



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

November  
11/2012

**MUSIK-  
ÜBUNGSRÄUME**  
Nachbars Nerven  
schonen

**BERLINER  
FLUGHÄFEN  
UND DER  
LÄRMSCHUTZ**  
Zum Schlafen  
in den Keller

**NIEDRIGENERGIE-  
MEHRFAMILIENHÄUSER**  
Schwung in der Bude



# Wenn soziale Kälte und reale Kälte zusammentreffen

Das neue Phänomen der Energiearmut

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

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

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

**LAGER sicher  
BOX sauber  
trocken**

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

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

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

**Bestattungsinstitut Hubert Hunold**



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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

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

**Tischlerei Meißner**  
 (ehemals Tischlerei Thiering)

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

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

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

**Polsterei Böker**  
 Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN**

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

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

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



**DMB DEUTSCHER MIETERBUND**

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

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

# INHALT

## PANORAMA

IBB-Wohnungsbarometer 2012:	
<b>Unten ist die Luft dünn</b> .....	6
<b>Vor der Autobahn kommt die Abrissbirne</b> .....	6
Der Mietrechtstipp: <b>Vorsicht vor längerer Mietminderung</b> ....	6
ASUM-Studie zum Helmholtzplatz:	
<b>Von Menschen und Häusern</b> .....	7
Liegenschaftspolitik: <b>Kaum Land in Sicht</b> .....	7
Meldegesetz: <b>Widerstand von vielen Seiten</b> .....	8
Keime im Trinkwasser:	
<b>Schneller Nachweis durch neues Verfahren?</b> .....	8
Vorgetäuschte Eigenbedarfskündigungen:	
<b>Doppeltes Spiel und reiner Zufall</b> .....	9
Der Mietrechtstipp:	
<b>Keine Mietminderung bei Selbstverschulden</b> .....	9
Der Ausstellungstipp:	
<b>Vom ersten Spatenstich bis zum Zukunftsentwurf</b> .....	9
„Altersgerecht Umbauen“:	
<b>Kleiner Aufwand, große Wirkung</b> .....	10
Der Buchtipp:	
<b>Bunte Vielfalt gemeinschaftlichen Wohnens</b> .....	10
IVD-Wohn-Preisspiegel:	
<b>Großstadtmieten ziehen an</b> .....	11

## TITEL

Das neue Phänomen der Energiearmut:	
<b>Wenn soziale Kälte und reale Kälte zusammentreffen</b> .....	12

## HINTERGRUND

Musik-Übungsräume:	
<b>Nachbars Nerven schonen</b> .....	17
Berliner Flughäfen und der Lärmschutz:	
<b>Zum Schlafen in den Keller</b> .....	18
Hardt-Waltherr Hämer gestorben:	
<b>Der große Alte der behutsamen Stadterneuerung</b> .....	20
Niedrigenergie-Mehrfamilienhäuser: <b>Schwung in der Bude</b> ...	22
Elektroinstallationen:	
<b>Unter Putz hat der Mieter nichts zu suchen</b> .....	24
Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins:	
<b>IMMOWATCH</b> .....	25

## MIETRECHT

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

## SERVICE

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

Steigende Energiepreise haben dazu geführt, dass Hunderttausende von Haushalten ihre Verbrauchsrechnungen nicht mehr bezahlen können. Die Folge: Sie stehen da ohne Strom, ohne Gas und häufig auch ohne Heizung. „Energiearmut“ heißt das Phänomen und es tritt auf

**Wenn soziale Kälte  
und reale Kälte  
zusammen-  
treffen**

12



Der Architekt Hardt-Waltherr Hämer hat die Stadtsanierungspolitik der deutschen Nachkriegsgeschichte revolutioniert. Am 27. September ist er gestorben. **Der große Alte der behutsamen Stadterneuerung**

20



Was Sie rund um die Elektroinstallationen Ihrer Mietwohnung wissen sollten, erläutert unser Beitrag

**Unter Putz hat der Mieter nichts zu suchen**

Abbildungen: zakaz/Fotolia, Paul Glaser, Christian Muhrbeck

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

*Betr.: MieterMagazin 9/2012, Seite 24, Rainer Bratfisch: „Atelierförderung – Berlin verprellt seine Künstler“*

## Richtigstellung

In dem betreffenden Beitrag heißt es, die Gewobag habe das Atelierhaus Klausenerplatz 19 in Wohnlofts verwandelt. Dies ist nicht zutreffend. Die Gewobag hat dieses Haus 2009 verkauft. Der Käufer hat seinerseits das Haus weiterveräußert. Die Gewobag hat daher nichts mit der Umwandlung in Wohnlofts zu schaffen. *Gewobag Wohnungsbau-AG Berlin i.A. Dr. Gabriele Mittag*

*Betr.: MieterMagazin 7+8/2012, Seite 9, Birgit Leiß: „Einbrüche zur Urlaubszeit – Bester Schutz ist eine gute Nachbarschaft“*

## Gefahr durch Paketdienste?

Die Autorin warnt zu Recht: „Jeglicher Hinweis auf die Abwesenheit sollte unterbleiben, das gilt auch für Zettel an der Wohnungstür wie ‚Bin um 18 Uhr zurück!‘.“ Leider hat sie zwei ernste Gefahrenquellen übersehen. Die erste ist nämlich eine „aufmerksame“ und redselige „gute Nachbarschaft“, die jedem, der fragt

(oder auch nicht fragt) mitteilt: „Ach, das Fräulein S. ist ja sowieso nur selten zu Hause.“ Die zweite, größere Gefahr in dieser Hinsicht geht von Paketdiensten aus. Es ist inzwischen üblich, dass Benachrichtigungen über angebliche oder tatsächlich vergebliche Zustellversuche sowie Ersatzzustellungen nicht mehr in den Briefkasten des Adressaten geworfen, sondern außen an die Haustür geklebt werden. Damit wird nicht nur das Postgeheimnis tangiert und ermöglicht, dass Unbefugte Sendungen beispielsweise bei im Erdgeschoss befindlichen Ladengeschäften abholen. Vor allem wird jedem mitgeteilt, welche Wohnung im Haus gerade „unbewacht“ ist: eine Einladung an Einbrecher. In Häusern mit Praxen oder Kanzleien in erster und zweiter Etage und regem Publikumsverkehr, wo auf ein bloßes Klingeln hin der elektrische Türöffner betätigt wird, wird potenziellen Einbrechern das Handwerk zusätzlich erleichtert. *E. Stedefeldt per E-Mail*

## Gut sichtbarer Hinweis für jeden Dieb

Meine Bitte: helfen Sie mit, die Anzahl der Diebstahl-Straftaten zu verringern. Als Negativbeispiel folgendes: Vor Kurzem bekam ich von der Firma DPD Zeitfracht. Die Benachrichtigung, dass ich nicht anzutreffen sei, wurde frei und offen auf die Scheibe der Außentür an der Straße geklebt. Für jeden Dieb gut sichtbar mit Zeit, Datum und meinem Namen. Es wäre eine Kleinigkeit gewesen, bei Nachbarn im Vorderhaus zu läuten. Dort sind die Briefkästen und eine Benachrichtigungstafel.

*G. Peischke, 12344 Berlin*

*Die privaten Paketdienste weisen ihre Zusteller an, die Benachrichtigungskarte in den Briefkasten einzuwerfen. Lediglich im Bereich des Universaldienstes der Deutschen Post AG wird diese Anweisung auch durch eine entsprechende Rechtsverordnung gestützt. Dort ist für den Briefbereich nur die persönliche Übergabe oder der Einwurf in den Briefkasten als Zustellungsform ge-*

*nannt. Wenn also ein Briefkasten vorhanden und zugänglich ist, dann muss die Benachrichtigungskarte auch dort eingeworfen werden. Bei beweisbaren Zuwiderhandlungen (durch Zeugen) besteht die Möglichkeit, den Paketdienst nach erfolgloser Abmahnung auf Unterlassung zivilrechtlich in Anspruch zu nehmen. Hierzu ergangene gerichtliche Entscheidungen sind allerdings nicht ersichtlich.*

*Übrigens: Ein Verstoß gegen das Briefgeheimnis (§ 202 StGB) liegt nicht vor, weil es sich bei den Benachrichtigungszetteln – ähnlich wie bei Postkarten – um keine verschlossenen Schreiben handelt. Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 4/2012, Seite 23, Kristina Simons: „Strom-Tarifrechner im Internet – Preisvergleich mit Tücken“*

## Draufgezahlt

Ich möchte ausdrücklich vor einem Wechsel zu Flexstrom warnen. Flexstrom lockt mit preiswerten Angeboten (Arbeitspreis 0,177 Euro pro Kilowattstunde, Grundgebühr 5,70 Euro pro Monat, Bonus 70 Euro). Nach circa achteinhalb Monaten wird dann ohne jede Vorankündigung eine Vertragsverlängerung online ins Kundenportal gestellt, das man ja nicht ständig besucht und gegen die man sich nicht wehren kann. Die Preise werden drastisch erhöht: Arbeitspreis 0,26 Euro pro Kilowattstunde, Grundgebühr 12,99 Euro pro Monat. Auf meinen Einschreibebrief reagierte Flexstrom mit dem lapidaren Hinweis, man habe mir am 17. November 2011 die Vertragsverlängerung ins Kundenportal gestellt, ansonsten nur Floskeln. Ich bin von Vattenfall nach deren letzter Preiserhöhung zu Flexstrom gewechselt, weil ich die ständigen Preiserhöhungen nicht mehr mitmachen wollte. Jetzt zahle ich durch diese Abzocke drauf. Allerdings habe ich mich an die Schiedsstelle Energie gewandt, von dieser jedoch noch keinen Bescheid. Ich denke, es wird Ihre Leser interessieren, wie Flexstrom abzockt.

*P. Prinz per E-Mail*

## IMPRESSUM

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

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titel:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** epr, Fotolia (Alex Yeung, Wissmann Design), Gewobag, Paul Glaser, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Jon Norddahl, Rheinenergie, RWE · **Layout:** Susanne Nöllgen/Grafik-Büro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · **scala media** Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg  
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

## Gastgeber für Stromspar-Partys gesucht

Der Berliner Mieterverein (BMV), der Stadtvertrag Klimaschutz und der BUND Berlin bieten gemeinsam in einer Aktionswoche vom 19. bis 23. November kostenlose Stromspar-Partys an. Gesucht werden Interessierte, die Freunde, Nachbarn oder Kollegen zu einer Stromspar-Party einladen möchten. Das Angebot: Energieberater des BMV und des Berliner Energiechecks gehen gemeinsam mit Gastgebern und Gästen auf die Suche nach Stromfressern im Haushalt. Die Berater stehen in der Aktionswoche jeweils von 18 bis 19.30 Uhr zur Verfügung. Als Dankeschön erhalten die Gastgeber ein Geschenk, mit dem sich CO<sub>2</sub> und bares Geld einsparen lässt. Interessierte Gastgeber melden sich bitte bis 9. November 2012 mit zwei Auswahlterminen bei der Geschäftsstelle des Stadtvertrags Klimaschutz. ☎ 259 03 459, E-Mail: [info@stadtvertrag-klimaschutz.de](mailto:info@stadtvertrag-klimaschutz.de) oder beim Berliner Mieterverein. ☎ 226 26 120, E-Mail: [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de)

## 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: **Stromkosten**

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

### MieterMagazin online lesen

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

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Die nächsten Termine sind: Montag, 19. November und Montag, 17. Dezember 2012.

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

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

## IMMOWATCH

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

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

*Ihr Reiner Wild,  
Geschäftsführer des Berliner Mietervereins*

## Angebot erweitert

### Erweiterte Öffnungszeiten und Rechtsberatung in der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins in der Spichernstraße 1 ist zukünftig auch samstags von 9 bis 13 Uhr telefonisch unter ☎ 22626-0 und persönlich erreichbar.

Offene Rechtsberatung ohne Terminvereinbarung montags bis donnerstags von 17 bis 19 Uhr und samstags von 9 bis 13 Uhr.

Beratungen mit Terminvereinbarung sind nun auch in der Geschäftsstelle samstags möglich. Bitte rufen Sie unter ☎ 22626-0 an.



*Einsender dieses Fotos ist Andreas Thon.*

### 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.*

IBB-WOHNUMGSBAROMETER 2012

# Unten ist die Luft dünn

**Der Berliner Wohnungsmarkt hat sich im vergangenen Jahr noch einmal angespannt. Das ist das zentrale Ergebnis der Experteneinschätzung, die die Investitionsbank Berlin kürzlich veröffentlicht hat. Ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei Mietwohnungen existiert nur noch im gehobenen Segment.**

Die Investitionsbank Berlin (IBB) befragt einmal jährlich rund 250 Fachleute aus Finanz- und Wohnungswirtschaft, Interessenverbänden und sonstigen Akteuren am Immobilienmarkt nach ihren Beobachtungen und Einschätzungen. Als landeseigenem Unternehmen und Förderbank kommt der IBB mit ihrer Untersuchung besonderes Augenmerk in der Wohnungspolitik des Senats zu. Die Direktive des aktuellen Berichts kann denn auch nur lauten: Handeln! Was als sicher gilt: Es wird in den kommenden Jahren einen „Nachfrageschub in allen Marktsegmenten geben, dem häufig kein ausreichendes Angebot gegenübersteht“.

Schon jetzt existiert auf dem Mietwohnungsmarkt nur noch in der

oberen Preisklasse ein ausreichendes Angebot. Das preislich in der Mitte angesiedelte Angebot ist in allen Bezirken außer Lichtenberg defizitär, und in der unteren Preiskategorie weisen neun der zwölf Berliner Bezirke ein „viel kleineres“ Angebot auf als von Wohnungssuchenden nachgefragt wird. Nur noch in den Berliner Bezirken Lichtenberg, Neukölln und Marzahn-

führt aber auf dem Mietwohnungsmarkt zu Verteuerung und Verknappung. Alles in allem: Trübe Aussichten für Berlins Mieter.

Bei den ebenfalls von der IBB erhobenen „aktuellen Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt“ stehen nach Expertenansicht die „steigenden Betriebskosten“ ganz vorne. Ihnen folgen die „niedrigen Einkommen“ und der Umstand, dass Mo-

■ Weitere Daten und Fakten: [www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer)

Mietwohnungen – oberes Preissegment



mittleres Preissegment



unteres Preissegment



Hellersdorf ist demnach ein Unterkommen für finanziell knapp Bemittelte möglich. Gute „Marktbedingungen“ herrschen für Investitionswillige im Eigentumsmarkt – seien es nun Anleger oder Selbstnutzer: Die anhaltende Finanzkrise und niedrige Zinsen leiten die Geldströme in Immobilienanlagen („Beton-Gold“). Auch das

dernisierungen nicht über marktfähige Mieten finanzierbar seien. Das darf man wohl angesichts teurer Energiekosten und des Investitionsstaus bei der energetischen Sanierung auch als Plädoyer deuten, nach geeigneten Instrumenten Ausschau zu halten, entsprechende Maßnahmen anzukurbeln.

uh

Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage

- viel größer
- ausgewogen
- viel kleiner

Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2012



Foto: Anne Helmer

## Vor der Autobahn kommt die Abrissbirne

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht Mitte Oktober die Klage von mehreren Gegnern der A100 abgewiesen hat, darf das Autobahnstück zwischen Neukölln und der Treptower Eisenbrücke in Bau gehen. Enttäuschung und Trauer bei Anwohnern der Treptower Beermannstraße: Dort müssen infolge des Autobahnbaus diverse Wohngebäude abgerissen werden.

mm



## DER MIETRECHTSTIPP

# Vorsicht vor längerer Mietminderung

Man sollte bei der Minderung der Miete grundsätzlich höchst vorsichtig sein. Immerhin berechtigt ein Zahlungsrückstand in Höhe einer Monatsmiete den Vermieter bereits zur ordentlichen Kündigung. Selbst bei einer geringen Mietminderung wird über einen längeren Zeitraum ein kündigungsrelevanter Rückstand erreicht. Außerdem besteht die Gefahr, dass der Mieter sich an die Mietminderung gewöhnt und der eigentliche Mangel in Vergessenheit geraten könnte. Besser ist es, wenn die Mängelbeseitigung nach Ablauf einer angemessenen Beseitigungsfrist zügig vor Gericht geltend gemacht wird. Dann sind die störenden Beeinträchtigungen beseitigt und der Mieter ist mit seiner Mietzahlung auf der sicheren Seite.

mr

## ASUM-STUDIE ZUM HELMHOLTZPLATZ

# Von Menschen und Häusern

Vor knapp 20 Jahren wurde das Gebiet „Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz“ förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Von den damaligen Bewohnern leben heute nur noch sechs Prozent in der gleichen Wohnung. Drei Viertel aller Wohnungen wurden saniert, 600 neu gebaut, über 230 Millionen Euro investiert. Heute ist fast jede dritte Wohnung eine Eigentumswohnung. Zu diesen Ergebnissen kommt ein Bericht, der kürzlich im Ausschuss für Stadtentwicklung des Bezirks Pankow vorgestellt wurde.



Foto: Sabine Münch

Der Spielplatz auf dem Helmholtzplatz ist heute immer sehr gut besucht. Schließlich leben hier fast doppelt so viele Kinder wie vor Beginn der Sanierung. Der Kiez hat sich verjüngt: 38,3 Jahre beträgt das Durchschnittsalter der etwa 21 600 Menschen, die hier heute wohnen – und das sind zwölf Prozent mehr als zu Beginn der Sanierung. Spielzeug- und Bioläden haben Hochkonjunktur,

teure Läden und Restaurants verweisen auf eine veränderte Bevölkerungsstruktur.

