechnungen?  
**Schetschorke:** Den Städtischen kann man zumindest nicht vorwerfen, dass sie bewusst täuschen wollen. Fehler kommen vor, aber eher aus Schludrigkeit. Bei privaten Unternehmen kann es dagegen passieren, dass man bewusst über den Tisch gezogen wird. Sehr beliebt sind eigene Firmen, die dann beispielsweise mit dem Hausmeister-Service beauftragt werden und üppige Rechnungen ausstellen. Für die Unternehmen ist das eine zusätzliche Einnahmequelle. Manche Einzelseigentümer sind mit der korrek-

ten Erstellung der Abrechnung wiederum schlicht überfordert. Manchmal sind sie zu geizig, um eine professionelle Hausverwaltung damit zu beauftragen und schicken den Mietern einfach die Wohngeldabrechnung der Eigentümergemeinschaft zu. Darin sind aber auch Kosten enthalten, die gar nicht auf die Mieter umgelegt werden dürfen, etwa Verwaltungsanteile.  
**MieterMagazin:** Wie sind die Erfahrungen mit den großen, renditeorientierten Wohnungsunternehmen?  
**Schetschorke:** Bei der Deutschen Annington beispielsweise funktioniert oft gar nichts mehr. Selbst grobe Wohnungsmängel werden nicht mehr beseitigt, auf schriftliche Mängelanzeigen bekommen die Mieter häufig keine Antwort, und für Beschwerden gibt es nur ein Call-Center. Ich habe schon Schreiben bekommen, die einen ganz anderen Mieter betreffen oder die mitten im Satz abbrechen.  
*Interview: Birgit Leiß*



# 3.11.2013 VOLKSENTSCHEID ENERGIE

## Alle Argumente Pro & Contra

Am 3. November können die Berliner über die Zukunft des Berliner Stromnetzes entscheiden. Dann steht der Volksentscheid des Berliner Energietischs zur Wahl, mit dem das Bündnis die Energieversorgung in Berlin demokratisch, ökologisch und sozial umgestalten will. Der Senat lehnt den Gesetzentwurf des Energietischs ab. Damit sich die Leser des MieterMagazin ein eigenes Bild machen können, stellen wir die Argumente Pro und Contra gegenüber.

Es war ein großer Erfolg für den Berliner Energietisch: 227748 gültige Unterschriften hatte er bis zum 10. Juni dieses Jahres für sein Volksbegehren „Neue Energie für Berlin“ gesammelt und damit deutlich mehr als die notwendigen 173000. Nun geht es in die zweite Runde: die Abstimmung über den Volksentscheid und damit den Gesetz-

entwurf des Energietischs (EnergieVG). Das Bündnis, hinter dem über 50 Mitglieder wie etwa der Berliner Mieterverein sowie mehrere Umwelt- und Sozialverbände stehen, fordert die Rekommunalisierung des Berliner Stromnetzes und eine ökologische Energieversorgung für Berlin unter Mitsprache von Bürgern und Beschäftigten.

Damit der Gesetzentwurf angenommen und umgesetzt werden kann, müssen am 3. November 2013 mindestens 625000 Berliner mit Ja stimmen. Das Land Berlin wäre dann verpflichtet, ein berlineigenes, ökologisch und sozial ausgerichtetes Stadtwerk sowie eine landeseigene Netzgesellschaft als Anstalten öffentlichen Rechts (AÖR) mit basisdemokratischen Beteiligungsmöglichkeiten aufzubauen. Die Netzgesellschaft soll das Berliner Stromnetz zum 1. Januar 2015 übernehmen, dann also, wenn der Konzessionsvertrag mit dem bisherigen Betreiber Vattenfall beziehungsweise seiner Netztochter Stromnetz Berlin GmbH ausgelaufen ist. Voraussetzung ist jedoch, dass die Netzgesellschaft auch tatsächlich den Zuschlag für die neue Konzession erhält. Sie wird von der Senatsverwaltung für Finanzen in einem Auswahl-

*Wer die besseren Argumente hat, wird sich beim Volksentscheid am 3. November herausstellen – vorausgesetzt, der Wähler macht von seinem Wahlrecht Gebrauch*



Foto: Fraktion Grüne



### Argumente des Senats ► ◀ Gegenargumente des Berliner Energietischs

#### Senat ► ◀ Berliner Energietisch

Die staatlichen Kontrollmöglichkeiten über das im Gesetzentwurf des Energietischs vorgesehene Stadtwerk als Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR) sind stark reduziert. Demgegenüber sei bei bestehenden Anstalten wie der BVG, der BSR oder den Berliner Wasserbetrieben gesetzlich sichergestellt, dass in den Kontrollgremien das Gesamtinteresse der Berliner angemessen berücksichtigt werde.

Die staatliche Kontrolle ist durch die Zusammensetzung des Verwaltungsrats der beiden AÖRs sichergestellt. Denn ihm sollen nicht nur Energieverbraucher und Beschäftigte der AÖRs angehören, sondern auch die für Wirtschaft und Umwelt zuständigen Senatsmitglieder (§ 4, Abs. 1 EnergieVG). „Die im Gesetzentwurf vorgesehenen basisdemokratischen Mitwirkungsmöglichkeiten sollen die parlamentarische Kontrolle also lediglich ergänzen“, betont der Energietisch. Das sei auch nach dem Gutachten des ehemaligen Berliner Verfassungsgerichtspräsidenten Helge Sodan rechtskonform. Sodan hatte im Auftrag der Vereinigung der Unternehmensverbände in Berlin und Brandenburg e.V. (UVB) die Rekommunalisierung des Berliner Stromnetzes unter rechtlichen Gesichtspunkten beurteilt. Er spricht zwar in puncto Verwaltungsrat von einer „ungewöhnlichen Gestaltung“, die „aber nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur funktionalen Selbstverwaltung zulässig sein“ dürfte. Zum anderen, so der Energietisch, dürfen die Stadtwerke wichtige Entscheidungen, etwa die Gründung von Tochtergesellschaften oder die Beteiligung an anderen Unternehmen, ausdrücklich nur mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses treffen (§ 2, Abs. 5 EnergieVG).

verfahren vergeben, das transparent und diskriminierungsfrei sein muss. Beworben haben sich um die neue Konzession der neu gegründete landeseigene Betrieb „Berlin Energie“, der bisherige Betreiber Vattenfall, das holländische Unternehmen Alliander und der chinesische Staatskonzern State Grid. Die Entscheidung soll im Herbst 2014 fallen. Wie zuvor schon das Abgeordnetenhaus hat sich auch der rot-schwarze Senat Anfang September darauf geeinigt, die Forderungen des Energie-Volksentscheids am 3. November abzulehnen. Er hält den Gesetzentwurf des Energietischs „in wesentlichen Teilen für überflüssig und in anderen Teilen für falsch“. Die Berliner sollen deshalb am 3. November mit Nein stimmen. Schon heute verfolge der Berliner Senat eine Politik der dezentralen Energieversorgung,

der Förderung erneuerbarer Energien und der Sicherung bezahlbarer Energiepreise, heißt es in seiner Stellungnahme. Allerdings legt sich der Senat beim Netzbetrieb nicht auf eine hundertprozentige Rekommunalisierung fest, sondern ist auch für eine Kooperation von „Berlin Energie“ mit einem oder mehreren privaten Bewerber(n) wie zum Beispiel Vattenfall offen. Auch für Vattenfall selbst ist eine solche Kooperation denkbar.

Stefan Taschner, Sprecher des Berliner Energietischs, wirft dem Senat vor, in seiner Stellungnahme wichtige Fakten zu ignorieren. „Offensichtlich wurde unser Gesetzentwurf nicht aufmerksam gelesen, oder man verfolgt das Ziel, mit falschen Behauptungen Verwirrung zu stiften.“ Umso verwunderlicher sei das insofern, als der Senat den Gesetzent-

wurf zuvor offiziell geprüft und für rechtlich zulässig erklärt hat.

Rückendeckung bekommt der Energietisch von den Berliner Oppositionsparteien, die sich für den Volksentscheid stark machen. Die Grünen-Fraktion nennt die Stellungnahme des Senats voller Widersprüche und Halbwahrheiten und auch die Fraktion der Linken spricht von fadenscheinigen Argumenten.

Dass die Abstimmung vom Senat auf den 3. November und nicht, wie vom Energietisch gefordert, auf den Tag der Bundestagswahl am 22. September gelegt wurde, ärgert die Initiatoren des Volksbegehrens zusätzlich. Schließlich verursache die separate Abstimmung nicht nur Mehrkosten in Millionenhöhe. Es sei auch schwerer, die Berliner nur sechs Wochen nach der Bundestagswahl erneut ins Wahllokal zu bitten.

■ **Gesetzentwurf des Energietischs:**  
[www.berliner-energetisch.net/gesetzentwurf](http://www.berliner-energetisch.net/gesetzentwurf)  
*Argumente des Senats für sein Nein:*  
[www.berlin.de/landespressestelle/](http://www.berlin.de/landespressestelle/)  
 → Pressemitteilungen → Archiv  
 → September  
 → 3. September 2013



Foto: Berliner Energietisch

### Senat ► ◀ Berliner Energietisch

Die Berliner würden nach dem Gesetzentwurf für alle Aktivitäten des Stadtwerks haften, und zwar „in unkalkulierbarer Höhe und das angesichts von 63 Milliarden Euro Schulden des Landes“.

Der Energietisch hält dagegen, dass die finanzielle Ausgestaltung des Stadtwerks allein beim Parlament liegen soll. Dieses lege damit auch ein mögliches Haftungsrisiko fest.

Der Gesetzentwurf sieht zwar vor, dass das Land Berlin für Verbindlichkeiten der beiden Anstalten als Gewährträger unbeschränkt haftet (§ 7, Abs. 3 EnergieVG). Zugleich müssten die Verantwortlichen jedoch das Haushaltswesen nach kaufmännischen Grundsätzen führen, also gewinnorientiert arbeiten (§ 7, Abs. 2 EnergieVG). Das wirtschaftliche Risiko des Stromnetzbetriebs sei zudem gering, für den jetzigen Betreiber Vattenfall sei er vielmehr eine attraktive Einnahmequelle. Der Energietisch geht davon aus, dass allein mit dem Netzbetrieb jährliche Gewinne im zweistelligen Millionenbereich erwirtschaftet werden. Die sollen nicht mehr einem Unternehmen, sondern dem Gemeinwohl zugute kommen.

