

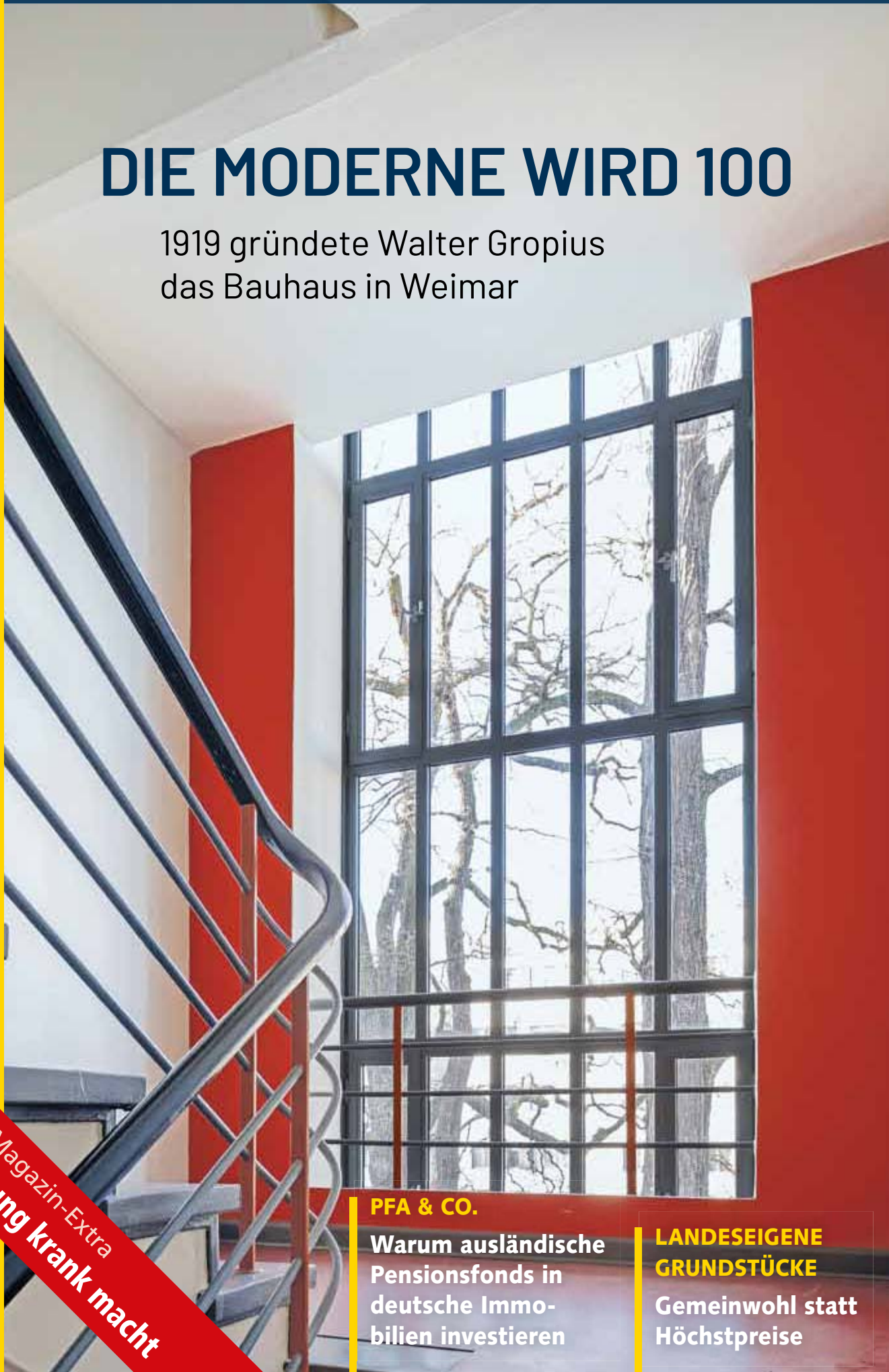


Magazin des  
Berliner Mieter-  
verein e.V.,  
Landesverband  
Berlin im  
Deutschen  
Mieterbund

Januar/Februar  
1+2/2019

# DIE MODERNE WIRD 100

1919 gründete Walter Gropius  
das Bauhaus in Weimar



MieterMagazin

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

Wenn die Wohnung krank macht  
MieterMagazin-Extra

## PFA & CO.

Warum ausländische  
Pensionsfonds in  
deutsche Immo-  
bilien investieren

## LANDESEIGENE GRUNDSTÜCKE

Gemeinwohl statt  
Höchstpreise

# DER BERLINER MIETERVEREIN BITTET UM IHRE UNTERSTÜTZUNG

WEM GEHÖRT  
BERLIN?

MITMACHEN  
UNTER

wem-gehoert-berlin.de

Das MieterMagazin berichtet jeden Monat von neuen Fällen, in denen Mieterinnen und Mieter rabiaten Modernisierungs-, Mieterhöhungs- und Entmietungsstrategien durch Vermieter ausgesetzt sind. Gut für die Betroffenen, wenn sie wissen, wer ihr Vermieter ist, um sich angemessen zur Wehr setzen zu können. Doch häufig wissen sie es nicht.

Eigentumsverhältnisse sind verborgen in komplexen Gebilden aus verschachtelten Unternehmen, untereinander verbunden und getragen von Firmen, Investmentbanken und Fonds mit Sitz in legalen Steueroasen mit striktem Bankgeheimnis. Keiner hat einen Überblick, wem die Häuser der Stadt gehören.

Die Berliner Tageszeitung „Der Tagesspiegel“ und „Correctiv“, ein gemeinnütziges und unabhängiges Recherchezentrum, haben eine Kooperation vereinbart und gehen gemeinsam der Frage nach: Wem gehört Berlin? Sie wollen von den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt ihre Erlebnisse mit Vermietern und deren Namen erfahren, wie stark sich ihre Miete erhöht hat und ähnliches. Die Ergebnisse der Datenerhebung fließen zurück in die Berichterstattung.

Dabei weisen die Betreiber der Bürgerrecherche-Plattform wem-gehoert-berlin.de darauf hin, dass alle Daten mit großer Sorgfalt und nach den Regeln der Datenschutzgrundverordnung behandelt werden. Sie unterliegen dem Schutz des Redaktionsgeheimnisses und werden verschlüsselt übertragen. Auch werden keine Daten über einzelne Eigentümer veröffentlicht. Der Fokus liegt auf der Eigentümerstruktur und den großen Finanzinvestoren und Unternehmen, die fragwürdig handeln. Es werden auch keine Dokumente veröffentlicht, die Informationsgeber als Nachweise einreichen.

Es geht einzig darum, Transparenz in den Markt zu bringen. Denn Transparenz ermöglicht Handeln: Wer weiß, mit wem er es zu tun hat, erfährt mehr über dessen Geschäftsmodell und durchschaut die Strategien. Deshalb unterstützt auch der Berliner Mieterverein die Plattform **wem-gehoert-berlin.de** und bittet seine Mitglieder und die Leser des MieterMagazin um ihre Unterstützung.

## 10 GRÜNDE, WARUM DIESE RECHERCHE WICHTIG IST

### 1. Besitzverhältnisse Ihrer Wohnung klären

Im Mietvertrag muss nicht stehen, wem das Haus gehört, in dem Sie leben. In dem Fall wissen Sie nicht, von welchem Eigentümer Sie abhängig sind.

### 2. Informationen für die Politik bereitstellen

Senat und Bezirken fehlt die Übersicht, welchen Investoren welche Teile Berlins gehören. Somit laufen viele Maßnahmen gegen Immobilienspekulation und Mietsteigerungen ins Leere.

### 3. Geldwäsche aufdecken

Mit Berliner Immobilien wird viel Geld gewaschen. Sind die Eigentümer bekannt, ist das weniger leicht möglich.

### 4. Spekulation transparent machen

Die Öffentlichkeit weiß nicht, welche Investoren den Berliner Immobilienmarkt besonders anheizen. Wären sie bekannt, könnten die Geschäftspraktiken besser reguliert werden.

### 5 Unnötigen Leerstand verhindern

Trotz Wohnungsnot stehen zahlreiche Häuser in Berlin leer. Sind die Eigentümer bekannt, lässt sich dagegen besser vorgehen.

### 6. Korruption eindämmen

Beim Hauskauf geht es nicht immer mit rechten Dingen zu. Sind die Besitzverhältnisse transparent, kann das leichter verhindert werden.

### 7. Dem Staat auf die Finger schauen

Viele Grundstücke und Immobilien gehören dem Bund oder der Stadt. Es ist das Recht der Bürger zu erfahren, ob und an wen sie verkauft werden.

### 8. Steuertricks offenlegen

Wegen der hohen Anonymität können manche Investoren und Immobilienhändler ihre Steuerabgaben vermeiden.

### 9. Transparenz schaffen, Lösungen finden

Viele Bürger und Initiativen wollen Lösungen für die Wohnungskrise diskutieren. Das funktioniert nur, wenn sie wissen, wem die Stadt gehört.

### 10. Geheimhaltung anprangern

In anderen europäischen Ländern sind die Besitzverhältnisse bei Immobilien öffentlich. Ist die Geheimhaltung in Deutschland noch zeitgemäß?



# INHALT

## PANORAMA

130 Jahre Mieterverein: <b>Geburtstag mit offenen Türen</b> .....	6
Jahresbericht zur Umwandlungsverordnung: <b>Die Welle schwappt weiter</b> .....	7
Studentisches Wohnen: <b>Bestimmt der Mietpreis bald die Hochschulwahl?</b> .....	7
Immobilien-Teilverkauf in Milieuschutzgebieten: <b>Durchschaubarer Trick gegen das Vorkaufsrecht</b> .....	8
Verfassungsgerichtshof bestätigt Berliner Mietspiegel: <b>Ohrfeige für die Deutsche Wohnen</b> .....	8
Berlin legt neues Programm auf: <b>Modernisierungsförderung mit Umwelt- und Mieterschutz</b> .....	9
Buchtipp: <b>100 Jahre Groß-Berliner Verkehrschaos</b> .....	9
Lehrlingswohnheime: <b>Keine bezahlbaren Bleiben für Auszubildenden</b> .....	10
Hartz-IV-Empfänger: <b>Behörden übernehmen Beitrag für den Mieterverein</b> .....	10
„Gestreckter Erwerb“: <b>In die Kommune statt an die Börse</b> ....	11
Energiepreise: <b>Grundversorger langen kräftig hin</b> .....	11
Wohnungsbauprojekt in Spandau: <b>Siemensstadt, die zweite</b> ....	12
BBU-Marktmonitor: <b>Niedrigere Mieten, aber keine freien Wohnungen</b> .....	12
„Abwendungsvereinbarung“: <b>München zieht die Schrauben an</b> .....	13
Buchtipp: <b>Und immer wieder: Wien</b> .....	13

## TITEL

<b>1919 gründete Walter Gropius das Bauhaus in Weimar: Die Moderne wird 100</b> .....	14
---	----

## HINTERGRUND

Landeseigene Grundstücke: <b>Gemeinwohl statt Höchstpreise</b> ....	20
Mietrechtsanpassungsgesetz: <b>Kaum erkennbare Verbesserungen</b> .....	21
PFA & Co.: <b>Warum ausländische Pensionsfonds in deutsche Immobilien investieren</b> .....	22
Einjahresbilanz der neuen AV Wohnen: <b>Kostensenkung durch Umzug ist unrealistisch</b> .....	24

## MM-Extra

<b>Wenn die Wohnung krank macht</b> .....	26
---	----

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	35
---	----

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2019 .....	19
Die BMV-Beratungszentren .....	39
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	40



Das **Bauhaus** war prägend für die Architektur des 20. Jahrhunderts. Im April feiert es seinen 100. Geburtstag.

14



Der Wohnungsmarkt erlaubt **Hartz-IV-Empfängern** kaum **Umzugsmöglichkeiten**. Der Senat hat reagiert – halbherzig.

24



Das Ergebnis einer langen Debatte ist dürr: Verbesserungen für die Mieter sind in der **Mietrechtsnovelle** kaum erkennbar.

21

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Nils Richter, Bernd Friedel

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

*Betr.: MieterMagazin 12/2018, Seite 7, Rainer Bratfisch: „BSR-Tarife – Die Gebühren steigen moderat“*

## Gegen drohendes Haushaltsloch

Ich möchte Ihnen widersprechen. In der „Berliner Morgenpost“ war zur Finanzpolitik zu lesen: „Der Berliner Senat greift in die Kasse der BSR.“ Da Senator Kollatz-Ahnen (SPD) Geld braucht, um ein drohendes Haushaltsloch zu stopfen, ist eine vorzeitige Gewinnabführung der BSR an das Land in Höhe von 225 Millionen Euro vorgesehen.

*P. Jochemczyk per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 12/2018, Seite 7, Rainer Bratfisch: „BSR-Tarife – Die Gebühren steigen moderat“*

## Keinerlei Verständnis für Erhöhung

Für die Überschrift und den Text-Wortlaut habe ich kein Verständnis: Ist ja alles nicht so schlimm, so liest es sich. Dem ist aber nicht so. Nachdem das Versorgungsunternehmen ALBA vor zwei Jahren die Gebühr für die Papiertonnen-Abholung kräftig angehoben hat – bei uns in

der Anlage von bisher kostenlos auf mittlerweile jährlich 560 Euro – steht nun bei der BSR (auch für die Straßenreinigung) wieder eine Erhöhung an. Ich kritisiere auch die Erhöhung des sogenannten Öko-Tarifs. Die Bio-Tonne werden nicht alle nutzen. Bei uns steht die zweite Tonne seit Jahren fast nur ungenutzt herum. Diese abzuschaffen, wie ich es versucht habe, ist als Mieter in unserer Eigentumsanlage mit zwei Wohnungsgesellschaften leider ein Unding.

*H. Schleupner per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 11/2018, Seite 16, Rosemarie Mieder: „SOS Gebäudehavarie – Was tun, wenn Eile geboten ist?“*

## Vorsorgliche Selbsthilfe

Um dem wohl häufigsten Notfall, Schloss und Schlüssel betreffend, vorzubeugen habe ich innerhalb des Bezirks mehrere Schlüsseldienste – mit Ladengeschäft – ermittelt, Preise erfragt und deren Daten (Handy- und Festnetznummern) aufgelistet. Seriöse Dienste nennen die Preise und die eventuellen Zuschläge vorab und haben eine Festnetznummer. Diese Infos habe ich im Haus an die Mieter verteilt, damit man sie erforderlichenfalls beim Nachbarn erfragen kann. Einer ist bestimmt zu Hause. Die im Haus angebrachten Aufkleber mit den Handy-Nummern unseriöser Notdienste habe ich entfernt oder übermalt.

*P. Schumann per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 12/2018, Seite 22, Wibke Werner: „10 Fragen zur Wohnungsrückgabe – Wie die gute Übergabe gelingt“*

## Alle Vermieter unter den Tisch gefallen?

Gibt es keine Vermieter (in der Regel Rechtsanwälte, Ärzte et cetera) mehr? Im genannten Artikel ist das Wort „Vermieterin“ 16 Mal vorgekommen und nicht einmal ein „Vermieter“. Mit dem – für mich lächerlich großen – „I“ hätte ich ja noch leben können, aber die männlichen Vermieter gleich ganz unter den Tisch fallen zu lassen, erinnert mich stark an das Sprichwort mit dem klei-

nen Finger und der ganzen Hand! Ich wünsche allen Mietern und Vermietern ein gesundes 2019 mit weniger übertriebenem Genderwahn.

*D. Starnitzki per E-Mail*

*Betr.: Mieter\*inneninitiativen*

## Mit unterschiedlichen Stimmen zum gemeinsamen Ziel

Über die Jahre hat sich viel Unmut in der Bevölkerung angestaut, die erleben musste, wie hilf- und machtlos ihre Mieterlobby (Vereine) der übermächtigen Wirtschaftslobby gegenübersteht. Insbesondere im Bereich der energetischen Modernisierungen, die massive Verdrängungen zur Folge hatten und haben, erscheint vielen eine allzu zögerliche und diplomatische Vorgehensweise von Verbänden nicht mehr angemessen, zumal auch nur eine geringe Bereitschaft erkennbar war, kritisches Expertenwissen zum Thema zu nutzen, um mit Kosten-Nutzen-Argumenten die exorbitanten Mietsteigerungen zu attackieren.

Das alles, eine sich immer mehr zum Schutz von Eigentümerinteressen geneigte Rechtslage und eine provokante Polemik von Immobilienverbänden („sozialistische Zwangswirtschaft“) hat zur Gründung zahlloser Initiativen geführt, die von den Medien nicht nur als Sammlungsbeziehung armer Opfer wahrgenommen werden wollen, sondern auch als wohnungs-, sozial- und energiepolitische Gesprächspartner.

Erfreulicherweise ist jetzt eine Tendenz zum Austausch und einer gegenseitigen Ergänzung beider Organisationsformen erkennbar, um dem immer aggressiver werdenden Ton der Immobilienwirtschaft zu begegnen und außerparlamentarisch auf breiter Front zu agieren.

Der alternative Mietengipfel war dafür ein erster Schritt. Wir würden uns wünschen, dass hier weiter mit vielen unterschiedlichen Stimmen und aus vielen verschiedenen Perspektiven Forderungen nach einer generellen Umkehr von einer marktgerechten zu einer sozialen Wohnungswirtschaft vorangetrieben werden.

*Barbara v. Boroviczeny Initiative „MieterInnen Südwest“*

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · **Konto für Beitragszahlungen:** bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · **Bankverbindung für sonstige Zahlungen:** IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 67. Jahrgang 2019 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Adrian Garcia-Landa, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Charlottenburg

## Das Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße zieht um

Am Samstag, den **2. März 2019** eröffnen wir das Beratungszentrum in einem Laden in der **Zillestraße 81**, nahe Wilmsdorfer Straße. Nachdem der Mietvertrag für die Büroetage in der Wilmsdorfer Straße 50/51 auslaufen ist, haben wir uns für ein Ladenobjekt in einem urbanen Kiez entschieden.

Kommen Sie vorbei, unsere Tür steht offen!

Am bisherigen Standort in der Wilmsdorfer Straße 50/51 finden Sie uns bis einschließlich Dienstag, den 26. Februar 2019. Vom 27. Februar bis einschließlich 1. März 2019 entfällt die Beratung wegen des Umzugs.



Berliner Mieterverein bei Facebook

<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

### 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 MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

### Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Mehr zu diesem Service auf Seite 32. Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

### Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030 - 34 71 08 21  
E-Mail-Anfragen: [mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: 25. Februar und 25. März 2019.

Eine Anmeldung ist bis 14 Tage vor dem Termin unter ☎ 030-226 26-120 erforderlich.

Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),  
Dr. Jutta Hartmann (Schatzmeisterin),  
Gundel Riebe (Schriftführerin)

## Bezirksmitgliederversammlungen 2019

Ab Ende Februar finden die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins in den Bezirken statt. Hier informiert Sie die jeweilige Bezirksleitung über Probleme der Mieter im Bezirk, Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. In diesem Jahr finden auch die Wahlen zu den Bezirksleitungen und der Delegierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins statt. Sie sind sehr herzlich eingeladen.

Die Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf Seite 19 dieser Ausgabe des MieterMagazins.

Die Bezirksgruppe Reinickendorf lädt ein

## „Mieterhöhung nach Modernisierung – Was Mieter tun können“

am 6. Februar 2019, 19 bis 21 Uhr

In dem Vortrag von Frank Maciejewski wird in einer Art Checkliste in Schritten dargestellt, woran Mieter denken und was sie tun sollten, um eine Modernisierungs-Mieterhöhung auf ihre Wirksamkeit überprüfen und gegebenenfalls – vielleicht auch nur teilweise - zurückweisen zu können. Insbesondere wird auf die mieterfreundliche Gesetzesänderung ab 1. Januar 2019 eingegangen.

Ort: Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee, nahe U-Bhf. Wittenau (250 m Fußweg) und S-Bhf. Wittenau (400 m Fußweg)



Einsender dieses Fotos ist Søren Gahrman

### 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.

## 130 Jahre Mieterverein: Geburtstag mit offenen Türen



alle Fotos: Sabine Mittermeier



Prickelnder Begrüßungssekt, 20 Liter Gemüsesuppe, 30 kg Bratwürste, 50 Waffeln und eine 40 mal 60 Zentimeter große Geburtstagstorte sorgten für das leibliche Wohl der rund 200 Gäste, die der Einladung zum Tag der offenen Tür gefolgt waren, um zusammen mit dem Berliner Mieterverein dessen 130sten Geburtstag zu feiern. In kleinen Gesprächsrunden wurden Einblicke in die Arbeit der Rechtsberatung und in das Engagement in den Bezirken gegeben. Die Zukunft der Mieterbewegung wurde heiß von und mit den Gästen diskutiert. Zwischendurch sorgte ein Improvisationstheater mit unterhaltsamen Einlagen für einen kleinen Perspektivwechsel. Mit groovigen Klängen der Waldie Waltz Band fand das Geburtstagsfest einen stimmungsvollen Ausklang. Na denn: Bis zum 140sten.

ww

## Die Welle schwappet weiter

**In Berlin werden immer mehr Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt. In den Milieuschutzgebieten wird dieser Trend dank der Umwandlungsverordnung gebremst.**

Im Jahr 2017 sind erneut 16.295 Berliner Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt worden – 25 Prozent mehr als im Vorjahr. Diese Zahlen legte der Senat in seinem Jahresbericht zur Umwandlungsverordnung vor.

Die Umwandlungsverordnung gilt in den Milieuschutzgebieten und soll dort die Aufteilung von Mietshäusern in Einzeleigentum aufhalten. In diesen Gebieten wurden 3.557 Wohnungen umgewandelt. Das sind drei Prozent weniger als 2016. Außerhalb der Milieuschutzgebiete nahm die Umwandlungstätigkeit hingegen mit einem Plus von 48 Prozent richtig Fahrt auf. Die Milieuschutzgebiete – Ende 2017 waren es 42 – bremsen

also den unheilvollen Trend deutlich ab. „Die Umwandlungsverordnung hat erneut bewiesen, dass sie Wirkung entfaltet“, erklärt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. „Sie bleibt damit eines der wichtigen Instrumente der Bezirke, die soziale Zusammensetzung in den einzelnen Kiezen zu erhalten.“ Inzwischen hat Berlin 56 Milieuschutzgebiete mit 840.000 Einwohnern. Unter dem Milieuschutz werden Umwandlungen in der Regel nicht genehmigt, weil sie meist mit teuren Modernisierungen einhergehen und weil die Mieter in Eigentumswohnungen einem hohen Risiko ausgesetzt sind, wegen Eigenbedarfs gekündigt zu werden.

Dass in Milieuschutzgebieten überhaupt noch Wohnungen umgewandelt werden, liegt an einer gesetzlichen Ausnahme: Wenn ein Eigentümer sich verpflichtet, die Wohnungen sieben Jahre lang nur den



Foto: Nils Richter

Mietern zum Kauf anzubieten, muss ihm das Bezirksamt die Umwandlung genehmigen. Die Mieter sind jedoch nur ganz selten in der Lage und willens, ihre Wohnung zu kaufen. Senatorin Lompscher hat dem Bund und den Ländern vorgeschlagen, diese Ausnahme aus dem Baugesetzbuch zu streichen. Die Bauministerkonferenz will darüber im Februar beraten.