Eine Studie, die die ASUM („Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management GmbH“) erarbeitet hat, stellt fest: „Soziale Veränderungen gewannen eine Eigendynamik, der mit dem Sanierungsinstrumentarium nur begrenzt begegnet werden konnte.“

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Kiez liegt heute bei 6,22 Euro je Quadratmeter, vor zehn Jahren waren es noch 4,94 Euro. Eine günstige Nettokaltmiete bis 4,50 Euro hat nur noch etwa jede zehnte Wohnung. Die Mietsteigerung seit dem Jahr 2002 liegt damit bei fast 30 Prozent. Und die „nachgelagerte Verteuerung von Mietwohnungen bei Neuvertragsabschlüssen“ (aus der Sozialstudie) ist noch nicht zu Ende, die Mieten steigen weiter, wie auch andernorts in der Stadt.

Im nächsten Jahr wird das Sanierungsgebiet nach der Planung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung förmlich aufgehoben. Susanne Lehnert hat vor zwei Jahren an der Universität Wien eine Master-Arbeit zum Helmholtzplatz vorgelegt. Der Titel: „Früher gab's schöne Menschen, jetzt gibt's schöne Häuser.“ Aber wahrscheinlich gibt es in den schönen Häusern heute auch schöne Menschen.

Rainer Bratfisch

◀ *Mit der Sanierung hat sich auch die Bevölkerungsstruktur am Helmholtzplatz stark verändert*

## LIEGENSCHAFTSPOLITIK

# Kaum Land in Sicht

An der Holzmarktstraße 19-30 befindet sich eines der wenigen für den Wohnungsbau geeigneten städtischen Grundstücke

**Landeseigene Grundstücke sollen nicht mehr grundsätzlich an den Meistbietenden verkauft werden. So steht es im neuen Liegenschaftskonzept, das der Berliner Senat Ende September beschlossen hat. Große Impulse für einen kostengünstigen Wohnungsbau oder gar eine Entspannung des Wohnungsmarktes sollte man sich davon jedoch nicht erhoffen.**

Zunächst wird der gesamte städtische Grundbesitz untersucht. Nur Flächen, die „keine fach- oder stadtpolitische Perspektive“ haben, sollen dem Liegenschaftsfonds zum Verkauf übertragen werden. Es wandert also nicht mehr jedes Grundstück automatisch in den Liegenschaftsfonds. Der Fonds soll die Flächen dann entweder wie bisher üblich ohne Bedingungen an den Höchstbietenden verkaufen, oder es kommt zu einer Direktvergabe. Dabei darf der Preis aber nicht unter dem Gutachterwert liegen. Voraussetzung für eine Direktvergabe ist, dass eine Fachverwaltung einen Nutzen für die Allgemeinheit, die sogenannte Stadttrendite, erkennt. In einem solchen Fall werden die Grundstücke mit einer 15-jährigen Nutzungsbindung verkauft. Wenn ein besonderes stadt-

politisches Interesse eine längere Bindung erfordert, können die Flächen auch über Erbbaurechte vergeben werden.

Ein Beispiel für die Stadttrendite ist die Bereitstellung von Flächen für den Bau preiswerter Wohnungen. Der Senat hat 18 Grundstücke ermittelt, die zu diesem Zweck als Sachwerteinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gehen sollen. Besonders üppig ist das Portfolio an Wohnungsbaugrundstücken jedoch nicht. Von den rund 5000 Grundstücken im Bestand des Liegenschaftsfonds eignen sich weniger als 300 für den Geschosswohnungsbau, davon liegen nur 45 Grundstücke innerhalb des S-Bahn-Rings, wo die Wohnungsnachfrage am höchsten ist.

Jens Sethmann



Foto: Sabine Münch

## MELDEGESETZ

## Widerstand von vielen Seiten

**Das Gesetz zur „Fortentwicklung des Meldewesens“, das im Bundestag kurz vor der Sommerpause und am Abend eines wichtigen Fußballspiels von einigen wenigen Abgeordneten in genau 57 Sekunden verabschiedet wurde, hat gravierende Mängel. Insbesondere die mögliche Weitergabe der Daten zur kommerziellen Verwertung stößt auf entschiedenen Widerstand – nicht nur der Datenschützer.**

Der Bundesrat verwies das Gesetz nunmehr zur Nachverhandlung an den Vermittlungsausschuss zwischen Länderkammer und Bundestag. Aber auch der jetzt neu vorliegende Beschlussvorschlag des Vermittlungsausschusses stößt auf Kritik – der Datenschützer, der Polizei und der Justizorgane.

Der Verkauf von Daten beispielsweise ist nach dem Beschlussvorschlag weiterhin möglich. Potenzielle Käufer

müssen jedoch erklären, dass sie diese nicht zum Zwecke der Werbung oder des Adresshandels verwenden, es sei denn, der betroffene Bürger hat in die Weitergabe für den jeweiligen Zweck ausdrücklich eingewilligt.

Ein weiterer Kritikpunkt: Bisher wurde von den Meldebehörden nicht überprüft, ob die angemeldete Person tatsächlich unter der angegebenen Adresse wohnt. Gelegentlich stand deshalb sogar die Polizei vor der Tür ahnungsloser Mieter, weil sich jemand in betrügerischer Absicht unter dieser Adresse angemeldet hatte. Paragraf 19 des neuen Meldegesetzes verpflichtet deshalb den „Wohnungsgeber“, also den Vermieter, bei der An- oder Abmeldung mitzuwirken und der meldepflichtigen Person den Einzug oder den Auszug schriftlich oder elektronisch zu bestätigen.

Die Konferenz der Datenschutzbeauftragten des Bundes und der Län-



Foto: Sabine Münch

*Verlangt die Meldestelle künftig wieder die Unterschrift des Vermieters?*

der forderte im August 2012, die Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der Anmeldung nicht wieder einzuführen, da der Aufwand in keinem Verhältnis zum Nutzen stehe. Zudem basiere sie auf einer „Misstrauensvermutung gegenüber der Person des Meldepflichtigen“. Da Mahnungen, Vorladungen vor Gericht oder Strafbefehle an die Meldeadresse geschickt werden, müsse diese verifizierbar sein, fordern hingegen Polizei und Justiz. *Rainer Bratfisch*

## KEIME IM TRINKWASSER

## Schneller Nachweis durch neues Verfahren?

**Wenn Trinkwasser durch Keime verunreinigt ist, ist Eile geboten. Bisher kann der Nachweis Tage dauern, aber an einem neuen Verfahren wird geforscht. Für die Beseitigung gefährlicher Keime brauchen Betroffene dennoch viel Geduld.**

*Zum Duschen in den Container: Fritz-Erler-Allee in der Gropiusstadt*

Immer ist es ein Wettlauf gegen die Zeit, sie aufzuspüren: Legionellen, Coliforme Bakterien, E. Coli-Bakte-

rien oder auch den sogenannten Pfützenkeim („Pseudomonas aeruginosa“), der sich in feuchtem Klima wohlfühlt, vermehrt und der es beispielsweise durch Bauarbeiten an Rohrleitungssystemen bis in die Wasserhähne und Duschköpfe einer Wohnung schafft.

Gerade hat er in der Gropiusstadt rund 400 Wohnungen buchstäblich von der sauberen Trinkwasserversorgung abgeschnitten. Die Bewohner einer Wohnanlage der „Hilfswerk-Siedlung GmbH“ in der Fritz-Erler-Allee und der Eugen-Bolz-Kehre sind von ihrem Vermieter aufgefordert worden, das Wasser vorerst nur abgekocht zu verwenden – wenn überhaupt. Denn besonders bei Menschen mit geschwächtem Immunsystem kann der Erreger gefährliche Entzündungen auslösen. Nun haben sich Unternehmen und Forschungs-

einrichtungen, zu denen beispielsweise das Fraunhofer-Institut für Angewandte Informationstechnik gehört, zusammengeschlossen, um ein Schnellverfahren zu entwickeln. Mit Hilfe eines Detektors sollen Keime in weniger als einer Stunde erst angefärbt und schließlich sichtbar gemacht werden.

Die Beseitigung der Keime allerdings wird aufwendig bleiben. In der Gropiusstadt wird die Reinigung der Rohrleitungen wohl bis in den November hinein dauern. Bis dahin müssen die Bewohner viele Unannehmlichkeiten ertragen. Ihre Vermieterin hat ihnen fürs Erste einen Kanister mit Trinkwasser ausgegeben, Container mit Duschen, Waschbecken und Toiletten vor die Haustür gesetzt sowie die Miete gemindert.

*Rosemarie Mieder*



Foto: Sabine Münch



## Doppeltes Spiel und reiner Zufall

**Zwei Eigenbedarfskündigungen gegen verschiedene Mieter mit sich widersprechenden Begründungen – mit dieser unverfrorenen Masche ist eine Charlottenburger Vermieterin nun vor dem Landgericht gescheitert. Bei einem Mieter war es schon der zweite Versuch, ihn mit einem vorgeschobenen Eigenbedarfsverlangen auf die Straße zu setzen.**

Peter Siebold, Mieter in der Eisenbahnstraße in Kreuzberg, musste sich schon zum zweiten Mal gegen eine Eigenbedarfskündigung zur Wehr setzen. Die von den Vermieterinnen Renate L.\* und ihrer Tochter Sophia L.\* im Jahr 2004 vorgebrachte Begründung war jedoch so unglaublich und die Zeugen verstrickten sich in solche Widersprüche, dass die Räumungsklage 2005 in erster und 2006 in zweiter Instanz abgewiesen wurde. Es war offensichtlich, dass sie den Mieter loswerden wollten, weil er eine verhältnismäßig niedrige Miete zahlt (MieterMagazin 5/2006, Seite 9: „Merkwürdige Wohnverhältnisse“).

Drei Jahre später kam jedoch die nächste Eigenbedarfskündigung. Tochter Sophia L., die angeblich in der Wohnung ihrer Mutter in der Kantstraße lebt, wolle nun einen eigenen Hausstand gründen und



Foto: Sabine Münch

die Wohnung in der Eisenbahnstraße gefalle ihr vom Schnitt und von der Lage her am besten. Ihre Räumungsklage scheiterte 2010 erneut, und auch die von ihr angestrebte Berufung wurde im September 2012 vom Landgericht Berlin zurückgewiesen.

Entscheidend war: Sie hatte auch für eine andere Wohnung eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen. In diesem Fall sollte in ihrem Haus in der Kantstraße\* die Mieterin ausziehen, die die Nachbarwohnung von Mutter und Tochter L. bewohnt. Die Begründung hier: Sophia L. wolle in unmittelbarer Nähe ihrer Mutter wohnen, um sie pflegen zu können und um mit ihr gemeinsam vor Ort die Hausverwaltung zu besorgen. Zwei gleichzeitig verfolgte Eigenbedarfsverlangen mit sich widersprechenden Rechtfertigungen haben vor Gericht die ohnehin schon geringe Glaubwürdigkeit der Vermieterinnen L. völlig zerstört. Auch mit dieser Kündigung scheiterten sie also im Januar dieses Jahres in erster Instanz und im Oktober in der Berufung.

Offensichtlich hatten die Vermieterinnen geglaubt, dass die Mieter der beiden Häuser nichts voneinander erfahren würden. Doch das doppelte Spiel kam ans Licht. „Das war allerdings reiner Zufall“, sagt Mieter Siebold. *Jens Sethmann*

◀ *Glücklich, dass sie den Eigenbedarf ihrer Vermieterin abwehren konnten: Mieter Siebold*

\* *Der vollständige Name der Vermieterinnen und die Adresse sind der Redaktion bekannt, dürfen jedoch wegen der Rechtsprechung zum Persönlichkeitsschutz hier nicht genannt werden.*



### DER MIETRECHTSTIPP

## Keine Mietminderung bei Selbstverschulden

Wer die Gebrauchsbeeinträchtigungen seiner Wohnung – wenn auch vollkommen unabsichtlich – selbst verursacht hat, darf die Miete dann natürlich nicht mindern. Wenn ein Mieter beispielsweise Aquarien in der Wohnung aufgestellt hat, erzeugt das eine hohe Luftfeuchtigkeit. Diese wiederum kann auf Dauer zu Feuchtigkeitsschäden bis hin zu Schimmelbefall führen. Für die Behebung eines solchen Schadens kann der Vermieter selbstverständlich nicht in Anspruch genommen werden. Ganz im Gegenteil: Die Schadensersatzpflicht wird – in Höhe der Handwerkerkosten zur Mängelbeseitigung – höchstwahrscheinlich ihn selber treffen. *mr*

### DER AUSSTELLUNGSTIPP

## Vom ersten Spatenstich bis zum Zukunftsentwurf

Ein halbes Jahrhundert ist Berlins berühmte Großsiedlung „Gropiusstadt“ mittlerweile alt. Für das Wohnungsunternehmen Degewo, unter deren Dach fast 10000 Gropiusstädter wohnen, ist das ein Anlass für einen Rückblick und Ausblick. In einer Ausstellung werden die unterschiedlichen Architekturbilder und die sozialen Verhältnisse anhand historischer Fotos und typischer Alltagsgegenstände der 70er und 80er Jahre präsentiert. Gezeigt werden auch Entwürfe zur Zukunft des Quartiers. Die zentralen Fragen lauten: Wie hat sich die Großsiedlung seit dem Einzug der ersten Mieter entwickelt? Was ist von den ursprünglichen städtebaulichen und gesellschaftlichen Reformideen für eine Weiterentwicklung tauglich? Und in welche Richtung soll die Entwicklung einer Großsiedlung gehen: „mehr Stadt“ oder „mehr Siedlung“? Die Ausstellung greift damit die aktuelle europaweite Debatte über die Zukunft von Großsiedlungen auf. *js*



■ *„Heimat Großsiedlung. 50 Jahre Gropiusstadt“, Forum Factory, Besselstraße 13-14 (Kreuzberg), Montag bis Freitag 11 bis 20 Uhr, Samstag und Sonntag 11 bis 18 Uhr, bis zum 25. November 2012*

## „ALTERSGERECHT UMBAUEN“

## Kleiner Aufwand, große Wirkung

Im Rahmen eines Modellvorhabens hat das städtische Wohnungsunternehmen Gewobag ohne großen Kostenaufwand in ausgewählten Seniorenhäusern bauliche Verbesserungen für die Mieter geschaffen.

Manchmal ist weniger mehr. Die farbliche Unterscheidung zwischen Flurboden und Flurwand, damit trotz Sehbeeinträchtigung eine bessere Orientierung möglich ist; unterfahrbare Briefkästen, so dass Rollstuhlfahrer unproblematisch an ihre Post kommen; die Ablagemöglichkeit für die Handtasche vor der Wohnungstür, um mit freien Händen die Tür schließen zu können: Mit kleinen baulichen Maßnahmen lassen sich große Erleichterungen für ältere Mieter erzielen.

Das ist das Ergebnis eines Projekts der Gewobag im Rahmen des Bundesmodellvorhabens „Altersgerecht umbauen“, das dem aktuellen Thema



Foto: Gewobag

der alternden Bevölkerung Rechnung trägt.

Ziel war, die Kosten der Baumaßnahmen gering zu halten, um Mietsteigerungen zu verhindern. Durchschnittlich betragen die Kosten pro Wohnung etwa 4800 Euro. Mieterhöhungen ergaben sich für die Mieter daraus nicht.

Auch auf die Verbesserung des sozialen Angebots wurde das Augenmerk gelegt. Ein Seniorenwohnhaus am Lichtenrader Damm kooperiert mit einem benachbarten Familienzentrum, in der Schöneberger Winterfeldtstraße 70 wurde ein altersgerechter Garten angelegt, im Tempelhofer Westphalweg 7 ein freundlicher Eingangsbereich mit einladendem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss realisiert. „Nicht immer ist es die große Maßnahme, die zum Ziel führt“, so Gewobag-Vorstand Hendrik Jellema.

Schätzungsweise sind bislang deutschlandweit nur 550000 Wohnungen altersgerecht saniert. Handlungsbedarf für entsprechende Projekte ist also ausreichend vorhanden. Misslich dabei ist, dass die staatlichen Förderkonditionen geändert und mit der Umstellung von Zuschüssen auf Kredite unattraktiver gemacht wurden.

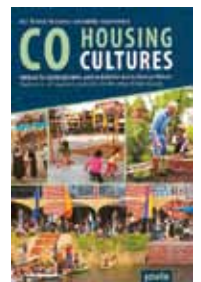
Wibke Werner

◀ Licht und Farbe an der richtigen Stelle erleichtern die Orientierung: Flur eines Tempelhofer Gewobag-Projekthauses

## DER BUCHTIPP

## Bunte Vielfalt gemeinschaftlichen Wohnens

Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen – darum geht es in dem Handbuch „CoHousing Cultures“. Neben Beispielen aus Deutschland, wie das Mehrgenerationenwohnen in der Alten Schule in Berlin-Karlshorst und das durch Baugemeinschaften entwickelte Mühlenviertel in Tübingen, illustriert der Band sehr anschaulich die große, bunte Vielfalt europäischer Wohnprojekte. So unter anderem kollektives Wohnen in der zweiten Lebenshälfte in Stockholm sowie ein von und für Immigranten geplantes Passivhaus in Brüssel oder ein Projekt in Wien, bei dem Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger und Wohnprojekte kooperieren. Neben einem kurzen theoretischen Abriss zur Idee des Zusammenwohnens und dessen Zukunft legt das reich bebilderte Buch vor allem Wert auf die Praxis und informiert jeweils in einem detaillierten Überblick über die speziellen Gegebenheiten vor Ort. Kurze Interviews mit einzelnen Bewohnern runden den lebendigen, ganz individuellen Einblick in die unterschiedlichen Wohnformen ab. Zum Schluss kann man sich tatsächlich jeden der Bewohner als den eigenen Nachbarn vorstellen. Eine Kontaktliste bietet zudem Tipps für weitere Recherchen. js



■ CoHousing Cultures, herausgegeben vom id22 Institute for Creative Sustainability, jovis Verlag Berlin 2012, 208 Seiten mit 120 Abbildungen, Deutsch/Englisch, 25 Euro.



