



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 357 DEZEMBER 2012



ENERGIEWENDE UND ENERGETISCHE SANIERUNG

Wer zahlt? Wer profitiert?

Mieterhöhung
Modernisierung

Was tun?

- 1 Nichts unterschreiben!
- 2 Mit den Nachbarn reden!
- 3 Mieterberatung aufsuchen!

IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 - 216 80 01, Telefax: 030 - 216 85 15

Bankverbindung: Postbank Berlin BLZ 10010010 Konto-Nr. 830 71 109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 - 21 00 25-84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Layout und Satz: nmp-grafik
Titel: Matthias Coers, Hermann Werle, Rainer Sturm/Pixelio, Vattenfall

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 19.10.2012

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 - 216 80 01, Telefax: 030 - 216 85 15
www.bmgev.de

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr
Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)
Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ☉ Yorckstraße ☚ M19

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite).
Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Zutritt und Besichtigung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche
- Mietsicherheit/Kautions

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ ORT _____

BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN _____

TELEFON _____ GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto:
Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71 109
oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe. Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____ BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Energiewende treibt Wohnkosten in die Höhe**
Energiewende ist ökologisch zweifelhaft und sozial unverträglich
Hermann Werle
- 5 **Energieeinsparung von 25% durch andres Nutzerverhalten**
Was haben Mieter/innen von energetischen Modernisierungen?
Interview mit dem Bauingenieur Martin Schultze
- 6 **Staatliche Förderung für unsoziale Mieterhöhungen**
Neuköllner Mieter/innen kritisieren Politik der Förderbank KfW
Jutta Blume
- 8 **Wer zahlt die Zeche?**
„Teure erneuerbare Energie“ als Ursache steigender Strompreise?
Rainer Balcerowiak
- 10 **Bedingt klimafreundlich**
Fernwärme ist energieeffizient, aber nicht immer billig
Jutta Blume
- 12 **Extrem hohe Heizkosten durch Contracting**
Mieter/innen der Glienicker Straße zahlen deutlich über Durchschnitt
Götz Autenrieth
- 13 **Eine Anfrage bei Lichtblick mit Folgen**
Kündigungsgrund: Erkundigung nach alternativer Beheizung
Peter Nowak
- 14 **„Kunststoff macht Sieger“**
Chemie-Industrie präsentiert sich als problemlösender Umweltengel
Hermann Werle
- 16 **Dicke Pullover stricken für die Energiewende**
Für wen rechnen sich energetische Modernisierungen eigentlich?
Hermann Werle

BERLIN

- 17 **Placebo gegen Wohnungsnot**
„Mietenbündnis“ ist bestenfalls ein Tropfen auf den heißen Stein
Rainer Balcerowiak
- 18 **Große Pläne – nichts dahinter**
Rot-schwarzer Senat hält an fragwürdigen Großprojekten fest
Benedict Ugarte Chacón
- 20 **Fluglärm weg, Mieten rauf?**
Flughafen Tegel schließt – die Aufwertung ist absehbar
Jörn Boewe
- 22 **Die Lobby am Regierungstisch**
Politische Instinktlosigkeit der CDU durch neue Wirtschaftssenatorin
Benedict Ugarte Chacón
- 23 **Wohnungsnot zum Semesterbeginn**
In vielen Universitätsstädten hat sich die Lage dramatisch verschärft
- 23 **„Marktfähige Wohnkonzepte“ für Studierende?**
Die pantera AG bietet ein „Wohnheim“ der gehobenen Preisklasse
- 24 **Luxus-Loft statt Grundschule**
Die Freie Schule Kreuzberg steht vor der Räumung
Robert Maruschke

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 25 **„Hier kaufen Sie Ärger!“**
Kreuzberger Mieter/innen behaupteten sich gegen Modernisierung
Tobias Höpner
- 26 **Perspektive der Gegenwehr**
Mit Umfrage vernetzte eine Stadtteilinitiative in Neukölln Betroffene
Kiezinitiative DonauFulda
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

dieses Jahr war kein gutes Jahr für Mieter/innen. Der Wohnungsbestand wird immer geringer, Neubau findet nur noch auf Sparflamme statt, der soziale Wohnungsbau ist faktisch abgeschafft. Eine gute Gelegenheit für die konservativ-liberale Bundesregierung, auch das Mietrecht zugunsten der Eigentümer, Investoren, Finanzanleger und vor allem zugunsten der Spekulanten, für die steigende Mieten durch die Entwicklung garantiert scheinen, einschneidend zu verändern. Der Senat handelt nicht, er plant. In Arbeit ist ein Stadtentwicklungsplan Wohnen, der irgendwann im nächsten Jahr abgeschlossen werden und die Grundlage für die Beschäftigung mit der Wohnungsnot bilden soll. Damit sind zwei Jahre – wie man will – gewonnen, für die Verschärfung der Wohnungsversorgung im Interesse der Spekulation, oder verloren, für die Entspannung des Wohnungsmarkts, auf die wir Mieter/innen dringend angewiesen sind. Bis dahin wird weiter Sand in die Augen der Berliner/innen gestreut. Ein Bündnis wurde geschlossen zwischen dem Senat als Eigentümer und den öffentlichen Wohnungsbaunternehmen als seinem Eigentum. Eine Farce! Demnächst wird Senator Müller auch mit der ihm unterstellten Verwaltung ein Bündnis schließen und mit seinem Dienstwagen.

Das scheint alles so trostlos. Aber dennoch, es gibt Grund zum Optimismus. Der Widerstand regt sich. Zuletzt gegen die Zwangsräumung einer Familie in Kreuzberg. Wenn es denn nicht anders geht, dann muss es eben so gehen und vor allem so weitergehen.

In diesem Sinne wünschen wir allen Leser/innen ein entspanntes Weihnachtsfest und ein kämpferisches neues Jahr.

IHR MIETERECHO

Anmerkung in eigener Sache:

Viele kennen zwar die Webseite der Berliner MieterGemeinschaft, aber vielleicht noch nicht alle. Deshalb unser Hinweis: Unter www.bmgev.de findet sich vieles, was gebraucht wird. Tipps zu mietrechtlichen Problemen und die eine oder andere Information zum aktuellen Geschehen. Vor allem aber einen Betriebskostenrechner mit Informationen, die auf ein Beratungsgespräch sehr gut vorbereiten können. Bitte nutzen Sie ihn und bitte geben Sie die Information weiter.

Wer an der Seite Gefallen hat, kann es uns auf unserer facebook-Seite mitteilen. Vielen Dank.

HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Vom 24. bis 31.12.2012 sind die Beratungsstellen grundsätzlich geschlossen.

Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die am 27. und 28.12.2012 geöffneten Beratungsstellen auf der hinteren Umschlagseite mit * gekennzeichnet.

Die Geschäftsstelle ist am 27. und 28.12.2012 wie üblich geöffnet und am 24. und 31.12.2012 geschlossen.

Energiewende treibt Wohnkosten in die Höhe

„Umweltschonend und bezahlbar“ soll sie laut Angela Merkel sein – tatsächlich ist die derzeit vorangetriebene Energiewende ökologisch zweifelhaft und sozial unverträglich

Hermann Werle

Die Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeinsparung sind die zentralen Elemente der Energiewende – das ist allgemeiner Konsens. Bei den Fragen, welches die geeigneten Maßnahmen sind, und wie diese finanziert werden sollen, endet die Einigkeit. Nach den Planungen der Bundesregierung werden neue Kohlekraftwerke ans Netz gehen und Unternehmen von weiteren Subventionen profitieren. Den Forderungen der Industrie entsprechend sollen die Kosten der Energiewende auf die Privathaushalte abgewälzt werden.

Neben den erneuerbaren Energien wolle die Bundesregierung den Gebäudebereich „als zweite wichtige Säule der Energiewende verankern“, so die Bundesminister Philipp Rösler (FDP) und Peter Altmaier (CDU) anlässlich einer Konferenz des Bundesverbands der Deutschen Industrie (BDI) im vergangenen September. Die BDI-Initiative „Energieeffiziente Gebäude“ kann diese Zusicherung als Erfolg verbuchen, da ihr Ziel einzig darin besteht, das Thema der energetischen Gebäudesanierung „prominent in der politischen Diskussion zu platzieren“, wie es in einer Mitteilung des BDI heißt. Weit weniger prominent konnte das Forum Ökologisch-Soziale Marktwirtschaft (FÖS) eine ganz andere Botschaft platzieren: „Immer wieder müssen die erneuerbaren Energien als Preistreiber herhalten, dabei sind sie schon heute günstiger als Kohle und Atom.“ In der Studie „Was Strom wirklich kostet“ rechnet das FÖS vor, dass die erneuerbaren Energien nicht annähernd so viel staatliche Förderungen erhalten wie die konventionellen Energien (Seite 8).

Exportmarkt Klimaschutz

Während auf der einen Seite die Strom erzeugenden Energiekonzerne von staatlichen Förderungen profitieren, werden die Strom-Großverbraucher der Industrie bei der Erneuerbaren-Energie-Umlage finanziell begünstigt (Seite 9). Die Quittung bekommen Mieter/innen mit den Strom- und Betriebskostenabrechnungen serviert. Im Bereich der energie-

tischen Modernisierung setzt sich die Industrieförderung munter fort. So wie sich der BDI für das Mietrechtsänderungsgesetz stark macht, agieren Lobbyverbände der Industrie auf nationaler wie europäischer Ebene, um den politischen Rahmen für das Geschäft mit Gebäudeeffizienz und Dämmstoffen zu ge-



Geht es nach der Bundesregierung, bilden die erneuerbaren Energien und energetische Gebäudesanierungen die Schwerpunkte der Energiewende. Foto: nmp

stalten (Seite 15). Unter der Federführung des Wirtschaftsministeriums wurde unter der Dachmarke „Energieeffizienz – Made in Germany“ eigens eine Exportinitiative eingerichtet. Diese liefert Marktanalysen, veranstaltet „individuelle Geschäftsreisen“, die auch „politisch begleitet“ werden können, „um deutsche Unternehmen bei der Kontaktabahnung weltweit zu unterstützen“, oder bringt auch „ausländische Entscheidungsträger aus Politik und Wirtschaft in Ihr Unternehmen“, wie dem Internetportal der Initiative zu entnehmen ist.

Arme sollen noch mehr sparen

Auch die deutsche Entwicklungspolitik unter Dirk Niebel (FDP) hat sich das Thema Energieeffizienz zu eigen gemacht und wirbt für „technische und Managementlösungen von neuen Informations- und Kommunikationstechnologien bis hin zur energieeffizienten Gebäudesanierung“ aus deutschen Landen für den Rest der Welt. Angesichts dessen, dass energetische Modernisierungen für viele Mieterhaushalte in Deutschland kaum zu bezahlen sind und dass nach Schätzungen von Verbraucherschutzzentralen 600.000 bis 800.000 Haushalte in diesem Jahr von Stromsperrern betroffen sein werden, lässt sich erahnen, welche soziale Nachhaltigkeit deutsches Know-how beim Energiesparen in Schwellen- und Entwicklungsländern entfalten wird. Hierzulande werden bereits angelernte Arbeitslose als Stromspar-Helfer entsandt, um anderen Unterschichtlern zu zeigen, wo noch was zu sparen ist. Dieses Modell will Minister Altmaier zum Programm machen und fordert kostenlose Energieberatungen für alle.

In Südafrika haben sich aus dem Protest gegen Privatisierungen und steigende Preise sowie Strom- und Wassersperrungen andere Modelle entwickelt. Aktive aus Basisgruppen schließen die von Versorgungsunternehmen unterbrochenen Leitungen wieder an oder geben in Schnellkursen praktische Anleitungen dazu. Soweit ist die Widerständigkeit in Deutschland noch nicht herangereift.

Deshalb rät die Berliner MieterGemeinschaft zur Überprüfung aller Mieterhöhungsverlangen und Modernisierungsankündigungen sowie der Betriebskostenabrechnungen. Nutzen Sie die vielfältigen Beratungsangebote (Seite 31) und den auf der Website der Berliner MieterGemeinschaft verfügbaren Betriebskostenrechner sowie die Infoschriften.

Weitere Infos:

www.bmgev.de/betriebskosten

www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften

„Durch verändertes Nutzerverhalten sind Energieeinsparungen von 25% möglich.“

Was haben Mieter/innen angesichts der hohen Mieterhöhungen von energetischen Modernisierungen?

Interview mit dem Bauingenieur Martin Schultze

Für Mieter/innen stellt sich die Frage, was energetische Sanierungen tatsächlich bringen, denn es folgen drastische Mieterhöhungen. Zudem ist zweifelhaft, dass die damit verbundenen Ziele der Energieeinsparung überhaupt erreicht werden. Das MieterEcho fragte Martin Schultze, der sich als Bauingenieur mit der technischen Umsetzung der energetischen Modernisierung bestehender Wohnhäuser beschäftigt hat.

MieterEcho: Wie viel ist bei Miethäusern durch eine neue Dämmung an Energieeinsparung herauszuholen? Lohnen sich die Maßnahmen für Mieter/innen?