Jens Sethmann

**Die Umwandlungswelle wird immerhin in Milieuschutzgebieten gebremst (hier: Nord-Neukölln)**

■ Jahresbericht: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale\\_erhaltungsgebiete/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/)

### STUDENTISCHES WOHNEN

## Bestimmt der Mietpreis bald die Hochschulwahl?

■ Die Studie im Internet unter [www.iwkoeln.de/studien/iw-reports.html](http://www.iwkoeln.de/studien/iw-reports.html)

**Studenten müssen für ihre vier Wände immer tiefer in die Tasche greifen. Das zeigt eine deutschlandweite Vergleichsstudie, die das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) vorgestellt hat.**

– Berlin ist aber prozentual am stärksten betroffen. Studentenwohnungen waren hier im ersten Halbjahr 2018 satte zehn Prozent teurer als im Vorjahreszeitraum. Vergleicht man die Kosten 2018 mit denen 2010, beträgt der Anstieg sogar 67 Prozent.

385 Euro Warmmiete im Monat bezahlen Studenten in der Hauptstadt demnach durchschnittlich. Zum Vergleich: In München sind es 634 Euro, in Frankfurt 499 Euro, in Hamburg 427 Euro. Es geht allerdings auch deutlich günstiger, wie die Beispiele Magdeburg (247 Euro), Leipzig (262 Euro) oder das Ruhrgebiet (280 Euro) zeigen. Als Vergleichsgrundlage diente jeweils eine 30-Quadratmeter-Wohnung mit einfacher Ausstattung aus dem Jahr 1995, die in anderthalb Kilometern Entfernung zur nächstgelegenen Universität liegt

und auf den Online-Portalen ImmobilienScout24 und wg-suche.de inseriert war. Die Preise für – die meist günstigeren – Wohnheimzimmer flossen nicht in die Untersuchung ein.

Die Autoren der Studie begründen die verschärfte Situation mit der Zunahme an Studenten. Seit 2010 ist ihre Zahl bundesweit um 28 Prozent gestiegen, in einzelnen Städten – darunter auch Berlin – sogar noch stärker.

Gleichzeitig hinke der Bau neuer Wohnungen in vielen Städten dem Bevölkerungswachstum hinterher. Durch diese Entwicklung könnten Mieten zunehmend ausschlaggebend für die Wahl des Hochschulstandorts werden – eine Chance insbesondere für starke Universitäten abseits der Großstädte.

Katharina Buri



Foto: Christian Muhrbeck

**Die Zahl der Studierenden ist stark gestiegen**

Mietpreisanstiege zeigten sich in allen untersuchten Städten, darunter Großstädte und klassische Uni-Städ-

## IMMOBILIEN-TEILVERKAUF IN MILIEUSCHUTZGEBIETEN

## Durchschaubarer Trick gegen das Vorkaufsrecht

In den Milieuschutzgebieten werden Hauseigentümer erfinderisch, wenn es um die Vermeidung des bezirklichen Vorkaufsrechts geht. In Neukölln hat eine Eigentümerin ein Haus zu 25 Prozent verkauft, um den Zugriff der öffentlichen Hand zu erschweren.

Das Haus Schillerpromenade 14, Ecke Allerstraße 15 wurde zu einem Viertel verkauft. Es ist allerdings nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Der Käufer erwarb also keine bestimmte Anzahl an Wohnungen, sondern einen Anteil an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), der die Immobilie gehört. Offensichtlich soll dies das Vorkaufsrecht aushebeln. Weil das Haus im Milieuschutzgebiet Schillerpromenade liegt, kann der Bezirk in den Kaufvertrag eintreten. Meist passiert dies zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Bei einem Anteil von 25 Prozent erscheint dies zunächst unsinnig: Die Wohnungsbaugesellschaft hätte als Minderheitseigner keinen Einfluss auf Miethöhen, Modernisierungen und die sonstige Bewirt-



Foto: Christian Muhrbeck

schaftung. Wenn nun aber der Bezirk deshalb auf das Vorkaufsrecht verzichtet, kann er es auch nicht mehr geltend machen, wenn später – wie zu erwarten ist – die übrigen GbR-Anteile verkauft werden. Damit der Teilverkauf zur Umgehung des Vorkaufsrechts nicht Schule macht, fordert die Neuköllner Bezirksleitung des Berliner Mietervereins, dass auch Minderheitsbeteili-

gungen per Vorkaufsrecht erworben werden können.

Im Fall der Schillerpromenade hat das öffentliche Aufsehen offenbar Eindruck auf Eigentümerin und Käufer gemacht. Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann konnte sie zu einer Abwendungsvereinbarung bewegen. Damit sind für die rund 40 Mietparteien die größten Gefahren gebannt.

Jens Sethmann

Lässt sich durch einen Teilverkauf das Vorkaufsrecht des Bezirks aushebeln?

## VERFASSUNGSGERICHTSHOF BESTÄTIGT BERLINER MIETSPIEGEL

## Ohrfeige für die Deutsche Wohnen



Foto: Nils Richter

■ Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs vom 19. Dezember 2018 – VerfGH 122/16

**Der Berliner Verfassungsgerichtshof hat erneut den Mietspiegel bestätigt. Das Unternehmen „Deutsche Wohnen“ ist damit zum wiederholten Mal mit seinen Angriffen auf den Mietspiegel gescheitert.**

Die börsennotierte Deutsche Wohnen AG, in Berlin größter Vermieter, bekämpft seit Jahren den Mietspiegel, um stärkere Mieterhöhungen durchzusetzen. Sie verklagt regelmäßig Mieter, die unter Berufung auf den Mietspiegel einer Mieterhöhung nicht oder nur teilweise zustimmen. Mit ihrer Argumentation, der Mietspiegel sei nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, ist sie schon mehrfach vor einem Amts- und dem Landgericht gescheitert. Der Verfassungsgerichtshof stellte nun klar, dass die Urteile rechtens sind.

„Die Deutsche Wohnen hat damit auch verfassungsrechtlich eine Ohrfeige erhalten“, erklärt Reiner Wild,

Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Mieter können sich also auch zukünftig bei Mieterhöhungen auf den Mietspiegel berufen. „Zum Mietspiegel gibt es keine Alternative“, so Wild. „Gutachten sind für einfache Miethöhestreitigkeiten zu teuer und erfüllen wissenschaftliche Grundsätze keineswegs besser.“

Es ist jedoch damit zu rechnen, dass Vermieter weiter den Mietspiegel angreifen. „Damit der Mietspiegel rechtssicherer wird, muss die Bundesregierung unverzüglich von einer Rechtsverordnung Gebrauch machen, mit der die Erstellung von Mietspiegeln geregelt wird“, fordert Wild.

Jens Sethmann



## Modernisierungsförderung mit Umwelt- und Mieterschutz

**Das Land Berlin hat ein neues Förderprogramm für Wohnungsmodernisierungen aufgelegt. Dabei werden die Mietsteigerungen gedeckelt.**

Erstmals seit 2001 hat Berlin wieder ein Wohnungsmodernisierungsprogramm. Mit 52 Millionen Euro aus dem SIWANA-Topf („Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds“) können in den kommenden Jahren bis zu 11 500 Mietwohnungen modernisiert werden. „Damit haben wir im Land Berlin endlich wieder ein sehr gut ausgestattetes Landesförderprogramm, das dafür sorgt, dass Klimaschutz und Sozialverträglichkeit nicht gegeneinander ausgespielt werden“, erklärt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. Die Förderung soll sicherstellen, dass bei Sanierungen sowohl Mieter- als auch Umweltschutzbelange berücksichtigt werden.

Eigentümer bekommen einen Zuschuss von bis zu 30 Prozent der Darlehenssumme, wenn sie in den geförderten Wohnungen für 15 Jahre Mietpreis- und Belegungsbindungen eingehen. Mieter profitieren von einem reduzierten Mietanstieg nach Modernisierung. Im Bindungszeitraum ist der Mietpreisanstieg auf bis zu vier Prozent innerhalb von zwei Jahren begrenzt. Zusätzlich können Mieter in Härtefällen, wenn sie die Miete nach Modernisierung nicht mehr tragen können, einen Mietzuschuss zur Abfederung der Modernisierungsumlage beantragen.

„Es war höchste Zeit“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Der BMV hatte dieses Programm schon seit Jahren gefordert. „Allerdings ist der Erfolg des Programms unter den aktuellen Rahmenbedingungen kein Selbstläufer.“ Aufgrund der niedrigen Bauzinsen und der enormen Mietsteigerungsmöglichkeiten, die das Gesetz erlaubt, dürften viele Eigentümer die Förderung verschmä-

hen. Daran ändert auch die kürzlich leicht abgesenkte Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete nichts.

Da ein großer Teil des modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestandes in Milieuschutzgebieten liegt, möchte der BMV hier nachhelfen: „Wir empfehlen den Bezirksämtern, in den Abwendungsvereinbarungen zum Vorkaufsrecht bei energetischen Maßnahmen die Verpflichtung zur Inanspruchnahme der mietreduzierenden Fördermittel vorzusehen“, so Wild. Wer also als Hauskäufer nicht möchte, dass das Bezirksamt ihm seine Immobilie per Vorkaufsrecht wegschnappt, sollte sich demnach nicht nur verpflichten, auf Eigentums- umwandlung und Luxusmodernisierung zu verzichten, sondern sich auch verpflichten, bei Modernisierung öffentliche Förderung mit den dazugehörigen Sozialbindungen zu nutzen. Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) findet die neue Förderung

Foto: Christian Muhrbeck



**Klimaschutz und Sozialverträglichkeit sollen Hand in Hand gehen**

„notwendig und richtig“. Um dem Programm zu mehr Erfolg zu verhelfen, hat BBU-Vorstand Maren Kern eine andere Idee: „Es könnte beispielsweise im Milieuschutzgebiet die Inanspruchnahme der Förderung mit einer Genehmigung von Modernisierungen ohne weitere Auflagen verbunden werden.“

Jens Sethmann

## BUCHTIPP

### 100 Jahre Groß-Berliner Verkehrschaos



Harald Bodenschatz/  
Cordelia Polinna (Hg.):  
100 Jahre Groß-Berlin,  
Verkehrsfrage und  
Stadtentwicklung, Lukas  
Verlag, Berlin 2018,  
208 Seiten, 25 Euro,  
als E-Book 20 Euro

Im zweiten Band der Buchreihe zum bevorstehenden Groß-Berlin-Jubiläum befassen sich 22 Autoren nicht nur historisch mit der Berliner Verkehrsfrage, sondern werfen auch Blicke über den Tellerrand: zum neuen Hauptbahnhof in Wien, zum Umbau von Hauptverkehrsstraßen in London und zu den Flughafenplanungen von Paris und London.

Unter interessanten Beiträgen über aktuelle Probleme befindet sich aber auch Ärgerliches: Johanna Schlaack stellt das Anwachsen des Flugverkehrs als Naturgesetz dar und will unter Missachtung der Umwelt-, Gesundheits- und Unfallgefahren über einen Weiterbetrieb Tegels diskutieren. Ephraim Gotes kritiklose Ausführungen über die Bahn-Planungen nach dem Mauerfall wirken geradezu peinlich. Texte wie der von BVG-Chefin Nikutta über die BVG bringen keinen Erkenntnisgewinn.

Stattdessen wünscht man sich, dass Norbert Rheinlaender mehr als nur zwei Seiten Platz bekommen hätte, um über den jahrzehntelangen Kampf der Bürgerinitiative Westtangente zu berichten.

js

## LEHRLINGSWOHNHEIME

## Keine bezahlbaren Bleiben für Auszubildende

**Schwesterwohnheime? Gab es früher einmal. Heute finden Auszubildende, die zu Hause raus wollen oder neu nach Berlin kommen, kaum ein bezahlbares Zimmer. Ausbildungsbetriebe wie Siemens verweisen auf externe und für Lehrlinge oft zu teure Anbieter. Der Fachkräftemangel könnte sie zum Umdenken zwingen.**

Wer heute seine Ausbildung beginnt – etwa bei Siemens, der Polizei oder auch im Gesundheitswesen – ist im Durchschnitt 21 Jahre alt. Viele haben nämlich schon ein Fachabitur, Berufspraktika oder Orientierungslehrgänge hinter sich. Wenn der angehende Mechatroniker, die künftige Polizistin, Krankenschwester oder der Fleischerlehrling aber glauben, sie kämen mit dem Ausbildungsstart auch raus aus dem Kinderzimmer, haben sie sich in aller Regel geirrt. Ein Wohnheim für Auszubildende, so die Antwort auf eine Anfrage beispielsweise bei Siemens, gäbe es in ihrem Unternehmen in Berlin leider nicht. Auch die Klinikunternehmen Vivantes und Charité antworten ähnlich: Wohnheime für angehende

Krankenschwestern und -pfleger? Die gab es früher einmal – genau wie Lehrlingswohnheime. „Wir pflegen Kontakte zu externen Wohnraumanbietern“, erklärt die Pressestelle von Siemens. Azubis von außerhalb könnten so geeignete Anlaufstellen vermittelt werden – Wohnunterkünfte wie sie das Unternehmen „berlinovo“ etwa in Spandau, Neukölln oder Lichtenberg anbietet. Das sind möblierte Zimmer mit Gemeinschaftsküchen, die zwischen 390 und 440 Euro Miete kosten.

„Für viele Lehrlinge ist das einfach zu teuer“, erklärt Nina Lepsius vom Deutschen Gewerkschaftsbund Berlin-Brandenburg. Die Pressesprecherin blättert in der Tabelle der Ausbildungsvergütungen: Im Durchschnitt sind es 600 Euro, die Lehrlinge während ihrer Ausbildung monatlich erhalten. Und so fordert der DGB auch stärkere Anstrengungen, um für Auszubildende bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

„Derzeit liegt der Fokus auf den Studierenden“, erklärt der Berliner DGB-Vorsitzende Christian Hoßbach. Und die Industrie- und Handelskammer

warnt: Wenn die Ausbilder in der Wohnungsfrage untätig bleiben, kann sich das zu einem Standortnachteil für Berlin auswachsen.

Wer den Fachkräftemangel spürt, wird früher oder später umdenken. So planen inzwischen sowohl Charité und Vivantes als auch die Berliner Polizei den Bau eines eigenen Wohnheimes für ihren Nachwuchs. *Rosemarie Mieder*

**Vergangene Zeiten: 1963 eröffnete der damalige Regierende Bürgermeister Willy Brandt das Schwesterwohnheim der Uniklinik in Steglitz**



Foto: alg-images

## HARTZ-IV-EMPFÄNGER

## Behörden übernehmen Beitrag für den Mieterverein

**Professionelle Hilfe auch bei niedrigem Einkommen**

**Seit Jahren kooperieren in anderen Bundesländern Mieterorganisationen mit Sozialleistungsträgern. Jetzt hat Berlin nachgezogen.**

Mieter mit einem niedrigen Einkommen verzichten bisher häufig aus Kostengründen auf eine Mitgliedschaft im Mieterverein. In der Berechnung von Sozialleistungen durch den Bund sind Beiträge dafür nicht vorgesehen. Auf sich allein gestellt, konnten einkommensschwache Mieter ihre berechtigten Forderungen bei drohenden Mieterhöhungen, fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen oder Modernisierungsankündigungen bisher oft nicht durchsetzen. Das soll nun anders werden. Seit Jahresbeginn übernehmen das Jobcenter, das Sozialamt oder das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten

zwei Jahre lang den Mitgliedsbeitrag im Berliner Mieterverein für Leistungsempfänger, wenn Beratungsbedarf besteht.

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen: „Das neue Modell hilft nicht nur den Einzelnen, sondern langfristig auch ganz Berlin, den Mietenanstieg zu verlangsamen.“ Elke Breitenbach, Senatorin für Integration, Arbeit und Soziales, betont, dass mit der neuen Regelung Einkommensschwache wesentlich besser vor dem Verlust der Wohnung geschützt werden können als bisher. Die Regelung gilt bis auf Weiteres. *Rainer Bratfisch*



Foto: Sabine Münch

## „GESTRECKTER ERWERB“

# In die Kommune statt an die Börse

Der Senat und der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg haben den Griff der Deutschen Wohnen nach 756 Wohnungen an der Karl-Marx-Allee teilweise abgewehrt. Viele Wohnungen gingen über das individuelle Vorkaufsrecht der Mieter an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag.

Im Oktober hatte die Deutsche Wohnen die vier Blöcke C-Nord, C-Süd, D-Nord und D-Süd gekauft. Da das börsennotierte Unternehmen für unheilvolle Praktiken bekannt ist, schlugen die Mieter Alarm. Weil der Block D-Süd mit 81 Wohnungen im Milieuschutzgebiet Weberwiese liegt, konnte der Bezirk sein Vorkaufsrecht geltend machen. Die Deutsche Wohnen erklärte zwar, auf mietpreistreibende Modernisierungen zu verzichten und die Wohnungen für zehn Jahre nicht in Eigentum umzuwandeln, dem Bezirk genügte das jedoch nicht. Das Vorkaufsrecht wurde zugunsten des städtischen Wohnungsunternehmens WBM geltend gemacht.

„Ich schöpfe alle Möglichkeiten aus, um die Menschen in ihren Wohnungen und Kiezen vor Verdrängung zu schützen“, erklärte Baustadtrat Florian Schmidt. „Ohne die Kooperation mit der Landesebene wäre das nicht möglich.“

In den übrigen Blöcken mit 675 Wohnungen hatten nur die Mieter ein Vorkaufsrecht für ihre Wohnungen. Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Finanzen haben zusammen mit dem Bezirksamt deshalb in kurzer Zeit das neue Modell des „gestreckten Erwerbs“ entwickelt: Alle Mieter erhalten von der Investitionsbank Berlin einen Kredit für den Kauf ihrer Wohnung und können diese risikolos sofort an die Gewobag weiterverkaufen. Damit wären die Wohnungen rekommunalisiert.

Bis zum Ablauf der Frist am 3. Januar haben in den drei Blöcken 34, 40 und 46 Prozent der Mieter ihr Vorkaufs-



Foto: Peter Homann/Gegendruck

recht in Anspruch genommen – also deutlich mehr als die 26 Prozent, die für eine Sperrminorität in der Eigentümergemeinschaft notwendig sind. „Dies zeigt, dass der Senat den vorhandenen Bedarf richtig eingeschätzt und mit dem Angebot einer Rekommunalisierung richtig gehandelt hat“, erklärt Stadtentwicklungsstaatssekretär Sebastian Scheel.

Die Deutsche Wohnen will das nicht hinnehmen. Der Vorstandsvorsitzende des Unternehmens, Michael Zahn, spricht von einem „durchsichtigen juristischen Kniff“ und einem „recht-

lich fragwürdigen Vorgehen“. Im Dezember verkündete er gleich noch den Kauf des Blocks F-Nord mit weiteren 151 Wohnungen. Auch hier könnte der „gestreckte Erwerb“ angewandt werden.

Der Berliner Mieterverein sieht in dem Einstieg in die Rekommunalisierung einen „großen Erfolg“, so Geschäftsführer Reiner Wild. Senat und Gewobag sollten sich nun auch für den Schutz der Mieter einsetzen, die das Vorkaufsrecht nicht genutzt haben.

Jens Sethmann

**Mieterprotest  
in der Karl-  
Marx-Allee**

■ Über die aktuelle Debatte um Deutsche Wohnen und Rekommunalisierung wird das MieterMagazin in seiner nächsten Ausgabe berichten.

## Energiepreise: Grundversorger langen kräftig hin



Foto: Christian Mührbeck

324 Grundversorger – jeder Dritte – erhöhte zum Jahreswechsel den Strompreis oder hat dies in den letzten Wochen davor bereits getan. Durchschnittlich betragen die Preiserhöhungen 5,1 Prozent. Betroffen sind 3,3 Millionen Haushalte. Auf einen Haushalt mit einem Verbrauch von 5000 kWh kommen somit etwa 76 Euro Mehrkosten im Jahr zu. Verbraucherschützer raten seit Jahren, von den meist teuren Grundversorger-Basistarifen zu günstigeren Tarifen oder Anbietern auf dem Strom- und Gasversorgungsmarkt zu wechseln. *dmb/mm*

## WOHNUNGSBAUPROJEKT IN SPANDAU

## Siemensstadt, die zweite

Die Siemens AG plant auf dem historischen Firmengelände an der Nonnendammallee in Spandau die Siemensstadt 2.0 – als größte Einzelinvestition des Unternehmens in Berlin. Das 70 Hektar große Areal soll bis zum Jahr 2030 ein „urbaner Stadtteil der Zukunft“ werden – mit attraktiven Angeboten für Forschen, Lernen und Wohnen.

Das Miteinander und Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten hat bei Siemens Tradition. „Häufig führt der Aufbau eines Campus dazu, dass die Mieten steigen und Anwohner vertrieben werden. Das wollen wir umgehen“, so der für das Projekt verantwortliche Siemens-Vorstand Cedrik Neike. Die Siemensstadt

soll wieder zu einem Kiez werden, der attraktiv ist für Menschen aus aller Welt. Die Investitionen für den neuen Stadtteil belaufen sich auf bis zu 600 Millionen Euro. Bezirk, Land und Bund werden sich mit einem größeren Millionenbetrag beteiligen. Von den geplanten 200 000 Quadratmetern Wohnfläche sind 60 000 Quadratmeter für den Sozialen Wohnungsbau reserviert. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen Siemens und dem Land Berlin steht. Zur Infrastruktur werden auch Ladestationen für E-Autos, 5G-Mobilfunk sowie Breitbandanschlüsse gehören. Mit dem städtebaulichen Wettbewerb, der gemeinsam mit dem Berliner Senat realisiert werden soll, rechnet Siemens-Sprecher Yashar

Azad im Frühjahr 2019. Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller sieht das Projekt als Meilenstein: „Berlin wird mehr und mehr zur Smart City.“  
Rainer Bratfisch

Auf dem Areal der Siemensstadt in Spandau soll eine neue Wohn- und Arbeitswelt entstehen



Foto: www.siemens.com/presse

## BBU-MARKTMONITOR

## Niedrigere Mieten, aber keine freien Wohnungen

Wer bei den Kommunalen oder bei einer Genossenschaft mietet, muss längst nicht so tief in die Tasche greifen, wie bei so manchem privaten Vermieter. Das vermerkt der neue BBU-Marktmonitor. Allerdings gibt es bei diesen Unternehmen kaum freie Wohnungen. Damit deutlich mehr gebaut werden kann, braucht es Bauland, günstige Kosten – und längst auch mehr Fachkräfte in den Gewerken.

„Unsere Unternehmen dämpfen den Markt“, betont Maren Kern, Chefin des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Mit Neuvertragsmieten von durchschnittlich 7,45 Euro je Quadratmeter kalt liegen BBU-Unternehmen in Berlin 27 Prozent unter dem allgemeinen Marktniveau. Dabei sind vor allem Nachkriegs- und Plattenbauten vergleichsweise günstig: BBU-Unternehmen vermieteten Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1972 im Schnitt für 7,04 Euro je Quadratmeter kalt, die zwischen 1973 und 1990 gebauten für durchschnittlich 6,48 Euro. Allerdings gibt es große Unterschiede zwischen den Bezirken: In Steglitz-Zehlendorf wurden mit 8,42 Euro die höchsten Quadratmeterpreise vereinbart, in Lichtenberg (7,12 Euro) und in Marzahn-Hellersdorf (6,51 Euro) die günstigsten. Die Bestandsmieten in BBU-Mitgliedsunternehmen lagen laut Marktmonitor im Jahr 2017 bei 5,98 Euro je Quadratmeter kalt – bei den Genossenschaften sogar bei 5,28 Euro.