Foto: privat

## Zermürbungstaktik

Mit diesem Banner „geschmückt“ sah Roman Czapara seine Wohnungseingangstür der Calvinstraße 21 (das MieterMagazin berichtete über das Haus mehrfach, zuletzt in Ausgabe 9/2012: „Die Mauer muss weg“). Doch der aufmüpfige Mieter denkt auch jetzt nicht daran, sich von der neuen Schikane der Eigentümerin „Terrial Hausverwaltung“ zermürben zu lassen. mm

## Großstadtmieten ziehen an

Wohnen in Deutschlands Großstädten wird immer teurer. Das bestätigt einmal mehr der jetzt vorliegende Wohn-Preisspiegel 2011/2012, erstellt vom Immobilienverband Deutschland (IVD).

Auf den ersten Blick mutet die Statistik der Wohnungsmieten wie ein Anachronismus an: Die Hauptstadt Berlin ist hier noch immer in Ost und West geteilt – doch dies erlaubt die Erstellung statistischer Zeitreihen über einen längeren Zeitraum. Im Ostteil der Stadt liegen die Wohnungsbestandsmieten mit mittlerem Wohnwert bei 6,50 Euro je Quadratmeter. Im Westteil sind sie mit 6,60 Euro noch geringfügig höher. Mit 4,84 Prozent stiegen die Mieten im zweiten und dritten Quartal dieses Jahres jedoch im Ostteil schneller als

im Westen (4,76 Prozent), so dass demnächst mit einer Angleichung zu rechnen ist.

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete für eine Altbauwohnung mit mittlerem Wohnwert in den 390 analysierten deutschen Städten beträgt 5,14 Euro je Quadratmeter. Bei Neubauten sind es 6,77 Euro. In den Top-Ten-Städten liegt die Miete bei durchschnittlich 7,91 Euro. Mit 11,20 Euro nimmt München hier nach wie vor den Spitzenplatz ein, gefolgt von Stuttgart und Frankfurt am Main. Für eine Wohnung mit gutem bis sehr gutem Wohnwert muss der Mieter in den Großstädten heute eine bis zu 6,1 Prozent höhere Neuvertragsmiete zahlen als im Vorjahreszeitraum.

Auch die Preise für Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Einfami-

Foto: Sabine Münch



Die Mieten im Ostteil Berlins haben mittlerweile annähernd West-Niveau

lienhäuser steigen. Steigende Mieten sind laut IVD „Voraussetzung für die dringend benötigte Belegung der Wohnungsmärkte“. Die Wohnungsknappheit ist für IVD-Präsident Jens-Ulrich Kießling „allenfalls ein Phänomen besonders nachgefragter Innenstadtlagen“. Die Wirklichkeit sieht in Berlin und anderen Großstädten anders aus.  
Rainer Bratfisch

■ Nach Redaktionsschluss veröffentlichte der IVD auch eine Untersuchung der Miethöhen bei Abschluss neuer Mietverträge in Berlin. Das Mieter-Magazin berichtet in der nächsten Ausgabe.

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.

# Wenn soziale Kälte und reale Kälte zusammentreffen

## Das neue Phänomen der Energiearmut

Seitdem in Deutschland zunehmend Menschen unter die Armutsgrenze rutschen und die Energiepreise stetig ansteigen, stehen immer mehr Haushalte vor dem Problem, wie sie die Wohnung noch warm bekommen und die Stromrechnung bezahlen können. „Energiearmut“ ist in Deutschland noch ein junges Phänomen, doch weil die Spaltung in Arm und Reich immer weiter voranschreitet und ein Sinken der Energiepreise nicht zu erwarten ist, wird das Problem immer größer. Die Politik will das nicht sehen. Die Bundesregierung hat zwar Ziele für die Energiewende ausgegeben, kürzt aber gleichzeitig Förderprogramme zur energetischen Gebäudesanierung und will die Kosten den Mietern aufbürden. Auf dem Strommarkt bevorteilt sie weiterhin die vier marktbeherrschenden Konzerne – zum Nachteil der Verbraucher.

*Die Verteuerung ► von Strom, Gas und Heizung trifft die am meisten, die am wenigsten haben*

Dass die Energiewende unumgänglich ist, bestreitet heute kaum noch jemand. Die fossilen Brennstoffe Kohle, Öl und Gas sind begrenzt. Ihre Verbrennung zur Energiegewinnung setzt neben anderen Schadstoffen Kohlendioxid frei, das zur Erwärmung der Erdatmosphäre, zum Abschmelzen der Polkappen und zum Anstieg der Meeresspiegel beiträgt und somit vielerorts den Lebensraum von Menschen, Tieren und Pflanzen gefährdet. Atomenergie ist keine Alternative, hat sich doch bei den Bränden in den Atomkraftwerken Krümmel und Brunsbüttel und besonders durch die Katastrophe in Fukushima eindringlich gezeigt, dass die enormen Unfallrisiken letztlich nicht beherrschbar sind.

### Versorgungssperren deuten Ausmaß an

Der Begriff „Energiearmut“ ist noch nicht weit verbreitet. Es gibt weder eine offizielle Definition, wer als energiearm gilt, noch existieren amtliche Statistiken. Ein Anhaltspunkt für das Ausmaß des Problems gibt jedoch

die hohe Zahl der Strom- und Gas-sperren, die von den Versorgern wegen Zahlungsverzugs veranlasst werden. Nach einer Hochrechnung der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen wurde im Jahr 2010 bundesweit rund 600000 Haushalten der Strom abgeklemmt. Für 2011 rechnet der Bund der Energieverbraucher mit bis zu 800000 betroffenen Haushalten. Auch für Berlin gibt es nur geschätzte Zahlen: 2011 wurden etwa 25000 Stromsperrungen veranlasst, das Gas wurde im Schnitt der letzten Jahre in 2500 bis 5000 Fällen abgedreht. Die Zahlen steigen, obwohl die meisten Versorger zur Vermeidung von Sperren den Schuldner verstärkt entgegenkommen, etwa indem sie eine Ratenzahlung vereinbaren. Die häufig zu

Fotos: Christian Muhrbeck, epr, Alex Yeung/Fotolia, Wissmann Design/Fotolia





hörende Annahme, arme Haushalte würden verschwenderisch mit Energie umgehen, weil beispielsweise Hartz-IV-Empfänger keinen Anreiz zum Sparen hätten, halten der Realität nicht stand. „Es ist eher selten ein sorgloser Umgang mit Strom und Heizenergie erkennbar“, heißt es in einem Bericht des „Wuppertal Instituts“ zur Energiearmut. Bei ALG-II-Empfängern werden im Übrigen die tatsächlichen Heizkosten nur so weit übernommen, wie sie „angemessen“ erscheinen. Die Stromkosten müssen aus dem knappen Regelsatz bestritten werden. Der Heizkosten-

zuschuss für Wohngeldempfänger ist 2010 ersatzlos gestrichen worden.

Trotzdem wird das Thema Energiearmut noch nicht ernst genommen. Unvergessen ist die herablassende Empfehlung des früheren Berliner Finanzsenators Thilo Sarrazin, man solle sich einfach wärmer

anziehen: „Wenn die Energiekosten so hoch sind wie die Mieten, werden sich die Menschen überlegen, ob sie mit einem dicken Pullover nicht auch bei 15 oder 16 Grad Zimmertemperatur vernünftig leben können“, sagte er 2008 der „Rheinischen Post“.

In Großbritannien hat man die Energiearmut („fuel poverty“) schon vor langer Zeit wahrgenommen. Die britische Regierung beschloss 2001 eine Strategie gegen das Problem und legt seither jährlich einen Bericht vor. Dort gilt ein Haushalt als energiearm, wenn er mehr als zehn Prozent seines Einkommens für den Kauf von Energie aufwenden muss, um im Hauptwohnraum 21 Grad und in den übrigen Räumen 18 Grad Zimmertemperatur zu gewährleisten.

Während in Großbritannien der Raumwärmebedarf im Mittelpunkt steht, geht es hierzulande in der politischen Diskussion um die Energiearmut erstaunlicherweise fast nur

um die Strompreise. Dabei sind die Kosten, die für die Heizung und Warmwasserbereitung ausgegeben werden müssen, deutlich höher. Die Agentur für Erneuerbare Energien prognostiziert für einen Drei-Personen-Musterhaushalt im Jahr 2012 monatliche Stromkosten von 75 Euro und Heizkosten von 105 Euro. Die Heizkosten wachsen auch schneller an als die Kosten für die Elektrizität. Ein Haushalt, der mit Öl heizt, zahlt aktuell mehr als das Doppelte an Heizkosten als noch im Jahr 2000. Der Strom wurde im gleichen Zeitraum um 48 Prozent teurer.

Der Strompreisanstieg wird häufig dem Atomausstieg und der wachsenden Energiegewinnung aus Wind, Sonne und Wasserkraft in die Schuhe geschoben. Die schwarz-gelbe Bundesregierung redet zwar viel über die Energiewende, tut praktisch aber wenig für den Bau von Wind-, Solar- und Wasserkraftwerken. Die enormen Kosten für den Ausbau der Stromnetze, der nötig wird, weil im Norden mehr Windkraftanlagen stehen, im Süden aber mehr Strom verbraucht wird, werden von der Bundesregierung und den Energiekonzernen immer wieder in den Vordergrund geschoben. Doch der Umstand, dass man große Offshore-Windparks in der Nordsee kleinen, im Land verteilten Anlagen vorzieht,

## Politische Versäumnisse, wirtschaftliche Vormachtstellungen

verstärkt das Nord-Süd-Gefälle zusätzlich. Den großen Stromerzeugern rollt der Bund damit einen roten Teppich aus, da nur sie solch aufwendige Anlagen auf hoher See bauen können.

„Den Atomausstieg gibt es zwar nicht zum Nulltarif, steigende Strompreise haben aber vor allem mit politischen Versäumnissen und mangelndem Wettbewerb durch die immer noch eklatante Vorherrschaft der großen Stromkonzerne zu tun“, erklärt Sylvia Kotting-Uhl, Sprecherin für Atompolitik der grünen Bundestagsfraktion. Die vier großen ehemaligen Strom-Monopolisten RWE, E.ON, Vattenfall und EnBW beherr-

■ Bericht des Wuppertal Instituts zur Energiearmut: [www.wupperinst.org/uploads/tx\\_wibeitrag/WP184.pdf](http://www.wupperinst.org/uploads/tx_wibeitrag/WP184.pdf)

Leitfaden zur nachhaltigen Senkung der Energiekosten einkommensschwacher Haushalte: [www.fg-umwelt.de/assets/files/FinSH/Leitfaden\\_deutsch.pdf](http://www.fg-umwelt.de/assets/files/FinSH/Leitfaden_deutsch.pdf)

Bericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung „Soziale Härten bei der EEG-Umlage vermeiden“: [www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.409389.de/12-41.pdf](http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.409389.de/12-41.pdf)

Die britische Strategie gegen Energiearmut (auf Englisch): [www.decc.gov.uk/en/content/cms/funding/fuel\\_poverty/strategy/strategy.aspx](http://www.decc.gov.uk/en/content/cms/funding/fuel_poverty/strategy/strategy.aspx)

■ Volksbegehren  
„Neue Energie  
für Berlin“:  
[www.berliner-energetisch.net](http://www.berliner-energetisch.net)

schen vier Fünftel des deutschen Strommarktes und können so den Strompreis leicht beeinflussen. Durch Drosselung der Stromerzeugung können sie den Preis an der Strombörse nach oben treiben. „Darauf ist der drastische Anstieg der Strompreise in den Jahren 2007 bis 2012 im Wesentlichen zurückzuführen“, meint Eva Bulling-Schröter, umweltpolitische Sprecherin der Linksfraktion im Bundestag. „Die Mehrkosten für den Vorrang erneuerbarer Energien betragen in diesem Zeitraum hingegen nur 2 Cent pro Kilowattstunde und machten damit gerade einmal ein Drittel des Preisanstiegs aus.“

Der Preiszuschlag nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG-Umlage) wird 2013 von heute 3,59 Cent pro Kilowattstunde auf voraussichtlich 5,27 Cent erhöht. Der Verbrauchspreis steigt damit um rund acht Prozent. Bundesumweltminister Peter Altmaier will dem begegnen, indem

der Ausbau erneuerbarer Energien gedrosselt wird. Die Opposition läuft Sturm dagegen und verweist unisono auf die üppigen Industrierabatte auf EEG-Umlage, Stromsteuer und Netzentgelte, die Altmaier nicht anzutasten gedenkt.

## Keine sozialen Konzepte

Das Forum Ökologisch-soziale Marktwirtschaft (FÖS) hat im Auftrag der grünen Bundestagsfraktion errechnet, dass die Industrierabatte für die privaten Verbraucher Mehrkosten von 1,0 Cent pro Kilowattstunde verursachen, ab 2013 voraussichtlich sogar 1,6 Cent. Es ist auch nicht mehr nur die besonders energieintensive Metall- und Chemieindustrie, die begünstigt wird, mittlerweile zählen auch Geflügelmastanlagen und Golfplätze dazu. SPD-Fraktionschef Frank-Walter Steinmeier kritisiert die Energiepolitik der Bundesregierung grundsätz-

lich als „unverantwortlich“: „Weder kommt der Netzausbau voran, noch wird an der Steigerung der Energieeffizienz gearbeitet, und erst recht gibt es keine Konzepte gegen soziale Verwerfungen durch steigende Energiepreise.“

Die Linken fordern von der Bundesregierung die Wiedereinführung einer staatlichen Preisaufsicht. Für einkommensschwache Haushalte wollen sie Stromsozialtarife. „Zudem sollte es den Energieunternehmen per Gesetz verboten werden, Privathaushalten Strom, Gas oder Fernwärme zu sperren“, sagt Eva Bulling-Schröter. Ein Vorschlag, der die Bemühung der einzelnen Verbraucher um eine bessere Energieeffizienz unterstützt, kommt vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND): Wer ein Kühlgerät der höchsten Effizienzklasse anschafft und sein Altgerät verschrottet, sollte dafür mit 200 Euro inklusive Entsorgungskosten belohnt werden. Auch die Grünen sind für eine staatliche Abwrackprämie. Es müsse aber sichergestellt werden, dass nur wirklich alte Geräte ausgemustert und tatsächlich entsorgt werden.

Die energetische Gebäudesanierung ist ein wichtiger Teil der Energiewende. In Deutschland werden 35 Prozent der Endenergie allein zur Beheizung, Warmwasserversorgung und Beleuchtung von Gebäuden benötigt. Im Wohnbereich gibt es noch viele ungenutzte Einsparmöglichkeiten. Nach Angaben der Deutschen Energie-Agentur (dena) sind 65 Prozent der Fassaden ungedämmt und 60 Prozent der Fenster energetisch in einem schlechten Zustand. Außerdem entsprechen 80 Prozent der Gas- und Ölheizungen nicht dem Stand der Technik. Die Energie- und vor allem die Heizkosten sind seit 1995 um 173 Prozent in die Höhe geschossen. Um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, müsste bis 2030 etwa die Hälfte des Gebäudebestandes saniert werden. Außer vagen Zielformulierungen und Appellen hat die Bundesregierung aber noch nicht viel zur Unterstützung der Energiewende unternommen. Im Gegenteil: Die Fördermittel der KfW-Bank wurden in den letz-



Foto: Jon Norddahl



Foto: Rheiner Energie AG

Die großen Stromkonzerne verdienen bislang ihre Milliarden mit Atomkraft, künftig sorgen Windkraft und Netzausbau für sprudelnde Gewinne



Foto: RWE

ten Jahren gekürzt. Nach rund fünf Milliarden Euro im Jahr 2010 waren es 2011 noch 2,9 Milliarden Euro. In diesem Jahr stehen nur 1,5 Milliarden zur Verfügung. Mit ihrem Plan, statt der direkten Fördermittelvergabe den Gebäudeeigentümern steuerliche Vorteile zu gewähren, ist die Bundesregierung im Bundesrat gescheitert.

In einem gemeinsamen Aufruf fordern deshalb der Deutsche Naturschutzring (DNR), der BUND, der Naturschutzbund Deutschland (NABU) und der Deutscher Mieterbund (DMB) die Bundesregierung auf, den Stillstand bei der Gebäudesanierung zu beenden. Werde noch lange gewartet, wachse die Gefahr, dass immer mehr Mieter den Anstieg der Energie- und Heizkosten nicht mehr bewältigen können. Der NABU fordert langfristige Klarheit über staatliche Vorgaben und Förderangebote sowie einen Sanierungsfahrplan für jedes einzelne Haus. „Unterlassenes Handeln kommt die Gesellschaft später teuer zu stehen“, erklärt NABU-Energieexperte Ulf Sieberg. Mit einer Beschleunigung der energetischen Sanierung wäre das Problem aber noch lange nicht gelöst. Dadurch sinken zwar für die Mieter die Heiz- und Warmwasserkosten,

## Sanierung ohne Förderung löst keine Probleme

doch durch die hohen Investitionskosten steigt ihre Grundmiete meist viel stärker an als der Betrag, der bei den Betriebskosten eingespart wird. Elf Prozent der Modernisierungsinvestition können auf die Jahresmiete umgelegt werden, egal wie hoch die erzielte Energieeinsparung ausfällt. Eine umfassende energetische Sanierung mit Wärmedämmung, Heizungserneuerung und Fenster austausch kann leicht eine Mieterhöhung von mehreren Euro pro Quadratmeter nach sich ziehen. Ohne Förderprogramme ist es nahezu unmöglich, auch nur annähernd eine Warmmietenneutralität zu erreichen. Wer sich solche Mieten nicht leisten kann, bringt einer energetischen Modernisierung verständlicherweise wenig Begeisterung entgegen

– bedeutet es doch, dass er sich sehr einschränken oder gar seine Wohnung verlassen muss. Für den Hauseigentümer hingegen haben sich durch die Modernisierungsumlage sämtliche Investitionen schon nach neun Jahren amortisiert – allein durch die Mietzahlungen.