Martin Schultze: Das Thema Wärmedämmung beinhaltet verschiedene Aspekte der Baukonstruktion, der Bauphysik und des Nutzerverhaltens, die von Objekt zu Objekt verschieden sind. Ob die geplanten Dämmwerte durch die Baumaßnahmen tatsächlich erreicht werden, steht auf einem anderen Blatt. Hohe Einsparpotenziale bieten industrialisierte Plattenbauten der ehemaligen DDR und im Westen in der Regel sehr einfach ausgeführte Häuser, bei denen Wärmedämmung keine Rolle spielte. Auch haben allein stehende Gebäude größere Einsparpotenziale als Geschossbauten und Reihenhäuser, da mehr Flächen an die Außenluft grenzen. Unberücksichtigt bleibt in den Berechnungen das generelle Nutzerverhalten: Menschen, die weniger Heizen und eher mal einen Pullover anziehen, haben weniger von energetischen Sanierungen als diejenigen, die dem statistisch ermittelten Wohnverhalten entsprechen. Letztendlich kann der Umfang einer sinnvollen und für die Bewohner/innen verträglichen Wärmedämmung nur im Einzelfall entschieden werden.

Die Herstellung der Dämmung ist energieintensiv. In welchem Verhältnis steht das zur Energieeinsparung?

Die am meisten eingesetzten Dämmstoffe basieren auf Erdöl. Auf dem Papier sollen sie sich üblichen Berechnungen zufolge in der angesetzten Lebensdauer von 30 Jahren amortisiert haben. Diese Berechnungen basieren in der Regel auf projizierten Brennstoffpreisen und sind mit Vorsicht zu genießen. Außerdem muss die neue Außenhaut auch mal gestrichen oder bei Vandalismus repariert wer-

den. Problematisch ist die Entsorgung. Prinzipiell sind Wärmedämmverbundsysteme Sondermüll. Der Aufwand ihrer Entsorgung hängt von den eingesetzten Baustoffen ab. Die normale Außenwanddämmung besteht aus Klebstoffen, dem Dämmstoff und den äußeren Schutz- und Farbschichten mit Bioziden. Der am meisten eingesetzte Polystyrol-Hartschaum (Styropor) lässt sich schwer in seine chemischen Bestandteile trennen. Das alles steht einer erfolgreichen Wiederverwertung entgegen. Anzumerken ist, dass nach dem Ende der Lebensdauer der Baustoffe in einigen Jahrzehnten erhöhte Entsorgungsmengen zu erwarten sind.

Was ist von Berechnungen zu halten, die bei der Planung der energetischen Sanierung angewendet werden?

Die aktuellen Normen versuchen, eine Bilanz aus dem Energieverbrauch und Einflüssen aus der Umwelt – Kälte wie auch Sonneneinstrahlung – zu erstellen. Also wird per Programm eine Liste der Bauteile und ihrer Durchgangswerte, der verschiedenen Nutzungsflächen und der Haustechnik erstellt und berechnet. Ein Test des Deutschen Ingenieurblatts vom Oktober 2008 zeigte in einem Vergleichstest gebräuchlicher Programme gravierende Abweichungen. Auch werden Normen immer weiter fortgeschrieben, was die Programm- pflege sehr problematisch macht.

Welche baulichen Maßnahmen lohnen sich meist und welche sind oft wenig effektiv oder einfach unverhältnismäßig teuer?

Generell ist die Dämmung großer Außenflächen sinnvoll, wobei die Dachflächen konstruktiv am einfachsten zu dämmen sind. Der Austausch der Fenster hat oft ebenfalls großen Wert und auch die Modernisierung einer alten

Heizungsanlage. Zeitgleich sollte den Bewohner/innen ein anderes Nutzerverhalten (Lüften etc.) vermittelt werden. Eine Innendämmung bringt dagegen nur Probleme und ist aus bauphysikalischen Gründen abzulehnen.

Welche Probleme können entstehen, wenn ein Haus ordentlich eingepackt wurde?

Die Raumluft muss öfter ausgetauscht werden, da sonst Schimmelbefall droht. Die Brand- und Feuergefährlichkeit der Dämmung ist umstritten. Auch wenn die Fassade schwerentflammbar ist, können kleinere Brände Giftstoffe freisetzen. Bei Wärmedämmverbundsystemen fällt die Putztemperatur unter die Umgebungstemperatur, Feuchtigkeit lagert sich an und es droht Algenbefall. Daher werden im Putz Biozide eingesetzt, die mit der Zeit ausgewaschen werden und ins Grundwasser gelangen. Bei nicht fachgerechter Dämmung können Wärmebrücken entstehen, die Schimmelbildung in den Wohnräumen fördern. Auch Balkone in all ihren unterschiedlichen Bauformen sind konstruktiv sehr schwer zu behandeln.

Wann würden Sie von einer Fassadendämmung abraten?

Bei Gebäuden, die städtebaulich oder architektonisch bemerkenswert sind. Im Allgemeinen auch bei komplexen Fassaden, bei denen durch Wärmebrücken bauphysikalische Probleme entstehen können.

Durch energetische Sanierungen werden Häuser technisch immer weiter aufgerüstet. Was bedeutet das für den Wartungsaufwand?

Mehr Technik bedeutet immer auch mehr Wartung. Diese schlägt sich nicht unbedingt in der Energiebilanz nieder, erhöht aber die Betriebskosten.

Was würden Sie Mieter/innen und Vermietern jenseits großer Baumaßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung raten?

Miteinander Reden. Und dass Maßnahmen der Wärmedämmung sinnvoll – dem realen Nutzerverhalten und der Bausubstanz entsprechend – eingesetzt werden, damit sie nicht zu unnötigen Belastungen der Mieter/innen führen. Untersuchungen ergaben, dass allein durch verändertes Nutzerverhalten Energieeinsparungen von 25% möglich sind: Nebenräume und Badezimmer müssen zum Beispiel nicht unbedingt so stark beheizt werden wie Wohnräume. Ein kurzes Durchlüften der Wohnung mit weit geöffneten Fenstern ist sinnvoller als lange gekippte Fenster. Letztendlich muss jeder selbst entscheiden, wie seine/ihre Toleranz gegenüber der Kälte ist.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Tobias Höpner.

ENERGIEEINSPARVERORDNUNG (EnEV)

Die EnEV ist zentraler Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Sie geht auf die EU-Richtlinie „Über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ (Richtlinie 2002/91/EG) zurück und fasste die vorher gültigen Heizungsanlagen- und Wärmeschutzverordnungen zusammen. Seit der ersten EnEV (2002) gab es drei Neufassungen, eine weitere ist für nächstes Jahr vorgesehen. Diese beruht auf einer Neufassung der EU-Richtlinie von 2010, die unter anderem vorsieht, den Energieverbrauch in der Union bis 2020 um 20% zu senken.

Die EnEV definiert verbindliche Grenzwerte und Berechnungsweisen für den Primärenergiebedarf von Gebäuden. Dabei werden die Wärmedämmfähigkeit der Gebäudehülle sowie die Energieeffizienz der technischen Ausstattung und dabei insbesondere der Heizungsanlage berücksichtigt. Daraus ergibt sich eine Gesamtbilanz des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen.

Für bestehende Gebäude gilt, dass Energieverluste der Gebäudehülle um 15% und der Gesamtenergieverbrauch der Gebäude um 30% gesenkt werden soll. Verpflichtend sind Dämmmaßnahmen, wenn mehr als 10% der Fassade verändert werden, beispielsweise bei einer Putzsanierung.

Das Energiekonzept der Bundesregierung sieht vor, dass jährlich 2% des Gebäudebestands energetisch modernisiert werden. Dies würde die Verdoppelung auf rund 360.000 Gebäude bedeuten. Finanziell gefördert werden diese Maßnahmen mit zinsgünstigen Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von derzeit 1,5 Mrd. Euro pro Jahr. (hw)

Staatliche Förderung für unsoziale Mieterhöhungen

Neuköllner Mieter/innen kritisieren die Politik der staatlichen Förderbank KfW

Jutta Blume

Im Jahr 2011 hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 6,5 Milliarden Euro im Bereich „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“ finanziert. Die staatliche Förderbank vergibt zinsvergünstigte Darlehen sowie Tilgungszuschüsse für Hauseigentümer, die energieeffizient bauen oder energetisch modernisieren. Der Tilgungszuschuss fällt umso höher aus, je besser der Energiestandard ist. Viele Eigentümer von Miethäusern haben die Förderkredite daher in den letzten Jahren in Anspruch genommen, um einen Teil der Baumaßnahmen zu finanzieren. So auch die Grundstücksgemeinschaft Weichselplatz, die Anfang 2010 das Gebäude am Weichselplatz/ Ecke Fuldastraße in Neukölln gekauft hatte.



Die Förderbank KfW verstößt gegen die eigenen Sozialleitsätze, wenn sie — wie im Eckgebäude am Weichselplatz — Modernisierungen fördert, die erhebliche soziale Nachteile für die betroffenen Mieter/innen zur Folge haben.

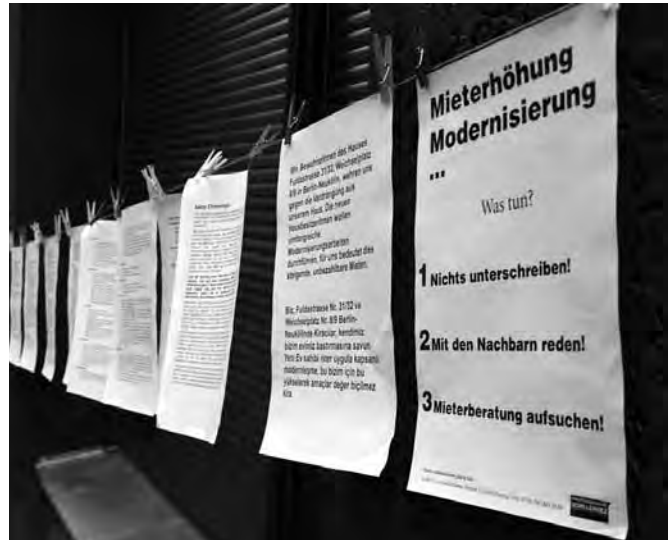
Bereits wenige Monate nach dem Eigentümerwechsel erhielten die Mieter/innen des Eckhauses Modernisierungsankündigungen, die Mieterhöhungen bis zu 89% zur Folge haben sollten. Die in der Initiative Fulda-Weichsel zusammengeschlossenen Bewohner/innen des Hauses wehren sich nicht nur gerichtlich gegen die finanziellen Härten der energetischen Modernisierung, sondern haben nun auch die staatliche Bank mit den sozialen Folgen ihrer Förderprogramme konfrontiert. „Das Vorgehen der Eigentümer ist in unseren Augen nicht mit Ihren Sozial-Richtlinien zu vereinbaren“, schrieben die Mieter/innen Anfang Juli 2012 an die KfW. Die Idee,

an die Bank heranzutreten, entstand dadurch, dass sich die Vermieter in den Verhandlungen mit den Mieter/innen immer auf die Vorgaben der finanzierenden Bank beriefen. Nur mit der vollständigen Umsetzung dieser Vorgaben würden sie den Kredit auch bekommen.

„Vorhaben mit voraussehbar nicht akzeptablen sozialen Nachteilen schließen wir von der Finanzierung aus“, heißt es dagegen in den für alle Programmbereiche der KfW geltenden Umwelt- und Sozialleitsätzen. Dass die Modernisierung im Eckgebäude am Weichselplatz zu erheblichen sozialen Nachteilen führt, schilderten die Mieter/innen des Hauses detailliert in ihrem Brief. Dazu zählen die Mehr-



Nachbarschaftsfest vor dem Haus im Sommer 2012.



Wandzeitung der FuldaWeichsel-Initiative gegen Mieterhöhung. Fotos: Matthias Coers

kosten durch Modernisierungsumlage und höhere Heizkosten, die Belastung durch die sich über ein Jahr hinziehenden Bauarbeiten sowie der Umgang der Eigentümer mit den zum Teil langjährigen Mieter/innen des Hauses.

Steigende Heizkosten im Energie-Effizienzhaus

Das Haus am Weichselplatz wird zum Energie-Effizienzhaus 85 nach dem Standard der KfW umgebaut, das heißt, das Haus soll schließlich maximal 85% des Primärenergiebedarfs eines vergleichbaren Neubaus haben. Über das Programm können beispielsweise die Wärmedämmung von Fassade, Dach und Keller und die Erneuerung von Fenstern, Türen und der Heizung gefördert werden. Die Grundstücksgemeinschaft Weichselplatz will im Zuge der energetischen Modernisierung alle Mietparteien an Fernwärme anschließen, hat die Fassade mit einer dicken Dämmschicht eingepackt und die Fenster zum Hof komplett ausgetauscht. Weitere Modernisierungsmaßnahmen dienen nicht der energetischen Modernisierung, tragen aber erheblich zur Aufwertung bei, etwa der Anbau zusätzlicher Balkone und eines Aufzugs im Hof.

Da einige Mietparteien bereits selbst Gasetagenheizungen eingebaut sowie ihre Wohnungen durch Mietermodernisierungen auf einen ortsüblichen Standard gebracht hatten, zahlen sie nun zum zweiten Mal für eine Modernisierung und werden zudem voraussichtlich noch mit höheren Heizkosten belastet. „Die Heizkosten werden mindestens um ein Drittel teurer“, sagt die Mieterin Imke Hagedorn*, die ihre Gasetagenheizung selbst ein-

gebaut hat. Gleichzeitig werden noch der Rückbau der Gastherme und der Fernwärmeanschluss mit jährlich 11% auf die Nettokaltmiete umgelegt.