Eine Gewährträgerhaftung durch das Land Berlin sei außerdem bereits heute laut Berliner Betriebe-Gesetz bei berlineigenen Anstalten wie der BSR oder der BVG gegeben.



Foto: Eon

### Senat ► ◀ Berliner Energietisch

Der Senat führt an, dass das Land Berlin sich mit dem Landesbetrieb „Berlin Energie“ im laufenden Vergabeverfahren für das Berliner Stromnetz beworben habe. „Eine neu gegründete Anstalt könnte sich an diesem Verfahren nicht mehr beteiligen.“

Der Energietisch kontert, es solle keineswegs nachträglich ein neues Unternehmen gegründet werden. „Vielmehr soll der bereits bestehende Landesbetrieb im Falle seines Erfolgs im Konzessionsverfahren im Sinne des Energietischs umgewandelt werden“. Diese Netzgesellschaft trete dann die Gesamtrechtsnachfolge von „Berlin Energie“ an (§ 12, Abs. 2 EnergieVG).

*Weichenstellung: Wer wird künftig das Berliner Stromnetz betreiben?*

*weiter auf Seite 20*



Foto: Rheinernergie



Foto: Christian Muhrbeck

*Weichenstellung: ökologisch oder herkömmlich – wie sieht die Zukunft der Berliner Stromversorgung aus?*

**Senat ▶ ◀ Berliner Energietisch**

Die Konzession für das Stromnetz könne nicht per Gesetz einer kommunalen Einrichtung übergeben werden, sondern nur in einem diskriminierungsfreien und transparenten Vergabeverfahren.

Der Gesetzentwurf enthalte nicht die Forderung einer Rekommunalisierung per Gesetz. „Berlin Energie“ müsse jedoch so aufgestellt werden, dass es im Konzessionsverfahren auch tatsächlich erfolgreich sein könne. Der Energietisch: „Hier besteht immer noch erheblicher Nachholbedarf.“

**Senat ▶ ◀ Berliner Energietisch**

Bezogen darauf, dass der Energietisch unter anderem eine sozial ausgerichtete Energieversorgung in Berlin anstrebt, führt der Senat an, der Netzbetreiber sei nicht frei bei seiner Preisgestaltung, da die Netzentgelte von der Bundesnetzagentur festgelegt würden.

„Soweit richtig“, sagt der Energietisch. Im Gesetzentwurf stehe deshalb auch nichts von Sozialtarifen oder ähnlichem, aus dem sich ein Rechtsanspruch ableiten ließe. Der Gesetzentwurf hebe lediglich die soziale Verantwortung der Stadtwerke hervor, der zunehmenden Energiearmut entgegenzuwirken (§ 2, Abs. 1 EnergieVG). Zugleich stehe darin deutlich, dass sich das Stadtwerk bei allen Entscheidungen immer an kaufmännische Grundsätze halten müsse. „Es werden also nicht gleich neue Kühlschränke an alle Haushalte mit geringem Einkommen verteilt.“

**Senat ▶ ◀ Berliner Energietisch**

Der Gesetzentwurf des Energietisches verbessere nicht die Umwelt- und Klimaschutzpolitik in Berlin, so ein weiterer Ablehnungsgrund des Senats. „Aufgrund bundesgesetzlicher Regelungen haben Netzbetreiber jedem Unternehmen – diskriminierungsfrei – Netzzugang zu gewähren. Auch wenn das Land Berlin das Netz kauft, werden also Atom- oder Kohlestrom durch das Berliner Netz durchgeleitet.“

„Diese rechtlichen Rahmenbedingungen sind dem Energietisch bekannt, und unser Gesetzentwurf sieht deshalb auch keine Bevorzugung von Ökostrom im Netz vor“, kontert der Energietisch. „Ein Netzbetreiber kann aber sehr wohl dazu beitragen, die Netze für schwankende Energien aus Sonne und Wind fit zu machen und sie auszubauen.“ Die langfristig angestrebte zu 100 Prozent erneuerbare Energieversorgung beziehe sich auch nicht auf die Netzgesellschaft, sondern auf die Stadtwerke (§ 2, Abs. 2 EnergieVG). „Sie haben deutlich mehr Spielraum, eine ökologische und sozialverträgliche Energieversorgung aufzubauen, und sollen sukzessive dezentrale Erzeugungskapazitäten auf Basis erneuerbarer Energien schaffen.“ Dies verbessere sehr wohl die Umwelt- und Klimaschutzpolitik in Berlin.

**Senat ▶ ◀ Berliner Energietisch**

Das vom Energietisch erklärte Ziel, das Berliner Energienetz für die Einbindung von dezentralen und erneuerbaren Erzeugungsanlagen fit zu machen, sei bereits Rechtslage, so der Senat. „Bereits heute ist der Netzbetreiber verpflichtet, entsprechende Anlagen an sein Netz anzuschließen und das Netz dafür entsprechend auszubauen. Dies geschieht auch in Berlin stetig.“

Tatsächlich ist der Einspeisevorrang von Strom aus erneuerbaren Energien ein wichtiger Grundsatz des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Doch genau dieser Grundsatz werde immer wieder in Frage gestellt, so der Energietisch. „Sollte die FDP sich auf Bundesebene durchsetzen, könnte das EEG womöglich bald schon gekippt werden“, befürchtet er. Die Liberalen kritisieren den Einspeisevorrang regelmäßig als Planwirtschaft und Widerspruch zur sozialen Marktwirtschaft. Man dürfe sich deshalb nicht auf die derzeitige Rechtslage verlassen, sondern müsse die Energiewende mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln selbst mitgestalten.

**Argumente des Senats ▶ ◀ Gegenargumente des Berliner Energietischs**



Schon einmal wurde am Barbarossaplatz preiswerter Wohnraum abgerissen – das soll sich nicht wiederholen



Foto: Nils Richter

## MILIEUSCHUTZ

# Der Zug nimmt langsam Fahrt auf

**Tempelhof-Schöneberg hat die Aufstellung zweier Milieuschutzgebiete beschlossen. Nach Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Mitte ist das der vierte Bezirk, der dieses Instrument nutzt. Auch andere Bezirke planen den Einstieg in den Milieuschutz – obwohl die Schutzwirkung in Berlin hinter den bestehenden rechtlichen Möglichkeiten hinterherhinkt. Indessen haben die Bezirke keine anderen Möglichkeiten, um die Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft zu verhindern.**

Die beiden Schöneberger Viertel Bayerischer Platz/Barbarossaplatz und Dennewitzplatz/Kaiser-Wilhelm-Platz will der Bezirk unter Milieuschutz stellen. „Jeder Mensch hat ein Recht auf angemessenen Wohnraum – aber nur, wenn wir den Bestand wirksam sichern, können wir dieses Recht auch durchsetzen“, begründet Stadtentwicklungsstadträtin Sibyll Klotz (Grüne) ihren Vorstoß. Mit der sozialen Erhaltungssatzung, allgemein als „Milieuschutz“ bekannt, können Luxusmodernisierungen untersagt werden. Damit wird ein großer Mietsteigerungsfaktor aus dem Spiel genommen. Für Nutzungsänderungen und Abrisse muss im Mi-

lieuschutz ebenfalls eine Genehmigung eingeholt werden. Damit könnte der Bezirk einen zweiten Fall wie am Barbarossaplatz verhindern. Dort wurde ein Wohnhaus mit günstigen Kleinwohnungen für den Bau eines Luxuswohnhauses abgerissen.

### Die Entwickler spekulieren auf Verdichtung

Im Bayerischen Viertel sind viele Grundstücke in den 50er Jahren vergleichsweise locker bebaut worden – eine Situation, die die Verwertungsphantasien der Immobilienentwickler heute beflügelt. Mit dem Aufstellungsbeschluss können jetzt schon Vorhaben unterbunden werden, die die „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ gefährden würden. Offensiv wird der Milieuschutz bisher nur von Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow vertreten. Die beiden Bezirke haben im Frühjahr mit neuen Genehmigungskriterien gezeigt, dass sie das Instrument so wirksam wie möglich nutzen wollen. Auch weiten sie die Zahl der Milieuschutzgebiete aus. In Friedrichshain wird beiderseits der Petersburger Straße ein

neues Erhaltungsgebiet aufgestellt. Pankow will Schritt für Schritt die aufgehobenen Sanierungsgebiete in den Milieuschutz einbeziehen. So ist das Gebiet Pankow-Zentrum bereits um das alte Sanierungsgebiet Wolankstraße erweitert worden.

Auch der Bezirk Lichtenberg nähert sich dem Thema langsam an. Zwar hat das Bezirksamt noch im April einen Milieuschutz für die Victoriastadt abgelehnt, die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat im August aber beschlossen, Gebiete zu suchen, für die sich der Milieuschutz eignet.

In der BVV von Mitte läuft ebenfalls ein Antrag, im Bezirk Verdachtsgebiete zu untersuchen. Obwohl Mitte mit der Oranienburger Vorstadt schon ein Erhaltungsgebiet hat, verhält sich das Bezirksamt sehr zurückhaltend. Neukölln blockt das Thema völlig ab: Der Quartiersrat des Reuterkiezes erhielt auf seine Bitte um Milieuschutz vom Bezirksamt eine kategorische Absage.

Ein Milieuschutzgebiet kann man nicht per Deklaration aufstellen. Damit die Verordnung rechtssicher wird, muss das betreffende Bezirksamt mit einer sozialwissenschaftlichen Untersuchung nachweisen, dass einerseits ein großer Teil der Bevölkerung von Verdrängung gefährdet ist und dass andererseits die Bausubstanz und die Marktlage mietpreistreibende Modernisierungen erwarten lassen. Dabei ist vor allem die Befragung der Bewohner sehr aufwendig. Ein solches Gutachten kostet etwa 20000 Euro. In bestehenden Milieuschutzgebieten müssen zudem in regelmäßigen Abständen Sozialstudien erstellt werden, um die Verordnung aufrecht zu erhalten. Für die Prüfung der Bauanträge und die Kontrolle der Auflagen benötigt die Verwaltung außerdem Personal, das die Bezirke nur mit Mühe stellen können.

Dass der Milieuschutz seine Wirkung nicht verfehlt, zeigen die allergischen Reaktionen der Eigentümerverbände, die das städtebauliche Instrument mit Sozialismus und Planwirtschaft gleichsetzen und verfallende Stadtteile prophezeien.