Fotos: Christian Muhrbeck

„Wir brauchen eine Lösung für die entscheidende Frage, wer die Kosten der energetischen Gebäudesanierung zahlen soll“, fordert DMB-Sprecher Ulrich Ropertz. „Mieter, insbesondere Durchschnitts- und Geringverdiener, sind nicht in der Lage, die Kosten allein aufzubringen. Hier hat die Bundesregierung eine Bringschuld.“ Der BUND plädiert für das „Drittmodell“: Die Kosten für die energetische Sanierung sollen zu je einem Drittel vom Hauseigentümer, vom Mieter und über staatliche Förderprogramme bestritten werden. „Eine abgestimmte Reform von Mietrecht und Energieeinsparrecht kann den Knoten lösen zugunsten von Eigen-



*Die energetische Wohnungsanierung ist ein ökonomisches Muss – doch die Mieter können sie nicht allein bezahlen*



tümern, Mietern und Klimaschutz“, sagt Werner Neumann vom BUND. Die Bundesregierung indessen verschärft mit ihrer Mietrechtsänderung, die zurzeit im Bundestag beraten wird, das Problem noch zusätzlich. Dem Gesetzentwurf zufolge dürfen Mieter bei energetischen Sanierungsmaßnahmen in den ersten drei Monaten der Bauarbeiten die

## Berliner Stromversorgung: privat, kommunal oder genossenschaftlich?

Die Berliner wollen die Bewag zurück – so die salopp verkürzte Folgerung aus dem Erfolg des Volksbegehrens „Neue Energie für Berlin“. Über 30 000 Berliner unterschrieben für eine Rekommunalisierung der Stromversorgung und den Aufbau eines Ökostrom-Stadtwerkes. Der neue Versorger soll strengen demokratischen, ökologischen

und sozialen Vorgaben gehorchen. Wenn das Abgeordnetenhaus dem Volksbegehren nicht zustimmt, müssen im kommenden Jahr in der zweiten Stufe des Begehrens 173 000 Unterschriften innerhalb von vier Monaten gesammelt werden. Eine weitere Entscheidung steht an: Ende 2014 läuft die von Vattenfall gehaltene Konzession zum Betrei-

■ Der 3. November ist der Aktionstag „Berlin spart Energie“, an dem sich auch der Berliner Mieterverein mit einem Beratungsangebot zur Heizkostenabrechnung beteiligt. Alle Infos: [www.berlin-spart-energie.de](http://www.berlin-spart-energie.de)

Miete nicht mindern. Selbst wenn das Haus mit Gerüsten und Planen verdunkelt wird, Heizung oder Wasser ausfallen und Baulärm und Dreck in die Wohnungen dringen, müssen die Mieter die volle Miete zahlen und ein Vierteljahr lang all diese Zumutungen erdulden. Dabei ist nicht einmal klar definiert, was als energetische Sanierung zu gelten hat. So wäre durchaus denkbar, dass Sanierungsvorhaben, die eigentlich keine bessere Dämmung oder Energienutzung bezwecken, kurzerhand um eine kleine energetische Komponente ergänzt werden, um so die Sanierung zu einer energetischen Sanierung zu erklären und den Mietern ihr Miet-

wird er natürlich jeden ihm gewährten Vorteil mitnehmen.

„Mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung kommt die Energiewende nicht voran und deren Akzeptanz durch die Mieter wird wegen zusätzlicher Kostenbelastungen noch weiter schwinden“, sagt Reiner Wild,



Fotos: Christian Muhrbeck

Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Er fordert eine langfristige Sanierungsperspektive mit einer längeren Refinanzierung des von den Gebäudeeigentümern eingesetzten Kapitals. „Dazu muss die Mieterhöhung mit elf Prozent der Investitionskosten abgeschafft und durch eine am Umfang der Energieeinsparung orientierten Zulage im Vergleichsmietensystem ersetzt werden“, so Wild. „Wenn die Kosten der energetischen Gebäudesanierung nicht gerechter verteilt werden, wird am Ende die Energiewende scheitern.“

„Die finanzielle Überforderung der Mieter bedroht die Energiewende im

Gebäudebereich, obwohl Energieeffizienz und Mieterschutz sehr gut miteinander vereinbar sind“, meint auch Daniela Wagner, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik der grünen Bundestagsfraktion. Sie verlangt ebenfalls, die Mieterhöhungsmöglichkeiten zu beschränken und die Refinanzierungszeiträume zu verlängern, „zum Beispiel indem die Modernisierungsumlage nur noch für Maßnahmen der energetischen Sanierung und den altersgerechten Umbau verwendet werden kann und von elf auf neun Prozent abgesenkt wird“, so Daniela Wagner. Auch die Sozialdemokraten halten den Versuch der Bundesregierung, die Energiewende über das Mietrecht zu stemmen, für „absolut untauglich“. Um wenigstens die schwächsten Haushalte vor akuter Energiearmut zu schützen, haben der DMB und der Paritätische Wohlfahrtsverband ein schnelles Eingreifen gefordert. Für Wohngeldempfänger müsse eine Energiekostenkomponente – ähnlich dem früheren Heizkostenzuschlag – eingeführt werden. „Strom- und Heizkosten gehören zu den Wohnkosten und müssen entsprechend berücksichtigt werden“, fordert

## Appell an die Regierung

DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten. Bei Empfängern von ALG II, Sozialhilfe oder Grundsicherung müssten auch die Stromkosten in der tatsächlichen Höhe übernommen werden, weil im Hartz-IV-Regelsatz die Summe für Elektrizität um 60 bis 160 Euro zu niedrig sei. „Wenn wir verhindern wollen, dass hunderttausende Familien in diesem Winter im Dunkeln sitzen, muss die Bundesregierung zügig handeln“, sagt Ulrich Schneider vom Paritätischen Wohlfahrtsverband.

Keine Frage: Die Energiewende verlangt jedem etwas ab. Allerdings müssen die Lasten gerecht verteilt werden. Starke Schultern müssen dabei mehr tragen als schwache. Die Bundesregierung verfährt aber nach dem Motto: kalte Füße für die Armen, warmer Geldregen für Konzerne und Vermieter.

Jens Sethmann



Mit Energieeffizienz gegen Energiearmut: Suche nach Stromfressern durch Energieberatung, „Kühlschrank-Abwrackprämie“

minderungsrecht zu nehmen. Mit diesem tiefen Einschnitt in die Mieterrechte kann man den vorgeblichen Zweck, die Energiewende zu beschleunigen, kaum erreichen: Kein vernünftig rechnender Eigentümer macht eine Investition zur energetischen Sanierung eines Hauses von den vergleichsweise geringen Mietminderungsbeträgen abhängig, die die Mieter während der Bauarbeiten einbehalten könnten. Andererseits

► ben des Berliner Stromnetzes aus. Der Senat will das Netz wieder überwiegend in die eigene Hand nehmen und hat dazu die „Berlin Energie“ gegründet. Das Land will dauerhaft mindestens 51 Prozent der Gesellschafteranteile an „Berlin Energie“ halten, um eine verbraucherfreundliche Versorgung und preisgünstige Angebote sichern zu können. Neben Vattenfall und weiteren großen Energiekonzernen bewirbt sich auch die Genossenschaft

„BürgerEnergie Berlin“ um die Konzession. Ein Knackpunkt ist der Preis. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft schätzt den Wert des Netzes auf 400 Millionen Euro, Vattenfall spricht hingegen von drei Milliarden Euro. Der schwedische Konzern sieht aber wohl seine Felle davon schwimmen und hat dem Senat angeboten, sich künftig zu 25,1 Prozent am Berliner Stromnetz zu beteiligen.

■ BürgerEnergie Berlin eG:  
[www.buergerenergie-berlin.de](http://www.buergerenergie-berlin.de)



## MUSIK-ÜBUNGSRÄUME

## Nachbars Nerven schonen

■ Die Beantragung und Ausgabe von Spielgenehmigungen für die Vorräume der U-Bahn erfolgt im U-Bahnhof Rathaus Steglitz am Übergang zur S-Bahn mittwochs von 7 bis 11 Uhr. Rechtzeitiges Kommen ist zu empfehlen – pro Woche werden nur circa 40 Genehmigungen erteilt.

Gut für das ►  
Nervenkostüm  
der Nachbarn:  
Musizieren  
in schalldichten  
Mietübungs-  
räumen (hier:  
Noisy Rooms)

**Niemand weiß, wie viele Musikschüler und -studenten, Hobby- und professionelle Musiker es in Berlin gibt – vielleicht 60 000, vielleicht 70 000? Sie alle müssen üben. Wenn das aus Platz- oder Lärmschutzgründen in der Mietwohnung nicht möglich ist, bieten sich der eigene Keller, ein Platz an der Straße oder Proberäume an. Insbesondere letztere kosten Geld – sind aber meistens die beste Lösung.**

„Vor den Erfolg haben die Götter den Schweiß gesetzt“, weiß ein Sprichwort. Üben, üben üben – aber wo? Denn wenn die 6-jährige Marlene zum wasweißichwievielten Male die gleichen Tonfolgen auf dem Klavier herunterspielt, geschieht das nicht immer zur Freude der Nachbarn. Auch Schlagzeuger gehören in einem Mietshaus nur selten zu den beliebten Mietern.

Trotzdem: Bei Einhaltung der Ruhezeit zwischen 22 und 6 Uhr darf in der Wohnung täglich eineinhalb bis zwei Stunden musiziert werden. Spielen mehrere Personen zusammen oder kommen besonders laute Instrumente wie Trompete, Saxofon oder Schlagzeug zum Einsatz, darf die Übungszeit nur etwa eine halbe Stunde betragen. In kommunalen Verordnungen, im Mietvertrag oder in der Hausordnung können weitere Beschränkungen festgelegt werden. (Das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 11/2009, Seite 21: „Musizieren in der Wohnung“.)

Wem der Einbau einer schalldichten Übungskabine in der Wohnung zu teuer oder zu platzraubend ist, der muss sich nach anderen Übungsmög-



Foto: Christian Muhrbeck

lichkeiten umsehen. Oft werden Kellerräume im Haus als Übungsräume genutzt. Solche lassen sich – bei baulichen Veränderungen mit Genehmigung des Vermieters – relativ problemlos einrichten. Der Fachhandel bietet entsprechende Schallschutzplatten an. Vorübergehend helfen auch ein paar alte Matratzen oder Eierkartons an den Wänden. Trotzdem gelten auch hier die mietrechtlichen Bestimmungen – erlaubt ist nur, was die Nerven der anderen Mieter nicht übermäßig strapaziert. Manche Hobbymusiker verlegen ihren Proberaum auch in die Öffentlichkeit und spielen auf Straßen, Wegen und Plätzen, unter Brücken, in U-Bahn-Eingängen und so weiter. Wer bereits über etwas Praxis und tatsächliches Talent verfügt, findet hier vielleicht sogar ein Publikum und erste Fans. Das Problem: Auch das Musizieren in der Öffentlichkeit ist in Berlin geregelt. Ohne Genehmigung läuft nichts. Für den U-Bahn-

Bereich ist die BVG zuständig, für die „Sondernutzung“ von Straßen, Plätzen und Wegen der Fachbereich Tiefbau in den Bezirken. Grundsätzlich ist das Musizieren nur unverstärkt erlaubt, aber beim Einsatz eines kleinen Verstärkers drücken die Ordnungshüter in der Regel ein Auge zu. Wem die wenigen erlaubten Übungsstunden in der Wohnung nicht ausreichen und wer zum Üben nicht in den Keller oder auf die Straße gehen will, muss sich nach geeigneten Proberäumen umsehen. Vielleicht wohnt ein Freund in einem Eigenheim? Das

wäre eine kostengünstige Variante. Seit Mitte der 1990er Jahre stehen aber auch überall professionell ausgestattete Proberäume zur Verfü-

### Proben rund um die Uhr

gung. Solche Angebote sind allerdings oft teuer. Der Preis richtet sich nach der gebuchten Zeit und der Größe der Räume. Ein Klavier kann dazugemietet werden. Wenn die Tochter oder der Sohn Klavierunterricht nimmt, müssen die Eltern ja nicht unbedingt sofort ein Klavier kaufen. Oft stehen die Proberäume täglich 24 Stunden zur Verfügung, eine Schnupperstunde ist zumeist gratis. [www.proberaum-auskunft.de](http://www.proberaum-auskunft.de) verzeichnet für Berlin circa 140 Anbieter.

Auch einige Klubs, Jugendzentren und private und kommunale Musikschulen vermieten ihre Räume zum Üben. Der Preis ist zumeist Verhandlungssache. *Rainer Bratfisch*

### Meist hilft ein klärendes Gespräch

Der Mieter hat in der Regel einen Anspruch darauf, mindestens zwei Stunden täglich auf seinem Instrument zu spielen. Er hat lediglich die Mittags- und Nachtruhe einzuhalten (BayObLG WuM 86, 148; OLG Hamm NJW 81, 465). Problematisch kann es werden, wenn Berufsmusiker mit im Haus wohnen und sie sich im Mietvertrag ausdrücklich umfangreiche Spielzeiten haben garantieren lassen (LG Frankfurt WuM 90, 287; LG Flensburg DWW 93, 102). Auch Hausmusik und Klavierunterricht können im Mietvertrag vereinbart werden (LG Frankfurt WuM 90, 287). Wenn sich ein Mieter von einem Musik ausübenden Nachbarn belästigt fühlt, sollte er, bevor er Gerichte, Ordnungsamt oder Polizei einschaltet, ein klärendes Gespräch mit dem Musiker führen, damit dieser nur zu bestimmten Zeiten spielt. Den Rechtsweg sollte er nur beschreiten, wenn sich der Nachbar uneinsichtig zeigt. *rb*

## BERLINER FLUGHÄFEN UND DER LÄRMSCHUTZ

# Zum Schlafen in den Keller

■ Die Flugrouten am künftigen BER stehen fest. Sie werden aktiviert, sobald der Flughafen Tegel geschlossen und zeitgleich der neue Airport BER in Betrieb genommen wird. In Berlin sind Gebiete im Südosten und Südwesten betroffen, beispielsweise Bohnsdorf, Schmöckwitz, Müggelheim, Baumschulenweg, Altglienicke und Rahnsdorf, aber auch Lichterfelde, Lankwitz und Zehlendorf.

„Wenn der neue Flughafen eröffnet wird, werden noch viel mehr Leute aufwachen“: Protestaktion im Berliner Süden

**Ein Volksbegehren gegen Nachtflüge über Berlin wird es nicht geben, aber der Widerstand gegen den Lärm um den neuen Großflughafen ist ungebrochen. Er regt sich längst nicht mehr nur im Süden, sondern mehr und mehr auch im Norden, über dem derzeit eine wahre Schalllawine niedergeht. Erste Entschädigungsforderungen sind beim Berliner Senat eingetroffen. Berechtigt, erklärt ein Jurist – keine Chance auf Erfolg, antwortet ein Lärmschutzbeauftragter.**

Gescheitert? Manfred Thüring schüttelt bestimmt den Kopf: „Erfolgreich gescheitert“, verbessert er. 150 000 bis 160 000 Stimmen gegen einen regulären Luftverkehr am Himmel über Berlin zwischen 22 und 6 Uhr – das sollte der Politik zu denken geben. „Und wenn der neue Flughafen öffnet und es kommt, wie wir befürchten“, so prophezeit der Mitbegründer der Bürgerinitiative Spandauer Süden (BISS), „dann werden noch viel mehr Leute aufwachen.“ Denn geflogen werden soll mit Inbetriebnahme des neuen Berliner Großflughafens (BER) bis 23.30 Uhr und bereits ab 5.30 Uhr.

„Das sind immerhin durchschnittlich 77 Flugbewegungen in den umstrittenen nachtruhegeschützten Stunden“, ergänzt Herbert Rinneberg, Mitorganisator der Initiative gegen Nachtflüge. Hinzu kommen die Flugbewegungen, die ohnehin auch in

die Ruhe für einen gesunden Schlaf notwendig.