Damit sind sie 6 Prozent günstiger als die Wohnungen anderer Anbieter.

„Unsere Mitgliedsunternehmen sind klar gemeinwohlorientiert“, erklärte die BBU-Chefin auf der Präsentation. Für alle dürfte das jedoch nicht zutreffen: Auch die börsennotierte Deutsche Wohnen gehört zum Verband. Insgesamt bewirtschaften die Unternehmen des BBU rund 40 Prozent des Berliner Mietwohnungsmarktes.

Auch beim Neubau vermeldete die BBU-Chefin Zuwächse. Aber Bauen bleibe teuer und würde zudem immer schwieriger, erklärte Maren Kern. Grund dafür seien nicht nur der Mangel an bezahlbarem Bauland und steigende Baupreise, sondern inzwischen auch schwindende Baukapazitäten: „Unsere Unternehmen bekommen bei Ausschreibungen immer weniger Angebote, der Fachkräftemangel schlägt auf den Wohnungsbau durch“, so die BBU-Chefin.

Rosemarie Mieder

Sowohl Einstiegs- als auch Bestandsmieten sind bei Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen niedriger als der Marktdurchschnitt



Foto: Christian Muhrbeck

## „ABWENDUNGSVEREINBARUNG“

# München zieht die Schrauben an

Die Stadt München hat zum Schutz ihrer Mieter verschärfte Bedingungen für sogenannte Abwendungsvereinbarungen in Milieuschutzgebieten beschlossen. Taugen sie als Vorbild für Berlin?

Foto: pa/Johannes Simon



In Milieuschutzgebieten kann die Stadt das Vorkaufsrecht nutzen, wenn bei einem Hausverkauf deutlich wird, dass in der Folge die Mieter von Verdrängung bedroht sind. Der Käufer der Immobilie kann den Verkauf aber abwenden, wenn er erklärt, die Regeln des Milieuschutzes einzuhalten und mieterverdrängende Schritte zu unterlassen.

In München unterschreiben Käufer mittlerweile ohne mit der Wimper zu zucken solche Abwendungserklärungen, weil sie auch unter diesen Bedingungen auf dem Münchner Markt sehr hohe Mieten erzielen können. Das Ziel des Milieuschutzes wird so verfehlt. Deshalb macht die Stadt nun strengere Vorgaben. Das Verbot von Luxusmodernisierungen und der Umwandlung in Eigentumswohnungen bleibt bestehen. Neu festgelegt wird eine Höchstmiete bei Neuvermietungen, die sich am Mietspiegel orientieren soll. Staffelmietverträge werden ausgeschlossen. Außerdem dürfen nur Haushalte einziehen, deren Einkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet. Mieterhöhungen sind auf die Höhe der Verbraucherpreissteigerung begrenzt, und Modernisierungskosten dürfen nur so lange auf die Jahresmiete umgelegt werden, bis sich die Kosten für den Vermieter amortisiert haben. All diese Bindungen sollen nicht nur wie bisher zehn Jahre gelten, sondern so lange, wie das Milieuschutzgebiet besteht.

In Berlin sind die Bezirke für die Aushandlung der Abwendungsvereinbarungen zuständig. In der Regel verlangen sie neben den im Milieuschutz ohnehin geltenden Auflagen eine Begrenzung der Modernisierungsumlage auf acht oder sechs

Prozent und einen Verzicht auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Die Beschränkungen gelten meist 20 Jahre lang, wenn der Milieuschutz nicht vorher aufgehoben wird.

Jörn Oltmann, grüner Baustadtrat von Tempelhof-Schöneberg, findet den Münchner Vorstoß „sehr richtig“, bleibt aber „vorsichtig zurückhaltend“. Es bestehe die Gefahr, dass Eigentümer gegen die tieferen Eingriffe klagen. Hätten sie Erfolg, wäre die gesamte Abwendungsvereinbarung gekippt. „Wir würden

die Mieter einem großen Risiko aussetzen“, so Oltmann. Er fordert dringend eine mieterfreundliche Gesetzgebung des Bundes. „Die Bezirke sind der Reparaturbetrieb für die Versäumnisse der Bundesregierung.“ Die Baustadträte von Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Pankow haben im November 2018 einen Arbeitskreis zum Vorkaufsrecht gegründet und wollen Kollegen aus München zum Erfahrungsaustausch einladen.

Jens Sethmann

München macht Vermietern in Erhaltungsgebieten strengere Vorschriften (hier: Milieuschutzgebiet Neuhausen)



Foto: Christian Muhrbeck

„Wir sind der Reparaturbetrieb für die Versäumnisse des Bundes“:  
Baustadtrat  
Jörn Oltmann

## BUCHTIPP

### Und immer wieder: Wien



Wolfgang Förster,  
William Menking  
(Hrsg.): *Das Wiener Modell*, Band 1, 2. Auflage Berlin 2017, 29,80 Euro,  
Band 2, Berlin 2018: 32 Euro

Wien gilt weltweit als heimliche Hauptstadt des Sozialen Wohnungsbaus. Das Wiener Modell geht auf das „Rote Wien“ zurück, auf die sozialdemokratisch geprägte Zeit von 1918 bis 1934. Und es funktioniert noch heute – mehr als 40 Prozent der Wiener leben in preisgebundenen Wohnungen. Bei Bauprojekten bleiben nach wie vor zwei Drittel der Wohnfläche dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten – mit Nettohöchstmieten von maximal 5 Euro pro Quadratmeter. Der erste Band stellt 60 typische Projekte der vergangenen 100 Jahre und daraus abgeleitete Wohnungsbaustrategien für das 21. Jahrhundert vor. Der zweite Band präsentiert zahlreiche aktuelle Projekte, darunter die „Biotope City“ als Beitrag zum Klima- und Umweltschutz und das „Experimentierfeld IBA\_Wien“. Im Rahmen einer Internationalen Bauausstellung werden bis 2022 sieben Leuchtturmprojekte im Sozialen Wohnungsbau errichtet. Vier Beiträge analysieren wohnungspolitische Entwicklungen in Europa, Nordamerika und Asien. Ein Schwerpunkt sind dabei Lösungen für die Wohnungsprobleme von jungen Menschen und Migranten. Diese bleiben auch in Wien immer häufiger vom überbelegten städtischen Wohnungsmarkt ausgeschlossen. Als mögliche Lösung sehen die Autoren eine „qualitativ hochwertige serielle und modulare Bauweise“, wie sie auch hierzulande ausprobiert wird. Einfache Lösungen bietet auch das Wiener Modell nicht – Denkanstöße allemal. rb

Ausstellungsplakat;  
„Steppmaschine“  
(von Xanti Schawinsky);  
„Stille Harmonie“  
(von W. Kandinsky)



Fotos: pa/imageBROKER, Stiftung Bauhausarchiv, dpa, pa/akg-images

# DIE MODERNE WIRD 100

1919 gründete Walter Gropius das Bauhaus in Weimar

Das Bauhaus wird in diesem Jahr 100 Jahre alt. Obwohl die Schule nur 14 Jahre lang bestand und nur eine überschaubare Zahl von Schülern ausgebildet hat, war ihr Einfluss auf das Design und die Architektur des 20. Jahrhunderts immens. Für schnörkellose Möbel, kühl und funktionell gestaltete Einrichtungsgegenstände und kantig-moderne Architektur bürgerte sich schnell der Begriff „Bauhaus-Stil“ ein – ganz gegen die Absicht der Bauhaus-Lehrer. Sie wollten keine neue Mode erschaffen, sondern mit ganzheitlich und unakademisch ausgebildeten jungen Gestaltern eine neue Gesellschaft aufbauen. Die Geschichte des Bauhauses, das sich immer gegen politische Angriffe von Konservativen und Rechten wehren musste, ist auch ein eindringliches Plädoyer für die Freiheit der Kunst, der Wissenschaft und der Lehre.



Foto: Stiftung Bauhausarchiv



Foto: Christian Muhrbeck

Am 1. April 1919 trat der Architekt Walter Gropius seinen Posten als Leiter der Hochschule für Bildende Kunst in Weimar an. Er vereinigte sie mit der Kunstgewerbeschule zum „Staatlichen Bauhaus in Weimar“. Mit dieser Fusion wollte Gropius die Trennung von freier und angewandter Kunst aufheben. „Das Endziel aller bildnerischen Tätigkeit ist der Bau! Ihn zu schmücken war einst die vornehmste Aufgabe der bildenden Künste, sie waren unablässige Bestandteile der großen Baukunst“, schrieb Gropius im Gründungsmanifest des Bauhauses. Er wollte einen neuen Künstlertyp ohne akademische Spezialisierung ausbilden, um ein „bewusstes Mit- und Ineinandewirken aller Werkleute untereinander“ zu erreichen. „Die alten Kunstschulen vermochten diese Einheit nicht zu erzeugen“, so Gropius. Die Schule müsse „wieder in der Werkstatt aufgehen“. „Architekten, Bildhauer, Maler, wir alle müssen zum Handwerk zurück!“

Walter Gropius (1883-1969) entstammt einer Berliner Architektenfamilie. Walter Gropius schuf mit seinem Kompagnon Adolf Meyer bei einem der ersten Aufträge gleich ein aufsehenerregendes Bauwerk: Die dreigeschossige Fabrikhalle der Fagus-Werke in Alfeld an der Leine bekam eine großflächig verglaste Fassade, auch an den Gebäudeecken. Das war ein radikaler Bruch mit der bisherigen Gewohnheit, dass ein Haus auf massiven Außenwänden zu ruhen habe.

Die Leitung des Bauhauses verdankte er Henry van de Velde, der ihn als seinen Nachfolger für die Leitung der

Großherzoglich-Sächsischen Hochschule für Bildende Kunst vorschlug. Gropius stieß dort auf ein Machtvakuum: Der Großherzog Wilhelm Ernst von Sachsen-Weimar-Eisenach hatte im November 1918 abgedankt, und der neue Freistaat hatte sich noch nicht gefunden. Gropius nutzte die Gunst der Stunde, um bei Null anzufangen und eine gänzlich neue Kunstschule mit neuer Ausrichtung, neuem pädagogischen Konzept und neuem Namen aufzubauen.

## Kommune mit Utopien

In den ersten Jahren lernten die Schüler in verschiedenen Werkstätten – unter anderem Bildhauerei, Bühne, Metallwerkstatt, Tischlerei, Töpferei, Weberei und Fotografie. Angeleitet wurden sie jeweils gemeinsam von einem Künstler und einem Handwerker, genannt Formmeister und Werkmeister. Anfänger durchliefen den sechsmonatigen Vorkurs, der ihnen die Grundlagen der Gestaltung und den Umgang mit Material und Farbe nahebrachte. Es gab für die Schüler keine Zugangsvoraussetzungen.

Schüler und Lehrer lebten anfangs wie in einer Kommune zusammen. Man versuchte utopische Gesellschaftsideale zu leben, widmete sich mystischen Geheimlehren und Esoterik und ernährte sich nach einer Diät, die aus einem Mus von selbst gezeigtem Gemüse bestand. Dieser schmeckte so fad, dass kräftig Knoblauch hinzugegeben wurde. Deshalb beschrieb Alma Mahler-Werfel, die seinerzeit mit Walter

Gropius verheiratet war, den Bauhaus-Stil als „wenn jemand nach Knoblauch aus dem Hals stank“.

Die wirtschaftliche Not in den Jahren nach dem verlorenen Ersten Weltkrieg verdrängte bald die schwärmerischen Ideale. So wurde schnell klar, dass man mit der handwerklichen Fertigung nicht den Massenbedarf befriedigen konnte. Handgefertigte Möbel, seien sie noch so schlicht, waren für Arbeiter unerschwinglich. Das Bauhaus entwickelte daher mehr und mehr Produkte, die sich industriell herstellen ließen.

Obwohl das Programm aufs Bauen ausgerichtet war, wurde am Bauhaus zunächst kaum gebaut. Das schien auch den Geldgeber zu irritieren. Der Thüringer Landtag forderte 1922, dass das Bauhaus in einer Ausstellung Ergebnisse seiner Arbeit zeigen sollte. Diese Ausstellung fand im August und September 1923 statt: Neben Vorträgen über moderne Kunst und Architektur sowie Aufführungen neuer Musik und eines Mechanischen Balletts gab es auch ein Haus zu sehen: das Musterhaus „Am Horn“ von Georg Muche. Es ist ein flaches, weiß verputztes Einfamilienhaus auf quadratischem Grundriss, in dem alle Räume um ein großes Wohnzimmer herum angeordnet sind. Dieses aufsehenerregend moderne Haus sollte der Anfang einer Bauhaus-Siedlung sein. Es blieb jedoch das einzige Bauhaus-Zeugnis in Weimar.

Im Thüringer Landtag gewannen 1924 die bürgerlich-nationalen Kräfte die Oberhand. Das als links und internationalistisch geltende Bauhaus lehnten sie ab und kürzten den Etat der Schule um die Hälfte. Der Meis-

**Dessau: Siedlung Törten;  
Berlin: Wohnsiedlung Mies van der Rohe**

Zum Bauhaus-Jubiläum gibt es das ganze Jahr über in Weimar, Dessau-Roßlau, Berlin und anderen Städten viele Ausstellungen, Führungen, Symposien, Workshops und andere Feierlichkeiten. Das vollständige Programm unter: [www.bauhaus100.de](http://www.bauhaus100.de)



**Berlin:  
Bauhausarchiv,  
Siemensstadt,  
Gropiusstadt**



Fotos: Christian Muhrbeck

terrat des Bauhauses beschloss daraufhin im Jahr 1925 den Umzug nach Dessau. Die industriell geprägte Hauptstadt des Freistaats Anhalt bekam den Zuschlag, weil hier eine stabile sozialdemokratisch-liberale Mehrheit herrschte und die Stadt den Bau eines neuen Gebäudekomplexes und einer Wohnsiedlung für die Mitarbeiter ermöglichte.

Schon 1926 konnte das Bauhaus sein neues Domizil beziehen. Das von Gropius entworfene Bauhausgebäude mit drei ausgreifenden Flügeln, einer straßenübergreifenden Brücke und der vollverglasten Wand des Werkstattgebäudes wurde zu einem Sinnbild der modernen Architektur. Gleichzeitig baute Gropius für die Bauhaus-Professoren sieben Meisterhäuser. Es folgte eine Versuchssiedlung im Stadtteil Törten, bei der mit dem industriellen Bauen experimentiert wurde, sowie ein Wohnhaus aus Stahl. Es entstanden auch ein Arbeitsamt, ein Konsumgebäude, eine Ausflugsgaststätte und fünf Laubengangwohnhäuser.

In den Werkstätten wurden Einrichtungsgegenstände und Möbel produziert, die durch Zweckmäßigkeit, klare Formen und kühle Eleganz hervorstachen. In der Dessauer Zeit erfanden zum Beispiel Marcel Breuer und Ludwig Mies van der Rohe ihre

berühmten Freischwinger-Stühle aus Stahlrohr.

Auch in Dessau war das Budget des Bauhauses schmal. Die Stadt bewilligte jährlich rund 100000 Mark, wovon auch die 24 Lehrkräfte bezahlt wurden, die 180 bis 200 Studierende unterrichteten. Die Einkünfte aus

## Harsche Kritik vom Nachfolger

den Lizenzen, die das Bauhaus an verschiedene Firmen zur Serienproduktion von Möbeln, Lampen, Textilien und Geschirr vergeben hatte, besserten den Etat bedeutend auf. Auch Studenten, deren Arbeiten sich verkaufen ließen, wurden daran beteiligt und konnten so ihre Existenz sichern. Die Schaffung von Standards

für die Industrieproduktion war für Gropius nicht nur eine ökonomische Frage: „Die Standardisierung der praktischen Lebensvorgänge, wie sie das Bauhaus anstrebte, bedeutet (...) Befreiung des Lebens von unnötigem Ballast, um es desto ungehemmter, freier und geistiger sich entfalten zu lassen.“

1928 zog sich Gropius aus dem Bauhaus zurück. Zu seinem Nachfolger bestimmte er Hannes Meyer (1889-1954), den Leiter der erst ein Jahr zuvor gegründeten Architekturabteilung. Der Schweizer war angetreten, die Lehre wissenschaftlicher zu machen und die Kunst zurückzudrängen. „Was fand ich bei meiner Berufung vor? Ein Bauhaus, dessen Leistungsfähigkeit von seinem Ruf um das Mehrfache übertroffen wurde und mit dem eine beispiellose Reklame getrieben wurde. Eine ‚Hochschule für Gestaltung‘, in welcher aus jedem Teeglas ein problematisch-konstruktivistisches Gebilde gemacht wurde. Eine ‚Kathedrale des Sozialismus‘, in welcher ein mittelalterlicher Kult getrieben wurde mit den Revolutionären der Vorkriegskunst.“ So wenig schmeichelhaft urteilte Meyer im Nachhinein. „Überall erdrosselte die Kunst das Leben. So entstand meine tragikomische Situation: Als Bauhausleiter bekämpfte ich den Bauhausstil.“

Meyer stellte die soziale Frage in den Vordergrund und gab das Motto „Volksbedarf statt Luxusbedarf“ aus. Besonders durch die stylischen Stühle und Lampen war das Bauhaus zu einer gefragten Design-Marke geworden, für die Liebhaber hohe Preise zahlten. Meyer förder-

## Bauhaus-Möbel und Einrichtungsgegenstände



Ausweichquartier des Bauhaus-Archivs/Museum für Gestaltung the temporary bauhaus-archiv, Knesebeckstraße 1-2, Charlottenburg, Montag bis Samstag 10 bis 18 Uhr, Eintritt frei.

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





Foto: pa/Martin Schutt/dpa



Foto: Christian Muhrbeck

te die Entwicklung von preiswerten Möbeln, Textilien, Tapeten und Lampen, die sich auch ein Arbeiter leisten konnte. Allerdings musste das Bauhaus weiterhin auch kommerziell denken: Meyer steigerte die Einnahmen aus dem Lizenzenverkauf im Jahr 1929 auf 230000 Mark. Der Ertrag ging zu einem Drittel an die Studierenden. Mit dem Rest wurden Gastlehrer bezahlt, deren Engagement das staatliche Budget nicht erlaubt hätte. Auch die Architektur sollte sich allein an der Funktionalität und den Kosten orientieren: „Bauen ist kein ästhetischer Prozess. Architektur als ‚Affektleistung des Künstlers‘ ist ohne Daseinsberechtigung“, so Meyer. Die Baukosten für die 1930 fertiggestellten Laubenganghäuser waren so niedrig, dass die Miete für die 90

Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen nur 37,50 Mark betrug. Meyer, der politisch den Kommunisten nahestand, wurde von der Stadtverwaltung dennoch zunehmend kritisch eingeschätzt. 1930 entließ ihn die Stadt als Bauhaus-Direktor.

### Schnelles Ende durch die Nazis

Sein Nachfolger Ludwig Mies van der Rohe (1886-1969) – wiederum von Gropius empfohlen – war politisch weniger kontrovers. Doch nach einem Rechtsruck im Stadtparlament wurde der Druck auf das Bauhaus größer. Am 22. August 1932 stellte die NSDAP-Fraktion im Dessauer Gemeinderat einen Antrag auf Schließung des Bauhauses, der bei Enthaltung der Sozialdemokraten an-

genommen wurde. Am 1. Oktober 1932 war das Dessauer Bauhaus Geschichte.

Mies van der Rohe zog daraufhin mit dem Bauhaus nach Berlin, wo er es als Privatinstitut weiterführte. Das Bauhaus residierte in einer ehemaligen Telefonfabrik in der Birkenbuschstraße 49 im Ortsteil Lankwitz. Im März 1933 begann dort ein provisorischer Lehrbetrieb mit 19 Studenten. Doch inzwischen hatten die Nationalsozialisten auch die Reichsregierung übernommen und machten dem als „kulturbolschewistisch“ verfeimten Bauhaus ein schnelles Ende. Nachdem Gestapo und SA im April das Haus durchsucht und versiegelt sowie Studenten verhaftet hatten, sah sich das Kollegium am 20. Juli 1933 zur Selbstauflösung gezwungen.

**Dessau: Musterhaus „Am Horn“; Frankfurter Küche (im „Museum der Dinge“ in Berlin)**

**Walter Gropius war von 1919 bis 1928 Leiter des Bauhauses**



### Weimar und Dessau nach der Vertreibung des Bauhauses

In Weimar entstand nach dem Weggang des Bauhauses die Bauhochschule. Ihr Direktor Otto Bartning knüpfte zwar an die Idee des Bauhauses an, richtete den Lehrbetrieb aber stark auf die Architektenausbildung aus und verzichtete auf Experimente und Neuerungen.

Unter verschiedenen Namen existiert die Hochschule bis heute im Gebäude der ehemaligen Großherzoglich-Sächsischen Hochschule für bildende Kunst, seit 1996 als Bauhaus-Universität Weimar. Zum 100. Gründungsjubiläum eröffnet am 5. April 2019 das Bauhaus Museum Weimar in einem Neubau.

Nach der Schließung des Bauhauses Dessau konnten sich die Nazis mit ihrer Forderung, das Bauhausgebäude abzureißen, nicht durchsetzen. Stattdessen nutzte es die NSDAP selbst als Gauführerschule und als Landesfrauenarbeiterschule. 1945 brannte es nach einem Luftangriff teilweise aus. Auch zwei Meisterhäuser wurden zerstört. In der Anfangszeit der DDR stand das Bauhaus als „kosmopolitisch“ nicht hoch im Kurs.





Fotos: pa/imageBROKER, Christian Muhrbeck

**Dessau: Lichtschalter und Steckdose im Meisterhaus Kandinsky-Klee; Berlin: Innenraum-details in der Villa Lemke, Treppenhaus in Siemensstadt**

In den 14 Jahren seines Bestehens hatte das Bauhaus gerade einmal 1250 Schüler. Der große Einfluss, den die Schule auf Architektur, Kunst und Design des 20. Jahrhunderts hatte, lag zum einen darin begründet, dass Gropius viele namhafte Lehrer holte und das Bauhaus zum Schmelztiegel der internationalen Moderne machte. Die Maler und Grafiker Lyonel Feininger, Paul Klee, Oskar Schlemmer und Wassily Kandinsky und der Gestalter László Moholy-Nagy lehrten in Weimar, in Dessau kamen vermehrt Architekten wie Hannes Meyer, Hans Wittwer, Ludwig Mies van der Rohe, Ludwig Hilberseimer und Mart Stam zum Lehrkörper. Der ehemalige Bauhaus-Schüler Marcel Breuer übernahm als Eigengewächs die Leitung der Möbelwerkstatt. Die Bauhaus-Meister kamen aus Deutschland, Ungarn,

Russland, Dänemark, Österreich, der Schweiz, der Tschechoslowakei und den Niederlanden.

Zum anderen hat sich das Bauhaus äußerst erfolgreich selbst inszeniert. Über eigene Publikationen, zahlreiche Vorträge der Professoren und Ausstellungen, die durch ganz Europa wanderten, wurde es sehr populär.