Einige Mietparteien versuchen, im laufenden Verfahren den Anschluss an die Fernwärme zu verhindern. „Es wurde ein Gutachten erstellt, ob die Fernwärme wirklich effizienter ist als unsere Gasetagenheizung“, erklärt Ralf Schuster*. Im Gutachten wird zum einen der Primärenergiefaktor des jeweiligen Brennstoffs zugrunde gelegt, zum anderen die Effizienz der Heizungsanlage, in diesem Fall also der Wärmeübergabestation und der Gastherme. „Die Gutachterin hat falsche Zahlen genommen“, sagt Schuster, „anstelle einer vergleichbaren Gastherme hat sie die Werte einer Gasaußenwandheizung eingesetzt“.

In einem weiteren Gutachten wird geprüft, ob ein Fernwärmeanschluss in Neukölln zum ortsüblichen Standard gehört. „Momentan sind nur 4% der Neuköllner Haushalte an Fernwärme angeschlossen“, so Schuster. Damit kann eigentlich von Ortsüblichkeit keine Rede sein. Dieses Gutachten ist dafür entscheidend, ob die Modernisierung trotz sozialer Härte – das heißt einer Mietbelastung von über 30% des Einkommens – geduldet werden muss.

Nachteile der Modernisierung

Die Prozesse gegen die einzelnen Mietparteien sind sehr unterschiedlich, was eine gemeinsame Strategie schwierig macht. In einigen Fällen wurden Vergleiche geschlossen. „Wir haben uns auf Anraten unseres Anwalts auf einen, in unseren Augen erzwungenen, Vergleich eingelassen“, schreibt Oliver Bachmaier* an die KfW. Eine über drei Jahre ge-

staffelte Mieterhöhung um insgesamt 244 Euro und höhere Kosten für Heizung und Warmwasser kommen auf die Familie zu.

„Dafür haben wir dann, was wir nicht brauchen“, so Bachmaier. Dazu gehören nach seiner Meinung weniger Licht durch die dicke Dämmung, Isolierfenster anstelle der alten, funktionierenden Kastendoppelfenster sowie der Fernwärmeanschluss anstelle der ebenfalls gut funktionierenden Gasetagenheizung. Auch Ralf Schuster stört sich am unnötigen Austausch funktionierender Haustechnik. „Wenn das ganze Haus mit Gasetagenheizungen ausgestattet ist, macht es keinen Sinn diese zu verschrotten.“ Schließlich stecken auch in den Geräten Ressourcen und Energie. Mit der Wärmedämmung zeigen sich die meisten Mieter/innen unzufrieden. Die Wohnungen würden durch die dicke Dämmschicht dunkler, die Balkone schmaler und in einigen Wohnungen hätte sich bereits Schimmel gebildet. „Die Arbeiten wurden zudem häufig schlecht und nachlässig durchgeführt“, so die Mieter/innen.

Über die KfW konnten die Mieter/innen indessen nur wenig erreichen, auch wenn die Bank in ihrem Antwortschreiben beteuert, die Angelegenheit sehr ernst zu nehmen. „Es ist uns rechtlich nicht erlaubt einzugreifen“, erklärt Svenja Bremer aus dem Beschwerdemanagement der KfW. In ihrer Antwort an die Mieter/innen erklärt die KfW außerdem, aufgrund des Bankgeheimnisses keine Auskünfte geben zu können. „Die Planung und Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen sowie die Mietpreisgestaltung obliegen zudem grundsätzlich dem Eigentümer“, heißt es in dem Brief weiter. Was immerhin eins zeigt: Die Eigentümergemeinschaft kann sich nicht hinter den Vorgaben der Bank verstecken.

*) Namen geändert.

Wer zahlt die Zeche?

Rainer Balcerowiak

Politiker und Lobbyverbände pflegen weiter die Legende von den „teuren erneuerbaren Energien“ als Ursache explodierender Strompreise

Sie hat gute Chancen, zum Unwort des Jahres zu werden. Denn von Woche zu Woche wird nebulöser, wie sie denn eigentlich genau funktionieren soll, die viel beschworene Energiewende. Eines ist allerdings schon sicher: Verbraucher/innen werden ordentlich zur Kasse gebeten, Strom- und Wärmepreise befinden sich im Steigflug und ein Ende ist noch lange nicht abzusehen. Zusätzlich geschöpft werden Mieter/innen, in deren Häusern bauliche Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung durchgeführt werden. Dadurch mögliche Einsparungen beim Energieverbrauch stehen in der Regel in keinem Verhältnis zu den umlagefähigen Kosten, die dauerhaft auf die Grundmiete aufgeschlagen werden.

Gern wird behauptet, dass steigende Strompreise in erster Linie eine Folge des wachsenden Anteils erneuerbarer Energieträger wie Sonne, Wind und Wasser seien. Denn die Einspeisung von Strom aus diesen Quellen wird subventioniert, was mittels einer im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verankerten Umlage auf die Verbraucher/innen umgelegt wird. Natürlich nicht auf alle, denn Unternehmen können sich von dieser Umlage befreien lassen. Was einst als Ausnahmeregelung für besonders energieintensive Produktionsbetriebe konzipiert war, die vor „Wettbewerbsnachteilen“ geschützt werden sollten, hat sich mittlerweile zu einer Art Selbstbedienungsladen für Firmen aus allen möglichen Branchen entwickelt. Im kommenden Jahr wird die Zahl der von der EEG-Umlage befreiten Firmen sogar sprunghaft steigen, wie aus einer Untersuchung des Forum ökologisch-soziale Marktwirtschaft (FÖS) hervorgeht: von 813 auf über 2.000. Doch das ist noch nicht alles. Auch von Umlagen für die Förderung des Baus von Kraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung, den künftigen Haftungskosten für die Netzanbindung von Offshore-Windparks sowie bei den Netzentgelten können Unterneh-

men befreit werden. Zu den Nutznießern dieser Regelungen gehören unter anderem Golfplatzbetreiber, Geflügelmastbetriebe, Supermarkt- und Bekleidungsketten. Auch Verlage, Versicherungen und sogar das Rote Kreuz stehen auf der Liste. Die Zeche für diese Privilegien zahlen in erster Linie die privaten Verbraucher/innen. Für einen Durchschnittshaushalt summieren sich die aus den Befreiungen resultierenden Mehrkosten für Strom im kommenden Jahr laut einer Schätzung des FÖS auf 57 Euro pro Jahr.

Mär vom „billigen“ Strom

Für Gegner der Energiewende ist das natürlich ein gefundenes Fressen. Getarnt als „Verbraucherschützer“ warnen sie vor „unbezahlbaren Strompreisen“ und fordern eine Modifizierung oder gar Abschaffung des EEG. Verwiesen wird auf die Möglichkeiten kostengünstiger Stromerzeugung durch neue Stein- und Braunkohlekraftwerke. Ähnlich argumentierte auch die Atom-Lobby, bevor ihr die Reaktorkatastrophe in Fukushima einen Strich durch die Rechnung machte. Doch die Mär vom „billigen“ Strom aus fossilen Brenn-

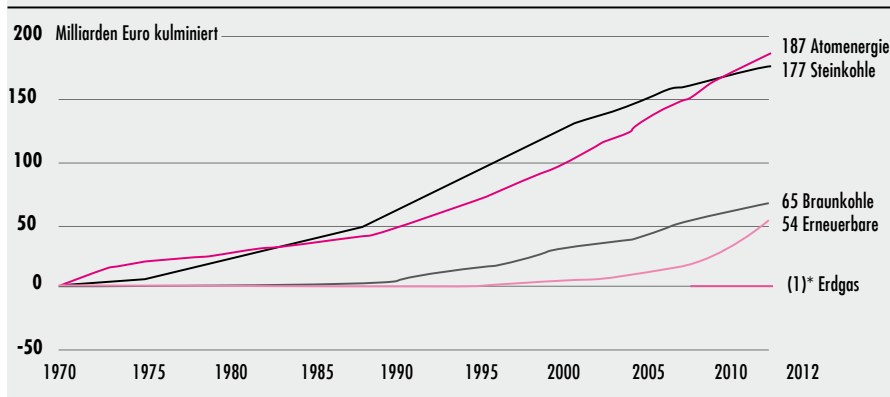
stoffen hält einer näheren Betrachtung nicht stand. Eine Untersuchung des FÖS kommt zum Ergebnis, dass konventionelle Energieträger für Verbraucher/innen letztendlich wesentlich höhere Kosten als erneuerbare Energien verursachen. Diese bekommen die Verbraucher/innen allerdings nicht – wie die EEG-Umlage – auf der Stromrechnung präsentiert, sondern sie werden direkt aus dem Steueraufkommen finanziert.

Die Liste der Fördertöpfe, aus denen sich die Stromkonzerne seit Jahrzehnten bedienen können, ist lang. Neben direkten Subventionen gibt es die Absatzbeihilfen für heimische Steinkohle, die Befreiung von Wasserentnahmeentgelten für Kühlkreisläufe, die kostenlose Zuteilung von Emissionszertifikaten für Kohlekraftwerke, die Steuerbefreiung für Rücklagen der AKW-Betreiber, sowie die Befreiung von weiteren externen Kosten, beispielsweise für die Beseitigung von Umweltschäden. Für den Zeitraum von 1970 bis 2012 ergeben sich daraus laut der Studie Kosten in Höhe von 10,2 Cent pro erzeugter Kilowattstunde (kWh) Strom aus fossilen Energieträgern. Die derzeit in der Kritik stehende EEG-Umlage zur Förderung erneuerbarer Energien beläuft sich dagegen auf 3,6 Cent. Und ohne die genannten Privilegien für bestimmte Unternehmen würde sie lediglich 2,4 Cent pro kWh betragen.

Steuersubvention nicht auf der Stromrechnung ausgewiesen

Die Zahlen sprechen für sich. Die Steinkohle hat in dem betreffenden Zeitraum mit insgesamt 311 Milliarden Euro staatlichen Subventionen am meisten profitiert, gefolgt von der Atomenergie mit rund 213 und Braunkohle mit 87 Milliarden Euro. Erneuerbare Energien werden erst seit Mitte der 90er Jahre nennenswert gefördert, bislang mit einem Gesamtvo-

Kulminierte staatliche Förderung 1979-2012 in Milliarden Euro (real), Anteil Stromerzeugung



*Daten für Erdgas erst ab 2007 verfügbar.

lumen von 67 Milliarden Euro. Während die EEG-Förderung transparent im Strompreis ausgewiesen wird, erfolgen die staatlichen Subventionen von Atom und Kohle teils aus dem öffentlichen Haushalt und teils über Regelungen, die letztlich ebenfalls den Strompreis erhöhen wie zum Beispiel der Emissionshandel. In beiden Fällen sind die Förderungen für Verbraucher/innen auf ihren Stromrechnungen nicht sichtbar. Dadurch entsteht der Eindruck, dass erneuerbare Energien aufgrund der EEG-Vergütungen die „Preistreiber“ der Stromversorgung sind und konventionelle Energieträger demgegenüber eine bezahlbare Versorgung bieten.

ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ (EEG)

Das EEG trat im Jahr 2000 in Kraft und ist der entscheidende Motor für den Ausbau der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien. Gefördert werden nach EEG: Wasserkraft (Wellen-, Gezeiten- und Strömungsenergie), Windenergie, Solarenergie (Photovoltaik), Geothermie, Energie aus Biomasse (Biogas, Deponiegas und Klärgas).

Dem EEG zufolge erhalten die Betreiber von Anlagen zur regenerativen Stromerzeugung in der Regel über 20 Jahre eine feste Vergütung pro Kilowattstunde. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der Art der Stromerzeugung, des Standorts und der Größe der Anlage. Die auf 20 Jahre garantierte Einspeisevergütung fällt umso geringer aus, je später eine Anlage ans Netz geht, womit ein Anreiz zu Kostenreduzierung und Innovation gegeben ist.

Ein zentraler Streitpunkt in der Energiewende-Debatte ist, wer die Kosten der EEG-Förderung tragen soll. Die Kosten berechnen sich aus der Differenz zwischen dem Marktpreis, den der Strom aus erneuerbaren Energien erbringt, und der garantierten Vergütung, die den Anlagenbetreibern gezahlt werden. Die Summe dieser Differenz wird auf den gesamten Stromverbrauch umgelegt. Von dieser EEG-Umlage lassen sich immer mehr Unternehmen befreien, was die Kosten für die privaten Haushalte in die Höhe schnellen lässt.