Nicht von ungefähr ist der Nachtschutzbereich um den Flughafen deutlich größer als die Tagschutzzone. In beiden Bereichen haben

### Bestimmungen nicht nachvollziehbar

25 500 Wohnungen und damit etwa 40 000 Brandenburger und Berliner Anspruch auf passiven Schallschutz: Lärmschutzfenster, ein gedämmtes Dach beziehungsweise gedämmte Außenwände oder auch spezielle Lüfter, die Frischluftzufuhr ermöglichen, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen. Allerdings können erst



einmal nur Eigentümer solche Ansprüche selbst anmelden. Mieter müssen ihre Forderungen nach Schallschutzmaßnahmen gegenüber ihrem Vermieter geltend machen. Wie hoch die Lärmbelastung um den neuen Großflughafen sein darf, hatte der Planfeststellungsbeschluss von 2004 festgelegt: 55 Dezibel (dB) in Innenräumen. Dies entspricht der Lautstärke eines normalen Gespräches. Weil ein höherer Lärmpegel die Kommunikation stört, soll dieser Pegel am Tag nicht überschritten wer-

den. Anders in der Nacht: Hier lässt der Planfeststellungsbeschluss sechs Lärmüberschreitungen zu. „Dass eine ungestörte Kommunikation damit höher eingestuft wird als ein ungestörter Nachtschlaf“, findet selbst Peter Lehmann, Leiter der Stabstelle Schallschutz beim BER-Airport, „eigentlich nicht nachvollziehbar.“ Es hätte noch schlimmer kommen können: Warum nicht auch für den Tag einführen, was für die ruhegeschützte Nacht gilt? Eine solche „Auslegung“ des Planfeststellungsbeschlusses würde enorme Kosten sparen: rund 600 Millionen Euro. Am 19. April diesen Jahres reichte die Flughafengesellschaft einen sogenannten Klarstellungsantrag ein: Die 55 dB sollten auch am Tag sechsmal übertroffen werden dürfen. Acht Wochen später beschied das Brandenburger Oberverwaltungsgericht (OVG): Eine solche „Umdeutung“ sei nicht zulässig. Die Flughafenbetreiber waren nicht einverstanden, legten Widerspruch ein und zogen vor das Bundesverwaltungsgericht. Noch kann niemand genau sagen, wie hoch die Lärmbelastung wirklich sein wird: „Berechnet wurden die Maximalpegel der häufigsten Flugzeugtypen in Abhängigkeit von der Überflughöhe“, so der pensionierte Physiker Rinneberg. Wie groß der Lärm tatsächlich ist, hängt jedoch noch von vielen anderen Faktoren ab.

In Tegel sollten eigentlich seit gut drei Monaten die Fenster auch nachts offen stehen können. Aber der Berliner Norden leidet schwer unter dem Versagen im Süden: „Seit Juni ist hier bei uns der Lärm extrem angestiegen“, klagt Petra Fuchs, eine Lehrerin aus Hakenfelde, einem Wohngebiet am Tegeler Forst nahe am Flughafen. Mit ihrem Mann war sie vor zweieinhalb Jahren hierher gezogen, weil klar war, dass und wann der Flugbetrieb enden würde. Inzwischen sind die Beiden zwar einiges an Fluglärm gewohnt, aber die jüngsten Belastungen überschreiten jedes erträgliche Maß. „Morgens um 6 Uhr geht das los und um 23.15 Uhr werden wir immer noch von einem Flieger geweckt, wir sind nur noch genervt.“



den Ruhestunden starten und landen dürfen: Rettungs- und Katastropheneinsätze, Nachtpostflüge und genehmigte Sonderflüge beispielsweise. Dabei ist gerade in dieser Zeit



Fotos: Christian Muhrbeck

Noch bis zum 27. Oktober kommenden Jahres müssen sie den Krach aushalten – mindestens. „Da kommen ja Maschinen im Minutentakt, kreisen teilweise in 300 Metern Höhe – und das zwischen 22 und 23 Uhr“, weiß auch Frank Maciejewski, Mietrechtsexperte des Berliner Mietervereins aus eigenem Erleben.

Ein Schallschutzprogramm wie in Schönefeld, das den Krach in den Innenräumen begrenzen würde, hat es um Tegel herum nie gegeben. „Aber nach meinen Berechnungen können sich mindestens 3300 Menschen berechnete Chancen auf Lärmschutz oder Entschädigung ausrechnen“, erklärt der Anwalt Dirk Streifler, der den ersten Antrag einer Anwohnerin bei der zuständigen Senatsumweltverwaltung eingereicht hat: den Antrag von Petra Fuchs. Der Jurist beruft sich dabei auf die Paragraphen 74 und 75 des Verwaltungsverfahrensgesetzes. Diese betreffen Planfeststellungsbeschlüsse und Plange-

nehmungsverfahren. Ist ein Planfeststellungsbeschluss erst einmal rechtswirksam, können eigentlich keine Entschädigungen mehr geltend gemacht werden – es sei denn, so heißt es im Gesetz, es treten nicht vorhersehbare Belastungen ein. War die Verschiebung der Eröffnung von BER vorhersehbar? Hätte ein weit über die geplante Schließung hinaus betriebener Flughafen Tegel einkalkuliert werden müssen? Ist eine Belastung mit noch einmal 81 zusätzlichen Flügen pro Woche hinzunehmen?

„Es gibt inzwischen mehrere Anfragen“, bestätigt der Leiter der Stabstelle Schallschutz beim BER-Airport,

### Zivilrecht bietet wenig Aussicht auf Erfolg

Peter Lehmann. „Solche Forderungen sind auch nachvollziehbar, aber in Aussicht stellen kann ich nichts.“ Die Regelwerke für den Lärmschutz

in Tegel, so Lehmann, gelten bis zu dessen Betriebsschluss. Und die sehen keinerlei Entschädigungszahlungen vor.

Ebenso gibt es kaum zivilrechtliche Möglichkeiten für Mieter, Mängel geltend zu machen und beispielsweise eine Mietminderung wegen erhöhten Fluglärms durchzusetzen. Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein: „Da werden sicher Einzelfälle geprüft werden, aber es wird schwer. Für die einen, weil schon vor ihrem Einzug Start- und Landekrach existierte. Und für die anderen, weil man ihnen unterstellt, sie hätten

◀ Jedes erträgliche Maß überschritten: Fluglärm in den Tegeler Einflugschneisen

## Das Maß des Lärms

Lautstärke wird in Dezibel (dB) gemessen. Zwar ist das Empfinden für Geräusche und Lärm bei jedem Menschen etwas unterschiedlich, dennoch lassen sich verschiedene Lautstärken zuordnen.

10 Dezibel: Atmen, raschelndes Blatt

20 Dezibel: Ticken einer Armbanduhr

30 Dezibel: Flüstern

40 Dezibel: leise Musik

45 Dezibel: übliche Geräusche in der Wohnung

50 Dezibel: Regen, Kühlschrankgeräusche

55 Dezibel: normales Gespräch

60 Dezibel: Nähmaschine, Gruppengespräch

65 Dezibel: Kantinenlärm

70 Dezibel: Schreien, Rasenmäher

Eine Zunahme um zehn Dezibel entspricht einer Verdopplung der Lautstärke.

Lärm wirkt sich nicht nur auf das Ohr, sondern auf den ganzen Organismus negativ aus. Die gesundheitlichen Folgen reichen von Schlafstörungen und Stress-Symptomen über Hörschäden bis zum Herzinfarkt. Bei einem Dauerschallpegel von 60 Dezibel treten Stressreaktionen im Schlaf auf, ab 80 Dezibel kann die Gesundheit ernsthaft leiden. Die Schmerzgrenze liegt bei 130 Dezibel, dann hält sich ein Mensch automatisch die Ohren zu. Lärmeinwirkung von 150 Dezibel verursacht in Sekunden irreparable Schäden. *rm*

beim Abschluss ihres Mietvertrages wissen müssen, dass Fluglärm auf sie zukommt.“

Für Petra Fuchs ist eine solche Rechtslage nicht akzeptabel. Und sie fühlt sich allein gelassen: „Es gibt hier Nachbarn, die es nicht mehr ausgehalten und sich erst mal auf eigene Kosten Schallschutzfenster eingebaut haben.“ Und sie? „Wir sind jetzt zum Schlafen in den Keller gezogen.“  
*Rosemarie Mieder*

HARDT-WALTHER HÄMER GESTORBEN

## Der große Alte der behutsamen Stadterneuerung

Im Alter von 90 Jahren ist der Architekturprofessor Hardt-Waltherr Hämer gestorben. Hämer, von allen nur „Gustav“ genannt, gilt als der Erfinder der behutsamen Stadterneuerung und als Retter Kreuzbergs. Der streitbare Architekt hat nicht nur einen gänzlich neuen Umgang mit der gebauten Stadt durchgesetzt, sondern auch die Bewohner zu aktiven Planungsbeteiligten gemacht.

*Bauliches und soziales Krisengebiet: Kreuzberg in den 1970er Jahren*

Sanierung – das hieß bis weit in die 70er Jahre: Abriss und Neubau. Die Bewohner der Altbauten wurden nicht groß gefragt, wo und wie sie leben wollten. Baugesellschaften, Architekten und Politiker meinten zu wissen, was für sie das Beste ist –

Fortschritt in den Weg stellen? Als Hardt-Waltherr Hämer 1967 Professor an der Hochschule für bildende Künste (HfbK, heute: UdK) wurde, bekam er den Auftrag, für die drei Häuser Putbusser Straße 29 bis 31 ein Konzept zu erstellen. Die Eigentümerin, eine Wohnungsbaugesellschaft, stellte von vornherein klar, dass die Häuser abzureißen seien, denn ihre Architektur sei schlecht und 80 Prozent der Holzbalken verfault. Außerdem sollte beim Abriss möglichst viel Dreck und Lärm gemacht werden, damit die verbliebenen Mieter zum Auszug bereit wären.

„Als Architekten durften wir mit den Bewohnern nicht über das mögliche Wohnenbleiben reden“, erzählte Hämer 2008 in einem Interview. Unter dem Vorwand, die Wohnungen aufmessen zu müssen, suchte er dennoch die Mieter auf. Dabei kam heraus, dass mehr als die halbe Mieterschaft lieber in ihrer reparierten Wohnung bleiben wollte als in eine moderne Neubau-

nämlich eine Wohnung im Grünen mit Licht, Luft und Sonne, Bad und Zentralheizung, Balkon, Aufzug und Müllschlucker. Im damals deutschlandweit größten Sanierungsgebiet Wedding-Brunnenstraße wurden die Mietshäuser straßenweise abgerissen und die Bewohner ins Märkische Viertel umgesiedelt. Das war der Lauf der Zeit. Wer wollte sich dem

wohnung zu ziehen. Bei der Untersuchung der Bausubstanz stellte sich zudem heraus, dass die Balken kaum Schäden hatten. „Wir kamen immer mehr zu der Überzeugung“, erinnerte sich Hämer, „dass dieses ganze Wegräumen der vorhandenen Stadt eine ganz idiotische Angelegenheit ist.“ Gegen große Widerstände konnte er erreichen, dass in der Putbusser



Fotos: Paul Glaser

Straße zumindest die Vorderhäuser stehen blieben und bis 1970 in einem Modellprojekt mit einem geringen Ausstattungsstandard modernisiert wurden. Die Modernisierung erwies sich als 13 Prozent preiswerter als ein vergleichbarer Neubau. Das führte in Berlin aber noch lange nicht zu einem Umdenken. Schließlich führte Hämer für das Bundesbauministerium eine Modellstudie durch, in der er vorrechnete, dass die Modernisierung Berliner Altbauten noch wesentlich preiswerter zu machen war als in seinem vorhandenen Beispiel aus der Praxis. Diese Studie erregte so viel Aufsehen, dass der Berliner Senat nicht umhin kam, ihn 1975 mit der praktischen Durchführung seines Modells zu beauftragen. Man überantwortete ihm den

### Kostenargument überzeugte die Widersacher

Block 118 im Charlottenburger Sanierungsgebiet Klausenerplatz: Hier war zwar ohnehin kein totaler Kahl Schlag geplant, er konnte nun aber auch Seitenflügel und Hinterhäuser erhalten und erneuern – und das im Einvernehmen mit den Mietern, die in ihren Wohnungen bleiben durften. „Stadterneuerung ohne Verdrängung“ war Hämers erklärtes Ziel.



*Diskussionsbereitschaft und die Einbeziehung betroffener Bewohner waren „Gustav“ Hämers Fundament, auf dem er die „kaputte Stadt rettete“*





gewann Hämer aber Rückhalt bei den kritischen Mietern.

Im Rahmen der IBA sind bis 1987 mit 900 Millionen Mark Fördergeldern 7000 Wohnungen in Abstimmung mit den Bewohnern oder in Selbsthilfe erneuert worden. „Wichtiger als Zahlen aber ist, dass aus einer hoffnungslos verfahrenen Situation, aus Resignation und Widerstand wieder ein Stück Hoffnung, ein neu erwachtes Selbstvertrauen und wach-

sende Identifikation mit dem Kiez, der unmittelbaren Umgebung entstehen konnte“, bilanzierte Hämer 1990. Insgesamt ist er selbst in über 5000 Wohnungen gewesen und hat mindestens 50000 Gespräche mit Betroffenen geführt, wie er 1998 in einem Interview erzählte: „Du lernst bei jeder Unterhaltung irgendetwas Neues.“

### Ein Blick zurück kann nicht schaden

Mit dem Ende der IBA brach auch die üppige Förderung ab, so dass die Sanierung in Kreuzberg an Schwung verlor. Die von Hämer 1986 im Alleingang als IBA-Nachfolger gegründete „Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung S.T.E.R.N.“ war nach dem Mauerfall vor allem als Sanierungsbeauftragter in Prenzlauer Berg und Tiergarten tätig. Hämer leitete das Unternehmen bis ins Jahr 1997.

Ohne die starke Persönlichkeit Hämers hätte sich die behutsame Stadterneuerung sicher nicht durchgesetzt. Mit klarer, direkter Sprache hat er hartnäckig und unermüdlich gegen die eingefahrene Sanierungsbürokratie gekämpft und

ging keinem Konflikt aus dem Wege. Er war trotz autokratischer Züge ein Teamarbeiter und hörte jedem zu.

So konnte er als charismatischer Anwalt der Betroffenen öffentliche Unterstützung mobilisieren.

Die behutsame Stadterneuerung ist in Berlin zwar seit 1983 die offizielle Sanierungsstrategie, doch ihre soziale Seite ist in den letzten Jahren schleichend in Vergessenheit geraten. Die Erhaltung der Mietskasernen ist selbstverständlich geworden, aber nachdem sich der Senat ganz aus der Modernisierungsförderung verabschiedet hat, ist der Verdrängung der Mieter Tür und Tor geöffnet.

Angesichts der galoppierenden Gentrifizierung ist es höchste Zeit für eine Rückbesinnung auf das soziale Ziel der behutsamen Stadterneuerung.

Jens Sethmann

■ *Buchtipps:*  
**Manfred Sack**  
 (Hrsg.): *Stadt im Kopf – Hardt-Waltherr Hämer, jovis Verlag Berlin 2002, 256 Seiten, mit Video-DVD „Menschen und Steine“*

Das Wohnungsunternehmen Neue Heimat hatte als Sanierungsträger den Bauablauf immer wieder torpediert, doch nach dem vorläufigen Abschluss des Pilotprojekts im Jahr 1978 war auch die finanzielle Bilanz hervorragend: Die Aufwendungen betragen nur 64 Prozent der Kosten von Abriss und Neubau.

Damit war der Durchbruch für eine „behutsame Stadterneuerung“ geschafft. 1979 wurde Hämer zum Planungsdirektor der Altbauerneuerung der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Berlin ernannt. Die Altbau-IBA wollte in der östlichen Hälfte Kreuzbergs die „kaputte Stadt retten“ – so der Slogan.

Kreuzberg war damals ein bauliches und soziales Krisengebiet: Die Häuser hatte man in Erwartung des angekündigten Flächenabrisses verfallen lassen. Hier wohnten vor allem Arme, Ausländer und Aussteiger. Die Hausbesetzerwelle von 1980/81 zeigte dann, dass viele bereit waren, für den Erhalt ihrer Wohnungen zu kämpfen. Das Misstrauen gegenüber der IBA als Prestigeprojekt des Senats (geschmäht als „Internationale Bluff-Aktion“, „iba-flüssig“) war anfangs groß. Durch die Einbeziehung der Betroffenen, unter anderem bei der Formulierung der „12 Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung“,

### Ein Leben für das Bauen und Bewahren

Hardt-Waltherr Hämer wurde am 13. April 1922 in Hagen bei Lüneburg geboren. Im Krieg diente er als Eisenbahnknecht und verlor durch eine Schussverletzung sein rechtes Auge. 1945 wurde er für ein Jahr zum Bürgermeister der Flüchtlingsgemeinde Neu-Tramm ernannt. Noch während seines Studiums an der HfBK in Berlin entwarf er eine Kirche für das Ostseebad Ahrenshoop, die 1951 eingeweiht wurde.

Aufsehen erregte sein Entwurf für das Theater in Ingolstadt, das 1966 fertiggestellt wurde und sich trotz seiner Größe und der modernen Form harmonisch in die Altstadt einfügt. 1977 setzte er die Restaurierung

der teilweise zum Abriss vorgesehenen Hellerhofsiedlung in Frankfurt am Main durch.

Auch nach dem intensiven Einsatz für die Altbausanierung und seinem Ausscheiden bei S.T.E.R.N. war an Ruhestand nicht zu denken. Ab 1998 engagierte er sich für den Erhalt des Studentendorfes Schlachtensee, das 2003 schließlich vor der Ab-

risssbirne gerettet werden konnte. Zuletzt kümmerte er sich um die Restaurierung seines Erstlingswerks, der Schifferkirche in Ahrenshoop. Gustav Hämer starb hier am 27. September 2012 und wurde auch in Ahrenshoop beigesetzt.