Zur weltweiten Verbreitung der Bauhaus-Ideen trug schließlich auch die Verfolgung durch die Nationalsozialisten bei, die viele Lehrer in die Emigration zwang. Vor allem in den USA wurden die Bauhäusler mit offenen Armen empfangen. So nahm Walter Gropius 1937 eine Professur an der Harvard University in Cambridge, Massachusetts an und holte Marcel Breuer an sein Institut. Auf Gropius' Vorschlag wurde László Moholy-Nagy zum Leiter des New Bauhaus in

Chicago berufen. Ludwig Mies van der Rohe wurde Direktor des Illinois Institute of Technology in Chicago. In Berlin hat das Bauhaus wenig Spuren hinterlassen. Das Gebäude, in dem es vor seiner Auflösung angesiedelt war, existiert nicht mehr. Die vielen modernen Wohnsiedlungen, die in den 20er Jahren in Berlin entstanden, sind aber mit dem Bauhaus eng verwandt. Die wichtigsten Berliner Architekten hatten 1926 die Vereinigung „Der Ring“ gegründet, die auch das vom Bauhaus vertretene „Neue Bauen“ fördern wollte. Dazu gehörten unter anderem Bruno und Max Taut, Martin Wagner, Hans

## Der Berliner Bauhaus-Nachlass

Scharoun, Erich Mendelsohn, Ludwig Mies van der Rohe und der damalige Bauhaus-Chef Walter Gropius.

Einige Berliner Wohnanlagen entstanden auch unter direkter Beteiligung der Bauhaus-Protagonisten. So baute Gropius 1928 in Zehlendorf die Villa Lewin, die den Dessauer Meisterhäusern ähnelt, und 1930 zwei Blöcke in der Großsiedlung Siemensstadt. Mies van der Rohe entwarf 1926 eine kleine Wohnanlage an der Afrikanischen Straße. Die Villa Lemke, die 1933 nach den Plänen Mies van der Rohes in Hohenschönhausen entstand, ist heute ein Ausstellungsgebäude.

Nach dem Krieg bemühte sich West-Berlin darum, dass die zu internationalen Architektur-Stars gewordenen ehemaligen Bauhäusler in der Halbstadt bauen. Mit Erfolg: Mies van der Rohe baute die 1968 eröffnete Neue Nationalgalerie auf dem Kulturforum, Walter Gropius steuerte ein Wohnhaus im Hansaviertel für die Interbau 1957 bei. Von Gropius stammt der Gesamtplan für die Gropiusstadt (1962 bis 1972) sowie das dortige halbrunde „Gropius-Haus“. Das Bauhaus-Archiv/Museum für Gestaltung an der Klingelhöferstraße beruht ebenfalls auf einem Gropius-Entwurf. Hier wird der Bauhaus-Nachlass gesammelt und ausgestellt. Zurzeit wird das Haus umgebaut und erweitert.

*Jens Sethmann*

Nach einem vereinfachten Wiederaufbau wurde das Bauhaus als Berufsschule genutzt. 1976 wurde es rekonstruiert und unter Denkmalschutz gestellt. Es diente als „Wissenschaftlich-kulturelles Zentrum“ und firmierte ab 1986 wieder unter dem Namen „Bauhaus Dessau“ mit dem Zusatz „Zentrum für Gestaltung der DDR“. Im Jahr 1994 übernahm die neue Stiftung Bauhaus Dessau das Gebäude. Sie widmet sich dem Erhalt und der Vermittlung des Bauhaus-Erbes. Die beiden zerbombten Meisterhäuser wurden 2014 als Neuinterpretationen wiedererrichtet. Auch in Dessau eröffnet zum Bauhaus-Jubiläum ein neues Museum in der Innenstadt. js

# Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2019

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,  
wir laden Sie sehr herzlich zur Teilnahme an der diesjäh-  
rigen Bezirksmitgliederversammlung in Ihrem Bezirk ein.

In den Bezirksgruppen treffen sich aktive Mitglieder des  
Mietervereins. Hier wird die Unterstützung von Mieter-  
initiativen organisiert. Die gewählten Bezirksleitungen  
vertreten den Mieterverein gegenüber der Bezirkspolitik  
und arbeiten mit Netzwerkpartnern zusammen.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung können Sie Ein-  
fluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirks-  
leitung informiert über die Probleme der Mieter. Aktio-  
nen werden besprochen, Informationen gegeben und Er-  
fahrungen ausgetauscht. An der Versammlung nehmen  
auch Vertreter/innen des Vorstands und der Geschäfts-  
stelle teil. In der Mitgliederversammlung erhalten Sie so  
einen umfassenden Einblick in die aktuelle Arbeit des  
Berliner Mietervereins.

In diesem Jahr werden die Bezirksleitungen und die De-  
legierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mie-  
tervereins (BMV) neu gewählt.

Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein  
aktiv zu werden. Nehmen Sie an der Mitgliederver-  
sammlung in Ihrem Bezirk teil. Wir freuen uns auf Sie.  
Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles  
MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.

Alle Einladungen für Bezirke, die hier noch nicht auf-  
geführt sind, finden Sie im März-Heft des MieterMa-  
gazins.

4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur  
Delegiertenversammlung
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Charlottenburg-  
Wilmersdorf

## Lichtenberg

**Mittwoch, 20. März 2019, 18 Uhr**

Gemeindsaal der Evange-  
lischen Kirchengemeinde  
Berlin-Friedrichsfelde,  
Am Tierpark 28  
Tram 17, 27, 37; Bus 194

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Handlungsmöglichkeiten auf  
dem angespannten Wohnungsmarkt  
– Bestandsaufnahme, Prognose und  
Handlungsbedarf“  
Referentin: Wibke Werner, stellver-  
tretende BMV-Geschäftsführerin
3. Aussprache zum Vortrag
4. Bericht der Bezirksleitung  
mit Aussprache
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur  
Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Lichtenberg

6. Wahl der Delegierten zur  
Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

Bezirksleitung  
Marzahn-Hellersdorf

## Tempelhof- Schöneberg

**Montag, 25. März 2019, 19.15 Uhr**

im Anschluss an die Rechtsberatung  
Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U6 Alt-Mariendorf

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung  
mit Aussprache
3. „Rekommunalisierung von Woh-  
nungsbeständen – eine Chance für  
den Wohnungsmarkt?“  
Referent: Sebastian Bartels, stell-  
vertretender BMV-Geschäftsführer
4. Aussprache zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur  
Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Tempelhof-  
Schöneberg

## Charlottenburg- Wilmersdorf

**Freitag, 22. Februar 2019,  
18.30 Uhr**

Berliner Mieterverein, Beratungs-  
zentrum Wilmersdorfer Straße 50/51  
U7 Wilmersdorfer Straße,  
S-Bhf. Charlottenburg

### Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Bezirks-  
leiter Raphael Thieme
2. Bericht der Bezirksleitung  
mit Aussprache
3. „Der Berliner Wohnungsmarkt –  
bleibt er so angespannt? – Bestands-  
aufnahme, Prognose und Hand-  
lungsbedarf“  
Referentin: Wibke Werner, stellver-  
tretende BMV-Geschäftsführerin  
mit anschließender Diskussion

## Marzahn- Hellersdorf

**Mittwoch, 13. März 2019,  
18 Uhr**

Kieztreff Marzahner Promenade 38  
S-Bhf. Marzahn (mit 500 m Fußweg),  
Tram M6; Bus 191, 192, 195  
(Marzahner Promenade)

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Wohnen im Alter und mit Ein-  
schränkungen – Altersgerechter  
Wohnungsumbau, Behinderten-  
gerechter Wohnungsumbau“  
Referentin: Dr. Jutta Hartmann,  
Vorstandsmitglied des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Wahl der Bezirksleitung

## Treptow-Köpenick

**Mittwoch, 27. März 2019,  
18 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerder-  
straße 38-40/Ecke Michael-  
Brückner-Straße, 1. Etage  
S-Bhf. Schöneweide

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung  
mit Aussprache
3. „Mietrechtsanpassungsgesetz“  
Referent/Referentin: N.N.
4. Diskussion zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur  
Delegiertenversammlung
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Treptow-Köpenick

Für die Flächen des ehemaligen Kreuzberger Blumengroßmarktes wurden die Bauherren nach ihren Konzepten ausgesucht



Foto: Christian Muhrbeck

## LANDESEIGENE GRUNDSTÜCKE

# Gemeinwohl statt Höchstpreise

**Seit über zehn Jahren wird in Berlin über eine Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik geredet – lange Zeit jedoch folgenlos: Landeseigene Grundstücke wurden weiterhin verkauft. Mittlerweile gibt es aber tatsächlich neue Ansätze der Liegenschaftsbewirtschaftung.**

Wohnraum ist knapp. Der Bau neuer Wohnungen ist dringend geboten, doch Bauland ist kaum verfügbar und zu teuer, um die vordringlich benötigten preiswerten Wohnungen

wählte Grundstücke nach dem Konzeptverfahren zum Festpreis vergeben: So bekamen etwa rund um den ehemaligen Blumengroßmarkt in Kreuzberg die Bewerber mit dem besten Nutzungskonzept den Zuschlag. Vor allem aber wurden landeseigene Bauflächen an die städtischen Wohnungsunternehmen übergeben, damit diese dort Wohnungen bauen. Bis Ende 2017 haben diese insgesamt 156 Grundstücke erhalten.

Alle 5700 landeseigenen Liegenschaften durchlaufen den Prozess der „Clustering“: Jedes einzelne Grundstück der öffentlichen Hand wird vom Land, den Bezirken und Fachverwaltungen darauf geprüft, ob es für bestimmte Zwecke gebraucht wird. Verkauft wird kein Grundstück mehr. Es kommt allenfalls eine Vergabe in Erbpacht in Frage. Berlin baut seinen Grundbesitz sogar aus. Über den Ankauf von Wohnungsbeständen und die Nutzung von Vorkaufsrechten will der Finanzsenator einen strategischen Bodenfonds aufbauen. Der Senat hat dazu Anfang 2018 einen Ankauffonds in Höhe von 150 Millionen Euro aufgelegt. „Ziel ist es, langfristig eine Flächenreserve für das Land zu sichern, um Verwaltungen in landeseigenen Immobilien unterzubringen und den kommunalen Grundbesitz für Infrastruktur, sozia-

les Wohnen, Kultur und Gewerbe zu vermehren“, sagt Finanzsenator Matthias Kollatz.

Zwei Pilotprojekte für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung können das Haus der Statistik in Mitte und das Dragonerareal in Kreuzberg sein – beides Flächen, die die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zunächst gewinnbringend verkaufen wollte, dann aber an das Land Berlin abgegeben hat.

Berlin hat zwar verhältnismäßig viele öffentliche Liegenschaften. Aber ohne private Grundstücke ist die Wohnungsnot nicht zu beseitigen. Hier blüht jedoch die Spekulation. Baureife Flächen werden in der Hoffnung auf weitere Preissteigerungen zurückgehalten. „Aus meiner Sicht ist es besonders wichtig, nicht andere den Berliner Boden vergolden zu lassen, sondern die Bodennutzung gemeinwohlorientiert auszurichten“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher.

## Taskforce soll Neubau beschleunigen

Der Senat hat eine „Taskforce“ gebildet, die sich um die schnellere Entwicklung der großen Neubaulandstandorte kümmert, und hat auf einem Supermarktgipfel Discounterketten dazu gebracht, mehrere ihrer Grundstücke auch für den Wohnungsbau zu nutzen. Außerdem hat er die Gültigkeitsdauer von Baugenehmigungen verkürzt, um das Horten von baureifen Grundstücken zu erschweren. Die meisten Stellschrauben sind jedoch in der Hand des Bundes. Bei der angekündigten Reform der Grundsteuer wird aber der bestehende steuerliche Anreiz zum Liegenlassen von Brachgrundstücken nicht beseitigt. Völlig unzureichend sind auch die Neuregelungen zu den Share Deals, bei denen die Grunderwerbsteuer umgangen wird, indem statt Immobilien Geschäftsanteile verkauft werden. Auch mit den jüngsten Änderungen des Mietrechts können Eigentümer weiter auf starke Mietsteigerungen spekulieren und gewinnbringend mit Häusern und Grundstücken handeln.

Jens Sethmann

## Community Land Trust – ein Modell

Ein neues kollektives Eigentumsmodell ist der „Community Land Trust“ (CLT) aus Großbritannien und den USA. Dabei wird das Eigentum am Boden und an den Gebäuden voneinander getrennt. Ähnlich wie beim Erbbaurecht wird der Boden in der Regel für 99 Jahre verpachtet, und die Nutzer können darauf eigene Gebäude errichten. CLTs haben aber ein Selbstverwaltungsgremium, in dem nicht nur die Bewohner und Nutzer sitzen, sondern auch je zu einem Drittel Nachbarn und die kommunale Verwaltung vertreten sind. Damit wird gesichert, dass die Immobilie im Sinne der Nachbarschaft und der Allgemeinheit bewirtschaftet wird. Florian Schmidt, Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, hat eine Machbarkeitsstudie zu CLTs in Auftrag gegeben.

js

zu bauen. Immerhin hat das Land Berlin noch eigene Flächen, die es dafür nutzbar machen kann.

Noch bis 2013 – die Wohnungsnot war da schon deutlich sichtbar – hat Berlin landeseigene Grundstücke an die Höchstbietenden verkauft. Initiativen wie „Stadt Neudenken“ und der Runde Tisch zur Liegenschaftspolitik haben eine Kehrtwende eingefordert. Seither wurden ausge-

## MIETRECHTSANPASSUNGSGESETZ

## Kaum erkennbare Verbesserungen

**Bundestag und Bundesrat haben Mietrechtsänderungen beschlossen, die am 1. Januar 2019 in Kraft getreten sind. Obwohl auf den letzten Metern noch kleine Verbesserungen eingefügt wurden, ist das Ergebnis für Mieter enttäuschend.**

Die 2015 eingeführte und nahezu wirkungslos gebliebene Mietpreisbremse wird ein Stückchen mehr angezogen. Für Vermieter gelten neue Auskunftspflichten, die das Umgehen der Mietpreisbremse schwieriger machen sollen. Sie müssen nun vor Vertragsabschluss unaufgefordert und schriftlich darüber informieren, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt, die eine Überschreitung der 10-Prozent-Grenze rechtfertigt, etwa weil der Vormieter schon eine höhere Miete gezahlt oder weil eine Modernisierung stattgefunden hat.

### Verstöße bleiben für Vermieter folgenlos

Außerdem erleichtert das Gesetz den Mietern, gegen zu hohe Mietforderungen vorzugehen. Es reicht nun eine einfache Rüge, um zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen. Die Mietpreisbremse wird trotz dieser Verbesserungen die Mietsteigerungsspirale bei den Wiedervermietungen nicht anhalten. Es wurde kei-

ne einzige der vielen vorhandenen Ausnahmen gestrichen, und die Vermieter brauchen nach wie vor bei Verstößen keinerlei Bußgelder oder Strafen zu fürchten. Zudem hat der

erhöhung ermöglichen würde. Für Wohnungen, in denen die Quadratmetermiete unter 7 Euro liegt, wird die Kappungsgrenze auf 2 Euro pro Quadratmeter festgeschrieben. Das Herausmodernisieren, also gezielte Sanierungsmaßnahmen, um Mieter zum Auszug zu bewegen, soll als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße geahndet werden. Ein missbräuchliches Modernisieren wird laut Gesetz beispielsweise dann vermutet, wenn auch ein Jahr nach dem angekündigten Baubeginn mit

Von den Vereinbarungen auf dem Wohngipfel der Bundesregierung ist im jetzt beschlossenen Gesetzestext nicht mehr viel zu finden



Foto: Nils Richter

Gesetzgeber die Beschränkung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre nicht abgeschafft. Für Berlin heißt das: Im Mai 2020 ist die Mietpreisbremse schon wieder passé. „Die Neuregelungen zur Mietpreisbremse bringen kaum erkennbare Verbesserungen für Mieter mit sich“, fasst Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, zusammen. Vermieter können nach Modernisierungen künftig nicht mehr elf Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umlegen, sondern nur noch acht Prozent. Diese Regelung gilt bundesweit und nicht, wie zunächst von der Bundesregierung vorgesehen, nur in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Neu eingeführt wurde eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierung. Vermieter dürfen die Miete höchstens um 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren erhöhen, auch wenn die Acht-Prozent-Umlage eine noch stärkere Miet-

den Arbeiten noch nicht angefangen wurde, die Bauarbeiten schikanös durchgeführt werden oder sich die Monatsmiete mit der angekündigten Mieterhöhung mindestens verdoppelt. Diese Regelung dürfte kaum praxistauglich sein: Vermieter können sich bei Bauverzögerungen mit fehlenden Genehmigungen oder Handwerker-mangel herausreden, Bauschikanen müssen Mieter gerichts-fest beweisen und eine Verdoppelung der Miete dürfte wegen der neuen Kappungsgrenze nur in dem äußerst seltenen Fall vorkommen, wo die Ausgangsmiete unter 2 Euro pro Quadratmeter liegt.

„Das neue Mietrecht bringt zwar nur marginale Änderungen“, sagt Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild, „gleichwohl empfehlen wir den Berliner Mietern dringend, bei Wiedervermietung die Miethöhe zu prüfen und bei Modernisierung alle neu geschaffenen Ansprüche zu nutzen.“  
*Jens Sethmann*

### Folgenloser Wohngipfel

Dem Mietrechtsanpassungsgesetz fehlen Regelungen für Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen. Die Bundesregierung hatte nach ihrem Wohngipfel im September 2018 noch angekündigt, die Mietspiegel gerichtsfester zu machen und den Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zu verlängern. Damit würden auch ältere und tendenziell niedrigere Mieten in die Neuberechnung des Mietspiegels einfließen und somit die allgemeine Mietendynamik bremsen. Auch die vom Bundesrat vorgeschlagene Verlängerung der Gültigkeit von Mietspiegeln fehlt. Nach dem Willen der CDU/CSU soll das erst später geregelt werden. „Selbst kleinste Veränderungen im Mietpreisrecht zugunsten der Mieter schiebt die Union auf die lange Bank“, beschwert sich BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der Wohngipfel habe sich als „Luftnummer“ entpuppt. *js*

PFA & CO.

# Warum ausländische Pensionsfonds in deutsche Immobilien investieren

Mit dem Kauf von 3700 Wohnungen für 1 Milliarde Euro in Deutschland sorgte die Rentenkasse PFA aus Dänemark im Sommer 2018 für Schlagzeilen. Das ist kein Einzelfall, immer mehr aus-, aber auch inländische Pensionsfonds sehen in deutschen Wohnimmobilien eine sichere Bank in Zeiten von niedrigen Zinsen. Das hat auch Konsequenzen für Mieter, wie zwei Fälle in Berlin und München zeigen. Die Stadtverwaltungen schnappten dem dänischen Investor 440 Wohnungen weg – aus Sorge um die Mieter.

Der Kauf der dänischen PFA war zwar mit 1 Milliarde Euro der größte im vergangenen Jahr, aber auch andere ausländische Pensionsfonds waren in Kaufnahme. Investoren aus den USA, Großbritannien und Frankreich kauften zusammen für weit über eine weitere Milliarde Euro ein, zusammen laut einem Bericht des Immobilienberaters Jones Lang Lasalle der bis dato größte Vermögensaufbau von Pensionskassen und Versicherungen am Wohnimmobilienmarkt. Der Anstieg hat eine einfache Erklärung. Wer viele Milliarden Euro verwaltet, hat zwar keine Geldsorgen, aber dennoch ein Problem. Seit der Finanzkrise suchen sicherheitsorientierte Großinvestoren händierend nach stabilen Anlagen mit vernünftigen Erträgen. Die Zeiten von Staatsanleihen mit Renditen ab 4 Prozent aufwärts sind vorbei, heute blicken sie auf äußerst magere Zinssätze. Pensionsfonds müssen jedoch den Wert des anvertrauten Vermögens

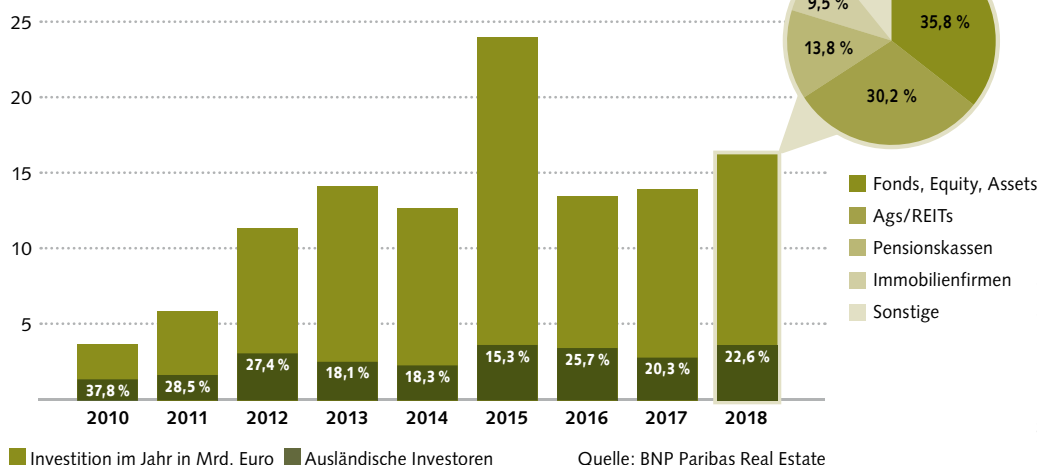
wahren. Die PFA spiegelt die Herausforderung beispielhaft. Sie verwaltet 80 Milliarden Euro, von denen rund ein Drittel keine Erträge abwirft. Ohne Strategiewechsel nimmt ihr Geldberg über die Jahre stetig ab. Sie steht also unter Zugzwang, bessere Anlagen zu finden – deutsche Wohnimmobilien sind da eine attraktive Verlockung.

## 3,5 Prozent sind besser als nichts

In der dänischen Zeitung „Finanswatch“ erklärte der Chef des Immobilienarms der PFA, Michael Bruhn, zur erwarteten Rendite seines Unternehmens: „3,5 Prozent sind im Vergleich zum hohen Einkaufspreis eher niedrig, aber wir haben 200 Milliarden Kronen (26 Milliarden Euro), die absolut nichts einbringen.“ Sein von der Industria Wohnen übernommenes Portfolio ist für ihn daher eine „anleiheähnliche Anlage“. Der

**Ehemalige Gagfah-Häuser in der Gleditschstraße: Nach Besitzerwechseln hat sich ihr Wert vervierzehnfacht – in zehn Jahren**

## Investitionen in Wohnportfolios von 2010 bis 2018/ Anteil der ausländischen Investoren



alle Fotos: Christian Muhrbeck



Vergleich mag bei Mietwohnungen überraschen, Experten teilen aber diese Sichtweise. Rein finanziell sind Wohnportfolios vergleichbar mit Staatsanleihen aus besseren Zeiten: Wenig Rendite, dafür verlässlich. Im Gegensatz zu Büro- oder Gewerbeimmobilien, wo Großmieter und Einnahmen wegbrechen können, verhindert die kleinteilige Mieterstruktur von Wohnimmobilien



bilien größere Ausfälle. Und besonders in Zeiten von Wohnungsnot gilt: Mieter sind keine Mangelware. Bisher investierten Pensionsfonds und ähnliche Anleger wegen höherer Renditen bevorzugt in Gewerbeimmobilien. Doch ihr jetzt erstarkendes Interesse an Wohnimmobilien ist an aktuellen Zahlen ablesbar. Lag ihr Anteil an Wohnungsmarkt-Transaktionen 2014 bei rund 4 Prozent, so waren es 2018 knapp 14 Prozent,

Grafik: Kersten Urbanke



malgeschützter Wohnkomplex mit 140 Wohnungen in Neukölln. Eine beispielhafte PR-Kampagne der Mietergemeinschaft BoeThie („Böhmische Straße/Thiemannstraße“) veranlasste auch hier den Bezirk zur Ausübung seines Vorkaufsrechts. Dank des Einsatzes mehrerer Mieter, darunter der Studentin Elena Poeschl,



hatte es der Widerstand der knapp 300 Mieter in das regionale Fernsehen, in die Wochenzeitung „Die Zeit“, die französische Tageszeitung „Libération“ bis hin in die dänischen Medien geschafft.