Jens Sethmann

### CDU blockiert Umwandlungsverordnung

Viel schlagkräftiger könnte der Milieuschutz sein, wenn der Berliner Senat eine Umwandlungsverordnung erließe. Damit könnten die Bezirke in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für fünf Jahre verbieten und so einen Mietsteigerungsmotor ausschalten, denn mit einer Umwandlung gehen fast immer die Entmietung und eine übermäßig teure Modernisierung einher. Bisher blockiert die CDU eine solche Verordnung.

js

## 50 JAHRE FALKENHAGENER FELD

## Neuland im nahen Westen

Die Großsiedlung Falkenhagener Feld feiert ihr 50-jähriges Bestehen. 1963 begann der Bau dieser typischen Trabantenstadt im Westen von Spandau, die immer im Schatten ihrer beiden größeren „Schwestern“ Gropiusstadt und Märkisches Viertel stand. Wie jede Großsiedlung hat sie mit altersgemäßen Problemen zu tun.

Beinahe wäre das Jubiläum vergessen worden. Als im letzten Jahr die Gropiusstadt in Neukölln ihren 50. Geburtstag feierte, merkte man in Spandau, dass auch die Großsiedlung Falkenhagener Feld vor einem halben Jahrhundert gegründet wurde. Schon am 4. Mai 1962 erfolgte die erste Grundsteinlegung und am 21. Juni 1963 wurde für die ersten Wohnhäuser an der Siegener Straße Richtfest gefeiert. Man kann also mit einem

zugedrückten Auge in diesem Jahr das 50-jährige Jubiläum feiern. Als Falkenhagener Feld wurde ursprünglich die Feldmark an der Ausfallstraße nach Falkenhagen, heute ein Ortsteil von Falkensee, bezeichnet. Die Falkenseer Chaussee wurde mit dem Mauerbau 1961 zur Sackgasse. Das Baufeld der Großsiedlung erstreckt sich über zweieinhalb Kilometer beiderseits der Chaussee von der Spandauer Neustadt bis zur Stadtgrenze. Das Falkenhagener Feld ist kein kompaktes, klar abgegrenztes Baugebiet. Teile des Geländes waren schon mit Einfamilienhäusern bebaut.

## „Keine Experimente“

Der Rest war dicht mit Kleingärten und Lauben besetzt, die wegen der Wohnungsnot nach den Kriegszerstörungen zum großen Teil auch dauerhaft bewohnt waren.

Bis 1973 entstanden hier knapp 10000 Wohnungen, meist in vier- bis achtgeschossigen Zeilenbauten, die abgewinkelt oder gegeneinander versetzt stehen. Als städtebauliche Akzente wurde ein gutes Dutzend Hochhäuser mit bis zu 17 Geschossen hinzugefügt. An günstigen Stellen wurden Ladenzentren errichtet, drei große Schulen sind im Gebiet gebaut worden, und auch an Kindertagesstätten, Jugendfreizeithe-

*Face-Lifting: Der ehemalige Supermarkt ist jetzt eine Stadtteilbibliothek*



Fotos: Nils Richter



me, Altenwohnheime, Sportplätze, Kirchen und Parkhäuser wurde gedacht.

Obwohl auf dem Falkenhagener Feld mehrere Bauträger tätig waren, machte der Stadtteil einen „geschlossenen Eindruck“, lobte 1970 die „Berliner Baubilanz“ des Senators für Bau- und Wohnungswesen. „Dies liegt nicht zuletzt an einer allgemein gemäßigten Farbigkeit der Gebäude bei gleichzeitiger Vermeidung monotoner Baukörper“, heißt es dort weiter. „Gewagte architektonische Experimente wie im Märkischen Viertel sind hier jedoch nicht zu entdecken.“ Immerhin war während der Bauzeit die Kulisse der Hochhaus-Rohbauten spektakulär genug, um auf der Falkenseer Chaussee für einen Jerry-Cotton-Film Verfolgungsjagden mit amerikanischen Straßenkreuzern zu drehen.

Nach Fertigstellung der Siedlung lebten hier rund 30000 Menschen. Die „Berliner Baubilanz“ zeichnet ein idyllisches Bild: „Für über zehntausend Familien bedeutet der neue

## Eine Großsiedlung im Schatten

Das Falkenhagener Feld stand immer im Schatten der gleichzeitig gebauten Großsiedlungen Märkisches Viertel und Gropiusstadt. Der Senat schob die beiden mit jeweils 17000 Wohnungen größten Siedlungen in den Vordergrund, denn eine erfolgreiche Wohnungspolitik ließ sich nach damaligem Verständnis am besten mit vielen gebauten Wohnungen nachweisen. Folglich stürzte sich auch die vielfach geäußerte Kritik an der Ödnis der Siedlungen, an den unmenschlichen Dimensionen der Häuser, an den fehlenden Versorgungseinrichtungen oder an der unsozialen Mietenentwicklung auf das Märkische Viertel und die Gropiusstadt. Die Fallhöhe zwischen Anspruch und Wirklichkeit war dort höher.

Das zeigt sich auch an den Planern: Im Märkischen Viertel kamen junge internationale Architekten zum Zuge, die das Modernste vom Modernen bauen sollten, und der Plan der Gropiusstadt stammt aus der Feder von Walter Gropius, der als Bauhaus-Gründer nach seiner Emigration vor den Nationalsozialisten weltweit zur lebenden Galionsfigur der modernen Architektur geworden war. Wie ein Gegenstück wirkt der Generalplaner des Falkenhagener Feldes: Hans Stephan war während des Nationalsozialismus als enger Mitarbeiter Albert Speers an den großenwahnsinnigen Plänen beteiligt gewesen, Berlin zur „Welthauptstadt Germania“ umzubauen. Schon 1948 bekam er wieder eine Stellung in der Berliner Bauverwaltung und stieg trotz Protesten wegen seiner Nazi-Vergangenheit 1956 zum Senatsbaudirektor auf. Auf politischen Druck trat er aber 1960 zurück und arbeitete fortan als freier Architekt. Mit der Generalplanung für das Falkenhagener Feld zog er gleich einen großen Auftrag an Land. js





Das Falkenhagener Feld ist die „kleine Schwester“ von Gropiusstadt und Märkischem Viertel – wie auch dort werden die Häuser energetisch fit gemacht



es nichts Ungeplantes. Wohnen, Arbeiten, Lernen, Einkaufen und Freizeit waren wie in allen Planungen jener Zeit streng voneinander getrennt. Es fehlte an Überraschungen und Urbanität. Die versprochene U-Bahn in die Berliner City wurde nie gebaut. Wie so viele Großsiedlungen am Stadtrand war auch das Falkenhagener Feld eine Schlafstadt. Vom ruhigen Wohnen abseits des Verkehrslärms kann man indessen

doch nur wenige. Die Arbeitslosigkeit ist in der Siedlung hoch. Im Jahr 2005 wurden zwei Quartiersmanagements eingerichtet. Außerdem ist das Falkenhagener Feld seit 2005 Stadtumbau-West-Fördergebiet. Mit diesen Programmen wird daran gearbeitet, dem Viertel mehr „Gesicht“ zu geben. So baute man die S-Kurve der Westerwaldstraße aufwendig in einen verkehrsberuhigten Platz um und richtete dort in einem ehemaligen Supermarkt eine neue Stadtteilbibliothek ein. Im August konnte Bezirksbürgermeister Helmut Kleebank den Platz im Rahmen eines Stadtteilstreffes als Quartierszentrum des Falkenhagener Feldes einweihen. Auch der Henri-Dunant-Platz wurde umgestaltet und die Niederung des Havelnebenflusses Spekte einschließlich der alten Kiesteiche nach und nach zu einem attraktiven Grünzug aufgewertet. Um die Wohnungen auf den heutigen Stand zu bringen, muss vor allem in die Wärmedämmung und die Heizungsanlagen investiert werden. Zur Bauzeit hatte Energiesparen noch kaum eine Rolle gespielt. Der Wohnungsleerstand, der vor fünf Jahren

■ Jubiläumsausstellung: Die Ausstellung „50 Jahre Falkenhagener Feld“ öffnet am 29. Oktober um 18 Uhr im Klubhaus, Westerwaldstraße 13. Öffnungszeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag von 15 bis 21 Uhr

Stadtteil im westlichen Spandau die Erfüllung lang gehegter Wünsche nach gesunden und familiengerechten Wohnungen, abseits vom innerstädtischen Verkehrslärm. Man wohnt zwar in Berlin, fühlt sich aber doch als Bewohner eines Neulandes.“ Doch nur zum Teil zogen hier Berliner Familien ein, die eine moderne Wohnung suchten. Auch viele Laubenbewohner, deren Unterkünfte den Neubauten weichen mussten, bekamen hier eine Bleibe. Einige konnten sich von ihren Tieren nicht trennen und hielten deshalb anfangs auf dem Balkon Hühner und Kaninchen – so erzählt man es sich jedenfalls. Die neuen Bewohner waren zum Teil auch Arbeitnehmer aus Westdeutschland, die mit Jobs in den Spandauer Werken von Siemens oder BMW inklusive Berlinzulage und der Zusage einer Neubauwohnung nach Berlin gelotst wurden. Und nicht zuletzt zogen hier auch die Abrissmieter aus den innerstädtischen Sanierungsgebieten ein, die mit sanftem Druck regelrecht umgesiedelt wurden. Die Nachteile dieser „Neuland“-Besiedlung zeigten sich auch recht bald. In der durchgestylten Siedlung gab

schon lange nicht mehr sprechen. Das Falkenhagener Feld liegt mitten in der Einflugschneise des Flughafens Tegel, über den ab 1974 der gesamte West-Berliner Flugverkehr abgewickelt wurde. Nachdem 2012 die Schließung auf unbestimmte Zeit verschoben wurde, stieg der Fluglärm sogar noch weiter an. Die Falkenseer Chaussee hat sich nach der

### Nach Berlin per Bus

Öffnung der Mauer zu einer stark befahrenen Ausfallstraße entwickelt. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist immer noch die U-Bahn-Linie im Verlauf der Falkenseer Chaussee eingezeichnet, doch wird die Planung schon lange nicht mehr verfolgt. Der öffentliche Verkehr läuft bis heute ausschließlich über drei Buslinien. Die Rolle der U-Bahn übernimmt der Metrobus M37. Heute leben auf dem Falkenhagener Feld knapp 25000 Einwohner, darunter überdurchschnittlich viele alte Menschen, die zum Teil sogar noch Erstmietler sind. Von den 90er Jahren an zogen viele Russlanddeutsche hierher. Kontakte zwischen Aussiedlern und „Ureinwohnern“ gibt es je-



noch herrschte, ist mittlerweile fast auf Null geschrumpft. Weil die Mieten hier im berlinweiten Vergleich noch niedrig sind, gibt es seit einigen Jahren einen verstärkten Zuzug aus der Innenstadt. Auch dabei kommen wieder viele Menschen nur notgedrungen aufs Falkenhagener Feld, zum Beispiel Empfänger von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung, die woanders kaum noch Wohnungen finden. Jens Sethmann

Im Wohngebiet ist durch das Stadtumbauprogramm ein attraktiver Grüngürtel entstanden



## GRÜNANLAGEN UND STRASSENBÄUME

## Geschunden und vernachlässigt

Berlin ist eine grüne Metropole. Doch die Stadt droht, ihren grünen Ruf zu verlieren. Der Baumbestand schrumpft seit Jahren, die Grünflächenämter haben kaum noch Geld und Personal, um die Parks in Ordnung zu halten, und die Bürger gehen teilweise erschreckend geringschätzig mit dem städtischen Grün um.