„Bei Niedrigenergiehäusern ist Berlin Entwicklungsland“:  
Bauherr Christoph Deimel

## NIEDRIGENERGIE-MEHRFAMILIENHÄUSER Schwung in der Bude

**Der Countdown läuft: Berlin wird bald zum eisernen Energiesparen gezwungen. Ab 2021, so will es eine Richtlinie der EU aus dem Jahr 2010, sollen die Mitgliedsstaaten Niedrigst- oder Nullenergiehäuser als Standard für Neubauten einführen. Acht Jahre bleiben, um Null-Energiehäuser in Serie zu bauen. Berlin ist davon noch weit entfernt, doch an manchen Ecken der Hauptstadt tut sich etwas. In wenigen Monaten werden ein paar Energiesparer in das erste Mehrfamilien-Nullenergiehaus Berlins ziehen können.**

Man stelle sich vor: Es ist Winter, der Wind weht eisig, auf den Straßen liegt Schnee. In der Wohnung müsste schon längst die Heizung aufgedreht

sein, doch weit und breit ist keine zu sehen. Es gibt sie schlichtweg nicht. Dies ist kein Rückblick ins 19. Jahrhundert, es ist eine Vorschau darauf, wie in klimaneutralen Städten künftig gewohnt werden kann. Denn viele Energiesparhäuser funktionieren mit einem speziellen Lüftungssystem, das eine Heizung erübrigt. In einigen deutschen Regionen wie rund um Hannover oder Frankfurt am Main gibt es davon bereits etliche Häuser, nur wenige aber in der Hauptstadt.

„Berlin ist auf diesem Gebiet ein Entwicklungsland“, sagt Architekt Christoph Deimel. Er hat sich mit seiner Kollegin Iris Oelschläger auf energiesparendes Bauen spezialisiert und errichtet gerade in der Boyenstraße in Mitte das erste Berliner Mehrfamilien-Nullenergiehaus. Im kommen-

den Frühjahr sollen die Käufer der 21 Wohnungen einziehen können. Null Energie bedeutet nicht, dass gar keine Energie verbraucht wird, sondern dass das Haus nur ein Minimum verbraucht, das es auf dem Dach und im Keller wiederum selbst erzeugt. Auf dem Dach fängt eine Fotovoltaikanlage Sonnenlicht ein, im Keller verbrennt ein Blockheizkraftwerk Gas und produziert dadurch Strom und Wärme. Den Rest spart das Haus durch eine fast perfekte Dämmung ein. Die Außenwände sind ähnlich aufgebaut wie bei Fachwerkhäusern, wobei ausschließlich Holz verwendet wurde. Nur die tragenden Wände, das Gebäudeskelett, sind wegen des Brandschutzes aus Beton. Zur Wärmedämmung stehen Isofloc-Platten hinter der Holzwand, und die Fenster sind mit Dreifachverglasung ausgestattet. Das Haus wäre ein ziemlich abgeschotteter Raum, wenn da nicht ein kleines Gerät fast geräuschlos für Frischluft sorgen würde: Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Es ist das Herz des Hauses, das die Luft durch die Zimmer pumpt wie Blut durch die Adern. Die frische Luft bläst es an der Decke in die Zimmer hinein, die verbrauchte Luft wird unter den Türen wieder abgezogen. Der Clou des Ganzen: Heizkörper sind überflüssig und doch wird es nie kalt. „Die Zimmer werden das ganze Jahr über eine Temperatur von 20 Grad haben“, versichert Deimel.

Der Architekt weiß das nicht nur aus Skizzen und Berechnungen, sondern aus eigener Erfahrung. Seit drei Jahren wohnt er in Prenzlauer Berg in

### Energiekosten halbiert

einem selbst entworfenen Passivhaus, ein besonders sparsames Niedrigenergiehaus. Das siebenstöckige Wohngebäude kommt ebenfalls ohne Heizung aus. Einziger Wermutstropfen: „Im Winter kann man die Temperatur im Schlafzimmer nicht besonders absenken, daran musste ich mich gewöhnen“, sagt er. Eine Kleinigkeit für ihn, nur ein Schulterzucken wert.

### Tag des Passivhauses

Wer schauen will, ob und wie es sich in einem Passivhaus gemütlich wohnen lässt, kann vom 9. bis 11. November hinter die Türen eines energiesparenden Hauses in Berlin oder Brandenburg blicken. Denn an diesem Wochenende findet deutschlandweit der Tag des Passivhauses statt. Bewohner sowie Bauherren und Architekten erzählen Interessierten, welche Erfahrungen sie mit ihren modernen Öko-Bauten gemacht haben, und zwar vor Ort in den selbst gebauten beziehungsweise selbst bewohnten vier Wänden. Besichtigt werden kann unter anderem ein Passiv-Reihenhaus in der Bernauer Straße 5, ein Passiv-Mehrfamilienhaus in der Bänischstraße 10 sowie ein Passiv-Einfamilienhaus in Neuenhagen bei Berlin.

WS

Auf der Haben-Seite steht für ihn der wichtigere Unterschied zum Normal-Neubau: Nur 15 Kilowattstunden Heizwärme braucht er pro Jahr und Quadratmeter. Im Nullenergiehaus in der Boyenstraße werden es dank nochmals verbesserter Dämmung sogar nur 12 Kilowattstunden sein.



„Das Doppelte ist sonst der Durchschnitt“, sagt Deimel.

Entsprechend niedrig sind die Energiekosten. 50 Prozent werden die künftigen Bewohner der Boyenstraße 33/34 einsparen. Auch bei den Baukosten müssen sie nicht tiefer in die Tasche greifen als Bauherren durchschnittlicher Neubauten. Sie belaufen sich auf rund 2350 Euro pro Quadratmeter. Das ist am unteren Ende der Preisspanne für den Bau einer Eigentumswohnung in Mitte.

Langfristig gesehen werden die Bewohner in diesem Haus also um einiges günstiger leben als in einem Neubau, der noch auf eine Heizungsanlage setzt. Aber auch weil die Architekten Deimel und Oelschläger gut gehaushaltet haben, denn eigentlich gilt: Niedrigenergie-, Passiv- und Null-Energiehäuser sind teurer als normale Neubauten. Nicht weil das Bauen selbst mehr kostet, sondern weil wegen mangelnder Erfahrung großzügiger kalkuliert wird, wie die Architektin Monika Remann weiß,

die in Potsdam eine Agentur für nachhaltiges Bauen betreibt.

Erst seit rund sieben Jahren werden in Berlin energiesparende Niedrig- oder Nullenergiehäuser errichtet. Anfangs wussten die Bauherren noch nicht, welche Richtung die ganze Entwicklung nehmen würde. Das Ganze war ein Experimentierfeld, und ist es, zumindest in Berlin, noch immer. Eines aber, das positivere Ergebnisse liefert, als von vielen erwartet wurde.

Beispiel: Arnimplatz. Dort in Prenzlauer Berg steht Berlins einziges Passivhaus, das als Mietshaus genutzt wird. Der Solar-Unternehmer Paul Grunow ließ es vor zwei Jahren für 41 Mietparteien bauen. Auch hier



sorgt eine Lüftungsanlage für ausgeglichen warme Temperaturen in den Wohnungen, wengleich für alle Fälle eine Heizungsanlage eingebaut wurde. „Von unserer Seite gibt es nur gute Erfahrungen“, sagt einer der Mieter, der seit März 2011 eine von Grunows Wohnungen bewohnt. Die Lüftungsanlage arbeitet zuverlässig gut, die Heizung hat er bisher noch kein einziges Mal benutzt. „Wir mussten sie auch im letzten Winter, als die Temperatur zwei Wochen lang bei minus 20 Grad lag, nicht anstellen – es war immer warm genug“, erzählt er. An die Geräusche der Lüftungsanlage hat er sich schnell gewöhnt: „Das ist wie leichtes Meeresrauschen.“ Jeder Verkehrslärm ist lauter. Den aller-

dings hört man kaum. Die Wände sind gut gedämmt. Den größeren Unterschied macht eher der Sommer als der Winter. Stundenlang das Fenster aufreißen und trotzdem im Kühlen sitzen, das macht eine Passivhaus-Wohnung nicht mit. Die Lüftungsanlage kann zu viel warme Sommerluft nicht schnell genug abtransportieren.

„Den ersten Sommer mussten wir uns noch etwas umgewöhnen, mittlerweile kommen wir damit gut zu-

## Imageproblem

recht“, sagt Grunows Mieter. Eine Risikounternehmung entpuppt sich als Erfolgsgeschichte. Warum aber ist es dann nach wie vor das einzige Passiv-Mietshaus in Berlin?

Das Modell hat ein Imageproblem, vor allem bei Bauherren. Die Erfahrungen mit Öko-Häusern sind bisher gering, ein Mieter wird noch als potenzielles Problem gesehen. „Die Vermieter haben Angst, dass sie ständig angerufen werden, weil Mieter mit der neuen Technik nicht zurecht kommen“, vermutet Archi-

■ Nähere Infos zu Besichtigungszeiten und Adressen der teilnehmenden Passivhäuser unter [www.passivhausprojekte.de/projekte.php](http://www.passivhausprojekte.de/projekte.php)

*Dreifachverglasung, Wärmerückgewinnung und Wärmedämmung machen Heizkörper überflüssig*



tektin Monika Remann. Dass das nicht der Fall ist, zeigt das Berliner Pilotprojekt am Arnimplatz: „Nach eineinhalb Jahren kann ich feststellen: Das Risiko ist nicht so hoch, wie es eingeschätzt wurde“, resümiert Vermieter Paul Grunow. Bisher hat er nur wenige Beschwerden mitbekommen. Das Fazit freut auch Monika Remann: „Ich hoffe, dass das Schwung in die Bude bringt.“  
*Wiebke Schönherr*

■ *Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Möhle, ☎ 5098154, Fax 5098445, E-Mail: [ibmoehle@t-online.de](mailto:ibmoehle@t-online.de), ist ein Sachverständiger des Berliner Mietervereins für Elektroleitungen. Eine Besichtigung inklusive Anfahrt kostet 35 bis 65 Euro pro Stunde, das Gutachten 250 bis 400 Euro zuzüglich Kosten für Fotos.*

*Die Initiative Elektro+ bietet auf [www.elektro-plus.com](http://www.elektro-plus.com) einen Modernisierungsratgeber zum kostenlosen Download.*

*Elektroarbeiten ► im Haus sind Sache des vom Vermieter beauftragten Fachmannes*

## ELEKTROINSTALLATIONEN

# Unter Putz hat der Mieter nichts zu suchen

**Auch wenn veraltete, fehlerhafte, überlastete oder vom Mieter selbst verlegte Elektroleitungen in den Wohnungen nicht auf Platz eins der Brandursachen rangieren – sie sind ein nicht zu unterschätzendes Sicherheitsrisiko. Dabei regelt eine VDE-Norm den Betrieb von elektrischen Anlagen und schreibt auch in Wohnungen eine Prüfpflicht vor. Verantwortlich dafür ist der Vermieter. Allerdings: Wann war in Ihrer Wohnung zum letzten Mal ein Elektriker?**

Immer wieder wird von Laien an Elektroanlagen „gebastelt“ – trotz der Vorschrift, dass nur Fachleute an elektrische Anlagen randürfen. Fachleute sind Gesellen und Industrie- und Handwerksmeister, Facharbeiter, staatlich geprüfte Techniker, Elektroingenieure, Bachelors und Masters. In jedem Fall müssen sie bei einem Fachbetrieb beschäftigt sein, der in das Installateurverzeichnis eingetragen ist. Das gilt selbstverständlich auch für Arbeiten in Wohnungen, denn unsachgemäß verlegte Leitungen würden nicht nur den Mieter gefährden, der die Handwerksarbeiten verrichtet hat, sondern auch andere Bewohner. Jeder verantwortungsbewusste Vermieter wird deshalb seinen Mietern die Genehmigung verweigern, auf eigene Verantwortung und Kosten die Elektroanlage in der Wohnung zu verändern – selbst wenn der

Mieter fachlich dazu berechtigt ist. Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein: „Nach einer Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH vom 14. September 2011 – VIII ZR 10/11) ist die Verweigerung einer Mietermodernisierung grund-



Foto: Christian Muhrbeck

sätzlich zulässig. Und das betrifft auch die Unterputzverlegung von Leitungen.“ Ohne Genehmigung des Vermieters tut ein Mieter gut daran, solche Arbeiten zu unterlassen.

### Keine Verpflichtung zur regelmäßigen Prüfung

Wartung und Überwachung der elektrischen Einrichtungen eines Hauses einschließlich Steigeleitungen und Sicherungskästen liegen bei Wohnraummietverträgen im alleinigen Verantwortungs- und Risikobereich des Vermieters. Dabei sollen die elektrischen Anlagen in geeigneten Zeitabständen geprüft werden. Der BGH hat jedoch festgestellt, dass der Vermieter gesetzlich nicht verpflichtet

ist, im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht Elektroinstallationen und -geräte regelmäßig einer Generalinspektion zu unterziehen, sofern dafür nicht ein Anlass besteht. Anlass können Störfälle sein, wie etwa wiederholtes Auslösen von Sicherungen. Zumindest bei Umbau- oder Sanierungsarbeiten oder einem Mieterwechsel sollte der E-Check (siehe Kasten) jedoch der Normalfall sein. Fachleute empfehlen heute als Mindestausstattung drei getrennte und gesondert gesicherte Stromkreise für eine Wohnung von etwa 50 Quadratmeter Fläche. Bei über 125 Quadratmeter Wohnfläche sollten mindestens sieben Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise vorhanden sein. Für Bäder und andere Feuchträume sind besondere Schutzmaß-

### Der E-Check

Der E-Check ist die anerkannte, normengerechte Prüfung aller elektrischer Anlagen und Geräte im Haus. Dabei wird geprüft, ob sich die Anlagen und Geräte im ordnungsgemäßen Zustand im Sinne der jeweils geltenden VDE-Bestimmungen befinden. Ist dies der Fall, wird der einwandfreie Zustand durch eine Prüfplakette bestätigt. Der Zustand der Anlagen und Geräte wird darüber hinaus in einem detaillierten Prüfprotokoll dokumentiert. Hier werden auch zu behebbende Mängel aufgezeichnet. Der Check darf nur von Fachleuten aus Innungsfachbetrieben des Elektrohandwerks ausgeführt werden. „Im privaten Bereich sollten ortsfeste Anlagen alle vier Jahre einer E-Check-Prüfung unterzogen werden, ortsveränderliche Geräte im Regelfall jedes Jahr“, rät der Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH).

rb

nahmen vorgeschrieben. Für Durchlauferhitzer, Elektroherd, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Waschmaschine, Wäschetrockner und andere Elektrogroßgeräte ist jeweils ein eigener Stromkreis vorzusehen, auch wenn die Geräte über Steckdosen angeschlossen werden. Liegt eine Leitung länger als 30 Jahre unter Putz, ist aus Sicht der Fachleute vom Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) häufig eine Erneuerung der Leitungen ratsam, da diese oftmals nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Schließlich „hängen“ heute an einer Leitung wesentlich mehr Geräte der Unterhaltungs- und Haushaltselektronik. *Rainer Bratfisch*



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

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

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

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

### 1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen

#### 1.1. Der Abschluss des neuen Mietvertrages

Neue Wohnung:

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

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

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

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

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

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

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

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

c) Ich habe meine neue Wohnung gefunden

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

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

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

– habe ich einen Blick in den Energieausweis

- eingefordert  nicht eingefordert

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

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

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

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

#### 1.2 Die Miethöhe

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

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

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

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

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

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

f) Falls die ortsübliche Vergleichsmiete bekannt:

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

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

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

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

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

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

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

Wohnungsleerstand seit mehr als  3  6 Monaten

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

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

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

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

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

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

Nutzung als

Ferienwohnung(en)

Nutzung als Gewerbe (Arztpraxis, Anwaltskanzlei, etc.)

seit mehr als  6  12  24  60 Monaten

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

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

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

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

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

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

Der abgerissene Wohnraum war zum Wohnen

geeignet  nicht mehr geeignet

Der abgerissene Wohnraum war meiner Kenntnis nach preisgünstig.