Ziel des EEG ist, dass der Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung bis zum Jahr 2020 auf mindestens 35% erhöht wird und bis 2050 auf 80%. Nach Meinung des Bundesverbands Windenergie ist das EEG „zur Erfolgsgeschichte geworden: Mit Hilfe des Gesetzes hat sich in Deutschland der Anteil der Erneuerbaren Energien am Stromverbrauch von 6,4% im Jahr 2000 auf 25% in 2012 (1. Halbjahr) fast vervierfacht. Bereits im Jahr 2010 konnten durch den EEG-geförderten erneuerbaren Strom über 74 Millionen Tonnen Treibhausgase eingespart werden. (...) Seit seiner Einführung hat sich das Gesetz auch im Vergleich zu anderen Fördersystemen als hocheffizientes Instrument erwiesen und ist dadurch zum Exportschlag geworden.“ (hw)

Die Autoren der Studie betonen, dass bei der Aufstellung einige gesamtgesellschaftlich finanzierte Projekte, unter anderem der Rückbau der ostdeutschen Atomkraftwerke, die Sanierung des maroden Atommülllagers Asse, die Erkundungsarbeiten für ein Atommüll-Endlager oder auch die Renaturierung von stillgelegten Braunkohletagebauen noch gar nicht eingerechnet seien. Dennoch ergibt sich – bezogen auf das Jahr 2012 – ein klares Bild von den tatsächlichen Kosten der Stromerzeugung: Der vermeintlich billige Atomstrom schlägt dabei mit 42,2 Cent/kWh zu Buche. Braun- und Steinkohle kommen auf 15,6 bzw. 14,8 Cent. Bei Erdgas als günstigstem fossilen Energieträger sind es 9 Cent. Deutlich besser schneiden Wind (8,1 Cent) und Wasser (7,6 Cent) ab.

Solarstrom kommt zwar aufgrund der langfristig garantierten Einspeisevergütung für bereits installierte Anlagen auf den hohen Wert von 36,7 Cent/kWh, doch dieser wird in den kommenden Jahren durch die abgesenkte Förderung deutlich verringert. So beträgt die Einspeisevergütung für neu installierte Anlagen ab Oktober 2012 nur noch zwischen 12,6 und 18,2 Cent/kWh. Zudem sind die Kostenvorteile dezentraler Versorgungsstrukturen, die mit regenerativen Energieträgern wie Windrädern, Wasserkraftwerken und Photovoltaikanlagen realisiert werden können, nicht in die Berechnung eingeflossen.

Energieversorgung als Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge

Eine Betrachtung verdienen auch die reinen Produktionskosten und Marktpreise von Strom. Dass Strom in alten, längst abgeschriebenen Atom- und Kohlemeilern relativ günstig erzeugt werden kann, ist unbestritten. Doch auch Anlagen für die Verstromung erneuerbarer Energieträger werden sich irgendwann amortisieren und haben dann den Vorteil quasi unbegrenzt verfügbarer, kostenloser „Rohstoffe“ wie Wind, Wasser und Sonne. Ohnehin machen die reinen Beschaffungspreise auf der Stromrechnung nur einen Bruchteil aus. Selbst wenn man Kosten für Vertrieb und Service der Unternehmen einrechnet, kommt man nur auf rund 35%. Den Rest berappen Verbraucher/innen für Steuern, Umlagen, Abgaben und Netzentgelte. Daher kann man auch von einem „politischen Preis“ sprechen. Die Grundfrage ist, ob die Energieversorgung vorrangig als Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge angesehen wird oder – nur dezent reguliert – den Profitinteressen der in diesem Sektor tätigen Konzerne dient.



Foto: E4EnergyMap/Wikipedia

Der Umstieg auf erneuerbare Energien wird von der Atom-Lobby für steigende Strompreise verantwortlich gemacht. Der eigentliche Grund — die Befreiung vieler Unternehmen von der EEG-Umlage — wird verschwiegen.

Es ist höchste Zeit, die Energieversorgung auf eine zukunftsfähige Grundlage zu stellen, sowohl aus ökonomischen wie auch aus ökologischen Gründen. Dazu sind mittelfristig Investitionen im hohen dreistelligen Milliardenbereich notwendig. Gebraucht werden unter anderem flexible Netze, Speicherkapazitäten und ein intelligenter Mix aus zentralen und dezentralen Anlagen. Ferner gibt es riesigen Nachholbedarf bei der Energieeffizienz. Dies gilt vor allem für die Wärmenutzung, aber auch beim Strom: Alleine durch den flächendeckenden Austausch veralteter Heizungs- und Wärmepumpen könnte der Strombedarf in der Größenordnung der Jahresproduktion von zwei Atomkraftwerken gesenkt werden. Die Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Dennoch brüten die Politiker derzeit in erster Linie darüber, wie man die entstehenden Kosten den „einfachen Bürgern“ aufdrücken kann und die Industrie entlastet. Wenn der Strompreis aufgrund der politischen Rahmenbedingungen weiterhin ungebremst steigt, wird die Versorgung mit Energie sehr bald zu einer drängenden sozialen Frage werden, und das nicht nur für Hartz-IV-Beziehende. Wenn Strom und Wärme zum „ökologisch korrekten“ Luxus werden, ist die soziale Barbarei in diesem Land wieder einen Schritt weiter.

Weitere Infos und Download der Studie:
www.foes.de

Bedingt klimafreundlich

Fernwärme ist in der Regel energieeffizienter, aber nicht immer billiger

Jutta Blume

Rund eine Million Berliner Haushalte sind an das Fernwärmenetz von Vattenfall angeschlossen, davon etwa jeweils die Hälfte im Westen und im Osten der Stadt. In den letzten drei Jahren hat der Berliner Kraftwerksbetreiber Vattenfall das Fernwärmenetz stark ausgebaut und etwa 1.500 Liegenschaften mit 100.000 Wohneinheiten neu angeschlossen. Der weitere Ausbau mit Schwerpunkten in Spandau, Prenzlauer Berg, Moabit und Wilmersdorf ist geplant.



Vorne hui, hinten pfui: Den zur Senkung der CO₂-Emissionen voran getriebenen Ausbau des Fernwärmenetzes benutzt die Vattenfall Europe AG auch gern mal dazu, Kraftwerksneubauten zu rechtfertigen, wie zum Beispiel beim umstrittenen Kohlekraftwerk in Hamburg-Moorburg. Foto: Florian Muhl/Wikipedia

In der mit dem Land Berlin im Oktober 2009 geschlossenen Klimaschutzvereinbarung verpflichtete sich die Vattenfall Europe AG, ihr Fernwärmenetz weiter auszubauen sowie ihren Kraftwerkspark zu modernisieren: „Das Land Berlin und Vattenfall bauen mit dieser Klimaschutzvereinbarung ihre bisherigen Kooperationen im Klimaschutz weiter aus. Der Schwerpunkt liegt auf der Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 im Vergleich zum Basisjahr 1990. Dabei umfassen die Maßnahmen von Vattenfall die Modernisierung seines Berliner Kraftwerksparks zur Fernwärmeversorgung, den Ausbau dezentraler Erzeu-

gungsanlagen, die Nutzung Erneuerbarer Energien, den Einsatz biogener Stoffe sowie den Einsatz innovativer Technologien zur Erhöhung der Energieeffizienz in der Stadt.“

Mieter/innen haben keine Wahl

Zwar verfügt das Land Berlin nach wie vor über kein Klimaschutzgesetz, hat aber Klimaschutzvereinbarungen mit großen privaten und öffentlichen Unternehmen der Stadt geschlossen. Auf diese Weise will der Senat seine Ziele zur CO₂-Reduktion von mehr als 40% bis zum Jahr 2020 im Vergleich zu 1990 erreichen. Vattenfall profitiert von der Kli-

maschutzvereinbarung, weil sich das Unternehmen trotz Braunkohletagebau und -verstromung in Brandenburg mit einem sauberen Image präsentieren kann. Die Nutzung der Abwärme aus den Kraftwerken verbessert den Wirkungsgrad erheblich und ist insbesondere in Ballungsräumen sinnvoll. Allerdings nutzt Vattenfall den Fernwärmebedarf auch, um Kraftwerksneubauten zu legitimieren, etwa das umstrittene Kohlekraftwerk in Hamburg-Moorburg. Dass der Klimaschutz nicht auf reiner Freiwilligkeit beruht, zeigen die ursprünglichen Pläne für den Ersatz des Heizkraftwerks Klingenberg in Berlin. Am Standort des alten Braunkohlekraftwerks wollte der

Konzern mitten in der Stadt ein neues Steinkohlekraftwerk bauen. Der Widerstand der Berliner Bevölkerung führte zur Änderung der Pläne. In Klingenberg entstehen nun ein Gas- und Dampfturbinenkraftwerk sowie ein Biomasseheizkraftwerk. Ebenfalls ein Biomasseheizwerk soll ab Mitte 2013 das Märkische Viertel mit Wärme beliefern. Doch auch die Verfeuerung von Biomasse muss nicht unbedingt nachhaltig und klimafreundlich sein. Da regional nicht genügend Holz verfügbar war, plante Vattenfall zunächst den Import von Holzchips aus dem afrikanischen Liberia. Die Pläne wurden von verschiedenen Organisationen scharf kritisiert, zum einen aufgrund des langen Transportwegs und zum anderen aufgrund der ungünstigen Vertragsbedingungen für die liberianischen Bauern. Im Mai erklärte Vattenfall schließlich in einer Pressemitteilung seinen Ausstieg: „Der wesentliche Grund für diese Entscheidung liegt darin, dass die Erwartungen an Mengen und Preise der dort erzeugten Holzchips nicht erfüllt werden konnten.“ Vattenfall plant aber weiterhin, Holz auf internationalen Märkten einzukaufen, und verweist dabei auf eine mit dem Land Berlin geschlossene Nachhaltigkeitsvereinbarung.

Kosten regional sehr verschieden

Mieter/innen haben weder einen Einfluss darauf, was Vattenfall in seinen Kraftwerken verfeuert, noch, ob sie mit Fernwärme versorgt werden. Wenn sich Hauseigentümer für einen Anschluss ans Fernwärmenetz entscheiden, gibt es für Mieter/innen keine Möglichkeit dagegen vorzugehen, selbst wenn in der eigenen Wohnung bereits eine Gasetagenheizung vorhanden ist. Am 24. September 2008 entschied der Bundesgerichtshof (AZ: VIII ZR 275/07), dass es sich beim Anschluss an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz (siehe unten) um eine zu dulden Energieparmaßnahme handelt. Da die Fernheizung teurer als Erdgas ist, sind diese Mieter/innen dann in der Regel mit höheren Heizkosten konfrontiert. Besonders hoch fallen die Kosten aus, wenn sich der Eigentümer verkalkuliert und eine zu große Wärmemenge bestellt.

Sowohl im Vergleich zu anderen Fernwärmenetzen im Bundesgebiet als auch im Vergleich mit anderen Heizungsarten ist die Fernwärme in Berlin aber in der Regel noch relativ günstig. Laut bundesweitem Heizspiegel 2012 lagen im Abrechnungsjahr die mittleren Kosten für Fernwärme zwischen 7,10 und 12,40 Euro/qm und Jahr inklusive Warmwasser. Diese

WÄRMECONTRACTING

Immer mehr Firmen bieten Wärmecontracting an, in Berlin sind derzeit etwa zehn Anbieter am Markt, darunter Vattenfall, Gasag und Lichtblick (siehe auch nachfolgende Beiträge). Beim Wärmecontracting gehört die Heizungsanlage im Keller nicht mehr dem Hauseigentümer, sondern einer externen Firma, die dann für die Bereitstellung der Wärme verantwortlich ist.

Es gibt unterschiedliche Varianten des Contractings, am häufigsten dürfte wohl sein, dass der Contractor eine neue Heizungsanlage oder ein Blockheizkraftwerk einbaut und dann betreibt. Für Stromanbieter ist der Einbau von Blockheizkraftwerken attraktiv, da sie nachweisen müssen, möglichst viel Strom in Kraft-Wärme-Kopplung zu erzeugen.

Eine andere Variante des Contractings ist, dass ein externer Betreiber den Betrieb einer bestehenden Anlage übernimmt. Hier besteht die Gefahr, dass den Mieter/innen Kosten doppelt berechnet werden. „Der Wärmepreis enthält Reparatur- und Wartungskosten, die eigentlich Vermietersache sind. Der Contractor müsste daher einen Teil herausrechnen“, erklärt Birgit Holfert, Energiereferentin beim Bundesverband der Verbraucherzentralen. Wenn der Wärmepreis mit der Umstellung auf Contracting stark steigt, sollte daher auf jeden Fall Einsicht in die Unterlagen verlangt und eine Beratungsstelle aufgesucht werden.

Nach (noch) geltendem Mietrecht müssen Mieter/innen dem Wärmecontracting nicht in jedem Fall zustimmen, zumindest nicht, wenn eine bestehende Heizungsanlage auf Contracting umgestellt wird. Mit der Änderung des Mietrechts will die Bundesregierung allerdings auch das Contracting erleichtern. Vermieter sollen die Kosten der Wärmelieferung eines externen Lieferanten als Betriebskosten umlegen können, wenn eine neue Heizungsanlage eingebaut wird, die Wärme aus einem Wärmenetz bezogen wird oder das Contracting zu einer Effizienzsteigerung der Heizungsanlage führt. Eine Umstellung auf Wärmecontracting müssen Vermieter drei Monate vorher ankündigen. Genauere Einzelheiten zu den Wärmelieferverträgen sind im Gesetzesentwurf noch nicht geregelt. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge zu erlassen. (jb)

durchschnittlichen Kosten variieren geringfügig entsprechend der Gebäudegröße, bei einer Gesamtfläche von 1.000 qm gelten Beträge ab 16,60 Euro/qm als zu hoch. Nach Erhebungen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) wurde Fernwärme in Berlin im vergangenen Jahr 7% teurer, was im bundesweiten Schnitt liegt, während die Erdgaspreise mit 10% in Berlin um das Doppelte des Bundesdurchschnitts stiegen. Der bundesweite Preisanstieg beim Heizöl betrug dagegen 24,5%.