Die Grünanlagen leiden sehr unter dem großen Personal- und Geldmangel der bezirklichen Grünflächenämter. Für die Grünpflege erhalten die Bezirke vom Senat eine jährliche Mittelzuweisung, die sich nach der Größe der vorhandenen Grünflächen richtet. Die Innenstadtbezirke bekommen dabei einen höheren Satz pro Quadratmeter als die Außenbezirke, wo die Parks weniger intensiv beansprucht werden. Die Mittelzuweisungen des Senats sind aber nicht zweckgebunden. Jeder Bezirk kann also selbst entscheiden, ob er mehr oder weniger Geld für die Pflege der Grünanlagen ausgibt. Da die Grünflächen nur eine schwache Lobby haben, dient der Etat oft als „Steinbruch“, um anderswo Haushaltslöcher zu stopfen.

So hat Spandau für die Grünpflege nur 1,2 Millionen Euro im Jahr bereitgestellt. Baustadtrat Carsten-Michael Röding hält aber 1,5 Millionen Euro für notwendig. Sein Grünflächenamt hat noch 136 Mitarbeiter. Vor 15 Jahren waren dort 300 Leute beschäftigt. Ähnlich sieht es in Mitte aus. In den letzten zehn Jahren wurde die Belegschaft halbiert und der Etat auf 1,3 Millionen Euro zusammengestrichen.

Andere Bezirke haben die Pflege der Grünanlagen komplett an Fremdfirmen abgegeben und verfügen selbst nur noch über eine Rumpf-Mannschaft. „Von ehemals 500 Mitarbeitern habe ich noch zwölf“, klagt Rainer Sodeikat, der für die Grünflächenunterhaltung in Nord-Neukölln zuständig ist. Die Arbeit in den Parks wird dort fast ausschließlich von sogenannten Ein-Euro-Jobbern erledigt. Für die Grünpflege stehen in Nord-Neukölln 350 000 Euro zur Verfügung. „Davon gehen 150 000 Euro allein für die Müllentsorgung in der Hasenheide drauf“, rechnet Sodeikat vor. Die eigentliche Pflege kommt zwangsläufig zu kurz. Immer wieder ist zu beobachten, dass Pflegearbeiten zwar selten, dafür aber umso radikaler ausgeführt



Fotos: Nils Richter



werden – manchmal mit schlimmen Ergebnissen. So wurden im Januar im Britzer Akazienwäldchen die Sträucher nicht nur zurückgeschnitten, sondern knapp über dem Boden

## Kahlschlagpflege?

abgesägt. „Mit Pflegemaßnahmen dieser Art, unnötiger Laubbeseitigung und Wildkrautbekämpfung werden die gerade in der Innenstadt so nötigen Lebensräume für Stadtvögel abgeräumt“, kritisiert Christian Höning, Baumschutzreferent beim Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND).

Der Bezirk Pankow hat die Pflegemaßnahmen im Volkspark Prenzlauer Berg bewusst auf ein Minimum zurückgefahren. Die stark bewaldete Grünanlage wird weitgehend der Natur überlassen, was positive ökologische Effekte hat. Auf den Wiesen können Disteln, Kornblumen und Brennnesseln ungestört hüfthoch wachsen, Insekten und Vögel haben hier einen Lebensraum, der in der Stadt selten ist. Das funktioniert aber nur, weil der weitläufige Park etwas abseitig liegt und vergleichsweise wenig frequentiert wird.

Im Mauerpark wäre das unvorstellbar. Er ist der Prototyp eines Parks, der nicht mehr der ruhigen Erholung im Grünen dient, sondern immer mehr als Ort für Events aller Art wahrgenommen wird. Der wöchentliche Flohmarkt wächst langsam in den Park hinein, inoffizielle Konzerte und eine regelmäßige Karaoke-Veranstaltung ziehen Kiezbewohner und Touristen in Massen an. Der Hauptweg ist meist mit Scherben

10 000 Straßen-  
bäume hat die  
Stadt in den letzten  
Jahren verloren –  
jetzt gibt es einen  
verstärkten Trend  
zu Neuanpflanzungen

## So grün ist Berlin

Berlin hat rund 3300 Grün- und Erholungsanlagen, vom kleinen Baulückenspielplatz bis zum Großen Tiergarten. Sie nehmen fast 6300 Hektar ein – das entspricht sieben Prozent der Stadtfläche. Kleingärten, Friedhöfe und sonstige Grünanlagen nehmen noch einmal dieselbe Fläche ein. Berlin besteht damit zu 14 Prozent aus öffentlichen Grünanlagen. Die umfangreichen Wald-, Wasser- und Landwirtschaftsflächen, die zusammen 29 Prozent der Stadtfläche ausmachen, sind darin noch nicht eingerechnet. Die Berliner Stadtstraßen werden von 439 000 Bäumen gesäumt, rechnerisch sind das 82 Bäume pro Kilometer.

js





teilweise verwilderten Parks sollen 100 Bäume gefällt, Sträucher ausgeleuchtet und die Hecken an den Parkrändern gerodet werden. Begründet wird das auch mit der Sicherheit: Dunkle Ecken sollen verschwinden. Nach dem gleichen Muster wird zurzeit der Westteil des Tiergartens umgestaltet, der benachbarte Ottopark hat diese Radikalkur bereits hinter sich. Die Naturschützer der Verbände

*Grünpflege heißt in den beliebten innerstädtischen Parks vor allem eines: Sauber machen (oben: Görlitzer Park, links: Mauerpark)*



übersät, auf der Wiese haben es selbst robuste Gräser schwer, sich gegen die unzähligen festgetretenen Kronkorken durchzusetzen. Der Bezirk muss jährlich 100.000 Euro nur für die Reinigung des Mauerparks ausgeben.

Undenkbar ist in den Bezirken, aus eigenen Mitteln neue Grünanlagen zu schaffen oder auch nur Bäume zu pflanzen. Investitionen werden praktisch nur noch über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finanziert: Wenn für Bauvorhaben Bäume gefällt, Hecken gerodet oder Flächen versiegelt werden, müssen die Investoren nach dem Berliner Naturschutzgesetz entweder vor Ort für einen Ersatz sorgen oder eine Zahlung leisten.

## Hecken und Büsche haben einen schweren Stand

Jede Neu- und Umgestaltung einer Grünanlage steht unter der Vorgabe: Pflegeleicht muss es sein. Hecken und Büsche haben deshalb in der heutigen Landschaftsplanung einen schweren Stand, ein dichter Baumbestand steht ebenfalls nicht hoch im Kurs. Aktueller Streitfall ist der Kleine Tiergarten in Moabit. Im Ostteil des schlecht gepflegten und

NABU und BUND halten eine Neugestaltung des Kleinen Tiergartens zwar für notwendig, kritisieren aber in einer gemeinsamen Erklärung die aktuellen Pläne: „Im Ergebnis zeichnet sich eine übersichtliche Parkanlage ab, in der Sitzkübel wichtiger sind als stadtoökologische Aspekte.“ Straßenbäume dagegen werden in der Regel nur gefällt, wenn der Baum krank und dessen Standfestigkeit nicht mehr gewährleistet ist. Dass mit einem Pflegeschnitt einzelne Bäume vielleicht doch noch länger stehen



könnten, steht auf einem anderen Blatt. Sich um einen Baum intensiv zu kümmern, kostet Geld, seine vorzeitige Fällung spart schlicht Kosten. Laut aktuellem BUND-Baumreport hat Berlin von 2005 bis 2011 insgesamt 10336 Straßenbäume verloren – allein deshalb, weil nicht für jeden gefälltten Baum ein neuer gepflanzt wurde. Der Trend hat sich allerdings verlangsamt, und in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg gibt es inzwischen mehr Nachpflanzungen als Fällungen.

Der Senat will mit der Kampagne „Stadtbäume für Berlin“ bis Ende 2017 erreichen, dass 10.000 zusätzliche Straßenbäume gepflanzt werden. 1000 Euro kostet ein neuer Baum, die Hälfte davon sollen Spender aufbringen. Und weil es heute eher funktioniert, sich mit einem konkreten Baum zu identifizieren als mit dem städtischen Allgemeingrün, kann man sich „seinen“ zukünftigen Baum auf einer Standortkarte im Internet aussuchen.