Für den abgerissenen Wohnraum wurde/n errichtet

Wohnungsneubau

Gewerbebau

öffentliche Infrastrukturbauten, z.B. Schulen/Straßen

Das Mietniveau der Neubauten liegt meiner Kenntnis nach zwischen

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

Euro pro qm Nettokaltmiete im Monat

## 3. Modernisierungskosten

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

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

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

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

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

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

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

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

Kleinteilige Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung

Umfangreiche Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung wie

Balkonanbau

Aufzuganbau

Grundrissänderung

Badeinbau

Kleinteilige Maßnahmen zur Energieeinsparung

Umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung wie

Heizungseinbau/-änderung

Dämmung der Fassaden

Dämmung von Kellerdecke, Dach oder oberster Geschossdecke

Austausch mit energiesparenden Isolierglasfenstern

Einbau solarthermischer Anlagen bzw. Umstellung

auf sonstige regenerative Energien

### 3.3. Die Modernisierungskosten

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

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

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

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

über 4,00

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

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

40 bis unter 50 %  über 50 %

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

a) Der Vermieter hat bei den auf die Miete abwälzbaren Investitionskosten theoretische Aufwendungen abgezogen für

(unterlassene) Instandsetzung

öffentliche Fördermittel

b) Härtegründe aus  sozialen Gründen  finanziellen Gründen habe ich gegen die Duldung der Modernisierung

nicht vorgetragen, weil ich davon nicht wusste

nicht vorgetragen, da keine Gründe vorliegen bzw. vorlagen

vorgetragen mit Erfolg

vorgetragen ohne Erfolg

## 4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Als Mieter bewohnte Eigentumswohnung:

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

Vorderhaus  Seitenflügel  Hinterhaus

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

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

### 4.1. Mietsicherheit in einer Eigentumswohnung:

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

weniger als 6 Monaten

zwischen 6 und 12 Monaten

zwischen 12 und 24 Monaten

mehr als 24 Monaten

ist mir nicht bekannt

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

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

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

ich keine andere Wohnung gefunden habe

das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht besteht

ich von dem Risiko einer Eigenbedarfskündigung nichts wusste

mich das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht von der Anmietung abschrecken konnte

### 4.2. Die Miethöhe

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

vor weniger als 6 Monaten

zwischen 6 und 12 Monaten

zwischen 12 und 24 Monaten

vor mehr als 24 Monaten

b) Bei Mietverhältnissen von mehr als 5 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

weniger als zwei  mehr als zwei Mieterhöhungen


(ohne Betriebskostensteigerungen)

c) Bei Mietverhältnissen von mehr als 8 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

weniger als zwei  drei bis vier  mehr als vier Mieterhöhungen

(ohne Betriebskostensteigerungen)

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



## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes


### Sonstiger Kündigungsgrund

**a) Der generalklauselartige Kündigungstatbestand in § 573 Absatz 1 Satz 1 BGB ist gleichgewichtig mit den in § 573 Absatz 2 BGB genannten Kündigungsgründen.**

**b) § 573 Absatz 1 Satz 1 BGB verwehrt es dem Vermieter nicht, auch Umstände aus dem Interessenbereich dritter Personen insoweit zu berücksichtigen, als sich aus ihnen aufgrund eines familiären, wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhangs auch ein eigenes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ergibt.**

**c) Auch bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts kann ein dem Kündigungsgrund des § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB „artverwandtes“ Interesse vorhanden sein.**

*BGH vom 9.5.2012 – VIII ZR 238/11 –*

 Langfassung im Internet

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall beanspruchte der Vermieter, der als Körperschaft des öffentlichen Rechts organisierte Evangelische Kirchenkreis Düsseldorf, die Räumung einer von dem Mieter innegehaltenen Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus.

Die Kündigung wurde darauf gestützt, dass das gesamte Anwesen, einschließlich der vom Beklagten genutzten Wohnung, für die Unterbringung der von der Diakonie Düsseldorf e.V. betriebenen Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe-, und Lebensfragen benötigt werde.


Der Bundesgerichtshof hielt die Kündigung für gerechtfertigt. Die Kündigung des Mietverhältnisses diene hier nicht nur der Verwirklichung fremder Interessen, sondern auch der Durchsetzung eigener Interessen des Evangelischen Kirchenkreises. Die Diakonie Düsseldorf e.V. erfülle für die Düsseldorfer Kirchengemeinden diakonische Aufgaben, unter anderem durch die Unterhaltung von Beratungsstellen. Es handele sich daher bei ihr um eine dem Vermieter „nahestehende“ juristische Person, deren Tätigkeit

der Erfüllung öffentlicher Aufgaben auch des Vermieters diene.

### Studentenwohnheim

**Zum Begriff des Studentenwohnheims im Sinne des § 549 Absatz 3 BGB.**

*BGH vom 13.6.2012 – VIII ZR 92/11 –*

 Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte einem 48-jährigen Mieter unter Hinweis auf „Hetzereien und Reibereien gegenüber uns und Dritten“ das 12 Quadratmeter große, 210 Euro teure Zimmer in einem sogenannten Studentenwohnheim gekündigt. Zu Unrecht, wie jetzt der Bundesgerichtshof feststellte. Das Gebäude mit 67 Wohnräumen – überwiegend an Studenten vermietet – sei kein Studentenwohnheim, in dem nach § 549 Absatz 3 BGB gesetzliche Kündigungs- und Mieterschutzregelungen unanwendbar seien. Ziel der Ausnahmeregelung vom Kündigungsschutz in Studentenwohnheimen sei es nicht, Vermietern die Kündigung von ihnen nicht genehmen Mietern zu erleichtern. Vielmehr gehe es darum, möglichst vielen Studierenden das Wohnen in einem Studentenwohnheim zu ermöglichen. Das aber sei nur möglich, wenn der Vermieter in dem Wohnheim ein an studentischen Belangen orientiertes Belegungskonzept praktiziere, das eine Rotation nach abstrakt-generellen Kriterien vorsehe. Die Dauer des Mietverhältnisses müsse dazu im Regelfall zeitlich begrenzt sein und dürfe nicht den Zufälligkeiten der studentischen Lebensplanung oder dem eigenen freien Belieben des Vermieters überlassen bleiben.


Fazit: Nur wenn der Vermieter ein konkretes Belegungskonzept mit zeitlicher Begrenzung der Mietzeit und Rotation praktiziert, kann danach von einem Studentenwohnheim die Rede sein. Für alle anderen Vermietungen von Wohnungen, Appartements oder Zimmern an Studentinnen oder Studenten gilt dagegen der gleiche gesetzliche Kündigungsschutz wie für andere Mieter auch.

### Mieterhöhung

**a) Drittmittel, die von öffentlichen Haushalten für Modernisierungsmaßnahmen gewährt wurden, sind in einem Mieterhöhungsverlangen nur dann anzugeben, wenn sie bei der Berechnung der neuen (erhöhten) Miete anzurechnen sind.**

**b) Die Anrechnungspflicht von Drittmitteln, die von öffentlichen Haushalten für Modernisierungsmaßnahmen gewährt wurden, endet zwölf Jahre nach der mittleren Bezugsfertigkeit des geförderten Objekts (im Anschluss an BGH, Urteile vom 25. Februar 2004 – VIII ZR 116/03, NJW-RR 2004, 947; vom 23. Juni 2004 – VIII ZR 283/03, juris).**

*BGH vom 13.6.2012 – VIII ZR 310/11 –*

 Langfassung im Internet

Es ging um die Anrechnung von Drittmitteln aufgrund öffentlicher Modernisierungsförderung bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete, beispielsweise mit dem Mietspiegel. Hier verlangt § 558 Absatz 5 BGB die Berücksichtigung dieser Drittmittel. Die Entscheidung setzt die bekannte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes fort. Aus der Entscheidung ergibt sich aber, dass man die Drittmittel nach § 558 Absatz 5 BGB von den Mietobergrenzen des Fördervertrags unterscheiden muss. Auch wenn die Angabe der als Zuschuss gewährten Drittmittel nach 12 Jahren nicht mehr erforderlich ist, kann weiterhin eine Mietobergrenze zu berücksichtigen sein, die sich aus dem Fördervertrag ergibt. Nach den Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien 1990 galten die Mietobergrenzen beispielsweise 20 Jahre. Im Übrigen ist zu beachten: Sind die Drittmittel zinsverbilligte Darlehen, so erstreckt sich die Angabeverpflichtung auf den Zeitraum der Darlehenstilgung. Das sind in der Regel mehr als 12 Jahre.

## Modernisierung

**Ob eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, ist grundsätzlich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu beurteilen; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen.**

BGH vom 20.6.2012 – VIII ZR 110/11 –

➔ Langfassung im Internet

Zwischen den Parteien war strittig, ob es bei der Frage, wann eine Maßnahme eine Wohnwertverbesserung darstellt, auf den vom Vermieter ursprünglich zur Verfügung gestellten Zustand (hier: Kohleöfen) oder den tatsächlichen, vom Mieter – gegebenenfalls mit Genehmigung des Vermieters – geschaffenen Zustand (hier: Gasetagenheizung) ankommt.

Der BGH verwarf die bisherige sogenannte herrschende Meinung und entschied, dass es auf den Zustand zur Zeit des Zugang der Modernisierungsankündigung ankomme. Genehmigte Mietermodernisierungen könnten daher eine vom Vermieter gewollte Modernisierung verhindern. Wolle der Vermieter diese Folge ausschließen, könne er die Genehmigung der Mietermodernisierung verweigern beziehungsweise an Bedingungen knüpfen. Genehmigte Mietermodernisierungsmaßnahmen sind deshalb schon bei der Prüfung, ob überhaupt eine wertverbessernde Maßnahme des Vermieters im Sinne des § 554 Absatz 2 Satz 1 vorliegt, zu berücksichtigen, so wie gegebenenfalls nochmals bei der Härtefallprüfung.

## Zahlungsverzug nach Minderung

**Der eine fristlose Kündigung begründende Zahlungsverzug entfällt nicht wegen fehlenden Verschuldens des Mieters, wenn dieser bei Anwendung Verkehrs-**

**üblicher Sorgfalt hätte erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Minderungsrechts nicht bestehen (im Anschluss an BGH, Urteil vom 25. Oktober 2006 VIII ZR 102/06, NZM 2007, 35).**

BGH vom 11.7.2012 – VIII ZR 138/11 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter eines Einfamilienhauses in Bayern hatten die Miete wegen Schimmel und Kondenswasserbildung um 20 Prozent gemindert. Nachdem ein „Mietrückstand“ von zwei Monatsmieten aufgelaufen war, kündigte der Vermieter fristlos. Aus seiner Sicht war das Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter für die Mängel verantwortlich.

Ein vom Amtsgericht eingeholtes Sachverständigengutachten gab dem Vermieter Recht. Die Mieter wehrten sich gegen die Kündigung mit dem Argument, sie hätten über die Ursache des Mangels gerirt. Sie treffe kein Verschulden an der Nichtzahlung der Miete, weil die Ursache der Schimmelbildung unklar gewesen sei.

Der Bundesgerichtshof folgte dieser Argumentation nicht. Nach seiner Ansicht haben die Mieter die Nichtzahlung der Miete zu vertreten, wenn ihnen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last fällt. Den Mietern musste sich – so der BGH – die Vermutung aufdrängen, dass das Vorhandensein von zwei Aquarien sowie eines Terrariums mit Schlangen eine die Schimmelbildung begünstigende höhere Luftfeuchtigkeit im gemieteten Haus bedingt und somit an das Lüftungsverhalten entsprechend höhere Anforderungen zu stellen waren.

Für eine mildere Haftung und damit eine Privilegierung des Mieters bestehe auch in den Fällen kein Anlass, in denen der Mieter die Ursache eines Mangels, hier der Schimmelpilzbildung, fehlerhaft einschätze. Der Mieter könne bei Zweifeln die Miete unter Vorbehalt zahlen, so dass ihm die Möglichkeit bleibe, eine gerichtliche Klärung seiner Rechte herbeizuführen, ohne dem Risiko einer fristlosen Kündigung ausgesetzt zu sein.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Haustürgeschäft

**Die in der Wohnung des Mieters anlässlich der Mietvertragsbeendigung getroffene Vereinbarung, dass der Mieter die Tapeten entfernt, kann nicht nach §§ 312 Absatz 3, 355 BGB widerrufen werden.**

LG Berlin vom 8.6.2004 – 65 S 26/04 –, mitgeteilt von RAin Marion Vorpahl

➔ Langfassung im Internet

Die Mieterin hatte anlässlich der Wohnungsabnahme in der von ihr gemieteten Wohnung eine schriftliche Erklärung abgegeben, wonach

sie die Tapeten entferne. Als sie einige Tage später darüber aufgeklärt wurde, dass sich diese Verpflichtung aus dem Mietvertrag selbst nicht ergebe, widerrief sie ihre Erklärung gemäß § 312 BGB (Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften). Das Landgericht befand jedoch, dass § 312 BGB auf die vorliegende Situation nicht anwendbar sei.

Zwar stelle sich die von ihr übernommene Verpflichtung zur Entfernung von Tapeten als geldwerte Leistung dar. § 312 BGB sei grundsätzlich auch auf Mietverträge anwendbar. Das Haustürwiderrufsrecht sei jedoch auf den Fall zugeschnitten, dass ein

neues Geschäft abgeschlossen werde und sich der Kunde mithin zu einem Geschäft hinreißen lasse, welches er sonst nicht abgeschlossen hätte. Hiermit sei die vorliegende Konstellation, in der bereits gegenseitige vertragliche Pflichten bestünden, jedoch nicht vergleichbar, weil die Mieterin nicht unvorbereitet in die Verhandlungen gehe und nicht überumpelt werde. Sie wisse nämlich, welche vertraglichen Verpflichtungen bestehen und könne somit – anders als bei einem Neugeschäft – die Wertigkeit bestimmter Leistungen einschätzen. Die Vorschrift des § 312 BGB schütze nicht jedwede Willenserklärung in einer Privatwohnung. Eine typische Überraschungssituation, die durch die Vorschriften über den Haustürwiderruf aufgefangen werden soll, bestehe bei der Konkretisierung der mietvertraglichen Pflichten gerade nicht.

## Modernisierungsankündigung

**Die Informationen nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB können dem Mieter nicht wirksam in mehreren zeitlich getrennten Texten (sukzessive) mitgeteilt werden.**

*LG Berlin vom 21.8.2006 – 62 S 143/06 –, mitgeteilt von RA Michael Pannach*

Dass die Modernisierungsankündigung in einer einheitlichen Erklärung abgegeben werden muss, leitet das Landgericht von dem für die Ankündigung geltenden Erfordernis der Textform (§ 126 b BGB) ab. Die Textform sei nur dann gewahrt, wenn alle notwendigen Informationen in einem Text zusammengefasst seien. Daher können die Informationen nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB dem Mieter nicht in mehreren zeitlich getrennten Texten (sukzessive) mitgeteilt werden. Daraus folge: Besteht die Mitteilung aus mehreren Texten, muss durch den Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden, dass es sich um eine einheitliche Erklärung handelt. Die Anlagen müssen durch Bezugnahme auf die Ankündigung

derart mit dieser verknüpft werden, dass nach der Verkehrsanschauung von einer einheitlichen Urkunde im Rechtssinne ausgegangen werden kann. Dazu reicht es aus, wenn in dem Ankündigungsschreiben auf die diesem beigefügten Anlagen, in dem die Modernisierungsmaßnahmen sowie die sich daraus ergebende Mieterhöhung im Einzelnen aufgeführt ist, Bezug genommen wird und ferner in den Anlagen auf die genau bezeichnete Ankündigung. Daran fehlt es, wenn beispielsweise drei gesonderte Schreiben vorliegen, die erst in ihrer Gesamtheit alle erforderlichen Informationen enthalten.

## Mieterhöhung

**Auch wenn der Mieter den – tatsächlich erfolgten – Einbau einer Sammelheizung nicht hätte dulden müssen und der Vermieter auf eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verzichtet hat, ist die Wohnung bei der Mieterhöhung nach § 558 BGB als eine solche „mit Sammelheizung“ zu bewerten.**

*LG Berlin vom 20.10.2011 – 65 S 315/11 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette*

## Blumenkasten

**Der Mieter darf Blumenkästen dann nicht an der Außenseite der Balkonbrüstung anbringen, wenn hierdurch eine Gefahr für Dritte nicht völlig ausgeschlossen erscheint.**

*LG Berlin vom 3.7.2012 – 65 S 40/12 –*

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter verlangte gemäß § 541 BGB vom Mieter, die an der Außenseite des Balkons aufgehängten Blumenkästen zu entfernen und das Aufhängen von Blumenkästen an der Außenseite zu unterlassen. Der Balkon verfügt nicht über eine gemauerte Brüstung, sondern besteht aus einem Stahlgerüst, das bis zur Brüstungshöhe mit einer farbigen und dünnen Platte verkleidet ist, Blumenkästen können nur an dem Stahlrohrgestänge des Balkons aufgehängt werden. Das Landgericht gab dem Vermieter recht.

Der Vermieter dürfe aus vernünftigen Gründen die Anbringung von Balkonkästen vor der Balkonbrüstung auf der Außenseite untersagen. Diese lägen in seiner den Mietern und der Allgemeinheit gegenüber bestehenden Verkehrssicherungspflicht. Die Fläche unter beziehungsweise vor den Balkonen werde zum Abstellen von Pkw genutzt. Der Vermieter als Grundstückseigentümer habe dafür Sorge zu tragen, dass die Fahrzeugführer und Insassen ebenso wie die Fahrzeuge selbst nicht durch herabfallende Balkonkästen oder -töpfe gefährdet, geschädigt oder beschädigt werden. Anders als bei der Benutzung von Fensterbänken oder von Balkonbrüstungen, auf denen Balkonkästen, Blumenkübel oder Blumentöpfe selbst abgestellt werden können, stelle das Aufhängen von Balkonkästen in Halterungen außerhalb der Balkonbrüstung eine potenziell nicht unerheblich größere Verkehrsgefährdung dar. Es bestehe jedenfalls beim Anbringen und beim Abnehmen der Kästen von der Brüstung im Zusammenhang mit grundlegenden Pflegearbeiten oder dem Neubepflanzen der Kästen die Gefahr, dass die Kästen dabei herunterfallen, weil die Haken am Geländer nicht sofort fassen oder fehlgegriffen werde.

Die Mieter könnten dem nicht mit Erfolg entgegen halten, dass sie nicht mehr genügend Platz auf dem Balkon hätten, wenn sie die Blumenkästen innerhalb der Brüstungsbegrenzung aufhängen würden. Der Balkon weise solche Ausmaße auf, dass dort in jedem Fall ein kleinerer Tisch mit zwei Stühlen aufgestellt werden könne, auch wenn dies nebeneinander der Fall sein sollte. Einen Anspruch darauf, Stühle und Tisch mit einer bestimmten Mindestgröße dort aufstellen und nutzen zu können, hätten die Mieter nicht.

## Modernisierungsankündigung

**Nach § 554 Absatz 3 BGB muss der Vermieter unter anderem die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitteilen. Wenn es sich um mehrere Baumaßnahmen handelt, muss dies**

**in der Weise geschehen, dass die Mieterhöhung für jede Maßnahme (also getrennt) ausgewiesen wird.**

*LG Berlin vom 23.8.2012  
– 67 S 416/12 –, mitgeteilt  
von RA Falko Kalisch*

Das Landgericht bestätigt damit die in MM 9/12, 30 veröffentlichte Entscheidung des AG Charlottenburg.