Obwohl die Fernwärme eigentlich eine effiziente Heizungsart ist, besteht die Gefahr, dass die Anbieter aufgrund ihrer regionalen Monopolstellung überhöhte Preise fordern. So ermittelt das Bundeskartellamt nach Informationen der Stiftung Warentest gegen die Betreiber von elf Fernwärmenetzen. Die Ermittlungen beziehen sich auf die Jahre 2007 und 2008, in diesem Zeitraum lagen die Fernwärmepreise in einem weiten Spektrum zwischen 4 und 18 Cent pro Kilowattstunde. Die Berliner Preise befanden sich dabei eher im unteren Bereich des Spektrums. Weiterhin will das Bundeskartellamt die Preisentwicklung von 2009 bis 2011 überprüfen.

Bessere Werte für Energieausweis durch Fernwärme

Für Hauseigentümer ist Fernwärme attraktiv, weil sie bestimmte Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt. Gebäude, die verkauft, neu vermietet oder verpachtet werden, benötigen seit 2009 einen Energieausweis. Gebäudeeigentümer können durch die Nutzung von Fernwärme vom Nachweis des Primärenergiebedarfs befreit werden. Voraussetzung ist, dass die Fernwärme zu über 70% in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird. In Berlin liegt der Kraft-Wärme-Kopplungs-Anteil nach Angaben von Vattenfall bei über 90%. Für die Anforderung an die Dämmung der Gebäude ist außerdem der Primärenergiefaktor der jeweiligen Heizungsart wichtig. Für die Fernwärme von Vattenfall gilt ein sehr niedriger Primärenergiefaktor von 0,56. Bundesweit gilt für Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung sonst pauschal ein Primärenergiefaktor von 0,7 und für gas- und ölbeheizte Gebäude 1,1 bis 1,3. Aufgrund des niedrigen Primärenergiefaktors für Fernwärme von Vattenfall können Eigentümer weniger umfangreiche Maßnahmen an der Gebäudehülle vornehmen und dennoch gute Werte für den Energieausweis erzielen. Einen direkten Rückschluss auf die zu erwartenden Heizkosten lassen diese Energieausweise nicht zu.

Extrem hohe Heizkosten durch Contracting

Mieter/innen in der Glienicker Straße 49 in Berlin zahlen fast doppelt so viel wie der Durchschnitt

Götz Autenrieth

Susanne Kreimer* ist Mieterin bei der Prelios (früher Pirelli RE). Ihre Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 wies eine sehr hohe Nachzahlung aus. Bei der Überprüfung fielen die extrem hohen Heiz- und Warmwasserkosten auf. Die Ausgaben für die Fernwärme betragen fast das Doppelte des Berliner Durchschnitts.

Die Kosten für Fernwärme sind in den meisten Abrechnungen etwa gleich und in Berlin mit rund 70 bis 80 Euro/MWh deutlich günstiger als in anderen Städten. Die Mieter/innen der Glienicker Straße 49 im Bezirk Treptow-Köpenick aber müssen 129 Euro/MWh dafür bezahlen. Die Kosten für Heizung und Warmwasser betragen damit 2,48 Euro/qm und Monat – der Durchschnitt liegt laut Berliner Heizkostenspiegel etwa bei der Hälfte. Die Kosten für Ablesen und Abrechnung durch den Messdienst ares e-count betragen 1,20 Euro/qm und Jahr. Eine Folge des sehr teuren Energiebezugs ist ein immenser Preis für Warmwasser. Hier werden inklusive Kaltwasseranteil 17,47 Euro/cbm berechnet. In den meisten Abrechnungen werden dagegen nur rund 10 Euro/cbm verlangt.

Warum Prelios die Fernwärme derart teuer einkauft, ließ sich bisher nicht abschließend ermitteln. Trotz mehrmaliger Aufforderung an Prelios erhielt die Mieterin statt des verlangten Vertrags zur Energielieferung lediglich eine Rechnung – interessanterweise von ares Energiekonzept GmbH. Die Wärme kommt also von einem Energiedienstleistungsunternehmen und somit handelt es sich um einen Fall von Wärmecontracting. Solche Energiedienstleistungsunternehmen können die Kosten für Mieter/innen deutlich ansteigen lassen.

Warum Contracting?

Bei Wärmecontracting erwirbt der Eigentümer der Immobilie die Heizanlage – entweder den Heizkessel oder die Fernwärmeübergabestation – nicht selbst, sondern kauft Wärme ein (siehe Seite 11). Dazu stellt der Energiedienstleister (Contractor) eine Anlage zur

*) Name geändert.

Götz Autenrieth ist Fachmann für Energie, Mängel und Betriebskosten in Gebäuden, Alt-Moabit 124, 10557 Berlin
www.goetzautenrieth.de



Beim Wärmecontracting gehört die Heizungsanlage im Keller nicht mehr dem Hauseigentümer, sondern einem Energiedienstleistungsunternehmen (Contractor). Der Contractor ist für den Betrieb und die Lieferung der Energie verantwortlich. Wenn die Wärme wie in der Glienicker Straße 49 in Form von Fernwärme geliefert wird, stellt der Contractor eine Fernwärmeübergabestation zur Verfügung. Foto: Ulrichrich/Wikipedia

Verfügung und betreibt diese. Der Eigentümer spart so die Ausgaben für die Anschaffung der Heizung. Da der Contractor auch den Betrieb der Heizung übernimmt, muss sich der Eigentümer darum nicht mehr kümmern, beispielsweise bei einem Heizungsausfall an Weihnachten. Auch die Instandhaltung wird meist mit übernommen. Geworben wird damit, dass der Dienstleister immer die neueste Technik zur Verfügung stellt und dadurch die Kosten für die Bewohner/innen sinken würden. Die Idee des Contractings ist grundsätzlich gut: So können alte Heizungsanlagen gegen neue, beispielsweise ein Blockheizkraftwerk (siehe Seite 13), ausgetauscht werden. Vermieter, die sonst durch das sogenannte „Eigentümer-Nutzer-Dilemma“ (Eigentümer investieren in eine sparsame Heizung und Mieter/innen profitieren vom gesunkenen Verbrauch) wenig von der Erneuerung der Technik haben, werden so eher bewegt, umwelt- und ressourcenschonende Technik einzusetzen.

Allerdings handelt es sich bei einer Fernwärmeübergabestation – wie im Haus Glienicker Straße 49 – nur um ein Gerät zur Verteilung, nicht zur Produktion der Wärme. Somit sind Einsparungen nur in sehr geringem Umfang möglich. Das ist in der Heizkostenabrechnung dann auch zu erkennen: Für Heizung und Warmwasser werden in der Glienicker Straße 49, einem wärmegeprägten Plattenbau, rund 150 kWh/qm pro Jahr verbraucht, was etwa einem ungedämmten Altbau entspricht. Zum Vergleich: Neu gebaute Häuser haben meist einen Verbrauch unter 50 kWh pro qm und Jahr, also ein Drittel des Verbrauchs des Hauses Glienicker Straße 49.

Was tun?

In Heizkostenabrechnungen können eine Menge Fehler stecken. Um Überraschungen bei der Anmietung einer Wohnung zu vermeiden, ist es sinnvoll, sich von den Vormieter/innen die letzte Abrechnung zeigen zu lassen oder vom Vermieter schriftlich die Bestätigung einzuholen, dass die Vorauszahlungen kostendeckend sind. Dann wissen Sie, mit welchen Kosten Sie zukünftig zu rechnen haben. Wenn Sie unsicher sind, ob in Ihrer Abrechnung alles korrekt ist, lassen Sie sich in einer Beratungsstelle beraten.

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Sie ihre Betriebskostenabrechnung überprüfen lassen (siehe Seite 31). Außerdem finden Sie auf unserer Website zahlreiche Tipps und Infos zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung sowie einen Betriebskostenrechner.

www.bmgev.de/betriebskosten

Eine Anfrage bei Lichtblick mit Folgen

Ein von einer energetischen Modernisierung betroffener Mieter erkundigte sich nach einer alternativen Beheizung und wurde gekündigt *Peter Nowak*

Wer auf das Klingelbrett am Eingang des Gebäudes Simon-Dach-Straße 31 im Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz in Berlin-Friedrichshain blickt, bekommt den Eindruck, dass das Haus trotz Baugerüst zum größten Teil bewohnt ist. Auf mehr als zwei Dritteln der Klingelschilder stehen Namen. Der Eindruck täuscht, denn seitdem der Eigentümer des Hauses, die SD-31 GmbH & Co. KG mit Sitz in München, mit der Sanierung begonnen hat, sind die meisten Mieter/innen ausgezogen. Doch es gibt noch einige Altm Mieter/innen, die ihre Wohnung im begehrten Teil von Friedrichshain nicht verlassen wollen.



Dämmstoffplatten stapeln sich im Innenhof der Simon-Dach-Straße 31.

Foto: PM

Zu den Mieter/innen, die immer noch im Gebäude wohnen, gehört Wolfgang Brieske*. Ihm wurde vom Eigentümer mit einer originellen Begründung gekündigt. Dem Mieter wird unter anderem vorgeworfen, ohne Erlaubnis mit dem Ökostromanbieter Lichtblick Verhandlungen über den Einbau eines Blockheizkraftwerks im Keller des Hauses aufgenommen zu haben. Tatsächlich hat sich der Mieter nach Erhalt der Modernisierungskündigung über unterschiedliche Angebote auf dem Gebiet der energetischen Sanierung informiert. Mit Lichtblick war er in Kontakt getreten, nachdem er sich mit dem vom Eigentümer geplanten Gebäudesanierungskonzept auseinandergesetzt hat. In einem Schreiben machte die SD-31 GmbH & Co. KG deutlich, dass sie an ihrem energetischen Sanierungskonzept unbedingt festhalten will. Man verwies darauf, dass von der Förderbank Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 5 bis 7,5% der Gesamtkosten bezuschusst würden, *) Name geändert.

was sich auf die künftigen Mieten günstig auswirke. „Diesen Zuschuss werden wir allerdings nur erhalten, wenn wir das energetische Sanierungskonzept wie geplant umsetzen“, so die Eigentümer (siehe auch Beitrag Seite 6). Im Schreiben wurde betont, dass man etwaigen „Ressentiments gegenüber einer Fernheizung von Vattenfall“ Rechnung getragen habe und daher ein Blockheizkraftwerk, das im Keller des Hauses errichtet werden kann, in die Pläne einbezogen habe.

Vor- und Nachteile von Blockheizkraftwerken

Allerdings gibt es über die Vor- und Nachteile von Blockheizkraftwerken durchaus kontroverse Diskussionen. Mittlerweile wird von Umweltfachleuten die Effektivität bestimmter für die energetische Sanierung verwendeter Blockheizkraftwerke angezweifelt. So heißt es in einer Studie der Deutschen Physikalischen Stiftung: „Politik und öffentliche Meinung

haben die Vorzüge der Blockheizkraftwerke stark überhöht und ihre Nachteile nicht ausreichend einbezogen.“ Zudem ist die Branche der Blockheizkraftwerk-Betreiber zum großen Teil in der Hand der Automobilindustrie. Der Marktführer heißt mittlerweile Honda. Das von Honda konzipierte Mikro-Heizkraftwerk namens EcoPower 1.0 hat sogar den deutschen Nachhaltigkeitspreis gewonnen. Allerdings bemängeln Umweltexperten, dass der in Blockheizkraftwerken produzierte Strom oft nicht sinnvoll genutzt werde. Lichtblick hingegen wirbt damit, dass der in ihrem Blockheizkraftwerk erzeugte Strom für ihre Ökostromkunden in Spitzenzeiten genutzt werde.

Mündige Mieter/innen

Wenn sogar unter Umweltfachleuten über die Effizienz bestimmter Blockheizkraftwerke heftig diskutiert wird, ist es sicher nicht unverständlich, wenn sich Mieter/innen bei verschiedenen Anbietern über die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Modelle selbstständig informieren. Ob daraus ein Kündigungsgrund gemacht werden kann, müssen nun die Gerichte entscheiden.

Gefragt wären auch die politisch Verantwortlichen, denn schließlich befindet sich das Haus im Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz. Darauf wurden die Mieter/innen bei Sanierungsbeginn im Dezember 2011 mit einem Anschreiben des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg ausdrücklich hingewiesen. Im Anschreiben ging es allerdings nur um den geplanten Einbau eines Aufzugs. Das Bezirksamt wies die Mieter/innen darauf hin, dass der Einbau des Aufzugs mit einer Verpflichtungserklärung des Eigentümers verbunden ist, den Altm Mieter/innen dadurch keine zusätzlichen Kosten aufzubürden. Wie aber verhindert werden kann, dass den Altm Mieter/innen aus den unterschiedlichsten Gründen gekündigt wird, bleibt im Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz weiterhin offen.

„Kunststoff macht Sieger“

Energieeffizienz von Gebäuden ist das Topthema der Klimapolitik – dabei präsentiert sich die Chemie-Industrie als problemlösender Umweltengel

Hermann Werle

Gemeinhin gilt die Kunststoffindustrie zwar als Teil des globalen Umwelt- und Klimaproblems, poliert jedoch seit Jahren intensiv ihr Image. Dafür hat sie ein dichtes Netz von Lobbyverbänden in Stellung gebracht, deren Job es ist, den politischen Rahmen auf europäischer und nationaler Ebene so zu gestalten, dass ein gigantischer Markt für Dämmstoffe entsteht. Der ökologische Nutzen der anrollenden Plastiklawine ist zweifelhaft – weniger zweifelhaft ist, wer den Gewinn einstreicht.