Dass den Spendern ihr Baum ans Herz wachsen wird, liegt auf der Hand. Wenn nun aber auch die Hundehalter, parkenden Autofahrer, Sperrmüllentsorger und Wintersalz-



streuer umdenken könnten, wäre das so etwas wie eine kleine Alltagsrevolution in Berlin – und die Voraussetzung dafür, dass den Straßenbäumen ein längeres Leben beschieden ist. Denn nicht zuletzt haben die heißen Tage in diesem Sommer gezeigt, was unter anderem die Qualität dessen sein kann, was so schlicht als Straßenbegleitgrün bezeichnet wird: eine baumbestandene Straße ist um bis zu sechs Grad kühler als eine baumlose. *Jens Sethmann*

■ *Stadtbaukampagne des Senats:*  
[www.berlin.de/stadtbaum](http://www.berlin.de/stadtbaum),  
☎ 90 25-12 34

■ *Initiative „10.000 neue Bäume für Berlin“ des BUND:*  
[www.baeume-fuer-berlin.de](http://www.baeume-fuer-berlin.de),  
☎ 78 79 00-58

*Übersichtlich soll es sein: Ottopark in Moabit (links), Umbau des Kleinen Tiergartens (oben)*



BERLINER BETRIEBSKOSTENÜBERSICHT

# Die Wärmekosten steigen langsamer

Die Betriebskosten für Berliner Mietwohnungen steigen weiter, aber bei Weitem nicht so stark wie die Nettokaltmieten. Die Berliner Betriebskostenübersicht 2013, die alle zwei Jahre zusammen mit dem Mietspiegel veröffentlicht wird, verzeichnet im Durchschnitt einen leichten Anstieg von 1,6 Prozent. Im Wesentlichen ist das auf höhere Heiz- und Warmwasserkosten zurückzuführen.

Ein überdurchschnittlicher Anstieg ist bei den Hauswartkosten zu verzeichnen

2,52 Euro pro Quadratmeter – das sind die Betriebskosten, die ein durchschnittlicher Berliner Mieterhaushalt im Monat zahlen muss. Das sind vier Cent pro Quadratmeter mehr als bei der vorherigen Erhebung. Dabei gibt es einen Unterschied zwischen war-

men und kalten Betriebskosten: Während die Kosten für Heizung und Warmwasser um knapp fünf Prozent von 1,04 Euro auf 1,09 Euro pro Quadratmeter anstiegen, sanken die übrigen Nebenkosten sogar minimal von 1,44 Euro auf 1,43 Euro. Die Betriebskostenübersicht wird seit 2005 zusammen mit dem Mietspiegel erstellt und als Anlage zum Mietspiegel von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlicht. Die Übersicht ist zwar nicht rechtsverbindlich, sie macht aber transparent, was in Berlin üblicherweise für die einzelnen Betriebskostenarten gezahlt wird. Mieter können damit ihre eigenen Betriebskostenabrechnungen vergleichen und tätig werden, wenn ein Posten den Rahmen sprengt – zum Beispiel indem man beim Vermieter Einsicht in die Abrechnungsbelege nimmt und die Rechtsberatung aufsucht.

## Energiekosten haben große Spannweite

Die Betriebskostenübersicht 2013 ist aus rund 2200 Abrechnungen über das Jahr 2011 erstellt worden. Beim Vergleich mit aktuellen Betriebskostenabrechnungen muss man deshalb berücksichtigen, dass in der Zwischenzeit die Preise gestiegen sein könnten. Insbesondere die Energiekosten unterliegen zuweilen großen Schwankungen. Bei den einzeln aufgeschlüsselten Betriebskostenarten gab es von 2011 auf 2013 meist nur geringe Veränderungen. Die Wasserversorgung und die Müllbeseitigung sind im Mittel um je zwei Cent pro Quadratmeter günstiger geworden. Nennenswert angestiegen sind die Posten Gartenpflege um vier Cent und die Hauswartkosten um sieben Cent.



Foto: Christian Muhrbeck

Teilweise bewegen sich die Kosten innerhalb einer großen Spannweite, denn die Höhe ist im Einzelfall von vielen Faktoren abhängig. Angegeben werden in der Betriebskostenübersicht neben dem Mittelwert auch der Unter- und Oberwert einer Vier-Fünftel-Spanne, das heißt das billigste und das teuerste Zehntel bleiben unberücksichtigt. So reicht die Spanne bei den Heizkosten (ohne Warmwasser) von 0,39 Euro bis 1,33 Euro pro Quadratmeter. Die Wärmekosten hängen stark vom eigenen Heizverhalten ab, aber auch vom Gebäude. Im Altbau betragen die Heizkosten im Mittel 89 Cent pro Quadratmeter, im Neubau hingegen 73 Cent. In Häusern mit bis zu fünf Geschossen werden im Schnitt 85 Cent für die Heizung bezahlt, in Gebäuden mit mehr als acht Geschossen sind es 67 Cent. Bemerkenswert ist, dass in den Hochhäusern die Heizkosten in den letzten zwei Jahren beträchtlich gesunken sind, nämlich um 24 Cent pro Quadratmeter. Kostentreibend wirkt das Wärmecontracting: Wo ein externer Dienstleister die Wärmeversorgung übernimmt, werden durchschnittlich wesentlich höhere Heizkosten abgerechnet. Die Kosten für den Hauswart hängen davon ab, mit welchen Arbeiten er beauftragt ist. Wo es keinen Hauswart, keinen Aufzug und keinen zu pflegenden Garten gibt, fallen diese Kosten selbstverständlich auch nicht an.


Jens Sethmann

## Betriebskostenübersicht 2013

Abrechnungsjahr 2011  
(Angaben in Euro pro Quadratmeter monatlich)

Betriebskostenarten	Unterer Spannenwert 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Spannenwert 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,13	0,25	0,41
Wasserversorgung	0,15	0,25	0,44
Entwässerung	0,13	0,23	0,31
Niederschlagswasser	0,03	0,06	0,08
Aufzug	0,07	0,18	0,32
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,06
Müllbeseitigung	0,09	0,14	0,20
Hauswart/Hausmeister	0,03	0,19	0,39
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,03	0,13	0,23
Schneebeseitigung	0,02	0,04	0,06
Gartenpflege	0,02	0,09	0,18
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,01	0,04	0,08
Schornsteinreinigung	0,02	0,07	0,10
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,03	0,11	0,19
Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandkabelanschlusses	0,05	0,11	0,17
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,01	0,05	0,09
Heizung	0,39	0,82	1,33
Warmwasser	0,12	0,31	0,58
Sonstige „warme“ Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,01	0,08	0,15

Die Berliner Betriebskostenübersicht im Internet:  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)

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



## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes


### Schallschutz

a) Bei der Beurteilung des Vorliegens eines Mangels der Mietsache ist, wenn Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (Bestätigung von BGH, Urteile vom 6. Oktober 2004 VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218 unter II 1; vom 17. Juni 2009 – VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441 Rn. 9 f.; vom 7. Juli 2010 – VIII ZR 85/09, NJW 2010, 3088 Rn. 12 f.; vom 1. Juni 2012 – V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 10).

b) Nimmt der Vermieter bauliche Veränderungen an einem älteren Gebäude vor, so kann der Mieter, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, nur dann erwarten, dass der Tritt- und Luftschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zurzeit der baulichen Veränderungen geltenden DIN-Normen genügt, wenn die Maßnahmen von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar sind (Bestätigung der Senatsurteile vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 355/03, aaO; vom 17. Juni 2009 – VIII ZR 131/08, aaO Rn. 12).

c) Zu der Frage, ob eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch vorliegt, wenn der Tritt- oder Luftschallschutz einer Mietwohnung die Mindestwerte der anzuwendenden DIN-Normen um nicht mehr als ein Dezibel unterschreitet.

BGH vom 5.6.2013 – VIII ZR 287/12 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter wohnte seit 1985 in einem Gebäude, das 1952 wieder neu aufgebaut wurde. 2003 ließ der Vermieter in der darüber gelegenen Dachgeschosswohnung Bauarbeiten durchführen, durch die dann zwei Wohnungen entstanden. Auf einer Fläche von 21 Quadratmetern wurde der Estrich entfernt und erneuert. Auf Flächen von 96 beziehungsweise 59 Quadratme-

tern wurde der Estrich lediglich abgeschliffen und verspachtelt, um die Verlegung eines neuen Bodenbelages zu ermöglichen. Der Mieter bemängelte in der Folgezeit eine unzureichende Schallschulierung seiner Wohnung zu den beiden Dachgeschosswohnungen und minderte die Miete um 20 Prozent.

Dies sah der BGH anders: Hätten Mieter und Vermieter keine konkrete Vereinbarung zum Schallschutz getroffen, gelte der Schallschutz als vertragsgemäß, der den technischen Normen entspreche, die bei Errichtung des Gebäudes galten. Ein Mangel im Schallschutz liege dann nicht vor. Baue der Vermieter allerdings das Haus komplett um, stocke er das Haus zum Beispiel um eine Dachgeschosswohnung auf, müsse er hierfür die aktuellen, zum Zeitpunkt der Aufstockung geltenden DIN-Normen einhalten.


Vorliegend habe der Vermieter aber lediglich kleinere Umbauarbeiten durchgeführt, aus einer Dachgeschosswohnung zwei Wohnungen gemacht und Estrich lediglich auf 12 Prozent der Grundfläche entfernt und erneuert. Diese Maßnahmen seien von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes nicht vergleichbar. Der Mieter könne deshalb nicht erwarten, dass die Baumaßnahme so ausgeführt werde, dass der Schallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zurzeit der Durchführung der Arbeiten geltenden DIN-Normen genüge. Jedoch ergab die Messung auch auf Grundlage der alten DIN 4109, Ausgabe 1944, eine Überschreitung der maßgeblichen Werte, allerdings nur um ein Dezibel. Hieraus folge – so der BGH – aber nicht, dass die Wohnung des Mieters insoweit einen Mangel aufweise, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebe oder zumindest (erheblich) mindere. Denn nach der in der Rechtsprechung einhellig vertretenen Auffassung komme einer Überschreitung eines Schallschutzgrenzwertes um lediglich ein Dezibel im Regelfall schon deshalb keine entscheidende Bedeutung zu, weil nach allgemeinen Erkenntnissen der Akustik eine Änderung des Schallpegels in dieser Größenordnung für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar sei.

### Ehewohnung

a) Ein Ehegatte, der nicht Partei des Mietvertrages ist, ist nicht Dritter i.S.d. §§ 540, 553 BGB, solange es sich bei der von ihm bewohnten Wohnung um eine Ehewohnung handelt.

b) Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Ehewohnung nicht schon dadurch, dass der (mietende) Ehegatte die Wohnung dem anderen – gegebenenfalls auch für einen längeren Zeitraum belassen hat beziehungsweise diese nur noch sporadisch nutzt, sondern erst mit der endgültigen Nutzungsüberlassung.