Dass Pensionskassen vermehrt in Wohnimmobilien investieren, ist aber nur ein Symptom. Es ist die logische Konsequenz der Privatisierung von Hunderttausenden Wohnungen aus kommunalen Beständen Mitte der 2000er Jahre. Diese führte zu spektakulären Preisentwicklungen – so wie bei einem weiteren Berliner Objekt, das die PFA kürzlich erstanden hat: neun Häuser mit 134 Wohnungen in der Gleditschstraße 49-69, einem besseren Wohnviertel in Gehweite zum Potsdamer Platz. Sie waren lange im Besitz der vormals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Gagfah. Sie wurde 2004 privatisiert, der neue Besitzer verkaufte 2008 die Anlage an eine Luxemburger Firma für 2,1 Millionen Euro. 2013 verkaufte diese sie weiter an die deutsche Industria Wohnen AG zu einem nicht bekannten Verkaufspreis. Die Industria verkaufte den energetisch sanierten Komplex 2018 schließlich an die PFA für einen Preis, der zwischen 30 und 35 Millionen Euro lag, genauere Zahlen liegen nicht vor. Nimmt man den unteren Wert dieses Preises, ist das immerhin eine Erhöhung auf 1428 Prozent –

und das in nur zehn Jahren. Bewirkt wurde das unter anderem durch Modernisierungen, die Kosten von 7 Millionen Euro haben aber die Mieter bezahlt – die Mieten erhöhten sich um bis zu 30 Prozent.

Da die Kaufsumme dennoch 37,5 mal höher als die jährlichen Mieteinnahmen ist, wird die PFA mit hoher Wahrscheinlichkeit ihren Mieterhöhungsspielraum für die 3260 verbliebenen Wohnungen ausnutzen, um auf ihre Kosten zu kommen. Dass die Objekte größtenteils ehe-

◀ **PFA-Objekt Thiemann-, Ecke Böhmische Straße, Studentin Elena Poeschl: Eine Mieterkampagne veranlasste den Bezirk zur Ausübung des Vorkaufsrechts**



mals städtische Wohnungen waren, ist aus Sicht der Städte und Mieter besonders bitter. Investoren wie der PFA kann man aber schlechterdings nicht vorwerfen, dass sie von attraktiven Gelegenheiten Gebrauch machen. Vielleicht sollte man sich ein Beispiel an Dänemark nehmen: Das Land hat erfolgreich seinen Wohnimmobilienmarkt gegen ausländische Investoren geschützt.

*Adrian Garcia-Landa*

## Wie Dänemark seinen Immobilien-Markt schützt

Wer Immobilien in Dänemark kaufen will, muss mindestens seit fünf Jahren im Land ansässig sein. Das gilt für Privatpersonen wie für Gesellschaften, Ausnahmen sind genehmigungspflichtig. Der Ursprung der Regelung liegt im Ferienhaus-Gesetz von 1957. Ziel war die Verhinderung von Preiserhöhungen durch ausländische Käufer, damit auch weniger kaufkräftige Einheimische sich Feriendomizile an den begehrten Küsten leisten konnten. Die Regelung wurde in den Maastricht-Vertrag übernommen. Laut J. Van Gehlen von der Beratungsfirma Dänische Advokaten wäre der Kauf der PFA vermutlich nicht möglich gewesen, hätte Deutschland eine ähnliche Regelung.

*agl*

einer der höchsten Werte bis dato. Bei einem Marktvolumen von 16,3 Milliarden Euro sind das 2,3 Milliarden Euro. Weil Pensionskassen meist direkt kaufen, sind sie auch leicht identifizierbar verglichen mit Investoren, die über Mittler wie Immobilienfonds ihre Spuren verwischen. Insgesamt 22,6 Prozent der Käufer kamen zuletzt aus dem Ausland. Was bedeutet diese Entwicklung für Mieter? Verglichen mit vielen anderen Investoren bräuchten Mieter sich eigentlich nicht vor ihrem neuen Besitzer PFA zu fürchten. Ein Pensionsfonds ist keine Heuschrecke, die auf schnelle Profite aus ist. Für

## Nicht der Fonds, die Verwaltung ist das Problem

die Verwaltung seiner Immobilien ist ein ausländischer Investor jedoch auf lokale Partner angewiesen, die PFA wählte das Münchner Unternehmen Domicil Real Estate GmbH. Der Kommentar der Geschäftsführer Khaled Kassair und André Schmöller zum PFA-Deal ließ denn aber aufhorchen: „Das Portfolio bietet reales Potenzial zur Steigerung von Mieteinnahmen.“ Es veranlasste die Stadt München dann zur Ausübung ihres Vorkaufsrechts, als die PFA eine vertragliche Regelung ablehnte, die die Mieter eines ihrer Objekte vor Mieterhöhungen geschützt hätte. Ende November gingen 300 Wohnungen aus dem Vorkauf an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft.

In Berlin gab es einen ähnlichen Fall: Im PFA-Portfolio befand sich ein denk-

## EINJAHRESBILANZ DER NEUEN AV WOHNEN

## Kostensenkung durch Umzug ist unrealistisch

Wer staatliche Beihilfe zum Wohnen bekommt, muss Mietobergrenzen einhalten. Anderenfalls droht ein Kostensenkungsverfahren. Weil die Richtwerte angesichts des Berliner Wohnungsmarktes unrealistisch geworden sind, traten zu Beginn des vergangenen Jahres neue Regelungen in Kraft. Damit sind mehr Menschen als bisher vor Wohnungsverlust geschützt.

Sie fühlten sich wie mit dem Rücken an einer Wand, erzählten Sieglinde und Daniel K. Vertretern des Berliner Mietervereins (BMV) auf einer Mieterversammlung im Kosmosviertel. Das Seniorenpaar lebt heute von Grundsicherung. Bereits vor etlichen Jahren waren die beiden nach einer Aufforderung ihres Jobcenters – zur

mit der Zeit geklettert. Und nach einer angekündigten Modernisierung soll sich ihre Wohnung um weitere 124 Euro verteuern. Bisher hat ihnen das Jobcenter ihre Kosten immer in vollem Umfang erstattet. Aber wie geht es weiter?

Wer – wie Sieglinde und Daniel K. – über der gesetzlich anerkannten Mietgrenze liegt und keinerlei Möglichkeiten hat, die fehlende Summe selbst aufzubringen, etwa durch Untervermietung, Zahlung aus dem eigenen Budget, Einigung mit dem Vermieter oder Umzug in eine preiswertere Wohnung, für den wird es eng. Das Gesetz sieht eine Schonfrist von sechs Monaten vor, die gestiegenen Kosten zu senken oder auszugleichen. Nur in besonders begründeten Einzelfällen kann dieser Zeitraum verlängert werden.

Weil die den Berechnungen einer solchen „Stoppmiete“ zugrunde liegenden Werte und Bedingungen aber längst nicht mehr realistisch waren, traten zu Beginn des Jahres Neuregelungen der Ausführungsvorschrift Wohnen (AV Wohnen) in Kraft: „Angesichts des galoppierenden Mietenmarktes wollten wir dafür sorgen, dass Leistungsbeziehende in ihren Wohnungen bleiben beziehungsweise eine neue Wohnung anmieten können“, erklärte die Senatorin für Integration, Arbeit und Soziales Elke Breitenbach bei einer ersten Bilanz der Senatsverwaltung Mitte August. So wurden sowohl die Richtwerte für Mieten und Wohnflächen angehoben, Härtefalltatbestände erweitert und ein Umzugsvermeidungszuschlag eingeführt. Die Bilanz der Senatsverwaltung weist das als deutlichen Erfolg aus: Nun können viel mehr Menschen vor einem drohenden Wohnungs-



Foto: Bernd Friedel



Foto: Britta Pedersen/dipa

**Für Allein-  
erziehende gibt  
es einige deutliche  
Verbesserungen**

Senkung der Wohnkosten – in die Plattenbauten nahe dem Flughafen Schönefeld umgezogen. Die Zweizimmerwohnung kostete damals 295 Euro nettokalt und lag damit unterhalb der geforderten Richtwerte für eine Übernahme von Kosten für die Unterkunft (KdU).

Das hat sich inzwischen ganz entscheidend geändert: Auf 543 Euro nettokalt ist die Miete des Paares

verlust oder vor Armut geschützt werden. Lag beispielsweise Ende vergangenen Jahres noch die Hälfte aller rund 280000 Hartz-IV-Haushalte in Berlin mit ihrer Miete über der Richtwertgrenze, so ist das nach den neuen Sätzen nur noch etwa

### Neue Härtefall- und Sondertatbestände

jede dritte Bedarfsgemeinschaft. Für viele würden jetzt die neuen Härtefall- und Sondertatbestände gelten, heißt es in der Bilanz der Senatsverwaltung. Danach können die Richtwerte um 10 Prozent überschritten werden, wenn Schwangere oder ältere Menschen über 60 Jahren im Haushalt leben, wenn nahe Angehörige gepflegt werden oder sich die Wohnung aufgrund einer Modernisierung verteuert hat.

Mit dem neuen Regelwerk erhöhte sich auch die zulässige Fläche für Haushalte ab drei Personen, um besser den Lebenssituationen in den Familien entsprechen zu können. Vor allem jedoch profitieren Alleinerziehende mit einem Kind, die erstmals nicht wie ein normaler Haushalt mit zwei Personen berechnet werden. Ihnen wird mehr Wohnfläche und eine höhere Wohnzulage zugestanden. Die Zahl der Single-Eltern, die nun innerhalb der Richtwertgrenze





liegen, hat sich damit verdreieinhalb-facht.

„Dass die Sätze deutlich angehoben wurden, kann man nur begrüßen“, erklärt Sigmar Gude, Geschäftsführer der „asum“, die sich sowohl mit Stadtforschung beschäftigt als auch Mieter berät. „Wenn ich mir allerdings die Wohnungssituation in Berlin ansehe, muss ich auch sagen: Ausreichend sind die Neuregelungen nicht“, so Gude. Für jene, die nicht über langjährige Mietverträge verfügen und besonders für die, die jetzt auf dem Markt suchen müssten, reichen die Sätze bei Weitem nicht aus. So zahlen Bedarfsgemeinschaften in Berlin inzwischen durchschnittlich eine Miete von 10,05 pro Quadratmeter (bruttowarm). Die anerkannte Miete dagegen liegt bei 9,79 Euro. Es fehlt zudem an Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, deren Flächen als angemessen gelten.

### Wohnungen bei vielen ALG-II-Haushalten überbelegt

„Die Zahlen belegen, dass Menschen, die Kosten zur Unterkunft erhalten, ihren Wohnkonsum in den letzten Jahren deutlich verringert haben“, folgert Stadtforscher Gude. Sie bewohnten im Durchschnitt 10 Quadratmeter weniger als andere Mieter.

Etwa 15 000 ALG-2-Haushalte sind laut asum-Statistik in ihren Wohnungen gravierend überbelegt, betroffen sind davon rund 30 000 Kinder. Gude: „Etwas Preiswerteres am Wohnungsmarkt zu finden, ist im Grunde aussichtslos.“ Da nutzt auch eine Aufforderung zur Kostensenkung nichts. Und so wurde im ersten Halbjahr 2018 in über 10 300 Fällen ein solches Verfahren gar nicht erst eingeleitet, obwohl die Miete über dem Richtwert lag – weil ein Umzug unwirtschaftlich gewesen wäre, Wohnungslosigkeit drohte oder auch ein Härtefall vorlag.

„Tatsächlich ist es so“, schrieb die Pressestelle der Senatsverwaltung



Foto: Die Linke

auf eine Anfrage des MieterMagazins, „dass die wenigsten Bedarfsgemeinschaften ihre Kosten für Unterkunft und Heizung durch einen Um-

zug in eine preiswertere Wohnung senken.“ „Stoppmieten“ sind also immer weniger durchsetzbar.

„Deshalb hätte der Senat den Mut zu einer ganz neuen AV Wohnen aufbringen müssen“, erklärt Sigmar Gude. Und auch Frank Steger, Vorsitzender des Berliner Arbeitslosenzentrums, fordert, die Neuregelung nachzubessern. So sollte die Vorsorge nicht wie bisher alle zwei Jahre auf Basis des Mietspiegels überarbeitet werden, sondern jedes Jahr. „Und in die Berechnung sollte auch

◀ Die Wohnkostenregelung ist immer wieder Anlass zu öffentlichem Protest

### Was steht in der „AV Wohnen“

Die AV Wohnen regelt, welche Kosten für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeberechtigte übernommen werden, welche Kosten als angemessen gelten und welche Verfahren zur Senkung der Kosten angewendet werden. Bei der Neuanmietung einer Wohnung wird unter bestimmten Voraussetzungen ein Zuschlag bis zu 20 Prozent über dem Richtwert gezahlt. Dieser Zuschlag gilt für Wohnungslose sowie von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen. Dazu gehören beispielsweise von Gewalt betroffene Frauen oder Geflüchtete.

rm

der jährliche Bericht des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen einbezogen werden“, so Frank Steger.

Für Menschen wie Sieglinde und Daniel K. dürften die Neuregelungen trotz aller Kritik eine Hilfe sein. Ihnen und anderen Leistungsempfängern, die in den vergangenen Jahren eine Zuschussdeckelung bekommen haben, ist zu raten, noch einmal alles genau zu prüfen. Es gibt inzwischen deutlich mehr Möglichkeiten, um weitere Einschränkungen zu verhindern.

Rosemarie Mieder

◀ „Die Menschen sollen in ihren Wohnungen bleiben beziehungsweise eine neue anmieten können“: Sozialsenatorin Elke Breitenbach



Foto: Nils Richter

„Der Senat hätte den Mut zu einer ganz neuen Regelung aufbringen müssen“: asum-Geschäftsführer Sigmar Gude



## Wenn die Wohnung krank macht

Der Mensch der westlichen Welt ist ein „Stubenhocker“. Den größten Teil des Tages verbringt er in geschlossenen Räumen, im Winter fast 90 Prozent – und die allermeiste Zeit davon zu Hause. Was aber, wenn wir uns dort nicht wohl, ja: krank fühlen? Weil es im Hals kratzt, der Kopf nach dem Aufwachen schmerzt, die Augen tränen, wir uns schlecht konzentrieren können, Geruchs- und Geschmackssinn nachgelassen haben? Die Ursachen dafür zu finden, ist schwierig und kann dauern, erklärt der Baubiologe Uwe Münzenberg: „Aus geschilderten Symptomen lässt sich nämlich nicht einfach auf eine Belastung schließen, die in der Wohnung ihren Ausgangspunkt hat.“

Kein allgemeiner Allergietest, kein Bio-Monitoring, keine universelle Rauminnenluftmessung stehen dafür zur Verfügung. Vielmehr muss man detektivisch vorgehen, um herauszufinden, was nicht in Ordnung ist. Da kann der Hinweis auf kürzlich abgeschlossene Sanierungs- oder auch nur Malerarbeiten, einen stark riechenden Fußbodenbelag oder auch auf neue Polstermöbel hilfreich sein. Experte Münzenberg: „Wichtig ist zu wissen, wann das Gebäude gebaut wurde, in dem gesundheitliche Belastungen auftreten“ – wurden doch zu unterschiedlichen Zeiten unterschiedliche schadstoffbelastete Baumaterialien verwendet.

Und nicht zuletzt kann das eigene Wohn- und Konsumverhalten die Ursache von schadstoffbedingten Erkrankungen sein. An allererster Stelle steht dabei das Rauchen. Auch Reinigungsmittel, Duftstoffe, Kosmetika wie Haarsprays oder lösemittelhaltige Tinkturen wie Nagellackentferner belasten die Luft und können unangenehme gesundheitliche Reaktionen auslösen. Das Gleiche gilt für Imprägnierstoffe von Kleidern oder Schuhen, das offene Feuer in Kaminen und erst recht Ethanolbrennstellen, die sich als sogenannte Zimmerkamine großer Beliebtheit erfreuen. All das führt zu hohen Emissionen an Feinstaub und Lösungsmitteln und kann Unwohlsein und Krankheit auslösen.

**Rosemarie Mieder**



Foto: picture alliance



## Ein Problem so alt wie das Wohnen

„Man kann mit einer Wohnung einen Menschen genauso töten wie mit einer Axt.“ Heinrich Zille, dem dieser vielzitierte Satz zugeschrieben wird, hat das Wohnungselend im Berlin der 1910er und 1920er Jahre eindrucksvoll gezeichnet.

Das „Wohngift“ jener Zeit war das Wasser. Feuchte Wohnungen, die sich nicht ausreichend heizen und schlecht lüften ließen, begünstigten die Ausbreitung von Lungenentzündungen und Tuberkulose. Dies betraf vor allem die Mieter von Kellerwohnungen. Noch schlimmer waren die „Trockenwohner“ dran: Während der Bauboom-Jahre um 1900 wurden die im Sommer hochgezogenen Mietskasernen schon vermietet, obwohl Putz und Mörtel noch feucht waren. Den Winter über sollten die Übergangsmieter die Wände durch das Bewohnen trocknen, bevor sie im Frühjahr regulär vermietet wurden. Die Trockenwohner konnten sich sonst keine Wohnung leisten und waren gezwungen, ihre Gesundheit zu riskieren.

Vermieter nutzten die allgemeine Wohnungsknappheit aus und unterließen zuweilen jegliche Instandhaltung. Undichte Dächer, durchfeuchtete Wände und zugige Fenster waren im alten Berlin keine Seltenheit. Hinzu kam besonders in den Arbeitervierteln eine heute unvorstellbare Überbelegung der Wohnungen.

Gesundheitsgefährdend war auch das Fehlen einer Kanalisation, die erst 1893 fertiggestellt wurde. Oft waren die Trinkwasser-

brunnen in den Höfen nur wenige Meter von den Latrinen und Müllgruben entfernt. Durch das verunreinigte Wasser kam es zu Cholera- und Ruhr-Epidemien. Unter Fachleuten und Politikern galt die Mietskasernen der Gründerzeit als Inbegriff krankmachender Wohnbedingungen. Quer durch die politischen Lager wurde die Mietskasernenstadt für krank erklärt. „Die Not der Städte infolge erschreckend zunehmender Funktionsstörungen ihrer alten kranken Körper verlangt nach Ärzten zu ihrer Heilung“, schrieb der moderne Architekt Walter Gropius im Jahr 1935. In einem Lehrbuch zur Wohnungs- und Siedlungspolitik aus der Nazi-Zeit steht, die Mietskasernen habe sich „statistisch völlig eindeutig“ als „Totengräber des deutschen Volkes“ erwiesen. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg änderte sich der Tonfall kaum: „Abgeschnitten von Licht, Luft und Sonne, unter ungünstigen sonstigen materiellen Bedingungen, mussten bei vielen Menschen geistige und körperliche Degenerationserscheinungen auftreten“, hieß es 1946 im Buch „Berlin in der Zukunft“.

Als Gegenmaßnahme forderte man nicht etwa eine Instandsetzungspflicht, eine Ausweitung der Mieterrechte oder ein Verbot von Kellerwohnungen, sondern fast unisono den Abriss der Mietskasernen und den anschließenden Neubau von freistehenden Wohnhäusern. Eine der ersten Sanierungsmaßnahmen waren fünf Häuserzeilen, die 1955 bis 1962 in der Kösliner Straße im Wedding gebaut wurden. Die Zeitschrift „Berliner Bauwirtschaft“ bezeichnete 1961 die beseitigten Altbauten, ehemals eine kommunistische Hochburg, mit markigen Worten als „städtebauliche Krebsge-

schwüre“, die „operativ zu behandeln“ seien. Bis weit in die 1970er Jahre verstand man unter Sanierung den totalen Kahlschlag. Bewirkt hat sie das Gegenteil einer „Gesundung“. Nur langsam setzte sich die Erkenntnis durch, dass man auch in Berliner Altbauten gut und gesund wohnen kann, wenn sie nur vernünftig bewirtschaftet werden. Beim Wohnungsbau der Nachkriegszeit wurde massenhaft ein Stoff eingesetzt, dessen Gefährlichkeit seit Jahrzehnten bekannt war: Asbest. Da die Folgen oft erst Jahre nach dem Einatmen freigesetzter Asbestfasern auftreten, konnten Laien den Zusammenhang schwer erkennen. Die



Foto: Nils Richter

Verwendung von Asbest wurde in Deutschland erst 1993 verboten. In den 80er Jahren kam es zum Holzschutzmittelskandal. Weil die Symptome unmittelbar in Zusammenhang mit der Anwendung

der Mittel in Gebäuden auftraten, konnten die Verantwortlichen zur Rechenschaft gezogen werden (siehe Kasten). Im Jahr 1984 kam Formaldehyd in die Schlagzeilen: Das in Klebstoffen enthaltene Gas trat aus Sperrholzmöbeln aus und verursachte einen beißenden Geruch und Augenreizungen. Viele Menschen versuchten die Ausgasungen mit Klebestreifen an den Möbeln zu stoppen.



Foto: ullstein bild

Wohnen um 1900 in Berlin: feuchter Kellerraum, der zugleich als Küche, Wohn- und Schlafraum dient

◀ „Sanierung“ in der Nachkriegszeit: Neubau nach Abriss in der Kösliner Straße im Wedding

Solche Skandale lösten einen Trend zurück zu natürlichen, unbehandelten Baustoffen und Einrichtungen aus. Da bei Beschwerden in der Wohnung die Ursachen oft nicht eindeutig festzustellen sind, trafen auch esoterische Methoden wie Geomantie und Feng-Shui auf Interesse, um die Krankmacher zu identifizieren und zu eliminieren.

**Jens Sethmann**

## Der erste große Fall: Holzschutzmittel

Helga und Volker Zapke bekamen Anfang der 1980er Jahre in ihrem Haus massive Gesundheitsbeeinträchtigungen und haben bald die verwendeten Holzschutzmittel als Ursache ausgemacht. Sie gründeten deshalb 1983 die Interessengemeinschaft der Holzschutzmittelgeschädigten (IHG) und strengten einen aufsehenerregenden Prozess gegen die Hersteller an. 1993 wurden tatsächlich die Geschäftsführer der zwei Holzschutzmittel-Marktführer vom Landgericht Frankfurt unter anderem wegen gefährlicher Körperverletzung verurteilt. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil später jedoch auf.

Bestimmte Inhaltsstoffe damaliger Holzschutzmittel sind mittlerweile verboten. Doch die Gifte der seinerzeit verwendeten Mittel gasen auch heute noch aus, und gesundheitlich geschädigte Bewohner haben weiterhin keinen Schadenersatzanspruch. Die IHG firmiert heute als „Das Umweltzentrum e.V.“ und kümmert sich allgemein um Baubiologie und Schadstoffanalysen. **js**



## Baustoffe, die es in sich haben

Wenn eine Wohnung krank macht, sind häufig Baustoffe, die beim Bau des Gebäudes noch als unbedenklich galten, die Ursache.