Im Januar 2011 – vier Monate, bevor der erste Referentenentwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz vorlag – veröffentlichte der Bundesverband der deutschen Industrie (BDI) „Vorschläge zu einer Reform des Mietrechts“. Derlei Ideen formulieren im Normalfall die Verbände der Immobilienwirtschaft, um ungehinderter an der Mietenschraube drehen zu können. Dass sich nun die Industrie dem Thema annimmt, ist nur auf den ersten Blick überraschend. Unter dem Titel „Mietrechtliche Hemmnisse für die energetische Gebäudesanierung“ schlägt der Industrieverband unter anderem die „Duldungspflicht des Mieters“ sowie die Vereinfachung der „Ankündigungsfomalitäten“ bei energetischen Modernisierungen vor. Zur Begründung ist zu lesen, dass

das aktuelle Mietrecht „einige wesentliche Investitionshemmnisse“ aufweise, die es „zu beseitigen gilt“. Wie ernst es dem BDI mit diesem Anliegen ist, zeigt sich an der eigens für die Förderung der energetischen Modernisierung ins Leben gerufenen Initiative, an der sich über 20 Unternehmen beteiligen. Diese Initiative „Energieeffiziente Gebäude“ sieht sich als „größte Vereinigung von fachlichem Sachverstand in Deutschland“, die zudem „losgelöst von Partikularinteressen“ sei.

Greenwashing für das Öko-Image

Seit letztem Jahr verbreitet die Initiative ihre vermeintlich selbstlosen Botschaften und lädt zu prominent besetzten Konferenzen ein.

Wirtschaftsminister Philipp Rösler (FDP) und Umweltminister Peter Altmeier (CDU) folgten im September 2012 der Einladung zur „BDI-Gebäude-Konferenz“, wobei Altmeier „die Schlüsselstellung des Gebäudesektors im Hinblick auf die Neuausrichtung der Energiepolitik“ betonte und „eine attraktive Investitionskulisse für energetische Sanierungen“ als Ziel der Bundesregierung hervorhob. Worte, die Dr. Matthias Hensel, der Vorsitzende der BDI-Initiative, mit Freude zur Kenntnis genommen haben dürfte. Hensel ist zugleich Geschäftsführer der LUWOG, dem Wohnungsunternehmen der BASF in Ludwigshafen. Neben der BASF finden sich mit der Bayer *Material-Science* AG, dem Gesamtverband der Dämmstoffindustrie (GDI) sowie dem Forschungsinstitut für Wärmeschutz (FIW) Schwergewichte der Chemieindustrie und ihrer Lobby in der Mitgliedsliste der BDI-Initiative. Deren Interesse an der Mietrechtsänderung ist ebenso naheliegend wie ihr Wunsch nach einem positiven Image.

Bereits in einer Studie aus dem Jahr 2007 schrieb *Lobbycontrol* über „Greenwash in Zeiten des Klimawandels“. Wir sollen zwar glauben, dass Atom- und Kohlekraftwerke das Klima schützen und Flugreisen immer sauberer werden, aber „die Realität sieht vielfach anders aus“, so *Lobbycontrol*. „Da werden Zahlen verdreht und kleine ökologische Modellprojekte hochgejubelt, während das alte dreckige Kerngeschäft weiter läuft.“ Bei der Wärmedämmung zur energetischen Modernisierung von Gebäuden funktioniert das ebenso. Die chemische Industrie stellt sich auf diesem Gebiet als alternativlose Vorreiterin des Umwelt- und Klimaschutzes dar und will uns glauben machen, dass Kunststoffe die Rettung für unser Klima sind, indem sie in Form von Dämmplatten an die Fassaden von Millionen von Wohnhäusern geklebt werden. Nach Angaben des Fachverbands Wärme-



Foto: Hermann Werle

Für die Dämmstoffindustrie, zu der auch BASF gehört, ist die energetische Sanierung ein Riesengeschäft, weshalb sie sich für die Änderung des Mietrechts und den Abbau von Mietrechten bei Modernisierungen stark macht.

dämm-Verbundsysteme wurden bereits 840 Millionen qm Dämmstoffplatten verklebt und jährlich kämen ca. 40 Millionen hinzu. Die Probleme der späteren Entsorgung oder der hohen Brandgefahr werden konsequent ausgeblendet oder bestritten (MieterEcho Nr. 353/ März 2012).

Gut vernetzte Lobby

Mit Wärmedämmung werden gemeinhin die problematischen Styroporplatten assoziiert, obwohl der Wärmedämmmarkt eine Reihe alternativer Produkte wie Hanf, Holzfaserdämmplatten oder die seit Langem gebrauchte Mineralwolle bereithält. Deren Rolle ist jedoch vergleichsweise bescheiden gegenüber den auf Erdöl basierenden Produkten aus Polyurethan und Polystyrol. Letztere sind als preisgünstigste Variante Marktführer auf dem wachsenden Markt der Dämmstoffe und in Form von weißen oder grauen Platten auf vielen Baustellen zu sehen. Kunststoffe aus deutscher Produktion beherrschen sowohl den expandierenden deutschen, den europäischen und den Weltmarkt, als auch die politische Debatte über Klimaschutz und Energieeffizienz.

Neben dem BDI und seiner Effizienz-Initiative gibt es eine ganze Reihe weiterer gut vernetzter „Greenwash“-Lobbyorganisationen. Die Chemieriesen Bayer und BASF sind im Industrieverband Polyurethan-Hartschaum (IVPU) vertreten, der wiederum dem GDI angehört. Auf europäischer Ebene tritt für diese Dämmstoffe PU-europe in Aktion. Zum GDI gehört auch der Industrieverband Hartschaum (IVH), der seit letztem Jahr mit dem Motto „Styropro“ den „Wärmeschutz mit Styropor in den Fokus der Öffentlichkeit“ rücken will. Die Styropor-Lobby kooperiert außerdem mit dem bereits erwähnten Fachverband Wärmedämm-Verbundsysteme, in dessen Führung der Primus der Dämmplattenproduzenten, die sto AG, etabliert ist. Mit dem Forschungsinstitut FIW aus München unterhält die Industrie zudem – praktischerweise – ihr eigenes Institut, welches Produkte im In- wie Ausland zertifiziert. Die Vergabe und Kontrolle von Gütesiegeln ist bei der Erschließung neuer Märkte ungemein wertvoll. Vor einigen Jahren führte die BASF für ihren Dämmstoff Neopor – einer Weiterentwicklung von Styropor – ein dem FIW unterstehendes Gütesiegel ein, welches, „wenn möglich, Standard werden soll“, wie der Chemiekonzern seinerzeit mitteilte. Auf diese Weise wird der Markt kontrolliert und der Absatz von Neopor langfristig gesichert. Kürzlich hieß es in einer Presseerklärung des Konzerns, dass Neopor für die



Wärmedämmung spült Geld in die Kassen der Dämmstoffproduzenten. Aber die Fragen zur Entsorgung der Dämmplatten und zu den Problemen des Brandschutzes sind bisher ungeklärt.

Foto: sto AG

BASF-Strategie „eine zentrale Rolle“ spiele, „mit der sich das Unternehmen noch stärker auf profitable Märkte und Produkte“ konzentrieren wolle.

Die Chemie stimmt

Der EU-Binnenmarkt gehört zweifelsohne zu diesen profitablen Märkten. So war es kein Zufall, wer im September zum dritten „PolyTalk“, einem Forum der europäischen Chemielobby eingeladen war. Mit dem EU-Umweltkommissar Janez Potočnik sowie Anne Glover, der Chefberaterin von EU-Kommissionspräsident José Manuel Barroso, konnte *PlasticsEurope* hochkarätige Vertreter aus der Politik präsentieren. Ebenso hochkarätig war die chemische Industrie zugegen mit dem stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden der BASF, Martin Brudermüller, und dem Vorsitzenden von *PlasticsEurope* Patrick Thomas, der zugleich der Polyurethan-Sparte der Bayer AG vorsteht.

PlasticsEurope gehört zu den bedeutsamsten Lobbyverbänden der chemischen Industrie und vereint nach eigenen Angaben über 100 Unternehmen der Branche. Der deutsche Abnehmer *PlasticsEurope* Deutschland e.V. vertritt dabei die „politischen und wirtschaftlichen

Interessen der Kunststoffherzeuger in Deutschland“. Das tut der Verband unter dem Vorsitz von Dr. Wolfgang Hapke, einem BASF-Mann, offensichtlich mit Erfolg und auf den verschiedensten Ebenen: „Das Land Rheinland-Pfalz informiert seine Lehrer per Datenbank über empfehlenswerte Lehrmittel. Mit dabei sind nun auch die Angebote von *PlasticsEurope* Deutschland. Sie haben damit quasi das ‚Siegel‘ des Kultusministeriums“, so der Geschäftsbericht 2011. Neben diesem „Erfolg“ wird auch die zielgerichtete Pressearbeit gewürdigt, mithilfe derer der Verband 2011 in „über 400 Presseberichten“ direkte Erwähnung fand. „Diese Medienarbeit, flankiert von der Direktansprache einschließlich Sponsoring, sowie die Schularbeit bildeten auch 2011 die Eckpfeiler, die ganz wesentlich das gute Image der Kunststoffe in Deutschland stützen.“ Auch die Türen von Ministerien bleiben *PlasticsEurope* nicht verschlossen, wie der Bericht von 2009 offenbart: „Als Mitglied beim Runden Tisch nachhaltiges Bauen, der beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung eingerichtet ist, beteiligt sich *PlasticsEurope* Deutschland an der Ausgestaltung der Kriteriensteckbriefe (...) und arbeitet in der Arbeitsgruppe ‚Ökologische Qualität‘ des Ministeriums mit.“ So scheint das Motto des Sport-Sponsorings von *PlasticsEurope* sehr zutreffend zu sein: „Kunststoff macht Sieger“ – bei der Dämmstoffindustrie. Gerade vor wenigen Wochen baute die BASF-Tochtergesellschaft Wintershall ihr Ölgeschäft in Norwegen mächtig aus. Auf dieser Grundlage kann der Mutterkonzern die Welt noch eine ganze Weile mit Dämmstoffen beglücken.

MIETRECHTSÄNDERUNGSGESETZ

Zum Entwurf für das „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz)“ fand am 27. September 2012 die erste Lesung im Deutschen Bundestag statt. Am 15. Oktober 2012 führte der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestags eine Sachverständigenanhörung durch, die zu weiterem Beratungsbedarf geführt haben soll.

Über die Inhalte des Mietrechtsänderungsgesetzes und die Positionen der Berliner Mietergemeinschaft hatten wir in mehreren Ausgaben des MieterEchos (Nr. 331, 353, 355) ausführlich berichtet. Weitere Informationen siehe auch www.bmgev.de

Dicke Pullover stricken für die Energiewende

Hermann Werle

Die weit verbreiteten Zahlen zu Einsparpotenzialen sprechen eindeutig für energetische Modernisierungen. Aber wer rechnet eigentlich mit diesen Zahlen und für wen rechnen sie sich nicht?

Den Dämmplatten an den Fassaden und den neuen Fenstern folgen regelmäßig drastische Mieterhöhungen, die viele Mieter/innen an die Grenzen der Bezahlbarkeit ihrer Wohnung und auch darüber hinaus bringen. Forschungseinrichtungen, die Industrie und auch die Bundesregierung argumentieren im Gleichklang, dass die sinkenden Energiekosten diesen Nachteil ausgleichen würden. So würden Mieter/innen wie auch Vermieter und natürlich auch die Umwelt von energetischen Modernisierungen profitieren.

„74% der Mieter unsanierter Wohnungen wünschen eine energetische Modernisierung“, verkündet der Fachverband Wärmedämm-Verbundsysteme (siehe Seite 14) in seinem Energiesparkompass 2012. Dem Lobbyverband der Dämmstoffindustrie zufolge würden sogar „68% von ihnen dafür eine deutliche Mieterhöhung akzeptieren“. Diese Zahlen dürften für Berlin stark überhöht sein. Die Angaben zu den Einsparpotenzialen durch energetische Modernisierungen, die die Dämmstoffindustrie liefert, sind nicht weniger zweifelhaft. So erklärt der weltgrößte Chemiekonzern BASF in einer Produktwerbung, dass unsanierte Altbauten „im Schnitt einen Jahresheizwärmebedarf von 200 bis 300 Kilowattstunden (kWh)/qm“ hätten. Der oben erwähnte Fachverband geht in einer Modellrechnung von 211 kWh/qm in einem Haus der Baualtersklasse von 1969 bis 1978 aus.