BGH vom 12.6.2013 – XII ZR 143/11 –

 Langfassung im Internet



Die Vermieterin kündigte wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung. Dem lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Mieterin war mit ihrem ehemaligen Freund gemeinsam Mieter der Wohnung. Der Freund war zwischenzeitlich ausgezogen und aus dem Mietvertrag ausgeschieden. Die Mieterin hatte danach ihren neuen Lebensgefährten geheiratet und bei sich aufgenommen. Nach einigen Jahren zog die Frau aus und beantragte die Scheidung. Bis zum Scheidungstermin hatte die Ehefrau ihrem Mann die Wohnung zur weiteren Nutzung überlassen. Im Scheidungstermin vereinbarten die Ehegatten dann, dass der Ehemann die Wohnung künftig allein nutzt und teilt dies der Vermieterin mit.

Der BGH hielt die Kündigung für unwirksam: Seitens der Mieterin fehle es an einer vertragswidrigen Überlassung der Wohnung an einen Dritten im Sinne der §§ 540, 553 BGB und damit an einem Kündigungsgrund.

Dritter im Sinne des § 540 BGB sei grundsätzlich zwar jede Person, die nicht Partei des Mietvertrages ist. Hier von ausgenommen sei nach dem Sinn der Vorschrift die Familie des Mieters. Kein Dritter sei demnach der Ehegatte des Mieters. Das gelte grundsätzlich auch, wenn der Ehegatte, der Mietvertragspartei ist, anlässlich der Trennung aus der Wohnung ausziehe und sie dem anderen Ehegatten zunächst allein überlasse. Maßgeblich sei insoweit allein die Frage, ob es sich nach wie vor um eine Ehwohnung handele.

Die Wohnung verliere ihre Eigenschaft als Ehwohnung aber nicht schon dadurch, dass der mietende Ehegatte die Wohnung dem anderen gegebenenfalls auch für einen längeren Zeitraum überlassen habe beziehungsweise diese nur noch sporadisch nutze. Vorliegend habe die Wohnung erst durch die Scheidung die Eigenschaft als Ehwohnung verloren. Die Weiternutzung der Wohnung durch den Ehemann, der nicht Mieter war, stellte in der Trennungsphase keine Verletzung der mietvertraglichen Pflichten dar und mit der Mitteilung an die Vermieterin, dass die Wohnung nach der Scheidung an den Ehemann überlassen worden sei, sei dieser gemäß § 1568 a Abs. 3 Nummer 1 BGB anstelle der Mieterin in den Mietvertrag eingetreten.

## Schadensersatz nach Kündigung

**Die Kündigung eines Mietverhältnisses, die von einem sachlichen Grund zur fristlosen Kündigung getragen ist, steht, auch wenn sie an einem formellen Mangel leidet, einem auf § 536 a Abs. 1 BGB gestützten Ersatz derjenigen Schäden nicht entgegen, die darauf beruhen, dass der Mieter bestehende Mängel der Mietwohnung berechtigterweise zum Anlass nimmt, wegen einer nicht mehr vorhandenen Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch eine den Umständen nach angemessene neue Wohnung anzumieten (Fortführung des Senatsurteils vom 13. Juni 2007 – VIII ZR 281/06, WuM 2007, 570).**

BGH vom 3.7.2013 – VIII ZR 191/12 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter machten Schadensersatz geltend, den sie darauf stützten, dass sie aufgrund von Schimmelbildung in der Mietwohnung zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen seien. Allerdings hatte der Vermieter die vom Anwalt der Mieter ausgesprochene Kündigung wirksam nach § 174 BGB zurückgewiesen. Die Mieter machten als Schadensposition unter anderem eine Mietzinsdifferenz von monatlich 140 Euro für mindestens drei Jahre geltend.

Das Berufungsgericht hatte die Klage der Mieter abgewiesen, weil logische Voraussetzung für einen Kündigungsfolgeschaden eine wirksame Kündigung des Mieters aufgrund des Schadens sei. An einer solchen wirksamen Kündigung fehle es hier, weil der Vermieter die durch Anwaltsschreiben erklärte Kündigung der Mieter wegen der fehlenden Beifügung einer Originalvollmacht gemäß § 174 BGB unverzüglich zurückgewiesen habe. Dieser Rechtsansicht wollte der BGH nicht folgen:

Das Erfordernis der Wirksamkeit des Kündigungsausspruchs unabhängig vom Vorliegen eines Kündigungsgrundes ergebe sich – anders als das Berufungsgericht meine – insbesondere nicht aus dem von ihm in Bezug genommenen Senatsurteil vom 13. Juni 2007 (VIII ZR 281/06, WuM 2007, 570 Rn. 9). Mit der Frage, ob zusätzliche Voraussetzung für eine Ersatzpflicht auch die formell wirksame Ausübung eines gegebenen Kündigungsrechts sei, habe sich der Senat bislang noch nicht befasst und entscheide sie nun wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Für eine zusätzliche Einschränkung der Ersatzpflicht des Vermieters dahingehend, dass diese ungeachtet des Kündigungsgrundes, der dadurch herausgeforderten Anmietung der Ersatzwohnung und einer damit einhergehenden Freigabe der bisherigen Wohnung erst mit Ausspruch einer auch formell in jeder Hinsicht wirksamen Kündigung entstehen solle, gebe der Wortlaut des § 536 a Abs. 1 BGB nichts her. Dieser knüpfe für die Schadensersatzpflicht des Vermieters vielmehr nur an das sachliche Vorliegen der dort beschriebenen Mängel oder den Verzug mit der Mängelbeseitigung und einen dadurch verursachten Schaden an.

## Zeitmietvertrag

**Zur ergänzenden Vertragsauslegung im Falle der Unwirksamkeit einer Befristung des Mietvertrags.**

BGH vom 10.7.2013 – VIII ZR 388/12 –

➔ Langfassung im Internet

Im Mietvertrag war vereinbart: „Das Mietverhältnis ist auf Verlangen des Mieters auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am 1.11.2004 und endet am 31.10.2011, wenn es nicht verlängert wird mit 2 x 3-jähriger Verlängerungsoption.“

Am 28.2.2011 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31.8.2011. Der BGH hielt die Kündigung für unwirksam.

Die Befristung des Mietvertrags sei unwirksam, weil die Voraussetzungen des § 575 Absatz 1 Satz 1 BGB nicht

vorlägen. Gemäß § 575 Absatz 1 Satz 2 BGB gelte der Vertrag deshalb als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die dadurch im Vertrag entstandene Lücke sei durch eine ergänzende Vertragsauslegung zu schließen. Dabei sei zu berücksichtigen, was beide (!) Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn sie gewusst hätten, dass die Vertragsbestimmung unwirksam ist.

Da das beiderseitig verfolgte Ziel einer langfristigen Bindung an den Mietvertrag durch einen beiderseitigen Kündigungsverzicht erreicht werden könne, sei ein solcher Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer der Befristung anzunehmen.

Die während der Dauer des Kündigungsausschlusses ausgesprochene Kündigung der Vermieterin vom 28.2.2011 sei daher unwirksam.

Am Rande hat der BGH auch noch mitentschieden, dass eine Individualvereinbarung über einen beiderseitigen Kündigungsausschluss auch dann wirksam ist, wenn sie für 13 Jahre gelten soll.

## Betriebskostenguthaben

**Auch bei einem Mietverhältnis über Gewerberaum rechtfertigt allein die vorbehaltlose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter nicht die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das einer nachträglichen Korrektur der Betriebskostenabrechnung entgegensteht (im Anschluss an BGH Urteil vom 12. Januar 2011 VIII ZR 296/09 NJW 2011, 843).**

*BGH vom 10.7.2013 – XII ZR 62/12 –*

👉 Langfassung im Internet

Der Mieter eines Ladengeschäftes bekam die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009, welche ein Guthaben in Höhe von 53,75 Euro auswies. Diesen Betrag überwies der Vermieter einige Tage später auf das Konto des Mieters. Auf Einwendungen des Mieters hin überprüfte der Vermieter seine Abrechnung, entdeckte einen Fehler und kam schließlich zu einem geänderten Abrechnungsergebnis. Tatsächlich wies die neue Abrechnung nun eine Nachzahlung von 375,76 Euro aus. Der Mieter weigerte sich, die Nachzahlung zu begleichen und das Guthaben zurückzuzahlen.

Zu Unrecht wie der BGH entschied: Die Abrechnungskorrektur des Vermieters sei zulässig, obwohl er dem Mieter das Guthaben ausgezahlt habe. Hierdurch sei kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zustande gekommen. Denn allein durch die vorbehaltlose Erstattung oder Zahlung des sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Saldos könne kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zwischen den Mietvertragsparteien zustande kommen. Es fehle der maßgebliche Rechtsbindungswille, denn eine Betriebskostenabrechnung sei eine reine Wissenserklärung ohne rechtsgeschäftlichen Bindungswillen und die Auszahlung sei eine reine Erfüllungshandlung.

Dies gelte im Übrigen auch für den umgekehrten Fall, dass ein Mieter den geforderten Nachzahlungsbetrag

überweise. Auch hier sei der Mieter allein durch diese Überweisung mit Einwendungen nicht ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise und im Einzelfall könnten die Mietvertragsparteien durch Ausgleich des Saldos aus der Betriebskostenabrechnung ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis abgeben und damit den Saldo für beide Seiten als verbindlich erklären. Hierzu bedürfe es jedoch weiterer Umstände, aus denen auf einen entsprechenden Rechtsbindungswillen der Mietvertragsparteien geschlossen werden könne. Die Vereinbarung eines deklaratorischen Schuldverhältnisses käme danach in Betracht, wenn die Parteien zunächst über einzelne Positionen der Betriebskostenabrechnung gestritten hätten und dann der Saldo von einer der beiden Vertragsparteien ausgeglichen wurde oder wenn die Parteien eine Ratenzahlungs- beziehungsweise Stundungsvereinbarung getroffen hätten.

Anmerkung: Anders als im Gewerbemietrecht hat der Wohnungsmieter wegen der zwingenden Vorschriften in § 556 BGB nur ein Jahr lang Zeit, Einwendungen geltend zu machen, und hier ist der Vermieter mit einer Korrektur zu Lasten des Mieters nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist ausgeschlossen.

## Gewerbliche Nutzung

**Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt eine Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss.**

*BGH vom 31.7.2013 – VIII ZR 149/13 –*

👉 Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte den Mietvertrag über das vom Mieter gemietete Einfamilienhaus wegen dessen unerlaubter gewerblicher Benutzung gekündigt.