Asbest, Blei sowie bestimmte Holzschutzmittel, Dämmstoffe, Fugenmassen, Farben und Parkettkleber sind nur einige Beispiele von Baustoffen, deren Verwendung inzwischen verboten oder deren Zusammensetzung verändert wurde, weil sie als Krankmacher entlarvt sind.



Foto: Sabine Münch

abgedichtet, sollte der Vermieter sanieren. Farben für die Außenwand, die vor Algenbefall schützen, können zudem Gifte wie Terbutryn enthalten, die durch den Regen ins Grundwasser gelangen.

**Rainer Bratfisch**

◀ Größte Vorsichtsmaßnahmen bei der Entfernung asbesthaltiger Böden

Asbest gilt offiziell seit 1970 als krebserregend und darf seit 1995 weder hergestellt noch verwendet werden. In Abwasserrohren, Fassadenplatten, Fußbodenbelägen und Nachtspeicheröfen kann sich der tückische Stoff jedoch noch immer befinden. Solange asbesthaltige Bauteile unversehrt bleiben, geht keine unmittelbare Gefahr von ihnen aus. Werden sie jedoch zersägt, zerbrochen, geschliffen, gefräst oder anderweitig beschädigt, werden die gefährlichen Fasern freigesetzt. In Berlin sind heute noch schätzungsweise 100 000 Wohnungen mit Asbest belastet. Asbest ist im Chemikaliengesetz und in der Gefahrstoffverordnung als gesundheitsgefährdend aufgeführt. 1989 verbot die Bundesregierung auf dieser Basis auch die Verwendung des leberschädigenden Pentachlorphenols (PCP), das als Holzschutzmittel verwendet wurde und noch immer in Dachstühlen und Balken, aber auch in Farben, Lacken und Holzpaneelen an Decken und Wänden enthalten sein kann. Auch die Wirkstoffe Lindan und DDT sind längst verboten – in alten Dachstühlen freilich immer noch nachweisbar. Bis 1970 wurde Parkett mit Bitumenklebern verlegt, die polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und andere Schad-

stoffe enthalten. Polychlorierte Biphenyle (PCB) waren bis in die 1980er-Jahre als Weichmacher in Lacken und Dichtungsmassen im Einsatz. Als Altlasten sind diese und andere Schadstoffe häufig noch vorhanden – oft ohne Wissen der Bewohner. Die Gefahren neuer Inhaltsstoffe sind dagegen oft noch gar nicht bekannt.



Foto: Nils Richter

Einige Dämmstoffe, wie Harnstoff(Urea)-Formaldehyd-Ortschäume, enthalten Formaldehyd, das über die Atemluft, die Haut und den Magen-Darm-Trakt aufgenommen werden kann. Bis zum Jahr 2000 wurden Gebäude noch mit künstlichen Mineralfasern gedämmt, die krebserregend sein können. Wurde diese Dämmung nicht mit Folie

Wo noch Bleirohre installiert sind, ist eine Trinkwasseruntersuchung ratsam

## Altlast Bleirohre

Blei ist auch in sehr niedrigen Mengen gesundheitsgefährdend und kann bei Ungeborenen, Säuglingen und Kleinkindern das Nervensystem schädigen sowie die Blutbildung und die Intelligenzentwicklung beeinträchtigen. Bei Erwachsenen kann sich Blei in den Knochen einlagern. Trinkwasser darf deshalb seit dem 1. Dezember 2013 nur noch 0,01 Milligramm Blei pro Liter enthalten. In vor 1973 gebauten Häusern kann es noch immer alte Bleirohre geben. Erkennungszeichen: Die Rohre lassen sich leicht mit dem Messer einritzen oder abschaben. Vermieter und Wasserwerke sind zum Austausch von Bleileitungen verpflichtet, wenn der Bleigrenzwert des Trinkwassers nicht eingehalten wird.

**rb**



## Gesundheit lässt sich einrichten

Neben Schadstoffen, die aus dem Bau oder der Modernisierung des Gebäudes resultieren, gibt es auch die, die der Bewohner selbst in die Wohnung einbringt. Gesundes Wohnen erfordert daher auch viel Bedacht bei Renovierung und Einrichtung.

Bei Schönheitsreparaturen und Renovierungen durch Mieter ist darauf zu achten, dass Wandfarben keine Schadstoffe enthalten. Konservierungsmittel wie Isothiazolinone schützen zwar vor mikrobiellem Befall, können jedoch Unverträglichkeiten und Allergien hervorrufen. Die Hersteller müssen diese Stoffe auf der Verpackung angeben. Gut zu wissen: Das Gütezeichen „Blauer Engel“ des Umweltbundesamtes ist nicht viel mehr als eine Orientierungshilfe – ein Blick auf die Inhaltsstoffe empfiehlt sich trotzdem. Kalk- und Lehmfarben zum Beispiel sind zwar etwas teurer, kommen aber völlig ohne Konservierungsstoffe aus und sind deshalb besonders für Allergiker geeignet.

Möbel aus Holz können Terpene und Aldehyde freisetzen. Auch Formaldehyd (HCHO), ein süßlich-stechend riechendes Gas, kann aus Holzspanplatten, Kunstharzen und Teppichböden austreten. Spanplatten bestehen



Bei Bodenbelägen empfiehlt sich der Blick auf die Inhaltsstoffe

## Filter für den Feinstaub

Ist von Feinstaub die Rede, bezieht sich das meist auf die Abgase von Kraftfahrzeugen. Zur Jahreswende geriet auch das Silvesterfeuerwerk mit seinem erheblichen Feinstaub-Ausstoß ins Visier. Aber auch Kamine und Laserdrucker in der Wohnung emittieren Partikel, die für den Menschen gefährlich werden können. Die Wirkung von Schadstoffen ist jedoch immer abhängig von ihrer Konzentration und der Zeitdauer, in der ein Bewohner ihnen ausgesetzt ist. Laserdrucker sollten möglichst weit weg vom Arbeitsplatz stehen. Bei längerem Betrieb muss ausreichend gelüftet und ein Feinstaubfilter verwendet werden. Auch vor 1975 installierte Kaminöfen können mit einem Feinstaubfilter nachgerüstet werden. **rb**

zum Beispiel zu 50 Prozent aus Kleber, 25 Prozent davon sind Formaldehyd, das vor allem bei hoher Luftfeuchtigkeit abgegeben wird. Pflanzen wie Birkenfeige, Strahlenaralie, Drachenbaum, Grünlilie, Efeutute und Purpurtute neutralisieren Formaldehydausdünstungen – verlassen sollte man sich auf deren Luftreinigungseffekt aber nicht. Beim Kauf neuer Möbel gibt das „Goldene M“ der Deutschen Gütegemeinschaft Möbel den Hinweis, dass die Verwendung minderwertiger oder schadstoffhaltiger Rohstoffe ausgeschlossen ist.

Bei synthetischen Teppichböden werden oft Flammschutzmittel zur Erhöhung der Brand-sicherheit eingesetzt. In Wollteppichen soll das Nervengift Permethrin vor Motten schützen. Selbst das Siegel der Gemeinschaft umweltfreundlicher Teppichboden (GUT) schließt nicht alle Schadstoffe aus. Es empfiehlt sich deshalb, den Teppich oder die Auslegware im baubiologischen Fachhandel zu kaufen.



Foto: was.geht@kwasibanane.de

Schadstoffausdünstungen aus Möbeln oder aus Einrichtungsgegenständen, die dem Mieter gehören, rechtfertigen keine Mietminderung gegenüber dem Vermieter. Hier ist jeder selbst verantwortlich. In begründeten – damit aber auch schwer nachweisbaren – Fällen sind Gewährleistungsansprüche gegen den Möbellieferanten möglich.

**Rainer Bratfisch**

Wer mit Bedacht renoviert und einrichtet, kann sich vor vielen chemischen Schadstoffen schützen



## Woher kommt der Schimmel?

Dunkle Pünktchen an den Wänden, muffiger Geruch hinter dem Schrank – der Verdacht auf Schimmel in der Wohnung löst ein mulmiges Gefühl aus. „Zu Recht“, sagt Stefan Joachim, Projektleiter des Fachbereichs Sanierung der Berliner Feuchteklintechnik, „Schimmel hat in Wohnräumen nichts zu suchen, denn wir müssen davon ausgehen, dass er gesundheitsschädlich ist.“

Schimmelsporen sind überall: in der Natur, der dicht bebauten Stadt und so auch in Innenräumen von Gebäuden. Dass sie sich festsetzen und es zu Schimmelfall kommt, hat bauphysikalische und biologische Ursachen.

„Schimmelpilze wachsen auf organischem Nährboden“, erklärt der Ingenieur Stefan Joachim. „Sie mögen es feucht und kühl.“ Deshalb zeigen sich die bedenklichen Flecken besonders an den Außenwänden der Zimmer. Kochen, Duschen oder ein Wäschetrockner sorgen für besonders hohe

Als Schimmel-  
„Ermittler“  
kommen auch speziell  
geschulte Hunde  
zum Einsatz



Foto: Nils Richter

eine ideale Oberfläche, um Schimmel zu bilden“, so Stefan Joachim. Hinzu kommt, dass in sanierten Gebäuden durch energiesparende Wärmedämmstoffe und Isolierverglasungen der Luftaustausch deutlich eingeschränkt ist als früher. Stefan Joachim rät, auch das Schlafzimmer immer mal durchzuheizen, nicht auskühlen

## Legionellen gehen auf die Lunge

Legionellen sind stäbchenförmige Bakterien, die sich in warmem Wasser vermehren. Gefährlich werden sie für den Menschen, wenn die Vermehrung explosionsartig geschieht – und das kann passieren, wenn Wasser tagelang in Leitungen bei Temperaturen zwischen 25 und 55 Grad Celsius steht. Ab 60 Grad sterben Legionellen ab.

Wenn die Bakterien dann – etwa unter der Dusche – eingeatmet werden, kann das im schlimmsten Fall zu schweren Lungenentzündungen führen, der sogenannten Legionärskrankheit. Im leichteren Falle verursachen sie eine grippeähnliche Erkrankung, das Pontiac-Fieber. Nach Schätzungen des Bundesumweltamtes erkranken in Deutschland jedes Jahr 20 000 bis 32 000 Menschen an einer solchen Lungenentzündung. 15 Prozent der Fälle enden tödlich.

Seit 2011 zwingt die Trinkwasserverordnung Vermieter zum Handeln: Sie müssen ihre Anlagen ohne Aufforderung durch das Gesundheitsamt alle drei Jahre auf Legionellen untersuchen lassen. Nur zertifizierte Labore dürfen die Wasserproben entnehmen und analysieren. **rm**

zu lassen und in allen Räumen regelmäßig zu lüften. „Dazu reichen morgens und abends oft wenige Minuten“, so der Experte. „Und halten sie dann die Schlafzimmertür zur übrigen Wohnung geschlossen, damit nicht warme, feuchtere Luft ins kühlere Zimmer strömt.“

Mieter würden diese einfachen Regeln missachten und wären so selbst für Schimmelbildung in ihrer Wohnung verantwortlich, lautet die Standardentgegnung von Vermietern, denen das Problem angezeigt wird. Dabei können auch defekte Dachrinnen und Rohrleitungen, Risse in der Mauer, Außenputzschäden, Restfeuchte in Neubauten oder unsachgemäße Sanierungsarbeiten Gründe für Feuchteschäden sein.

Der Bundesgerichtshof entschied hier klar zugunsten von Mietern: Bei sichtbarem Schimmelbefall muss erst einmal der Vermieter nachweisen, dass der Schaden nicht durch Baumängel verursacht wurde (BGH vom 1. März 2000 – XII ZR 272/97).

Um übrigens sicher zu gehen, dass es sich bei den schwarzen Ablagerungen an Zimmerwänden auch wirklich um Schimmel handelt und nicht etwa um Fogging, sogenannten Schwarzstaub, schlägt Stefan Joachim den Test mit einem Tesastreifen vor: „Den sollte man leicht andrücken – dann wieder abziehen und in einem Umschlag an ein Labor schicken.“ Denn während der dunkle Staubbelag zwar nicht schön, aber gesundheitlich unbedenklich ist, müssen Schimmelflecken professionell beseitigt werden.



Foto: Fotolia

„Auf keinen Fall sollte man selber darüberstreichen oder -sprühen“, sagt dazu der Fachmann Stefan Joachim. Zum einen sind Antischimmelfarben oder organische Schimmelvernichter ganz und gar nicht ungefährlich, weil sie die Abgabe der Schadstoffe an die Raumluft durchaus zulassen. Und zum anderen beseitigen sie nicht die Ursachen.

**Rosemarie Mieder**



## Panik und Scham sind kein Mittel gegen Schädlinge

„Chemie nur dann, wenn sie unvermeidlich ist“, erklärt Mario Heising, Vorsitzender des Landesverbandes Berlin/Brandenburg des Deutschen Schädlingsbekämpfer-Verbandes (DSV).



Fotos: Sabine Münch

Dieses Prinzip professioneller Schädlingsbekämpfung gilt auch im Kampf gegen wirklich gefährliche Eindringlinge, die auf der Auftragsliste von Kammerjägern ganz oben stehen: Mäuse und Ratten. Diese kommen zwar nicht mehr so leicht an Lebensmittelvorräte heran, wie das in früheren Zeiten der Fall war, aber weil sich Ratten vor allem in der Kanalisation bewegen und mit hochbelasteten Abwässern in Berührung kommen, sind sie Überträger gefährlicher Krankheiten. Ein Rattenbefall – etwa im Keller eines Mietshauses – muss nach der Berliner Schädlingsbekämpfungsverordnung dem Gesundheitsamt gemeldet werden. „Vermieter sind hier klar in der Pflicht“, sagt Mario Heising. Sie müssen einen Schädlingsbekämpfer beauftragen und



der Behörde auch eine Abschlussbescheinigung vorlegen.

Seinen Mitteleinsatz macht der Fachmann vom Ausmaß des Befalls abhängig. Mario Heising: „Häufig ist gar kein Biozid notwendig, sondern es reichen Schlagfallen aus.“ Den Schädlingsbekämpfern geht es bei ihrem Einsatz nicht nur um die Beseitigung des Befalls: „Der hat nämlich seine Ursache“, so der Verbandsvertreter. „Und die muss gefunden werden.“ Kellerschächte können offen, Rohre undicht sein, und Grünanlagen müssen regelmäßig gepflegt und zurückgeschnitten werden, damit sie den Nagern keine Verstecke oder gar Kletterhilfen bieten. Aber auch Mieter sollten ihr Verhalten hinterfragen: „Vorsicht beim Vögelfüttern, Grillreste wegräumen, Mülltonnen geschlossen halten, keine Essensreste in die Toilette“, mahnt Heising. Aufmerksamkeit und rasches Handeln gilt ebenso für die Nummer zwei auf der Liste

## Probieren Sie es auf die sanfte Art

Finger weg von vielversprechenden Mittelchen, rät Bärbel Holl, Vorstandsvorsitzende des Vereins zur Förderung ökologischer Schädlingsbekämpfung (VFös). Biozide und andere Gifte gegen lästige Schädlinge würden viel zu oft in großer Menge in Haushalten versprüht und ausgebracht. „Dabei wissen viele noch nicht einmal, mit welchem Schädling sie es zu tun haben“, kritisiert sie ein gängiges Verbraucherverhalten. Und noch weniger ahnen die Betroffenen, welche Gifte sie da in ihrer Wohnung verbreiten. Einige Folgen solch unsachgemäßen Umgangs etwa mit Insektiziden: Hautirritationen, Allergien und Übelkeit.

Dabei könnten oft erst einmal ganz simple Maßnahmen helfen, die „Invasion“ von Ameisen, Silberfischen, Motten und Co. zu stoppen: Spuren von Zucker sofort entfernen, angebrochene Lebensmittel in dichten Gläsern verwahren, Ritzen verschließen, Teppichböden regelmäßig absaugen – hin und wieder die Unterseite.

**rm**



◀ Schädlinge erkennen und gezielt bekämpfen ist Sache des Fachmanns (links: Bettwanze, rechts: Schädlingsbekämpfer Mario Heising)



## Wenn der Lärm auf die Nerven geht

Das Bundesumweltministerium definiert Lärm als „jedes unerwünschte laute Geräusch“. Während den einen schon die Schritte des Mieters im Stockwerk darüber stören, wacht der andere nicht mal von lauten Partygeräuschen in der Nachbarwohnung auf. Krankmachen kann Lärm in jedem Fall. Schon niedrige Schallpegel ab 25 Dezibel – das entspricht Atemgeräuschen – können zu Konzentrations- oder Schlafstörungen führen. Dauerbelastungen über 65 Dezibel gehen mit einem erhöhten Gesundheitsrisiko etwa für Bluthochdruck einher.

65 Dezibel entsprechen der Normallautstärke eines Fernsehgerätes. In hellhörigen Häusern kann das von Nachbarn bereits als störend empfunden werden. Wie Musik und Gesang sind Fernsehgeräusche tagsüber erlaubt, allerdings in Zimmerlautstärke – also wortwörtlich in einer Lautstärke, die nur im betreffenden Zimmer vernehmbar ist – auch während der Ruhezeiten. In Berlin ist das der Zeit-

Lärm ist nicht gleich Lärm



Foto: Nils Richter

der zu bekämpfenden Schädlinge: Bettwanzen. Ob sie nun ein unangenehmes Reisemitbringsel sind oder mit gebrauchten Möbeln eingeschleppt wurden – Scham ist fehl am Platz. Bei einem Befall mit Bettwanzen muss umgehend ein Kammerjäger beauftragt werden: „Versuchen Sie nicht, das Problem selber in den Griff zu kriegen“, rät Experte Heising. Es wird in den allermeisten Fällen nicht gelingen, der Befall nimmt zu, und seine Beseitigung wird damit noch teurer. Auch Panik ist nicht hilfreich.

Aber auch vor unseriösen Angeboten aus den eigenen Reihen warnt Heising: „Im Internet tummeln sich Betrüger, die ihren Kunden 400 Euro und mehr für eine halbe Stunde Bekämpfung abverlangen.“ Mario Heising zählt auf, was einen seriösen Dienstleister ausmacht: eine Ausbildung zum geprüften Schädlingsbekämpfer, die Zulassung vom Veterinäramt und den Arbeitsschutzbehörden (und damit den Nachweis, dass er mit Gefahrenstoffen im Gesundheits- und Vorratsschutz tätig sein darf), sowie eine Haftpflichtversicherung. Das können auf jeden Fall all jene vorweisen, die auch Mitglied im DSV sind – das sind circa ein Viertel der Berliner Firmen. Ansonsten gilt: Nach dem Preis fragen. Der Einsatz eines seriösen Anbieters kostet zwischen 120 und 200 Euro.

„Es können allerdings mehrere Einsätze notwendig werden“, sagt Mario Heising. Und er gibt folgenden Ratschlag: „Fragen Sie Ihren Vermieter, ob er einen zuverlässigen Schädlingsbekämpfer kennt, der Ihr Problem lösen kann.“

**Rosemarie Mieder**

raum zwischen 22 und 6 Uhr, sonntags und feiertags ganztägig. Die Mittagsruhe ist nicht gesetzlich geregelt, oft gibt es aber entsprechende Regelungen als Anhang zum Mietvertrag.

Laute Schritte, Waschmaschinen- oder Staubsaugergeräusche oder Hobbyheimwerker-Lärm müssen in den meisten Fällen geduldet werden. Etwas besser sieht es bei dauerbellenden Hunden und permanent streitenden Nachbarn aus. Rauben einem diese über einen längeren Zeitraum die Nerven, gilt dies als Lärmbelästigung – mit guten Aussichten auf eine Mietminderung. Feiert die WG nebenan eine wilde Party, kann



Fotos: picture alliance/Zeijko Dangubic

man nach 22 Uhr dagegen vorgehen – wenn nicht anders möglich, auch mit der Polizei. Wer allerdings neben eine schon bestehende Disco oder Kneipe zieht, muss die Lärmkulisse akzeptieren.

## Knarzen, Knacken, Surren

Wenn die Dielen knarzen, die Heizung laut knackt oder der Aufzug regelmäßig surrt, ist für manchen an Schlaf nicht zu denken. Fühlt man sich dadurch gestört, sollte man auf den Vermieter zugehen. Die Chancen auf Erfolg sind situationsabhängig. So sind die meisten Gerichte der Ansicht, dass in einer unsanierten Altbauwohnung nicht mit modernem Schallschutz gerechnet werden kann. Eine laute Heizung hingegen kann einen Mangel an der Mietsache darstellen. **kb**

Weitere Regelungen zu Lärm:

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin

[www.berlin.de/senuvk/umwelt/laerm/laerschutz/limschg.shtml](http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/laerm/laerschutz/limschg.shtml)

Bundes-Immissionsschutzgesetz

[www.gesetze-im-internet.de/bimschg/](http://www.gesetze-im-internet.de/bimschg/)

Auch Verkehrslärm muss in den allermeisten Fällen geduldet werden, insbesondere, wenn die Verkehrssituation bei Einzug schon dieselbe war. Ein Recht auf Dämmung oder schallisolierte Fenster besteht nicht. Wird im eigenen Haus oder nebenan lautstark gebaut, kann man aber in vielen Fällen die Miete mindern. Bei einer energetischen Sanierung ist die Minderung für drei Monate ausgeschlossen.

Einen Sonderfall bilden lärmende Kinder: 2011 ergänzte der Bundestag das Bundesimmissionsschutzgesetz um einen Paragraphen, der besagt, dass Kinderlärm keine „schädliche Umwelteinwirkung“ ist.

Wer sich vom Lärm der nebenan Wohnenden belästigt fühlt, sollte zunächst das klärende Gespräch suchen. Oft ist den Nachbarn gar nicht klar, wie viel Krach nebenan ankommt. Im Notfall bleibt immer noch, das Bett umzustellen oder Ohrenstöpsel anzuschaffen, um zumindest nachts zur Ruhe zu kommen. **Katharina Buri**

Funkanlagen emittieren viel elektromagnetische Strahlung, doch in Innenräumen ist man weitgehend geschützt davor



## Strahlen allerorten

Unsere Haushalte sind voll mit elektrischen Geräten, die Strahlung aussenden. Dabei wird unterschieden zwischen niederfrequenten elektrischen oder magnetischen Feldern, die durch Haushaltsgeräte und Elektroinstallationen erzeugt werden, und hochfrequenter magnetischer Strahlung wie beim Mobilfunk, WLAN oder bei Schnurlostelefonen.



Foto: andriano

Babyphones liegen mit ihren Strahlungswerten in der Regel unter den Grenzwerten

Beiden gemein ist, dass sie bei elektrosensiblen Menschen – etwa einem Prozent der Bevölkerung – Beschwerden auslösen können. Diese reagieren mit Kopfschmerzen, Schlafstörungen, Müdigkeit oder Tinnitus auf den sogenannten Elektromog. Das Bundesamt für Strahlenschutz (Bfs) zieht

zwar aus den bisherigen Studien das Fazit, dass ein Zusammenhang zwischen Strahlung und derartigen Beschwerden „mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden“ könne – eine Einschätzung, die auch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) teilt – allerdings gibt es auch Studien, die zu einem anderen Ergebnis kommen. Und: Auch das Bfs räumt ein, dass der Mangel an Langzeitstudien endgültige Aussagen erschwert. Smartphones beispielsweise werden erst seit rund zehn Jahren benutzt. Die unsichere Datenlage hat dazu geführt, dass die Internationale Krebsforschungsagentur der WHO hochfrequente elektro-

nicht benötigt wird – aber nicht nur am Router, sondern auch auf allen mobilen Endgeräten.