Foto: Bundesarchiv, Bild 183-60127-0091-003

Altbaubestand – besser als sein Ruf

Tatsächlich ist die Baualtersklasse von großer Bedeutung. Eine Untersuchung des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) ging 2010 der Frage nach: Energieeffizienz im Altbau – werden die Sanierungspotenziale überschätzt? Die Untersuchung stützt sich auf Daten des Energiedienstleisters „ista“ von rund 200.000 Gebäuden und kommt zum Ergebnis, dass „der tatsächliche Energiebedarf von Mehrfamilienhäusern teilweise drastisch unterhalb der in anderen, in erster Linie eher auf bautechnischen Beurteilungen fuß-

Für die höhere Miete nach einer energetischen Modernisierung muss Oma lange stricken.

enden Studien liegt“. Der als wenig effizient geltende Altbau der Baualtersklasse bis 1918 (knapp 27% des Berliner Bestands) liegt demnach bei großen und mittleren unsanierten Gebäuden zwischen 135 und 141 kWh/qm. Für die Bestände von 1919 bis 1949 (15% des Berliner Bestands) und Gebäude, die bis 1978 gebaut wurden, ermittelte das IWH als höchsten tatsächlichen Verbrauchswert 152 kWh/qm pro Jahr. Diese Werte liegen

weit unter den Angaben der Industrie und ihrer Lobby. Es wird also, so könnte vermutet werden, bereits sparsam mit Energie umgegangen. So sparsam, dass sich eine energetische Modernisierung und die dadurch folgenden Mietsteigerungen für Mieter/innen keinesfalls rechnen können. Das wird umso deutlicher, wenn das IWH feststellt, dass bei Bauten bis 1918 die „ermittelten Einsparpotenziale lediglich zwischen 10% und 15%“ liegen. „Entgegen den häufig genannten Zahlen, dass im Altbaubestand durchschnittliche Einsparungen von rund 50% erreicht werden können, sprechen die auf breiter empirischer Basis ermittelten Werte eher dafür, dass das betriebswirtschaftliche Optimum teilweise erheblich darunter liegt.“

Mietrechtliche Behutsamkeit

Zur ersten Lesung des Mietrechtsänderungsgesetzes (siehe Seite 15) erklärte die Bundesjustizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger (FDP) am 27. September, dass die Regierung Anreize für Vermieter schaffen wolle, „und zwar in sehr ausgewogener Weise“. Damit solle ermöglicht werden, „dass Sanierungsmaßnahmen, die im Durchschnitt – wenn es sich um Fassaden, um Fenster, um anderes handelt – in einer Zeit von drei Monaten durchgeführt werden, geduldet werden und dass für diese Zeit, wenn es zumutbar ist, keine Forderungen nach Mietminderungen erhoben werden“. Nach Meinung der FDP-Ministerin ist das „ein behutsames Vorgehen mit dem Ziel, gerade die privaten Vermieter dazu zu ermuntern, zu investieren, und zwar in einer Weise, dass es auch dem Mieter zugute kommt“. Während sich der geldwerte Nutzen für die Immobilienbranche sowie die Dämmstoffindustrie von vornherein kalkulieren lässt, bekommen die Mieter/innen die Rechnung serviert. Zwar soll die energetische Modernisierung aufgrund der „künftig niedrigeren Nebenkosten“ insgesamt vorteilhaft sein, aber die geringen Einsparpotenziale lassen das kaum zu, denn die immensen Kosten der energetischen Modernisierung können dauerhaft mit 11% auf die Miete umgelegt werden. Die möglichen Mieterhöhungen liegen dadurch bei mindestens 2,35 Euro/qm, wie das Institut für Wohnungswesen in einer Studie von 2011 festhielt. Demgegenüber stünde eine dürftige Einsparung an Energiekosten von rund 37 Cent, wenn durch die energetische Modernisierung der Primärenergieverbrauch eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Für den Aufschlag muss eine Oma lange (dicke Pullover) stricken – und sollte die Heizung dabei außer Betrieb lassen.

Placebo gegen Wohnungsnot

Das „Mietenbündnis“ des Senats mit den kommunalen Wohnungsunternehmen ist bestenfalls ein Tropfen auf den heißen Stein

Rainer Balcerowiak

Jahrelang hat die Berliner SPD den stetig zunehmenden Wohnungsmangel ignoriert. Zudem verschärften die Verkäufe von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die Aufhebung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung besonders in der Innenstadt die Mietpreisexplosion. Der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) verstieg sich sogar zur Aussage, dass Mietsteigerungen nichts Negatives seien, da sie die wachsende Kaufkraft in der Stadt zum Ausdruck brächten.

Derlei Zynismus kann sich die Partei mittlerweile nicht mehr leisten. In der Koalitionsvereinbarung wurden unter anderem ein Neubauprogramm und ein „Mietenbündnis“ mit den verbliebenen kommunalen Vermietern angekündigt. Dieses wurde im September endgültig beschlossen und sieht für die noch rund 277.000 landeseigenen Wohnungen preisdämpfende Regularien vor. Die Miete kann künftig nicht mehr um 20% in drei Jahren, sondern nur noch um 15% in vier Jahren erhöht werden. Außerdem dürfen nach einer Modernisierung nur noch 9 statt 11% der Kosten jährlich auf die Miete umgelegt werden. Bei Neuvermietungen sollen 30%, innerhalb des S-Bahn-Rings 50% der Wohnungen an Geringverdienende vergeben werden. Eingeführt wurde auch eine Kappung der Mietbelastung bei 30% des Nettohaushaltseinkommens.

Mieterhöhungserklärungen auf dem Weg

Der Placebo-Charakter des „Mietenbündnisses“ zeigt sich besonders bei Letzterem. Die Kappung gilt nämlich lediglich für Mieter/innen, deren Einkünfte die – bundesweit geltenden – Grenzen für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschreiten. Diese liegen für Alleinstehende bei 12.000, für 2-Personen-Haushalte bei 18.000 Euro pro Jahr. Einbezogen in die Kappung werden nur Wohnungsgrößen von 45 bzw. 60 qm für 1- bzw. 2-Personen-Haushalte. Für rund 60.000 Mieter/innen der kommunalen Wohnungsunternehmen hat das „Mietenbündnis“ zudem ein Eröffnungspräsent auf Lager. Die für ihre Wohnungen vorgesehenen und während der Verhandlungen ausgesetzten Mieterhöhungen werden nun verschickt.

Ohnehin bezieht sich das „Mietenbündnis“ nur auf den öffentlichen Wohnungsbestand. Die exorbitanten Mietsteigerungen auf dem freien Markt bleiben unberührt. Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) verspricht

immerhin, eine neue Zweckentfremdungsverbotsverordnung auf den Weg zu bringen, um die Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen einzudämmen (MieterEcho Nr. 356/September 2012), sowie weiter im Bundesrat auf Regelungen zur Begrenzung von Erhöhungen bei Neuvermietungen zu drängen. Doch Letzteres versprechen Politiker bereits seit Jahren – bislang ohne jeden Erfolg.

Jahrelange antisoziale Wohnungspolitik

Die Partei Die Linke trug bis zum Jahr 2011 in Regierungsverantwortung die antisoziale Wohnungspolitik der SPD ohne Murren mit. Nun in der Opposition will sie angeblich Mieterinteressen vertreten. Ihre wohnungspolitische Sprecherin im Abgeordnetenhaus, Katrin Lompscher, fordert vom Senat neben einer Zweckentfremdungsverbotsverordnung den Erlass einer Umwandlungsverordnung, die es den Bezirken ermöglichen würde, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Falls es doch zu Umwandlungen kommt, soll der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen berlinweit auf 10 Jahre ausgeweitet werden. Auch die Preissprünge bei Neuvermietungen könnten auf Landesebene abgemildert werden, so Lompscher gegenüber dem MieterEcho. Der Hebel wäre § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, der Mietpreisüberhöhungen um mehr als 20% als ordnungswidrig einstuft, wenn der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum ausnutzt. Voraussetzung wäre laut Lompscher, dass die Landesregierung offiziell eine Wohnungsnot feststellt und damit die Grundlage für den Erlass entsprechender Milieuschutzverordnungen in einzelnen Quartieren, aber auch für Erfolg versprechende Individualklagen gegen Mietpreisüberhöhung schaffen könnte. Dies dürfte angesichts der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kaum realistisch sein. Der entschied im April 2005, dass das Tatbestands-



Foto: Paula Mnaether

Das sogenannte Mietenbündnis des Senats reicht nicht aus, um die Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung aus den Innenstadtkiezen aufzuhalten.

merkmal des „geringen Angebots“ nicht vorliege, wenn der Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen nur im betreffenden Stadtteil angespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt ist. Ein gegenteiliges Urteil des Hamburger Landgerichts wurde damit kassiert. Die Vorschläge dürften den Druck auf den Senat und die Bezirke, endlich wirksame Schritte gegen Mietpreisexplosion und Verdrängung zu unternehmen, wohl kaum erhöhen.

Weitere Infos: www.stadtentwicklung.berlin.de

Große Pläne – nichts dahinter

Trotz Schuldenberg und Flughafenkrise: Der rot-schwarze Senat hält an fragwürdigen Großprojekten fest

Benedict Ugarte Chacón

In ihrer Koalitionsvereinbarung von 2011 gaben SPD und CDU noch ein klares Bekenntnis ab: „Das Internationale Congress Centrum (ICC) wird saniert und anschließend in seiner heutigen Funktionalität als zentrales Kongresszentrum weiter genutzt.“ Mittlerweile hat sich gezeigt, dass die Einhaltung dieses Wahlversprechens schwieriger ist als gedacht. Mit einer neuen Strategie sollen nun die Sanierungskosten gedeckelt werden. Welche Kosten der öffentlichen Hand tatsächlich entstehen werden, ist trotz der beachtlichen Menge an bislang geheim gehaltenen Gutachten unklar. Ebenso schleierhaft verhält es sich mit dem Lieblingsprojekt des Regierenden Bürgermeisters Klaus Wowereit (SPD). Auf dem Tempelhofer Feld soll die Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) neu errichtet werden. Hier nennt der Senat eine Summe von 270 Millionen Euro. Doch ob diese Summe ausreicht und wie sie ermittelt wurde, ist der Öffentlichkeit unbekannt.

Das Internationale Congress Centrum (ICC) mit seinen 80 Sälen und über 20.000 Plätzen wurde zwischen 1973 und 1979 errichtet. Mit Baukosten von rund 1 Milliarde DM galt es als teuerstes Bauprojekt West-Berlins. Das Land Berlin ist Eigentümer des Gebäudes und verpachtet das ICC an die landeseigene Messe Berlin GmbH. Im Dezember 2010 fasste der damalige rot-rote Senat den Beschluss, das ICC zu sanieren. Bislang beschränkten sich die Aktivitäten des Landes hauptsächlich darauf, eine Reihe von Gutachten einzuholen, die mit immer höheren angeblichen Sanierungskosten aufwarten. Medienberichten zufolge entstanden Berlin bislang 1,37 Millionen Euro an Gutachterkosten. Bei den verschiedenen Gutachten soll es sich unter anderem um eine Machbarkeitsstudie zur Sanierungsfähigkeit des ICC, ein Konzept für eine verbesserte Raumnutzung, sowie um Schadstoffgutachten und Szenarien für eine Sanierung im laufenden Betrieb handeln. Was genau in den Gutachten steht und wie die darin errechneten Sanierungskosten von bis zu 330 Millionen Euro zustande kommen, blieb den Berliner/innen bislang verborgen – denn der Senat weigert sich, die gutachterlichen Stellungnahmen und deren Grundlagenmaterialien öffentlich zugänglich zu machen. Eine öffentlich geführte Diskussion über Sinn oder Unsinn der ICC-Sanierung ist so nicht möglich.

ICC an private Investoren?

Im Landshaushalt für 2012/2013 ist eine Gesamtsumme von 182 Millionen Euro für die Sanierung genannt. Im Jahr 2012 sollen davon 1 Million Euro und 4 Millionen Euro in 2013 ausgegeben werden. 2010 flossen be-



Foto: Fotomeyle/Wikipedia

200 Millionen Euro sind für die Sanierung des ICC eingeplant. Ob diese Summe ausreicht, ist jedoch fraglich.

reits 6 Millionen Euro. Ab 2014 sollen dann über 170 Millionen Euro in die Sanierung gesteckt werden. Da der Haushaltsplan für 2014 noch nicht vorliegt, sind die genannten 170 Millionen Euro als eine Art Absichtserklärung zu verstehen, da sie im aktuellen Haushalt nicht wirksam sind. Schon während der Beratungen des Haushalts 2012/2013 im vergangenen Frühsommer war klar, dass die Summe willkürlich gewählt wurde. Darauf deutet auch die angeblich neue Strategie der Koalition für die ICC-Sanierung hin: Ende September kündigten die Fraktionen von SPD und CDU einen „Herbst der Entscheidungen“ an, bei dem die Sanierung des ICC und der

Rückkauf der Berliner Wasserbetriebe herausragende Stellungen einnehmen sollen. Dabei wurde deutlich, dass Rot-Schwarz außer einer Reihe von Gutachten und Kostenschätzungen bisher nichts Substantielles zum ICC abzuliefern hat. Die „Entscheidung“ besteht bislang nur aus der Erklärung, dass man zwar grundsätzlich bereit sei, neuerdings 200 Millionen Euro für die Sanierung auszugeben, das aber nur, wenn ein „schlüssiges Nutzungskonzept“ vorhanden sei. So ein Konzept könne auch von privaten Investoren vorgelegt werden und müsse das ICC nicht unbedingt als Kongresszentrum erhalten. Dies sei eine Abkehr von bisherigen „Denkverboten“, ließen sich die



Foto: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

„Schöne neue Welt“ auf dem Tempelhofer Feld? Für schlappe 270 Millionen Euro soll hier eine „moderne Metropolenbibliothek“ gebaut werden.