Der Mieter war Inhaber eines Gewerbebetriebs, der einen Hausmeisterservice, die De- und Remontage von Aufzugsanlagen und Schwertransporte innerhalb von Gebäuden, Montage von Aufzugsanlagen und Bau von Montagerüstung zum Gegenstand hatte. Als Betriebsstätte hatte der Mieter gegenüber dem Gewerbeamt seit mehreren Jahren seine Wohnadresse angegeben; unter dieser „Geschäftsadresse“ trat er auch gegenüber Kunden auf.

Obwohl der Mieter sich darauf berief, dass von seinem Betrieb bisher keine konkreten Störungen ausgegangen seien, weil er in dem vom Vermieter gemieteten Einfamilienhaus in der Vergangenheit keine geschäftlichen Besuche von Mitarbeitern oder Kunden empfangen habe und er die für seinen Betrieb benötigten Fahrzeuge nicht auf dem Wohngrundstück oder auf der Straße in der Nähe des Grundstücks, sondern ausschließlich auf einem dafür gesondert angemieteten Platz abstellte, hielt der BGH die Kündigung für gerechtfertigt und entschied unter Hinweis auf seine diesbezügliche Grundsatzentscheidung vom 14. Juli 2009 – VIII ZR 165/08 – wie aus dem Leitsatz ersichtlich.



## Instanzen-Rechtsprechung

**Mietermodernisierung**

**Entfernt der Mieter eine Trennwand in der Wohnung und legt er das Bad und das Gäste-WC zusammen, ohne hierzu eine Genehmigung des Vermieters zu haben, stellt dies eine schwerwiegende Vertragsverletzung dar, die den Vermieter zur ordentlichen Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB berechtigt.**

*LG Berlin vom 3.9.2012*

– 67 S 514/11 –

👉 Langfassung im Internet

**Modernisierung**

1. Inzwischen ist das Vorhandensein von Isolierglasfenstern allgemein üblich.
2. Bei Modernisierungsmaßnahmen, die teilweise allgemein üblich sind und teilweise (noch) nicht, kann sich ein Mieter dann nicht auf eine finanzielle Härte berufen, wenn die Mietbelastung allein aufgrund der üblichen Maßnahmen schon eine Härte für ihn bedeuten würde. Darauf, dass sich wegen der (noch) unüblichen Maßnahmen die Unzumutbarkeit der finanziellen Belastung für den Mieter weiter erhöht, kommt es nicht an.

*LG Berlin vom 30.5.2013*

– 67 S 577/12 –, mitgeteilt von RA Reinhard Lebek

👉 Langfassung im Internet

Der Vermieter kündigt den Einbau von Isolierglasfenstern, die Verlegung neuer isolierter Versorgungsleitungen und den Anbau eines zweiten Balkons an.

Das zu berücksichtigende Haushaltseinkommen des Mieters beträgt 2539,20 Euro monatlich für zwei Personen. Die Gesamtmaßnahme führt zu einer Mieterhöhung einschließlich der kalten Nebenkosten von bisher 695,35 um 931,95 Euro auf 1627,30 Euro. Damit liegt die Mietbelastung des Mieters nach Modernisierung bei rund 65 Prozent seines Haushaltseinkommens. Gleichwohl hat das Landgericht den Mieter zur Duldung der gesamten Maßnahmen verurteilt. Die Revision

wurde nicht zugelassen. Grundsätzlich geht auch die 67. Zivilkammer des Landgerichts davon aus, dass die Grenze der zumutbaren Mietbelastung – je nach Einzelfall – bei rund 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens liegt. Ausdrücklich hält sie 35 Prozent für unzumutbar.

Bei der Abwägung der gegenseitigen Interessen kommt es dann jedoch zu dem überraschenden Ergebnis:

„... Eine Interessenabwägung ist daher lediglich in Bezug auf die Verlegung der neuen isolierten Versorgungsleitungen und den Anbau des zweiten Balkons vorzunehmen. ...

In der Gesamtschau überwiegt vorliegend das Interesse der Beklagten, nicht mit einer Miete belastet zu werden, die sie an den Rand des Existenzminimums treibt, die zu berücksichtigenden Interessen der Klägerin gleichwohl nicht. Denn es darf nicht außer Acht bleiben, dass die Beklagte bereits dann, wenn lediglich die durch die (ohne Interessenabwägung) zu duldennde Modernisierungsmaßnahme hinsichtlich der Fenster verursachte Mieterhöhung in Ansatz gebracht wird, zukünftig eine monatliche Miete in Höhe von 889,03 Euro schuldet, ein Betrag, der 35 Prozent des zu berücksichtigenden Haushaltseinkommens ausmacht. Dies ist eine Erhöhung, die bereits ohne Berücksichtigung der in die Interessenabwägung einzubeziehenden Maßnahmen in einen Bereich führt, der für die Beklagte eine unzumutbare Härte zu begründen geeignet wäre. Eine Berufung hierauf ist ihr daher bezüglich der übrigen Maßnahme bereits dem Grunde nach versagt. ...“

Die Rechtsauffassung der 67. Zivilkammer des Landgerichts führt zu folgendem absurden Ergebnis: Hätte der Mieter ein um 200 Euro höheres Haushaltseinkommen, hätte er nach der Argumentation der Kammer die beiden „unüblichen“ Modernisierungsmaßnahmen nicht dulden müssen. Also: Je höher das Einkommen, umso eher ist nach dieser Ansicht eine Berufung auf die finanzielle Härte möglich. Bravo!

Unabhängig von der dogmatischen Fragwürdigkeit dieser Entscheidung

zeigt sich an ihr auch, wie verhängnisvoll es mittlerweile geworden ist, dass die finanzielle Härte an das Merkmal des „allgemein Üblichen“ geknüpft wird. In einigen Jahren ist alles üblich, und es gibt dann keine finanzielle Härten mehr.

Hier ist der Gesetzgeber gefordert. Die Entscheidung ist noch zu dem alten Modernisierungsrecht ergangen. Künftig wird die finanzielle Härte erst bei der Frage, ob die Mieterhöhung geschuldet ist, erörtert. Hier könnte wegen des Wortlautes in § 559 Absatz 4 BGB („soweit“) eine andere Beurteilung möglich sein. Nämlich die Aufspaltung der Mieterhöhung für übliche Maßnahmen und für unübliche. Warten wir es ab.

**Mietmangel**

**Ein Mieter ist nicht zur Mietminderung berechtigt, wenn die Fassade des Hauses mit Efeu berankt ist und sich daraus die üblichen Belästigungen durch nistende Vögel und Ungeziefer ergeben.**

*AG Köpenick vom 26.4.2013*

– 12 C 384/12 –, mitgeteilt von RA Matthias Tüxen

👉 Langfassung im Internet

Das Gericht verwehrte dem Mieter die Minderung, weil kein erheblicher Mangel vorläge.

Eine Beeinträchtigung des Wohnwertes wollte das Gericht in dem vorgefundenen Bewuchs nicht erkennen. Der Efeu ranke nicht weit an die Fenster heran, so dass die Helligkeit in den Zimmern dadurch kaum verringert werde. Er wirke ähnlich wie ein nahe vor dem Fenster stehender Baum. Kleinere vereinzelte ans Fenster ragende und bei Wind gegen die Scheibe schlagende Zweige könnten die Mieter ohne großen Aufwand abschneiden.

Einen zur Minderung berechtigenden Mangel stellten weder die aus dem Efeu-Bewuchs folgenden Verschmutzungen durch Vogelkot oder der Lärm nistender Vögel dar. Auch über einen Straßenbaum direkt vor dem Schlafzimmerfenster könnte man sich deshalb nicht beschweren oder deswegen die Miete mindern.

# 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

#### Südstern

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

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

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

### Geschäftsstelle

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

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

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

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

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

## Bitte beachten Sie

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

**Prozesskostenversicherung:** Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der 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  
Südstern  
in der Hasenheide 63





## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

### Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1  
U Spichernstraße

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13  
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42  
U Neue Grottkauer Straße

### Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,  
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,  
ca. 500 m Fußweg

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

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

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

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

## Infoblätter

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

## Mein BMV

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

## TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr  
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.

## Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerow Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 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](http://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](http://www.mieterbund.de).

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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



## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

☎ 218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

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

☎ 204 47 04

##### ■ Theater und Komödie

am Kurfürstendamm

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

☎ 88 59 11 88

##### ■ Kleines Theater

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

☎ 821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 49 30 89 01

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 4777

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

☎ 90 139 - 4777

##### ■ Heizspiegel

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

☎ 90 139 - 4777

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

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

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

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

##### ■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

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

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme,

Bernhard Virgens (Bezirksleitung)

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

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über die Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 226 260

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

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

#### Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,

Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60. Kontaktmöglichkeit

in allen bezirklichen Beratungsstellen zu

den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

#### Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

■ Moabiter Mietertreff jeden 3. Dienstag

um 18.30 Uhr im Rathaus Tiergarten,

Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner Saal

im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

■ Weddinger Mietertreff jeden 4. Dienstag

im Monat um 18.30 Uhr im Laden

der Stadtteilvertretung Müllerstraße,

Triftstraße 2, U-Bhf. Leopoldplatz

#### Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30

Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern,

Hasenheide 63

#### Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

#### Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

#### Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

# Urania

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

## Oktober 2013

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

Dienstag, 1.10.

- 15.30 Th. R. Hoffmann, M.A.: Kinderbildnisse von der Renaissance bis in die Moderne\*\*  
17.30 Peter Röseke: Alter werden heute – Wie können Berufsaufstieg und Ruhestand gelingen?\*

19.30 Dr. Ulrich Ott: Meditation und Hirnforschung\*

Mittwoch, 2.10.

15.30 Dr. Sylvia Falke: Die Ärzte der Pharaonen – Heilkunst, Medizin und Magie im alten Ägypten\*

17.00 Spielfilm: La Grande Bellezza

17.30 Dr. Michaela Haas: Dakini Power – zwölf außergewöhnliche Frauen, die den heutigen Buddhismus prägen\*

19.30 Prof. Dr. Reinhold Leinfelder: Wir transformieren uns – Wie Politik und Gesellschaft nachhaltig das Anthropozän gestalten können\*

20.00 Spielfilm: La Grande Bellezza

Sonntag, 6.10.

10.30 Politisches Café mit Prof. Dr. Peter Eigen (angefragt), Christoph Strässer: Afrika vor dem Aufbruch oder vor dem Zusammenbruch?

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

Montag, 7.10.