■ Ebenfalls strahlungsintensiv: **Schnurlostelefone**. Nicht genutzt gehören Mobilteile auf die Basis. Diese sollte nicht in Wohnräumen aufgestellt werden, sondern besser im Flur. Einen Hinweis auf besonders strahlungsarme Geräte bietet der Blaue Engel.

■ **Induktionskochfelder** nur mit ausreichend großen Töpfen nutzen, diese zentriert platzieren und einen Mindestabstand von 5 bis 10 Zentimeter zur Vorderkante des Herdes einhalten.



Foto: shutterstock

magnetische Felder 2011 als „möglicherweise krebserregend“ eingestuft hat. Wer auf Nummer Sicher gehen will, kann ein paar einfache Tipps beachten:

- Bei allen **Elektrogeräten** einen Abstand von mindestens 30 Zentimetern zum Bett einhalten. Auf den Stand-by-Modus verzichten, stattdessen lieber den Stecker ziehen.
- Besonders stark strahlt das **WLAN**. Daher besser ausschalten, wenn es gerade

■ Wie stark ein **Handy** strahlt, darüber gibt sein SAR-Wert Auskunft (Übersicht auf der Bfs-Website). Um die Strahlung am Körper zu minimieren, ein Headset nutzen, bevorzugt mit WLAN statt mit Mobilfunk surfen und die Herstellerempfehlungen zu Mindestabständen beachten.

■ Zwar hat keines der 2018 von der Stiftung Warentest getesteten **Babyphones** die Grenzwerte überschritten. Trotzdem

## Mit Rosenquarz gegen Elektromog?

Das Internet ist voll von Heilsversprechen gegen schädliche Strahlung. Ob Strahlenschutz-Aufkleber fürs Handy, strahlenabsorbierende Tapeten oder Textilien, Edelsteine, Abschirm-Baldachine fürs Bett, Amulette oder homöopathische Globuli: Die Möglichkeiten, (viel) Geld auszugeben, sind grenzenlos. Ob sie Betroffenen tatsächlich Linderung verschaffen oder vor allem die Brieftasche der Verkäufer füllen, lässt sich schwer überprüfen. **kb**

Rechtliche Regelungen und die Grenzwerte zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren enthält die „Verordnung über elektromagnetische Felder“ auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: [www.gesetze-im-internet.de/bimschv\\_26/BJNR196600996.html](http://www.gesetze-im-internet.de/bimschv_26/BJNR196600996.html)



sollte ausreichend Abstand zum Bettchen eingehalten werden. Analog funkende Geräte sind generell strahlungsärmer, aber auch qualitativ schlechter und unzuverlässiger als digital funkende.

■ Bei älteren **Elektroinstallationen** können erhöhte elektrische Feldstärken entstehen. Abhilfe schafft ein Netzfreischalter: Er trennt den Stromkreislauf automatisch vom Netz, wenn kein Strom benötigt wird.

**Katharina Buri**



## Wer hilft weiter?

Es dauert meist eine gewisse Zeit, bis sich die Ansammlung von Schädlingen und Schadstoffen gesundheitlich bemerkbar macht. Die Ermittlung der Ursache ist daher nicht einfach. Auch die Quellen von Lärm und Strahlungen sind nicht immer leicht festzustellen. Bei ernstesten Beeinträchtigungen der Wohnqualität beziehungsweise bei Anzeichen gesundheitlicher Schäden ist deshalb immer ein Fachmann zu Rate zu ziehen. Der Befall mit Ungeziefer oder Schimmel und das Vorhandensein von Schadstoffen in der Wohnung stellen eine Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache (§ 538 BGB) dar. Der Mieter hat generell einen Anspruch auf Beseitigung des Mangels, wenn er ihn nicht selbst verursacht hat, ebenso auf eine entsprechende Mietminderung. Wenn streitig ist, ob der Mangel oder Schaden vom Mieter oder Vermieter zu vertreten ist, gilt die „Sphärentheorie“ (siehe Kasten). Der Vermieter muss umgehend über ein vorhandenes Problem informiert werden. Für die Beseitigung des Mangels ist eine angemessene Frist zu setzen. Reagiert der Vermieter nicht, kann der Mieter eine Firma beauftragen, den Mangel zu beseitigen.

Do-it-yourself-Tests haben ein eng begrenztes Einsatzspektrum



www.schimmelpilz-fachzentrum.de

Manchmal ► kommt nur der professionelle Gutachter auf die Problemursachen

Der Berliner Mieterverein unterstützt Mieter bei der Durchsetzung entsprechender Forderungen. So bietet er für seine Mitglieder günstige Konditionen bei zahlreichen Gutachtern (Informationen unter ☎ 030 226 260). Die Mietervereinsjuristen beraten vorab, ob eine Begutachtung sinnvoll ist.

Um die Gutachterkosten zu minimieren, sollte das Problem eingegrenzt werden.

- Seit wann besteht der Verdacht, dass Schadstoffe in der Wohnung sind?
- Gab es Veränderungen in der Wohnung, die etwa zur gleichen Zeit stattfanden – zum Beispiel Umzug, Renovierungsarbeiten, neue Möbel, Elektrogeräte, Teppiche oder die Verwendung anderer Putzmittel?
- Gab es einen Wasserschaden?
- Wann treten die gesundheitlichen Beschwerden auf? Zu bestimmten Zeiten? In bestimmten Räumen?

Ein verdächtiges Möbelstück sollte für einige Wochen entfernt werden, um zu beobachten, ob die Beschwerden verschwinden. Manchmal hilft auch schon gründliches und regelmäßiges Lüften.

Will der Mieter nachweisen, ob in der Wohnung zum Beispiel ein bestimmter Schadstoff vorhanden ist oder dass Grenz- oder Richtwerte überschritten werden, kann er einen Do-it-yourself-Test oder ein entsprechendes Messgerät nutzen. Aber selbst gute Geräte und Tests erkennen nur wenige der etwa 140 000 Umweltchemikalien, die zurzeit auf dem Markt sind. Sie ersetzen also nicht den Rat des Fachmanns. Vor



Foto: Christian Muhrbeck

Gericht gelten selbst vorgenommene Tests zudem nicht als Beweis.

Zuverlässige Blei-Analysen des Trinkwassers bieten die Berliner Wasserbetriebe (BWB) an. Sie übernehmen für Haushalte, in denen Schwangere oder Säuglinge im Alter von bis zu zwölf Monaten wohnen, die Kosten der Analyse, die sonst 14,28 Euro betragen.

Ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung von Problemen mit Nachbarn und Mitbewohnern, zum Beispiel bei Lärmproblemen, ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

Auf den Webseiten der Arbeitsgemeinschaft ökologischer Forschungsinstitute ([www.agoef.de](http://www.agoef.de)), des Verband deutscher

## Die Sphärentheorie

Der Klassiker: Schimmelflecken in der Wohnung – und Mieter und Vermieter sehen den jeweils anderen in der Schuld. Doch wer hat recht? Gemäß der „Sphärentheorie“, nach der die Gerichte inzwischen regelmäßig entscheiden, wird die Beweislast nach Verantwortungsbereichen („Sphären“) verteilt. Demnach muss zunächst der Vermieter beweisen, dass die Schadensursache nicht in seinem Pflichtenkreis liegt. Im Beispiel also, dass die Mietsache frei von Baumängeln ist und dass der Zustand von Fenstern und Türen sowie der Heizanlage den Schimmelbefall nicht verursacht haben können. Gelingt ihm dies, ist der Mieter am Zug: Er muss nun nachweisen, dass sein Wohnverhalten – Heizen und Lüften – und die Aufstellung seiner Möbel keinen Feuchtigkeitsschaden verursacht haben können. Ausnahme: Wenn eindeutig ist, dass ein Schaden im Obhutsbereich des Mieters entstanden ist, greift die Sphärentheorie nicht. Beispiel: Der Befall einer Wohnung durch Bettwanzen, die durch Möbel oder Kleidung des Mieters in die Wohnung eingeschleppt werden.

**kb**

Zum Weiterlesen: Auf der Website des Verband Baubiologie e. V. können zahlreiche Broschüren mit Empfehlungen zum richtigen Umgang mit Wohngiften heruntergeladen werden:

[www.verband-baubiologie.de/aktivitaeten/broschueren/](http://www.verband-baubiologie.de/aktivitaeten/broschueren/)

Baubiologen ([www.baubiologie.net](http://www.baubiologie.net)) und anderer Verbände finden Interessenten Prüfinstitute und Experten in der Nähe. Auf der Webseite der Deutschen Akkreditierungsstelle ([www.dakks.de](http://www.dakks.de)) kann nach geprüften Instituten gesucht werden. Die Bauaufsichtsbehörden sind zuständig, wenn von Gebäuden oder Gebäudeteilen ausgehende Gefahren für Leben und Umwelt (BauO Bln, § 3) nicht auszuschließen sind. Anzeigen sind an die Bauaufsichtsbehörde des jeweiligen Bezirks zu richten (Kontakte: [www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht)). Die Gesundheitsämter beraten bei gesundheitlichen Beschwerden oder Beeinträchtigungen durch Schadstoffe (<https://service.berlin.de/gesundheitsaemter>). Auch die Verbraucherzentrale Berlin ([www.verbraucherzentrale-berlin.de](http://www.verbraucherzentrale-berlin.de)) berät bei Problemen mit Schadstoffen. Die bereits für das Jahr 2018 geplante zentrale Auskunfts- und Beratungsstelle zum Umgang mit Asbest – als Baustein einer Gesamtstrategie „Gesund und asbestfrei wohnen in Berlin“ – ist allerdings noch immer nicht eingerichtet.

**Rainer Bratfisch**

Das Holzhaus im Sprengelkiez bietet gesundes Wohnen auf 6600 Quadratmetern



Foto: WBG Am Ostseepplatz

Decken mineralisch beschichtet, emissionsarme Bodenbeläge verlegt, Türen mit Stahlzargen und nahezu ohne Bauschaum montiert. Selbst Dichtungsfugen aus Silikon und Acryl ließen die Auftraggeber prüfen.

„Jeder Handwerksbetrieb musste nachweisen, dass er mit schadstoffarmen Materialien arbeitet“, sagt Gerhard Blume, Geschäftsführer der BWB. Dazu wurde eine strikte Bauordnung erlassen, die auch das Rauchen in den Objekten untersagte. Der Erfolg gab ihnen recht: Abschlussmessungen eines unabhängigen Experten wiesen Werte für flüchtige organische Verbindungen und Formaldehyd weit unterhalb der Empfehlungen des Umweltbundesamtes aus. Und das bei überschaubaren Kosten: Der Mehraufwand lag bei etwa zwei Prozent der Bausumme. Die Apartments konnten für sechs Euro pro Quadratmeter nettokalt an Senioren vermietet werden.

Ein weiteres Beispiel: eine Mietwohnung in Freiburg. Früher habe sie die leichten Kopfschmerzen nach einer Renovierung hingenommen, erklärt die Freiburger Gastronomin Bettina Meyer-Heubach. Farben und Lacke brauchten eben eine Zeit, bis sie keine Gerüche mehr ausdünsten. Über den Grund für den „Gestank“ hat sie sich erst vor einigen Jahren Gedanken gemacht, als sie ihre eigene Wohnung neu herrichten ließ, um sie zu vermieten. Sie wandte sich an die Freiburger Fachberater für Wohnungsgesundheit und erfuhr: Emissionen von Schadstoffen sind der Grund für unangenehme Gerüche.

Nun wurde konsequent mit schadstoffarmen Materialien gearbeitet, etwa beim Einbau neuer Fenster, deren Fugen zum Mauerwerk mit Dämmwolle statt mit Bauschaum geschlossen wurden. Außerdem erhielten diese spezielle Fenstergriffe, die der Bewohnerin anzeigen, wann gelüftet werden sollte. So können Schimmelproble-

me durch zu feuchte Raumluft unterbunden werden. Das Ergebnis: sehr niedrige Emissionswerte. Und auch die Kosten blieben im Rahmen: Nur etwa 300 Euro teurer war die Komplettsanierung der 126 Quadratmeter großen Wohnung geworden.

Mut zum Experimentieren hatte die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseepplatz“: Sie baute eines der größten Holzhäuser Deutschlands im Sprengelkiez, in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofes Wedding. Hier entstanden im vergangenen Jahr 68 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten auf insgesamt 6600 Quadratmetern.

„Ab dem ersten Obergeschoss ist alles bis auf die verbindenden Treppen aus Holz“, erklärt Olaf Schäfer, Geschäftsführer der Schäferwenningerprojekt GmbH, die mit Planung und Bau beauftragt war. Kombiniert wurde der Holzbau mit Gipskarton, der Innenwände teilweise verkleidet. „Holz ist, genau wie Lehm, ein Baustoff, der sich feuchteregulierend und damit angenehm auf das Wohnklima auswirkt – im Gegensatz zu Beton, der an der Oberfläche schwitzt.“ Verarbeitet wurden vorgetrocknete heimische Hölzer aus Deutschland und Österreich. Sie kamen in bereits vorgefertigten Wand- und Deckenelementen auf der Baustelle an. Die Fenster und die Fassade waren bereits montiert.

Das Haus ist aber nicht nur bautechnisch ungewöhnlich, wer hier einziehen wollte, musste Lust auf enge Nachbarschaft haben. Die Etagen wurden vor allem an Wohngemeinschaften vermietet. Für die Hälfte der Mieter übrigens zu 6,50 Euro pro Quadratmeter. Möglich wurde das durch Fördermittel aus dem Senatsprogramm „Experimenteller Geschosswohnungsbau“.

Weitere Informationen rund um die Wohnngesundheit auch unter:

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

**Rosemarie Mieder**




## Gesundes Bauen und Sanieren ist machbar

Funktioniert gesundes Bauen unter den engen Rahmenbedingungen eines kleinen Wohnungsbauunternehmens? Die Bennendorfer Wohnungsbaugesellschaft (BWB) wollte es versuchen und aus einem Wohnblock in der einstigen Mansfelder Bergarbeitersiedlung ein Seniorenheim machen. Begleitet wurden die Bauherren von Fachberatern, dem Freiburger Sentinel Haus Institut, einem Ingenieurdienstleister und Fachplanern für Innenraumhygiene. Nach der weitgehenden Entkernung des Gebäudes wurden die neuen Wände und

Niedrige Miete trotz schadstoffarmer Sanierung: Seniorenwohnheim der Bennendorfer Wohnungsbaugesellschaft



Foto: BWB Bennendorf

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/recht\\_sprechung.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/recht_sprechung.htm). 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

### Verlängerungsklausel

**Ein nach § 564 c BGB a.F. begründetes Wohnraummietverhältnis mit Verlängerungsklausel kann selbst dann, wenn im Mietvertrag vorgesehen ist, dass es sich nicht verlängert, wenn eine der Parteien rechtzeitig widerspricht, nur unter Einhaltung der Kündigungsvoraussetzungen der – gemäß Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB anwendbaren – §§ 564 b, 565, 565 a BGB a.F. zum jährlich vereinbarten Ablauftermin beendet werden.**

BGH vom 19.9.2018 – VIII ZR 261/17 –

 Langfassung im Internet

In diesem Verfahren ging es um die hilfsweise geltend gemachte ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges, die der BGH für grundsätzlich zulässig erachtete (siehe hierzu die Entscheidung vom gleichen Tag mit dem Aktenzeichen VIII ZR 231/18 –, MM 12/ 2018, Seite 30). Daneben musste jedoch ein Randaspekt entschieden werden. Denn im Mietvertrag war folgende Klausel vereinbart:

*„Das Mietverhältnis endet am 30. April 2000. Es verlängert sich jeweils um 12 Monate (1 Jahr), wenn eine der Parteien nicht spätestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widerspricht.“* [...] Solche sogenannten Verlängerungsklauseln waren bis zur Mietrechtsreform vom 1.9.2001 durchaus üblich und gelten für Altverträge fort.


Der BGH entschied, dass die Notwendigkeit einer Kündigung des Vermieters nicht durch die Vereinbarung abgedungen wurde, dass sich das Mietverhältnis nicht verlängert, wenn eine der Parteien spätestens drei Monate vor Ablauf der Verlängerung widerspricht. Denn diese Abrede laufe – soweit die Kündigung des Vermieters betroffen sei – den zwingenden Vorschriften der §§ 565 a, 564 b BGB a.F. zuwider. Das nach § 564 c BGB a.F. begründete Mietverhältnis mit Verlängerungsklausel könne daher vom Vermieter hier nur unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsvoraussetzungen

zum vereinbarten jährlichen Ablauftermin, also dem 30. April eines jeden Jahres, gekündigt werden. Im Klartext: Es reicht nicht aus, wenn der Vermieter der Fortsetzung des Mietverhältnisses „widerspricht“. Er muss vielmehr die Kündigung mit einem gesetzlichen Kündigungsgrund (zum Beispiel Vertragsverletzung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 1 BGB) begründen können. Auch muss er entgegen des Klauselwortlautes eine neunmonatige Kündigungsfrist einhalten (§ 573 c Abs. 1 Satz 2 BGB).

### Mieterhöhung

**Zu den formellen Anforderungen an eine Modernisierungsmieterhöhung.**

BGH vom 25.9.2018 – VIII ZR 121/17 –

 Langfassung im Internet

Hier ging es darum, ob eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsarbeiten den formellen Anforderungen des § 559 b Abs. 1 BGB entsprach oder nicht. Aus einer Mieterhöhung, die gegen die dort genannten Anforderungen an die Erläuterung und Berechnung verstößt, kann der Vermieter keinerlei Ansprüche herleiten. In einem Zahlungsprozess würde das Gericht bei einer derart formal unwirksamen Mieterhöhung gar nicht mehr untersuchen, ob und inwieweit eine Modernisierung beziehungsweise Energieeinsparung gegeben ist. Formal unwirksame Mieterhöhungen sind für Mieter insofern besonders günstig, als hier das Risiko ausscheidet, dass ein Sachverständiger die mieterseitigen Annahmen über mangelnde Energieeinsparung, falsche Instandsetzungsabzüge und so weiter im Prozess widerlegt.

Leider ergibt sich aus der ständigen Rechtsprechung des BGH hierzu, dass an die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen zu stellen sind. Vielmehr genüge es, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen könne.

Vorliegend hatte der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung den Abzug für die durch die Modernisierungsmaßnahmen ersparten Instandhaltungsaufwendungen mit 0,- Euro angegeben. Ferner rügten die Mieter, dass eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie infolge der vorgenommenen Baumaßnahmen weder zu erwarten gewesen noch tatsächlich eingetreten sei.

Der BGH folgte – wie nicht anders zu erwarten – der Ansicht der Mieter nicht, dass beide Umstände die Mieterhöhung formal unwirksam machen würden.

Beides betreffe nicht die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung, mittels derer lediglich die Nachvollziehbarkeit der vom Vermieter berechneten Erhöhung gewährleistet werden solle, sondern ausschließlich die materielle Begründetheit der Mieterhöhung.

Das bedeutet im Klartext: Auch wenn der Vermieter erklärt, dass keine Instandsetzungskosten angefallen sind, ist die Erhöhungserklärung auch dann formell ordnungsgemäß, wenn sich später herausstellt, dass solche Kosten sehr wohl angefallen sind. Der Sachverhalt ist also

genauso zu bewerten, wie wenn ein Vermieter statt eines zutreffenden 30-prozentigen Instandsetzungsabzuges nur 20 Prozent angibt. In beiden Fällen liegt nur ein materieller Fehler vor. Lediglich wenn der Vermieter rein gar nichts zum erforderlichen Instandsetzungsabzug erklärt, ist die Mieterhöhung formunwirksam, es sei denn, ein Instandsetzungsabzug scheidet schon denklogisch aus (zum Beispiel bei erstmaligem Anbau eines Balkons).

Auch im Hinblick auf die erforderliche nachhaltige Einsparung von Heizenergie infolge der vorgenommenen Baumaßnahmen ist es nach Ansicht des BGH für die formale Wirksamkeit der Mieterhöhung ausreichend, dass der Vermieter neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und der Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt.

Ob die besagten Maßnahmen tatsächlich eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirken (können), betrifft demgegenüber wiederum allein die materielle Wirksamkeit der betreffenden Mieterhöhung. Die hierfür entscheidungserheblichen Fragen müssen dann im Rahmen des Zivilprozesses durch Sachverständigengutachten geklärt werden.

## Eigenbedarf

**1. Ob ein Zweitwohnungsbedarf des Vermieters ein berechtigtes Interesse und damit einen Eigenbedarf i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begründen kann, ist unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.**

**2. An vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen fehlt es nicht bereits deshalb, weil der Vermieter im gleichen Mehrfamilienhaus bereits eine Zweitwohnung für sich vorhält und seinen Zweitwohnungsbedarf lediglich durch Umzug in eine hellere und größere Wohnung verbessern möchte.**

**3. Auch der Umstand, dass die Vermieter 2006 in eine kleinere Zweitwohnung gezogen sind, hindert diese nicht, zehn Jahre später Eigenbedarf an einer größeren Wohnung geltend zu machen.**

*BGH vom 23.10.2018 – VIII ZR 61/18 –*

➔ Langfassung im Internet

Schon wieder ein Urteil zur Eigenbedarfskündigung wegen beabsichtigter Zweitwohnungsnutzung (siehe zuletzt BGH vom 21.8.2018 – VIII ZR 186/17 –, MM 12/2018, Seite 27). Hier kündigten die 79-jährige Vermieterin und ihr 80-jähriger Ehemann ein seit 2009 bestehendes Mietverhältnis über eine 78 Quadratmeter große 3-Zimmer-Wohnung in München. Die Vermieter, die ihren Hauptwohnsitz in Österreich haben, zwei Stunden von München entfernt, bewohnten im gleichen Haus, in dem auch die gekündigte Mieterwohnung liegt, bis 2006 eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG als Zweitwohnung und zogen dann in eine 45

Quadratmeter große 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des gleichen Hauses. Diese Zweitwohnung nutzten sie für Besuche in München zu kulturellen und familiären Zwecken sowie zu Besuchen von Heimspielen des FC Bayern. Dann kündigten sie die Mieterwohnung wegen Eigenbedarfs. Ihre 45 Quadratmeter große Zweitwohnung sei zu klein, außerdem relativ dunkel. Man wolle künftig wieder stärker am Kulturleben in München teilnehmen und die familiären Kontakte stärken. Während das Amtsgericht nach Anhörung der Vermieter, ihrer Tochter und des Schwiegersohnes die Eigenbedarfskündigung für rechtmäßig hielt, entschied das Landgericht zugunsten der Mieter. Angesichts des Alters der Vermieter, der Entfernung zum Hauptwohnsitz und des zeitlichen Umfangs der Nutzung von lediglich 1 bis 2 Tagen ein- bis zweimal monatlich sei die Kündigung unvernünftig, sachfremd und willkürlich. Außerdem seien die Vermieter bereits 2006 freiwillig von der größeren in die kleinere Zweitwohnung umgezogen, der Vermieter habe die Dauerkarte für den FC Bayern zurückgegeben, die Hausverwaltung für das Haus abgegeben und die Vorstellung, die Besuche in München zu intensivieren sei angesichts des fortgeschrittenen Alters und der beschwerlichen Anreise nicht nachvollziehbar. Der Bundesgerichtshof hingegen hob die Entscheidung des Landgerichts auf und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung an das Berufungsgericht. Der Umstand, dass die Vermieter 2006 in eine kleinere Zweitwohnung gezogen seien, hindere diese aber nicht, 10 Jahre später Eigenbedarf an einer größeren Wohnung geltend zu machen. Die von den Vermietern geltend gemachten Gründe für den Nutzungswunsch seien vernünftig und nachvollziehbar. Entscheidend sei aber, ob die Vermieter tatsächlich nachweisen könnten, dass dieser Nutzungswunsch besteht und ernsthaft verfolgt wird, und dass es nicht darum gehe, einen unliebsamen Mieter aus der Wohnung zu entfernen. Wenn das Landgericht zu dem Ergebnis käme, dass der Nutzungswunsch der Beklagten nicht realisierbar sei, dann sei wegen fehlender Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches die Eigenbedarfskündigung abzuweisen und dann läge unter Umständen rechtsmissbräuchliches Verhalten vor.