## Beleidigungen als Kündigungsgrund

**Der Mieter riskiert mindestens eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses, wenn er in einem offenen Brief äußert, „Die Mitarbeiter des Vermieters kämen wohl aus dem Rotlichtmilieu“.**

*LG Halle-Saalkreis vom 8.6.2011  
– 2 S 277/10 –*

➤ Langfassung im Internet

In einem stark „belasteten“ Mietverhältnis gipfelte die Auseinandersetzungen in einem offenen Brief, den der Mieter versandte. In dem Schreiben erklärte er, dass die Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft offenbar nicht in der Lage sei, Sachverhalte ordnungsgemäß zu klären, sondern es vorziehe, überhaupt nicht auf an sie persönlich gerichtete Schreiben zu antworten. Stattdessen würden Mitarbeiter auf die Mieter losgelassen, deren Aussehen, Auftreten und fehlende Fachkenntnisse merkwürdig seien und den Schluss auf die Zugehörigkeit zum Rotlichtmilieu oder einer Sekte zuließen.

Die daraufhin ausgesprochene ordentliche Kündigung der Wohnungsbaugesellschaft wurde vom Landgericht für rechtens erachtet.

Unabhängig davon, ob die Äußerungen als Beleidigung oder üble Nachrede strafbar seien, habe der Mieter seine mietvertraglichen Pflichten schuldhaft erheblich verletzt. Mit den Äußerungen überschreite der Mieter jedenfalls derart weit die zur Fortführung einer Vertragsbeziehung noch vertretbare Grenze des grundgesetzlich garantierten Rechts auf freie Meinungsäußerung, dass die Vermieterin ein den Anforderungen des § 573 Absätze 1 und 2 Nummer 1 BGB bei Weitem genügendes be-

rechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses habe.

## Modernisierungsankündigung

**1. Dient eine Maßnahme der Energieeinsparung, muss der Vermieter nachvollziehbare Einzelheiten zur voraussichtlichen Verbrauchsminderung darlegen. Die Angabe der Wärmedurchgangskoeffizienten (vorher/nachher) ist nicht ausreichend.**

**2. Die Modernisierungsankündigung muss sich stets konkret auf die betroffene Wohnung beziehen.**

*AG Charlottenburg vom 11.9.2012  
– 235 C 70/12 –, mitgeteilt  
von RA Falko Kalisch*

➤ Langfassung im Internet

Die Parteien stritten um die Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen. Das Amtsgericht erachtete die Modernisierungsankündigung des Vermieters für unwirksam, weil die voraussichtliche Energieeinsparung nicht ausreichend dargelegt worden war.

In der Modernisierungsankündigung war hinsichtlich der Fassade lediglich die Dicke der beabsichtigten Dämmung, bezüglich der Fenster lediglich der Wärmedurchgangskoeffizient angegeben. Es fehlten jedoch jegliche Angaben zur voraussichtlichen Verbrauchsminderung beziehungsweise zum voraussichtlichen Energiegewinn. Hierzu führt das Gericht aus: „Dient eine Maßnahme der Energieeinsparung, muss der Vermieter nachvollziehbare Einzelheiten zur voraussichtlichen Verbrauchsminderung darlegen. Der Mieter, der mit einer angeblichen Energiesparmaßnahme konfrontiert wird, muss mit der Ankündigung der Maßnahme erkennen können, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang Energie eingespart werden soll, weil er sonst die erforderliche Duldungspflicht nicht vornehmen kann. Er wäre zudem daran gehindert, die zu erwartende Mieterhöhung als Härtegrund zu prüfen. Daher ist der Vermieter gehalten, mit der Ankündigung der Energiesparmaßnahmen

dem Mieter den voraussichtlichen Energiegewinn (Endenergie sowie Primärenergie) zu belegen.“ Dies habe die Vermieterin jedoch nicht getan, da sie insoweit lediglich die Dicke der Fassadendämmung und die Wärmedurchgangskoeffizienten der Fenster angegeben habe. Hieraus werde jedoch nicht ersichtlich, inwieweit dies zu einer nachhaltigen Energieersparnis führe. Habe der Mieter jedoch keine Kenntnis, in welchem Umfang durch die beabsichtigten Maßnahmen Energie eingespart werde, könne er die zu erwartende Mieterhöhung einer möglichen Einsparung von Heizkosten nicht gegenüberstellen und nicht prüfen, ob er die Maßnahmen dulden oder von seinem Sonderkündigungsrecht gemäß § 554 Absatz 3 Satz 2 BGB Gebrauch machen wolle. Die Mitteilung des Energiegewinns sei dem Vermieter auch nicht unzumutbar, weil dieser bei der Planung von Modernisierungsmaßnahmen ohnehin regelmäßig entsprechende Berechnungen vorbereiten lasse. Weiterhin war auch der voraussichtliche Beginn der Maßnahmen in der Modernisierungsankündigung nicht hinreichend konkret mitgeteilt worden. Es wurde lediglich mitgeteilt, dass die Arbeiten an den Fenstern am 27. August 2012 beginnen, nacheinander in den einzelnen Wohnungen durchgeführt und noch im September abgeschlossen würden, wobei der genaue Termin zum Einbau der Fenster vom beauftragten Bauunternehmen gesondert mitgeteilt werde. Hinsichtlich der Fassade wurde mitgeteilt, dass die Arbeiten am 24. September 2012 beginnen sollen und nach drei Monaten abgeschlossen seien. Auch diese Angaben seien nicht ausreichend. Die Modernisierungsankündigung müsse sich stets konkret auf die betroffene Wohnung beziehen. Vorliegend wüssten die Mieter aufgrund der Angaben in der Modernisierungsankündigung jedoch nicht, wann genau die Fenster bei ihnen eingebaut werden sollen, noch wüssten sie, wann die Dämmarbeiten auf ihrem Balkon stattfinden werden. Die Angabe eines Zeitraumes von drei Monaten sei jedenfalls zu unbestimmt.

# 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

#### Wilmsdorfer Straße

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

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

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

### Beratungszentrum

#### Südsterne

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

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

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

### Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
🚇 Spichernstraße (U3 und U9)  
♿ Zugang im EG rollstuhlgeeignet  
**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, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungszentrum  
Südsterne  
in der Hasenheide 63



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

### Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1  
U Spichernstraße

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,  
Wandlitzstraße 13  
S Karlsruhorst

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42  
U Neue Grottkauer Straße

### Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,  
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,  
ca. 500 m Fußweg

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

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

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

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40  
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  
Geschäftsstelle und in den Beratungszent-  
ren ein großes Angebot an Informations-  
blättern bereit. Für Mitglieder sind alle  
Informationen auch im Internet abrufbar:  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Stromkosten**

## Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung & Heizkosten

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

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

## Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

## NEU! Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerow Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

## Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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



# Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

## Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

## Berliner Heizspiegel

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

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

## Die Broschüren

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



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

# Urania

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

## November 2012

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

### Donnerstag, 1.11.

- 17.30 Senator Mario Czaja: Pflege zu Hause, ambulant oder stationär – wie kann sie verbessert werden?\*
- 19.30 Harro Zimmer: Mars an Erde – Curiosity und seine Freunde\*\*

### Freitag, 2.11.

- 15.30 Dr. med. Achim Kürten: Erschöpfungs- und Nervenerkrankungen\*
- 17.30 Johannes Prittwitz: Köpenick – Zwischen Residenzstadt und „Köpenickiaden“\*\*
- 19.30 Gerhart Baum: Meine Wut ist jung – Bilanz eines politischen Lebens\*
- 20.00 Spielfilm: Und nebenbei das große Glück (F 2012)

### Samstag, 3.11.

- 10-14 Gesundheitstag: Das künstliche Gelenk

### Sonntag, 4.11.

- 10.30 Philosophisches Café – Die großen Psychotherapeuten und die Gesellschaft Prof. Dr. Lutz von Werder: Individuation und Massenpsychose – Carl Gustav Jung
- 14.30 Roland Marske: Cornwall und Südengland – Eine Bilderreise in das Land der Rosamunde-Pilcher-Filme\*\*
- 17.30 Roland Marske: Auf dem Jakobspilgerweg – 800 Kilometer zu Fuß durch Spanien nach Santiago de Compostela\*\*

### Montag, 5.11.

- 15.30 Jürgen Grothe: „Feuerland“ – Ein Berliner Stadtquartier zwischen Industrie und Kultur\*\*
- 17.30 Uwe Marek: Die Altmark – die Wiege Brandenburg-Preußens\*\*
- 19.30 Prof. Dr. Thomas Risse: Die Rolle Deutschlands in Europa – despotischer Dirigent oder ganz normales Land?\*
- 20.00 Spielfilm: Und nebenbei das große Glück (F 2012)

### Dienstag, 6.11.

- 9.30 MathInside – Mathematik ist überall
- 19.30 Prof. Guo Bingsen, Edith Guba: Gesundheitspflege durch traditionelles Qigong\*
- 20.00 Dokumentarfilm: Speed – Auf der Suche nach der verlorenen Zeit (D 2012)

### Mittwoch, 7.11.

- 15.30 Dr. Andreas Meier: Drakonisch einfüchtig oder aufklärerisch vielfältig? Der religiöse Streit zwischen Friedrich Wilhelm I. und Friedrich dem Großen\*
- 17.30 Sigrid Engelbrecht: Lass los, was dich klein macht\*
- 19.30 Dr. Dorothee Schmitz-Köster: Lebenslang Lebensborn – Die Wunschkinder der SS und was aus ihnen wurde\*
- 20.00 Dokumentarfilm: Speed – Auf der Suche nach der verlorenen Zeit (D 2012)

### Donnerstag, 8.11.

- 15.30 Dr. G. H. M. Komander: Berliner Bürgerhäuser – Zwischen Tradition und Innovation\*\*
- 17.30 Prof. Dr. med. Rainer Hellweg, Dr. Ingolf Ebel: Ärztliche Verantwortung\*
- 19.30 Dr. Hubert Zitt: Fehler bei Star Trek?\*
- 20.00 Spielfilm: Late Bloomers (F/UK/B 2010)

### Freitag, 9.11.

- 15.30 Dr. Almut Mey: Mit Theodor Fontane nach Schottland\*\*
- 17.30 Prof. Dr. med. Ulrich Hegerl: Depression und „Burnout“ – Mythen und Fakten\*
- 19.30 Dr. med. Hans-Joachim Maaz: Die narzisstische Gesellschaft – Ein Psychogramm\*
- 19.30 Prof. Dr. Matthias Wemhoff: Zur Ausstellung „Russen und Deutsche“

### Sonntag, 11.11.

- 9-13 Dr. med. Kürten: Selbstheilungskräfte wecken
- 11.11 Prof. Dr. Ehrhard Behrends: Bezaubernde Mathematik –
- 14.00 Katrin und Henno Drecoll: Die Rocky Mountains – eine abenteuerliche Traumreise durch die USA, Kanada und Alaska\*\*
- 17.00 Katrin und Henno Drecoll: Australien – der Inbegriff für Freiheit und Abenteuer\*\*
- 17.00 Studio für Historischen Tanz Berlin e.V. Preußens Glanz und Gloria. Die getanzte Geschichte des Hauses Hohenzollern

### Montag, 12.11.

- 17.00 Spielfilm: Late Bloomers (F/UK/B 2010)
- 17.30 Dorothea Minkels: Die Stifter des Neuen Museums – Friedrich Wilhelm IV. von Preußen und Elisabeth von Bayern\*
- 19.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Neues aus der Gehirnforschung und die Anwendung beim Fremdsprachenlernen\*
- 20.00 Spielfilm: Late Bloomers (F/UK/B 2010)

### Dienstag, 13.11.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Historische Streifzüge durch das alte Berlin – Die Dorotheenstadt\*\*
- 17.30 Prof. Dr. med. Malek Bajblouj: Alternative Therapien als Wege aus der Depression\*
- 19.30 W. Erdmann, A. Moser: Wüste und Meer – Erfahrungen in grenzenlosen Weiten\*
- 20.00 Spielfilm: Late Bloomers (F/UK/B 2010)

### Mittwoch, 14.11.

- 16.30 Gesundheitstag: Wirbelsäulenerkrankungen – Volkskrankheit Nr. 1
- 19.30 Prof. Dr. med. Birgit Mazurek: Tinnitus – Ursachen, Folgen und Therapien\*
- 19.30 Norbert Mappes-Niediek: Arme Roma – Böse Zigeuner: Was an den Vorurteilen über die Zuwanderer stimmt\*

### Donnerstag, 15.11.

- 15.30 Dr. phil. Günter Weier, Dr. phil. Bärbel Smikalla-Weier: Werden, wie wir wirklich sind – der Körper weist uns den Weg\*
- 17.30 Dr. Ralf Schummer: Das Baltikum\*\*
- 19.30 Walter Wüllenweber: Die Asozialen – Wie Ober- und Unterschicht unser Land ruinieren, und wer davon profitiert\*
- 20.00 Matze Knop: „Platzhirsch“ – Tour 2012

### Montag, 19.11.

- 15.30 Uwe Marek: Berühmte Gräber Berlins\*
- 17.30 Dr. Helga Hirsch: Endlich wieder leben – Die fünfziger Jahre im Rückblick von Frauen\*\*
- 19.30 Prof. Dr. Paul J. J. Welfens: Die Zukunft des Euro – Die europäische Staatsschuldenkrise und ihre Überwindung\*

### Dienstag, 20.11.

- 15.30 Thomas R. Hoffmann: Karl Friedrich Schinkel und sein universales Oeuvre\*
- 17.30 Dr. med. Andreas Dieckmann: Was macht uns seelisch krank?\*
- 19.30 Dr. Guido Hinterkeuser: Kunst, Pracht und Geschichte – Die erhaltene Innenausstattung des Berliner Schlosses\*\*

### Mittwoch, 21.11.

- 15.30 Wolfgang Feyerabend: Berlin – Eine literarische Entdeckungsreise\*
- 17.00 Spielfilm: Bis zum Horizont, dann links! (D 2011)
- 17.30 Dr. Heike Göllner-Heibült, Dr. Imme Krüger: Vom Tatort-BERLIN ins DNA-Labor\*
- 19.30 Prof. Dr. Thomas Naumann: Auf Higgs-Jagd an der Weltmaschine – Physik am LHC des CERN\*
- 20.00 Spielfilm: Bis zum Horizont, dann links! (D 2011)

### Donnerstag, 22.11.

- 15.30 Prof. Dr. med. Friedrich-Wilhelm Lohmann: Bluthochdruck – Erkennen, behandeln, Schäden vermeiden\*
- 17.30 Prof. Dr. med. Klaus Gellert: Adipositaschirurgie – Hilfe bei krankhaftem Übergewicht\*
- 19.30 Elmar Brok: Ist „mehr Europa“ der richtige Weg aus der Krise?

### Montag, 26.11.

- 15.30 Dr. Rolf-Günter Schmedes: Vorsorgevollmacht und Betreuung – Was muss ich wissen?\*
- 17.00 Spielfilm: Bis zum Horizont, dann links! (D 2011)
- 17.30 Dr. Matthias Müller-Lentrod: Der Golf von Neapel und die Amalfiküste\*\*
- 19.30 Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: Rudolf von Scheliha (1897-1942) – Corpsstudent und Widerstandskämpfer\*
- 20.00 Spielfilm: Bis zum Horizont, dann links! (D 2011)

### Dienstag, 27.11.

- 17.30 Harald Alexander Korp: Religion, Humor und Toleranz\*
- 19.30 Prof. Dr. Constantin von Barloewen: Der Begriff des Fortschritts in der Diversität der Kulturen. Muss Modernisierung zwingend Verwestlichung sein?\*

### Mittwoch, 28.11.

- 15.30 Dr. Rolf-Günter Schmedes: Richtig erben und vererben – Worauf muss ich achten?\*
- 17.30 Elke Krauskopf, M.A.: Die großen Museen der Welt – The Metropolitan Museum of Art in New York und seine weltberühmte Gemäldesammlung\*\*
- 19.30 Prof. Dr. med. Andreas Heinz: Stressfaktoren für Depressionen und Alkoholabhängigkeit\*
- 19.30 Ernst A. Grandits: 2112 – Die Welt in 100 Jahren\*

### Donnerstag, 29.11.

- 15.30 Hermann Pölking: Das Memelland – Wo Deutschland einst zu Ende war\*\*
- 17.30 Prof. Dr. Christian Andree: Rudolf Virchow und seine Leistungen für Medizin, Kultur und moderne Demokratie\*
- 18.00 CrossKultur: Asiatische Deutsche. Vietnamesische Diaspora and Beyond\*
- 19.30 Prof. Dr. Maarten deWit: Erdressourcen und gesellschaftliche Verantwortung – eine afrikanische Perspektive\*
- 19.30 Gesprächsreihe: Stadt im Gespräch – Berlin im Wandel Berlin will hoch hinaus – brauchen wir neue Hochhäuser?

### Freitag, 30.11.

- 15.30 Prof. Dr. Holm Große: Die Via Sacra – Sakrale Bauwerke und Kunstschatze in Niederschlesien, Nordböhmen und der Oberlausitz\*\*
- 17.30 Hildegard Rupeks-Wolter M.A.: St. Peter und der Vatikan – Unermessliche Kunstschatze und geheimnisvolle Dokumente\*\*
- 20.00 Konzert und Podiumsdiskussion: Elfenbeinturm versus Fußballstadion?
- 20.00 Sabine Asgodom: Wer coachen kann, hat mehr vom Leben\*

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