15.30 Marion Kappler: Nikolaus II. – der letzte Zar\*

17.30 Dr. Edmund Semler: Gute Ernährung – Saure Wahrheiten und basische Mythen\*

19.30 Astrid Posner: Die smarte Art, sich durchzusetzen\*

Dienstag, 8.10.

15.30 Dr. Christian Simon: Zehlendorf – zwischen Idylle und Metropole\*\*

17.30 Dr. med. Paul Brandenburg: „Kliniken und Nebenwirkungen“ – Hinter den Kulissen des Krankenhausbetriebes\*\*

19.30 Pavan Sukhdev: Corporation 2020 – Warum wir Wirtschaft neu denken müssen\*

Mittwoch, 9.10.

17.00 + 20.00 Spielfilm: Die wilde Zeit

Sonntag, 13.10.

10.30 Workshop mit Ingrid Meyer-Legrand: Beziehungsmuster der Nachkriegsgenerationen

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Eins sein mit Allen – Friedrich Hölderlin

11.00 Barbara Vetter, Vincent Heiland: Abenteuer Donau – mit Rad und Boot vom Schwarzwald zum Schwarzen Meer\*\*

14.00 Barbara Vetter, Vincent Heiland: Mongolei – Mit Kindern und Kamelen unterwegs im Nomadenland\*\*

Montag, 14.10.

15.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Von den Palästen am Canal Grande zur 55. Kunstbiennale in Venedig\*\*

17.00 Dokumentarfilm: Werden Sie Deutscher

17.30 Katja Thimm: Vatertage

19.30 Ulrich Renz: Die Tyrannei der Arbeit\*\*

20.00 Dokumentarfilm: Werden Sie Deutscher

Dienstag, 15.10.

15.30 Harald Alexander Korp: Humor als Lebenskunst\*

17.00+ Dokumentarfilm: Mut zum Leben –

20.00 Die Botschaft der Überlebenden von Auschwitz\*

Mittwoch, 16.10.

14.30 Ausstellung: Antike Architektur im Blick

15.30 Dr. med. Susanne Pelzer: Was tun gegen Schlafstörungen\*

17.30 Andreas Platthaus: 1813 – die Völkerschlacht und das Ende der alten Welt\*

19.30 Gabriele Baring: Familiäre Traumata und Verhaltensmuster überwinden\*

Donnerstag, 17.10.

15.30 Heidrun Richter: London – das neue Gesicht einer alten Weltstadt\*\*

17.00 Spielfilm: Papadopoulos und Söhne

17.30 Bernd Bergander: Körperliche und seelische Dimensionen von Schmerzen\*

19.30 Erich Follath: Wie Brasilien, China und Indien die Welt erobern\*

20.00 Spielfilm: Papadopoulos und Söhne

Freitag, 18.10.

15.30 Prof. Johannes H. Schroeder: Naturwerksteine in der Stadt – Anregungen zum Entdecken – nicht nur in Berlin!\*

17.30 Martin Koschorke: Trennungsgedanken – Hintergründe und Ursachen\*

19.30 Prof. Dr. Rudolf Taschner: Die Zahl, die aus der Kälte kam\*

20.00 Jörg Nießen: Die Sauerei geht weiter ...\*

Sonntag, 20.10.

9.30 Infotag Augenheilkunde: Mehr sehen, besser leben – Eintritt frei

Montag, 21.10.

19.30 Verleihung der Urania-Medaille an Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Anton Zeilinger

Dienstag, 22.10.

15.30 Elke Krauskopf, M.A.: Wegbereiter der Moderne – Paul Klee\*\*

17.30 Ralph Geisenhanslüke: Schiefelage –

Mit einer verrückten Bandscheibe durch unser Gesundheitssystem\*

19.30 Dr.-Ing. Claudia Bührig: Bauforschung – Stadtforschung – Survey\*\*

20.00 Fotoausstellung und Film Premiere: „Tante Hilde“

Mittwoch, 23.10.

15.30 Christian W. Engelbert und das Musik-Quartett des Deutschen Symphonieorchesters: Kann Musik heilen?\*

17.00 Dokumentarfilm: Tante Hilde

17.30 Prof. Dr. Hans Stoffels: Trauma, Biographie und Persönlichkeit\*

19.30 Ulrike Herrmann, Prof. em. Dr. Rudolf Hickel: Der Sieg des Kapitals –

Die Geschichte von Wachstum, Geld und Krisen\*

19.00 Dr. h.c. Rudolf Böhmler: Die Deutsche Bundesbank als Stabilitätsanker in stürmischer Zeit,

Urania außer Haus – Ort: Leibnizstraße 10, 10625 Berlin\*

20.00 Dokumentarfilm: Die mit dem Bauch tanzen

Donnerstag, 24.10.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Historismus in Berlin – Berliner Architektur zwischen Mittelalter und Moderne\*\*

17.00 Dokumentarfilm: Tante Hilde

17.30 Prof. Dr. med. Isabella Heuser: Ursachen und Hilfen bei Burnout und Depression\*

19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Wenn Eifersucht aufkommt\*

20.00 Dokumentarfilm: Die mit dem Bauch tanzen

Freitag, 25.10.

15.30 Johannes Prittwitz: Marmor, Stein und Eisen – Der Stoff, aus dem Berlin geschaffen ist\*\*

17.30 Bettina Stackelberg: Gut reicht völlig!

Selbstbewusste Wege aus der Perfektionfalle\*

19.30 Prof. Dr. med. Wolf-Dieter Ludwig: Welche Informationen benötigen Patienten für eine sichere Psychotherapie?\*

Samstag, 26.10.

9.00 Seminar mit Dr. med. Achim Kürten: Selbstheilung

10.00 Gesundheitstag: Orthopädisches Gesundheitsforum – Eintritt frei

Sonntag, 27.10.

11.00 Roland Marske: China – ein Kosmos voller Kontraste und Gegensätze\*\*

14.00 Roland Marske: Kanada – Weite, Wildnis, Wolkenkratzer\*\*

Montag, 28.10.

15.30 Dr. Helga Gottschlich: Das Bild in mir – Ein Kriegskind auf den Spuren des Vaters\*

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Grippe und Erkältungskrankheiten – nein danke!\*

17.30 Prof. Dr. Matthias Steinmetz: Die Entstehung unserer Milchstraße\*\*

19.30 Urania-Reihe: „Stadt im Gespräch – Berlin im Wandel“

Flächenvorsorge – welche Chancen überlassen wir den folgenden Generationen?

20.00 Spielfilm: Jackie – Wer braucht schon eine Mutter

Dienstag, 29.10.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Der Wedding im Wandel\*\*

17.30 Gustav Klimt und seine Welt – Mäzene und Modelle in Wien um 1900\*\*

19.30 Prof. Dr.-Ing. Dieter Mertens: Alte Tempel – Neue Forschungen\*

20.00 Spielfilm: Jackie – Wer braucht schon eine Mutter

Mittwoch, 30.10.

15.30 Britta Materne: Kiefergelenkerkrankungen – Diagnose und Therapie in der komplementären Zahnmedizin\*

17.30 Th. R. Hoffmann, M.A.: Antoine Watteau und der Beginn des französischen Rokoko\*

19.30 Thomas Fricke: Vom Atomausstieg zum Bankenausstieg –

Raus aus der verrückten Finanzwelt\*

20.00 Spielfilm: Jackie – Wer braucht schon eine Mutter

Donnerstag, 31.10.

15.30 Dr. Almut Mey: Wales – im Land des roten Drachen\*\*

17.30 Dr. Andreas Meier: Luthers Weg zur Toleranz\*

18.30 Erben und Vererben – Von Vorsorge-Vollmacht

bis zu steuerlichen Aspekten, verschiedene Experten\*

19.30 Prof. Dr. Helmut Reuter: Musik als Lebenselixier\*\*

20.00 Spielfilm: Paulette

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



## Tag der offenen Tür anlässlich des 125. Geburtstags des Berliner Mietervereins



### Liebe Mitglieder und Freunde des Berliner Mietervereins,

wir laden Sie herzlich ein, den 125. Geburtstag des Berliner Mietervereins mit uns gemeinsam an einem Tag der offenen Tür zu begehen. Lernen Sie bei Unterhaltung für Jung und Alt, Informationen und guten Gesprächen die Arbeit des Berliner Mietervereins kennen. Für Speisen, Getränke und kleine Überraschungen ist gesorgt.

### Unser Programm

#### 11 Uhr

Begrüßung durch den Vorsitzenden Edwin Massalsky

#### 12 Uhr

Reise durch 125 Jahre Berliner Mieterverein e.V.

#### 13 Uhr

Elisabeth Arend (Gesang) & Jürgen Pfeiffer (Klavier):  
„Zu wahr um schön zu sein“ – ein musikalisches Kabarett

#### 14.30 Uhr

„Zucker & Zimt“: Global Folk aus Berlin  
mit Ayse, Julia, Henriette, Elif, Mana & Victoria

Wir freuen uns auf Sie.

Berliner Mieterverein e.V.

**Edwin Massalsky**  
Vorsitzender

**Reiner Wild**  
Geschäftsführer

## Aktionstag „Berlin spart Energie“ Hohe Heizkosten und großer Energie- verbrauch – Der Mieterverein gibt Tipps

Am 2. November 2013 zeigt sich die Hauptstadt von ihrer energieeffizienten Seite. Die Berliner Impulse veranstalten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt einen Aktionstag zum energieeffizienten Bauen und Sanieren sowie zum Energiesparen im Haushalt. Über 50 nachahmenswerte Energiesparprojekte präsentieren sich der Öffentlichkeit. Nähere Informationen unter [www.berlin-spart-energie.de](http://www.berlin-spart-energie.de).

Auch der Berliner Mieterverein öffnet an diesem Tag dafür seine Türen. Heizkostenabrechnungen können durch Experten überprüft werden. Mit Hilfe von HeizspiegelChecks informieren wir Sie über zu hohe Energieverbräuche oder Heizkosten (bitte die letzten beiden Heizkostenabrechnungen mitbringen!). Außerdem geben Energieberater wertvolle Tipps zur Einsparung von Energie. Für Gespräche zum Thema Energie und Mietrecht stehen die Mitarbeiter des Berliner Mietervereins zur Verfügung.

Beide Veranstaltungen am  
**Samstag, den  
2. November 2013  
von 11 bis 16 Uhr**

in der Geschäftsstelle des  
Berliner Mietervereins,  
Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
U-Bhf. Spichernstraße, Bus 204