## Musikausübung

**a) Da das häusliche Musizieren einschließlich des dazugehörigen Übens zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung gehört, sind daraus herrührende Geräuscheinwirkungen jedenfalls in gewissen Grenzen zumutbar und in diesem Rahmen als unwesentliche Beeinträchtigung des benachbarten Grundstücks im Sinne von § 906 Abs. 1 BGB anzusehen; insoweit hat ein Berufsmusiker, der sein Instrument (hier: Trompete) im häuslichen Bereich spielt, nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte als ein Hobbymusiker und umgekehrt.**

**b) Dass sich Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung von Nebenräumen wie einem Dachgeschoss- oder Kellerraum verhindern oder verringern lassen, rechtfertigt**

**tigt es nicht, dem Nachbarn das Musizieren in den Haupträumen seines Hauses gänzlich zu untersagen. c) Bei der Bestimmung der einzuhaltenden Ruhezeiten kommt es grundsätzlich nicht auf die individuellen Lebensumstände des die Unterlassung beanspruchenden Nachbarn an (hier: Nachtdienst als Gleisbauer); vielmehr sind beim häuslichen Musizieren die üblichen Ruhezeiten in der Mittags- und Nachtzeit einzuhalten. d) Wann und wie lange musiziert werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere dem Ausmaß der Geräuscheinwirkung, der Art des Musizierens und den örtlichen Gegebenheiten; eine Beschränkung auf zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils unter Einhaltung üblicher Ruhezeiten, kann als grober Richtwert dienen.**

*BGH vom 26.10.2018 – V ZR 143/17 –*

 Langfassung im Internet

Dieses vorweg: Vorliegender Streit war kein mietrechtlicher, sondern ein nachbarrechtlicher unter Eigentümern benachbarter Reihenhäuser. Die Entscheidung des 5. Senats des BGH kann daher nicht eins zu eins auf die mietrechtliche Situation der Musikausübung in einer gemieteten Wohnung eines Mehrfamilienhauses übertragen werden. Insbesondere ist im Mietrecht immer zu prüfen, ob nicht wirksame Beschränkungen der Musikausübung mietvertraglich vereinbart worden sind. Gleichwohl können die Ausführungen des 5. Senats zur Sozialüblichkeit des Musizierens auch im Mietrecht Richtschnur sein, nämlich wenn es um die Frage des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung geht.

Hier hatte der Nachbar eines im Reihnhaus musizierenden Berufsmusikers dessen als störend empfundenen Trompetenspiel verbieten beziehungsweise einschränken lassen wollen, zumal er Schichtarbeiter sei und tagsüber schlafen müsse.

Nach den Feststellungen des Landgerichts bei einem Ortstermin sei das Trompetenspiel im angrenzenden Wohnzimmer nicht und im Schlafzimmer leise zu hören, wenn der Nachbar im Dachgeschoss musiziere. Wenn der Nachbar in seinem Wohnzimmer musiziere, sei dies im angrenzenden Wohnzimmer in schwacher Zimmerlautstärke zu vernehmen. Anhand dieser Feststellungen hatte das Landgericht dem Nachbarn untersagt, im Haus Musikunterricht zu erteilen und außerhalb des Dachgeschosses zu musizieren. Für das Dachgeschoss hatte es das Trompetespielen montags bis freitags nur für maximal zehn Stunden pro Woche außerhalb der Ruhezeiten erlaubt sowie an maximal acht Samstagen oder Sonntagen für jeweils eine Stunde.

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück, weil das Landgericht einen zu strengen Maßstab angelegt habe.

Das häusliche Musizieren einschließlich des dazugehörigen Übens gehöre – so der BGH – zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung und sei aus der maßgeblichen Sicht eines „verständigen Durchschnittsmenschen“ in gewissen Grenzen hinzunehmen,

weil es einen wesentlichen Teil des Lebensinhalts bilden und von erheblicher Bedeutung für die Lebensfreude und das Gefühlsleben sein könne; es gehöre – wie viele andere übliche Freizeitbeschäftigungen – zu der grundrechtlich geschützten freien Entfaltung der Persönlichkeit. Andererseits solle auch dem Nachbarn die eigene Wohnung die Möglichkeit zur Entspannung und Erholung und zu häuslicher Arbeit eröffnen, mithin auch die dazu jeweils notwendige, von Umweltgeräuschen möglichst ungestörte Ruhe bieten. Ein Ausgleich der widerstreitenden nachbarlichen Interessen könne im Ergebnis nur durch eine ausgewogene zeitliche Begrenzung des Musizierens herbeigeführt werden. Dabei habe ein Berufsmusiker, der sein Instrument im häuslichen Bereich spiele, nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte als ein Hobbymusiker und umgekehrt.


Wie die zeitliche Regelung im Einzelnen auszusehen habe, richte sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere dem Ausmaß der Geräuscheinwirkung, der Art des Musizierens und den örtlichen Gegebenheiten; eine Beschränkung auf zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils unter Einhaltung der üblichen Ruhezeiten in der Mittags- und Nachtzeit, könne als grober Richtwert dienen. Die örtlichen Gegebenheiten seien ebenfalls von Bedeutung. Könnten die Geräuscheinwirkungen erheblich verringert werden, indem in geeigneten Nebenräumen musiziert werde, könne es aufgrund nachbarlicher Rücksichtnahme geboten sein, das Musizieren in den Haupträumen zeitlich stärker einzuschränken; das gelte insbesondere dann, wenn aufseiten des Nachbarn besondere Umstände wie eine ernsthafte Erkrankung eine gesteigerte Rücksichtnahme erforderten. Das Musizieren in den Haupträumen des Hauses könne aber nicht gänzlich untersagt werden. Auch die zeitlich begrenzte Erteilung von Musikunterricht könne je nach Ausmaß der Störung noch als sozialadäquat anzusehen sein. Die Festlegung der einzuhaltenden Ruhezeiten müsse sich an den üblichen Ruhezeiten orientieren; im Einzelnen hätten die Gerichte einen gewissen Gestaltungsspielraum. Ein nahezu vollständiger Ausschluss für die Abendstunden und das Wochenende, wie ihn das Berufungsgericht vorgesehen habe, komme jedoch nicht in Betracht. Dies ließe nämlich außer Acht, dass Berufstätige, aber auch Schüler häufig gerade abends und am Wochenende Zeit für das Musizieren fänden.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze hat der BGH das Trompetenspiel im Dachgeschoss, das nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ausschließlich im Schlafzimmer der Kläger leise zu vernehmen war, zur Mittags- und Nachtzeit als wesentlich, zu den übrigen Zeiten aber jedenfalls für etwa drei Stunden werktätlich (und eine entsprechend geringere Zeitspanne an Sonn- und Feiertagen) als unwesentlich angesehen. Hiernach stünden dem Musiker im Dachgeschoss relativ großzügige Zeiträume zur Verfügung; infolgedessen könnte das Trompetenspiel in den Haupträumen engeren zeitlichen Grenzen unterworfen werden. Jedenfalls insgesamt sollte das tägliche Musizieren in dem Haus nach Auffassung

des BGH etwa drei Stunden werktags (und eine entsprechend geringere Zeitspanne an Sonn- und Feiertagen) nicht überschreiten. Entständen durch den Musikunterricht lautere oder lästigere Einwirkungen und damit eine stärkere Beeinträchtigung des Nachbarn, müsse dieser gegebenenfalls auf wenige Stunden wöchentlich beschränkt werden; sofern sich das Dachgeschoss zu der Unterrichtserteilung eigne, könnte das Landgericht vorgeben, dass der Unterricht nur dort stattfinden dürfe.

## Vertrag zugunsten Dritter

**Bei der in einem Kaufvertrag des Vermieters über ein Hausgrundstück enthaltenen Vereinbarung, wonach der Mieter einer Wohnung des Hauses ein lebenslanges Wohnrecht haben und eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den in den Mietvertrag eintretenden Erwerber ausgeschlossen sein soll, handelt es sich um einen (echten) Vertrag zugunsten Dritter (hier: des Mieters) gemäß § 328 BGB. Der Mieter erwirbt hierdurch unmittelbar das Recht, auf Lebenszeit von dem Käufer die Unterlassung einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses zu verlangen.**  
BGH vom 14.11.2018 – VIII ZR 109/18 –

 Langfassung im Internet

Die Stadt Bochum verkaufte 2012 ein Haus aus einer ehemaligen Bergbausiedlung, in dem sich zwei Wohnungen befanden. Eine der Wohnungen war seit 1981 vermietet. Bezüglich dieser Wohnung enthielt der Kaufvertrag folgende Vereinbarungen:

*„Dem Käufer ist ferner bekannt, dass im Hause „H.“ eine Wohnung im Erdgeschoss an die Eheleute L. und M. D. vermietet ist (Vertragsbeginn 16.6.1981). Die Mieter haben ein lebenslanges Wohnrecht. Der Käufer übernimmt das bestehende Mietverhältnis. Er darf insbesondere keine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen der Behinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung aussprechen. Möglich ist lediglich eine Kündigung wegen der erheblichen Verletzung der dem Mieter obliegenden vertraglichen Verpflichtungen. Im Rahmen einer Wohnungsmodernisierung notwendige Vertragskündigung mit gleichzeitiger Versorgung/Umsetzung der Mieter in eine gleichwertige Wohnung im Bestand zu vergleichbaren Konditionen ist zulässig. Für den Fall, dass der Käufer ohne Zustimmung des Verkäufers oder ohne Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes das Mietverhältnis kündigt, ist der Verkäufer berechtigt, das Kaufgrundstück lasten- und schuldenfrei wiederzukaufen. [...]*

*Der sich aus dem Wiederkaufsrecht ergebende Anspruch wird grundbuchlich durch eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers gesichert.*

*Des Weiteren wird das geschützte Mietverhältnis durch ein Vorkaufsrecht gemäß § 1094 Abs. 1 BGB zugunsten des Verkäufers gesichert. [...]*

*Der Käufer verpflichtet sich weiter, [...]*

*sämtliche vorstehenden Verpflichtungen seinen etwai-*

*gen Rechtsnachfolgern im Grundeigentum mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weitergabe vertraglich aufzuerlegen.“*

Der Erwerber zog in die andere Wohnung ein und kündigte im Februar 2015 das Mietverhältnis nach § 573 a Abs. 1 Satz 1 BGB, der eine erleichterte Kündigung des Vermieters vorsieht, wenn dieser in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen selbst wohnt (sogenannte „Einliegerkündigung“).

Der BGH entschied, dass es sich bei den im Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen zum lebenslangen Wohnrecht der Mieter um einen echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) handelt, der dem Mieter der betreffenden Wohnung eigene Rechte gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter einräumt und vorliegend die von dem Vermieter ausgesprochene Kündigung ausschließt. Schon der Wortlaut der Regelung, in der von einem bestehenden lebenslangen Wohnrecht der Mieter und einer Übernahme dieses Mietverhältnisses durch den Käufer die Rede sei, bringe hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass den Mietern hiermit eine (eigene) gesicherte Rechtsposition auch gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter eingeräumt werde. Ihren bisherigen Wohnraum sollten sie lediglich bei selbst zu vertretender (erheblicher) Verletzung ihrer Mieterpflichten verlieren können. Für diese naheliegende Auslegung der vertraglichen Regelungen spreche zusätzlich auch die hohe Schutzbedürftigkeit der langjährigen Mieter und die Verantwortung der Stadt Bochum als kommunaler Eigentümer und Veräußerer. Darüber hinaus unterstreiche das für den Fall einer unberechtigten Vermieterkündigung vereinbarte Wiederkaufsrecht der Stadt, dass diese mit den vertraglichen Regelungen erkennbar einen möglichst umfassenden Schutz der Mieter herbeiführen wollte. Vom vereinbarten Kündigungsausschluss mit umfasst sei dabei ohne Weiteres auch die vorliegend vom Vermieter ausgesprochene erleichterte Vermieterkündigung nach § 573 a BGB, die (ebenso wie die ausdrücklich genannten Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung) ebenfalls eine Pflichtverletzung oder ein Verschulden auf Mieterseite nicht voraussetze.

Auf die Frage, ob die Regelung im Kaufvertrag eine allgemeine Geschäftsbedingung sei, komme es nicht an. Die vorliegend verwendeten kaufvertraglichen Bestimmungen, mit denen das Recht der Erwerber zur ordentlichen Kündigung für die Lebensdauer der aktuellen Mieter eingeschränkt werde, benachteilige den Käufer einer entsprechenden Immobilie nicht unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 und 2 BGB, sondern stelle vielmehr eine inhaltlich ausgewogene Regelung für den Verkauf eines im kommunalen Eigentum stehenden, von langjährigen Mietern bewohnten Siedlungshauses dar.

Die Entscheidung stärkt die Mieterposition. Sie hat vor allem Bedeutung über den Einzelfall hinaus. Mieter können sich, wie hier, auf Kündigungsschutzregelungen berufen, die zwischen dem kommunalen Verkäufer und dem Käufer einer vermieteten Immobilie im Kaufvertrag vereinbart wurden (Mieterschutzregelungen in einer sogenannten „Sozialcharta“).

# 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. Wir bitten um Verständnis, dass aus organisatorischen Gründen eine Beraterauswahl nicht immer erfolgen kann.

## Öffnungszeiten

**Achtung:** In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

- **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung (es kann zu Wartezeiten kommen!)  
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, Samstag von 9 bis 13 Uhr (samstags jedoch nicht in den Beratungszentren Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Beratung mit Terminvereinbarung**  
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Termin.

**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr, Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

### Beratungszentrum

#### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

- ♿ Zugang im EG über mobile Rampe
- U Altstadt Spandau
- S Rathaus Spandau

### Beratungszentrum

#### Müllerstraße

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

- ♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)
- U Seestraße

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

- ♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
- U Eberswalder Straße

### Beratungszentrum

#### Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51  
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

- ♿ Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgeeignet
- U Wilmsdorfer Straße
- S Charlottenburg

#### Wir ziehen um!

Vom 27.2. bis 1.3. keine Beratung, ab 2.3.2019 neuer Standort: Zillestraße 81/nahe Wilmsdorfer Straße, Laden im Erdgeschoss

- U Bismarckstraße (U2 und U7)

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

- ♿ Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
- U Walther-Schreiber-Platz
- S Feuerbachstraße

### Bitte beachten Sie

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

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

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

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
U Spichernstraße (U3 und U9)

- ♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

**Rechtsberatung:** Mo-Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

- ♿ Zugang rollstuhlgerecht (bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)
- U Frankfurter Allee
- S Samariterstraße

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

- ♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)
- S Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



### Beratungszentrum

#### Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe U Südsterne

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee in der Frankfurter Allee 85



## 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

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

Mo, Di, Mi 9-18.30 Uhr, Do 9-19 Uhr, Fr 9-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Rechtsberatung:

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit  
erhalten Sie über unser  
Servicetelefon ☎ 030-226 260

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,  
Wandlitzstr. 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus  
im Ostseeviertel,  
Ribnitzer Straße 1 b,  
2. OG, Raum 204

S Wartenberg

### 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 Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungs-  
stelle, Perleberger Straße 44/  
Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

### Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,  
Oranienburger Straße 204,  
Ecke Roedernallee  
nahe U Wittenau (250 m Fußweg)  
und S Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V.,  
Königstraße 43  
(nahe Rathaus und Meldestelle)  
S Zehlendorf

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

+ Do 10-11 Uhr  
AWO-Laden,  
Goltzstraße 19 (links)  
U Nollendorfplatz,  
U Eisenacher Straße

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

## Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-  
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-  
hung, der Mieterverein hält für Sie in der  
Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungs-  
zentren ein großes Angebot an Informa-  
tionsblättern bereit. Alle Informationen  
auch im Internet abrufbar unter  
[www.berliner-mieterverein.de/  
mietrecht/infoblaetter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm)

## Mein BMV

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

## TELEFONBERATUNG

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

### Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und 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:

**Mo 17-19 Uhr** (jeden 1. 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 85

## Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für Mitglieder des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes kostenfrei und unverbindlich. 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.

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfängende.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.  
Servicetelefon ☎ 030-226260

## Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird

von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:  
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:  
☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

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

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, S Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:  
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,  
☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780  
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,  
☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 10 bis 40 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  
■ 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/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 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).

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen. Davon profitieren die Mitglieder. Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen MieterMagazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

#### Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 59,95 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 59,95 Euro; Gutscheincodes: mieterverein; Bestellung: [www.joycard.de](http://www.joycard.de), ☎ 30369957

#### Bildung und Kultur

- **Urania**  
[www.uranias-berlin.de](http://www.uranias-berlin.de)  
☎ 030-218 90 91
- **Distel Kabarett – Theater im Admiralspalast**  
[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de)  
☎ 030-204 47 04
- **Kleines Theater**  
[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de)  
☎ 030-821 20 21
- **Labyrinth Kindermuseum**  
[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)  
☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

- **Mietspiegel**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77
- **Betriebskostenspiegel**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)
- **Heizspiegel**  
[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)
- **Energiesparberatung**  
des BUND für Geringverdiener:  
Termin unter ☎ 030-78790060
- **Wohngeld**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)  
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- **Quartiersmanagement**  
[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
☎ 030-90 139 - 48 10
- **Sozialgipfel**  
[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)
- **Genossenschaftlich Wohnen**  
[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)  
☎ 030-302 38 24
- **Lärmschutz**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)  
Stiftung Warentest – Leserkonferenz Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

- **Wohnen im Alter**  
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,  
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059  
[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**  
Geschütztes Marktsegment/  
Landesamt für Gesundheit und Soziales  
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2  
[www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)  
Ambulante Dienste/GEBEWO  
☎ 030-48098 191,  
Fax 030-48098 192,  
[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)  
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB  
☎ 030-4900099 0,  
Fax 030-4900099 28,  
[AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)
- **Straßenleuchten**  
Bei Defekten: ☎ 0800 11020 10 (Vattenfall)
- **Verbraucherschutz**  
[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de),  
[www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört, ■ dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren; ■ dass wir unsere Mitmieter aufklären; ■ dass wir uns einfach zusammuntun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

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

- **Charlottenburg-Wilmersdorf**  
Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Hans Huser  
Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19  
Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144
- **Friedrichshain-Kreuzberg**  
Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Frank Straubing  
■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63; jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85 und über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV ☎ 030-22626-144

- **Lichtenberg**  
Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann, Karin Korte, Alexandra Gaulke  
■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mi des Monats um 17 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.  
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten  
**Marzahn-Hellersdorf**  
Bezirksleitung: Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas  
■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich  
**Mitte**  
Bezirksleitung: Ursula Loesch, Karin Jansen  
■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 190  
**Neukölln**  
Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm Laumann  
Kontaktmöglichkeiten: [bmv-neukoelln@freenet.de](mailto:bmv-neukoelln@freenet.de) und über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV  
☎ 030-22626-144  
■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)  
**Pankow**  
Bezirksleitung: Wolfgang Marquardt, Karin Kemner, Hans-Günther Miethe  
■ Kontaktmöglichkeiten:  
Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B  
**Reinickendorf**  
Bezirksleitung: Helmut Möller  
Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144  
■ „Mittwochsrunde“ jeden 1. Mi im Monat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204  
**Spandau**  
Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7  
jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; AG Modernisierung, AG Privatisierung und Umwandlung:  
Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20  
**Steglitz-Zehlendorf**  
Bezirksleitung: Barbara von Borovitz  
Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144  
**Tempelhof-Schöneberg**  
Bezirksleitung: Folkert Schulz  
Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144  
**Treptow-Köpenick**  
Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner  
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat  
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

# Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

## Heizkostenabrechnung einsenden!

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

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen.

Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren.

Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

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

## Berliner Heizspiegel

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

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

# Viel Wissen ... ... für wenig Geld

## Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 Euro.



Die Broschüren kosten 6 Euro und sind erhältlich in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)

# Urania Berlin

Februar 2019



## Demokratie-Salon

Die neue Gesellschafts-Reihe

● MI, 27.2.2019, 19:30 Uhr

Jürgen Wiebicke im Gespräch mit Seyran Ateş

## Die Digitalisierung der Erde

Wissenschaftliche Großprojekte  
zum System Erde-Mensch

● DI, 5.2.2019, 19:30 Uhr

Prof. Reinhard Hüttl

## Kultur und Natur in Berliner Stadtgärten

Auftakt der Urban-Gardening-Reihe

● FR, 8.2.2019, 19:30 Uhr

Dr. Elisabeth Meyer-Renschhausen

## Der Ich-kann-nicht- singen-Chor

Chor-Kreativ-Workshop

● SO, 10.2.2019, 11:00 – 14:00 Uhr

Michael Betzner-Brandt

## Die Rationale Revolution

Das Manifest zur Energiewende

● DI, 12.2.2019, 19:30 Uhr

Prof. Jürgen Renn,  
Prof. Robert Schlögl

## Fontanes Frauen

Anlässlich des 200. Geburtstags  
von Theodor Fontane

● MI, 13.2.2019, 19:30 Uhr

Robert Rauh

## Männerspaga

Wie wir mit Offenheit, Respekt und  
Leidenschaft alte Rollen überwinden

● DO, 14.2.2019, 17:30 Uhr

Dr. Hajo Schumacher

## KulTouren-Reisetag

Reisevorträge zu Portugal, Skandi-  
navien, Russland und Frankreich

● FR, 15.2.2019, 14:00 – 18:30 Uhr

► Eintritt frei

## Self Care: Du bist wertvoll

Das Selbstfürsorge-Programm

● MO, 18.2.2019, 19:30 Uhr

Ulrike Scheuermann

## Tauchgang ins Totenreich

Archäologie unter dem Meeresspiegel

● DO, 21.2.2019, 19:30 Uhr

Dr. Florian Huber ▼



## Der Mensch – ein „erinnerndes Wesen“?

Unser Umgang mit der Vergangenheit

● FR, 22.2.2019, 19:30 Uhr

Prof. Jan Assmann, Dr. Manfred Osten

## Michel aus der Suppenschüssel

Familienkonzert mit Backworkshop

● SA, 23.2.2019, 15:00 Uhr

Andreas Peer Kähler,  
Kammerorchester Unter den Linden

Das komplette Programm unter

[urania.de](http://urania.de)