Fraktionschefs Raed Saleh (SPD) und Florian Graf (CDU) an mehreren Stellen zitieren.

Eingeständnis von Planlosigkeit

Was die Koalition als neue Strategie zu verkaufen versucht, ist im Kern nichts weiter als das Eingeständnis der eigenen Planlosigkeit. Wenn das Problem ICC auf einmal mit 200 Millionen Euro doch zu lösen sein soll, wozu brauchte es dann die zahlreichen Gutachten und die immer neuen Kostenaufstellungen, die zum Teil weit über 200 Millionen Euro liegen? Wenn auf einmal ein „Nutzungskonzept“ gefordert wird, warum hat das Land Berlin als Eigentümer des Gebäudes sich in den letzten Jahren nicht um ein solches Konzept gekümmert? Und wenn nun auf einmal die Erkenntnis gereift sein soll, dass ein Privater mit Zugabe von 200 Millionen Euro das ICC sanieren und profitabel betreiben könne, warum standen in den letzten Jahren die Privaten nicht Schlange, wenn es denn so einfach ist? Die Vorstellungen, die aus der Wirtschaft bisher eingingen, entbehren jedenfalls nicht einer gewissen Albernheit. So ließ zum Beispiel der Hauptgeschäftsführer der IHK Jan Eder im März dieses Jahres die BZ wissen, dass im ICC auch „eine Art Klein Las Vegas“ – also eine überdimensionierte Spielhalle – betrieben werden könne. Das ewige Hin und Her des Senats beim ICC stößt bei verschiedenen Akteuren auf Kritik. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) kritisierte die neuen Pläne scharf: „Allein mit den für die Sanierung des ICC eingeplanten 200 Millionen Euro könnte der Bau von rund 3.000 mietengünstigen Wohnungen gefördert werden“, heißt es in einer Pressemitteilung vom 26. September 2012. Und weiter: „Würde das Geld im Rahmen einer Förderung für eine Mischfinanzierung eingesetzt, wären dadurch für diesen

Neubau Nettokaltmieten von rund 6,50 Euro pro Monat und Quadratmeter möglich.“ Ursula Schüler-Witte, die Architektin des ICC, bemängelt seit Monaten, dass es sich bei den öffentlich genannten und ständig steigenden Kosten um aus ihrer Sicht politisch motivierte Berechnungen handelt, um sich das ICC endgültig vom Hals zu schaffen. Zudem sei im ICC bei Weitem nicht so viel Asbest verbaut, wie Senat und Koalition behaupten. Dem Senat hingegen liegt angeblich ein Gutachten vor, in dem von 1.000 Asbest-Schadstoffstellen die Rede sein soll. Ein Abriss des Gebäudekomplexes scheint wiederum keine wirkliche Alternative zu sein. Wegen der angrenzenden Autobahn wäre das ein kompliziertes und keinesfalls kostengünstiges Verfahren. Das ICC soll also auf jeden Fall saniert werden – wobei eben unklar ist, wer es wie machen soll und was es kostet.

Wowereit-Gedächtnis-Bibliothek

Ähnlich planlos agiert der Senat mit dem angestrebten Neubau der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB). Die bisherigen Standorte der ZLB liegen weit auseinander und weisen nach Angaben des Senats einen hohen Sanierungsbedarf auf. Deshalb sei ein Neubau nötig und eine „Prüfung verschiedener Standortvarianten“ habe ergeben, dass „die Errichtung des Neubaus auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof am ehesten dem nutzerspezifischen Raum- und Bedarfsprogramm entspricht“. Schließlich würde die jetzige Situation „den Anforderungen an eine moderne Metropolenbibliothek seit Längerem nicht mehr gerecht“. Was genau solch eine „moderne Metropolenbibliothek“ sein soll, haben SPD und CDU bislang nicht dargestellt. Ihnen geht es in ihrer typisch provinziellen

Manier hauptsächlich um das Durchboxen eines Prestigebaus, der jetzt schon als „Wowereit-Gedächtnis-Bibliothek“ verspottet wird. Die Gesamtkosten für den Neubau sollen 270 Millionen Euro betragen. Aber wie bei der ICC-Sanierung handelt es sich bei dieser Summe um eine reine Absichtserklärung, da 267 Millionen Euro erst ab 2014 fällig werden sollen und nicht aus dem aktuellen Haushalt finanziert werden. Wie sich die angeblichen Gesamtkosten zusammensetzen, vermag der Senat bislang nicht zu sagen. Angeblich, so lassen es SPD und CDU in ihrem Koalitionsvertrag verlautbaren, sei der Neubau finanziell günstiger, „als die Ertüchtigung der Amerika-Gedenkbibliothek und des Standorts Breite Straße“.

Was aber mit diesen Bestandsgebäuden passieren soll, für die der Senat einen hohen Sanierungsbedarf sieht, ist bislang nicht geklärt. Ebenso hat der Senat noch kein Konzept zur Nachnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Tempelhofer Flughafengebäudes vorgelegt – behauptet aber, dass das Gebäude als Bibliotheksstandort nichts taue. Ein Neubau scheint für den Senat also alternativlos, auch wenn im Parlament immer wieder Stimmen laut werden, die bestreiten, dass eine vernünftige Prüfung von Alternativen tatsächlich stattgefunden hat.

Dass der Senat so vehement auf dem Neubau der ZLB beharrt, mag auch seine Gründe in der beabsichtigten Aufwertung des Tempelhofer Felds und seiner Umgebung haben. So zumindest lassen sich die Äußerungen Wowereits in der Sitzung des Kulturausschusses am 3. September 2012 verstehen, in der er angab, „dass sich um die Bibliothek herum unter dem Themenschwerpunkt Wissen Gewerbe und Industrie ansiedeln kann und das ein Impuls zur weiteren Entwicklung ist“.

Fluglärm weg, Mieten rauf?

Voraussichtlich nächstes Jahr schließt der Flughafen Tegel – die Aufwertung der bislang stark lärmbelasteten Wohngebiete ist absehbar

Jörn Boewe

Eigentlich sollte Anfang Juni 2012 Schluss sein mit dem Flugbetrieb in Tegel. Nun gibt es einen neuen Termin im Oktober 2013, von dem niemand weiß, ob er realistisch ist. Fest steht aber: Die Konversion des Flughafens Tegel wird eines der zentralen Projekte Berlins im kommenden Jahrzehnt. Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) stellte Ende August den „Masterplan“ für die künftige Nutzung vor: Ein Forschungs- und Industriepark soll hier entstehen – so wünscht es sich zumindest die Landesregierung. Die unmittelbaren Auswirkungen durch die Beendigung des Flugbetriebs auf die heute noch in der Flugschneise liegenden Wohngebieten sind für Politiker und Stadtforscher dagegen bislang kaum ein Thema. Dabei ist klar, dass es für erhebliche Teile der Bezirke Spandau, Reinickendorf, Mitte und Pankow zu deutlichen Lärmentlastungen kommen wird. Ein Zugewinn an Wohnqualität zweifellos, aber ebenso sicher mittelfristig auch ein weiterer mietpreistreibender Faktor.

Repräsentative Daten über Mietvertragsabschlüsse in den Jahren 2011 und 2012 sind derzeit zwar noch nicht zu bekommen, eine Entwicklung wird aber bereits erkennbar: „Eine höhere Zahl von Mietinteressenten stellt sich ein“, bestätigt David Eberhart vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) für die im Verband zusammengeschlossenen Wohnungsbau-Gesellschaften auf Nachfrage des MieterEchos. Einschränkend fügt er hinzu, dass das „sicher nicht nur“ an der Aussicht auf den wegfallenden Fluglärm liege.

Grundstücksnachfrage steigt

In den Bezirksämtern ist man vorsichtig mit Prognosen. „Aussagen zu einer Mietentwicklung können derzeit nicht getätigt werden“, so Martin Lambert (CDU), Baustadtrat von Reinickendorf. Nachfragen beim Quartiersmanagement Letteplatz hätten allerdings ergeben, „dass die derzeitigen Mieter Mietsteigerungen fürchten, diese aber noch nicht eingetreten sind“. Lambert geht davon aus, dass es mit dem Wegfall des Fluglärms insbesondere in Reinickendorf Ost und West „unweigerlich zu einer deutlichen Qualitätssteigerung“ kommen wird. Anzeichen eines künftigen Trends sind bereits nachweisbar. So sei im vergangenen Jahr die Nachfrage nach „Grundstücken, die mit Zwischennutzungen belegt sind“, gestiegen, ebenso die Zahl der entsprechenden Bauanträge. Auch gebe es ein verstärktes Interesse an nachträglichem Dachgeschossausbau. „Es handelt sich hierbei jedoch noch um Einzelfälle“, betont Lambert. Grundsätzlich sei gegenwärtig „ein

leichter Anstieg von Grundstücksverkäufen zu verzeichnen“.

Eine ähnliche Entwicklung für den nördlichen Wedding sei bislang nicht zu erkennen, heißt es im Vermessungsamt Berlin-Mitte, Abteilung Grundstückswertermittlung. Im Jahr 2011 habe es im Marktsegment Miethäuser „so gut wie keine Verkäufe“ gegeben, meinte ein Mitarbeiter gegenüber dem MieterEcho. Aber: „Die Messen sind mit Sicherheit noch nicht gesungen“ und insbesondere sei „nordwestlich der Seestraße ein Aufwertungsstrend nicht auszuschließen“. Das Areal zwischen Müllerstraße, Transvaalstraße, Seestraße, Schillerpark und Lüderitzstraße wurde im März 2011 zum Sanierungsgebiet erklärt.

„Druck aus Prenzlauer Berg“ auf Pankow

Für Pankows Baustadtrat Jens-Holger Kirchner (Bündnis 90/Die Grünen) ist die Sache längst gelaufen: „Schon mit dem Schließungsbeschluss 1996 ging das los.“ Die Nachfrage nach Baugrundstücken sei aber erst „in den letzten 5 Jahren kulminiert“ und 2011 sowie Anfang 2012 „noch mal heiß gelaufen“. So seien in der Florastraße – die zum im April 2011 aufgehobenen Sanierungsgebiet Wollankstraße gehört – „die Grundstücke wie warme Semmeln über den Tisch gegangen“. Allerdings sei in Pankow die bevorstehende Flughafenschließung nur eine Ursache unter vielen für diesen Trend. „Der Druck aus Prenzlauer Berg ist generell gestiegen. Erst kam die Welle über die Bornholmer Straße, inzwischen treffen sich nördlich vom Anger, in Niederschönhausen zwei Bewegungen: Die

klassischen Einfamilienhausbauer aus den Randlagen und die Baugruppen, die im Prenzlauer Berg keine geeigneten Grundstücke mehr finden.“

Aufwertung in Spandau

Weniger spektakulär geht es westlich des Flughafengeländes, in Spandau, zu. Hier werden die Ortsteile Haselhorst, Hakenfelde, Spandau, Falkenhagener Feld und Staaken deutlich aufgewertet. „Natürlich kann man nicht ausschließen, dass dadurch eine Mietenentwicklung nach oben stattfinden wird“, meint der SPD-Fraktionschef in der Bezirks-



Foto: Jess&Peter/Wikipedia

In der Florastraße in Pankow ist die Nachfrage nach Baugrundstücken wegen der Nachbarschaft zu Prenzlauer Berg und der Flughafenschließung stark gestiegen.



Der Flughafen Tegel stellt voraussichtlich im Oktober 2013 seinen Betrieb ein. Für weite Teile von Spandau, Reinickendorf, Mitte und Pankow bedeutet das eine deutliche Lärmentlastung. Die damit verbundene Aufwertung der Gebiete dürfte sich im Mietpreis niederschlagen.

Foto: Jörn Boewe

verordnetenversammlung, Christian Haß. „Vielleicht bekommen wir durch die Schließung von Tegel auch wieder finanzstarke Bürgerinnen und Bürger nach Spandau, weil diese Stadtteile an Attraktivität gewonnen haben.“ Tatsächlich hat auch im westlichsten Berliner Bezirk die Entwicklung bereits eingesetzt, wenn auch zaghaft, wie sie aus dem GSW-Wohnmarkt-Report 2012 hervorgeht: „Am stärksten war der Anstieg der Angebotsmieten 2011 in den nördlichen Gebieten Neustadt und Hakenfelde“, heißt es über die Entwicklung in Spandau, was die GSW-Analysten als „Vorbote der Befreiung vom Fluglärm“ werten.

Der Bezirksverordnete Dirk Großholz von der Partei Die Linke hatte im Juli 2012 vom Bezirksamt wissen wollen, ob in den noch lärmbelasteten Ortslagen „verstärkt Kaufaktivitäten registriert worden“ seien, „insbesondere von institutionellen Anlegern“. Das Bezirksamt konnte darauf keine klare Auskunft geben. „Sicherlich sind periodisch immer wie-

der verstärkte Aktivitäten zu verzeichnen“, schreibt Baustadtrat Carsten-Michael Röding (CDU) in seiner Antwort. Diese seien aber „nicht ausschließlich auf die Entwicklung des Betriebs des Flughafens Tegel zurückzuführen“.

Investoren in Wartestellung

Die Immobilienbranche selbst beurteilt die Perspektiven positiv. „Für den Wohnbereich wird das von großem Vorteil sein“, erklärte Marco Mandler, Prokurist beim Immobilienunternehmen Alt + Kelber, auf Nachfrage bei einem Pressegespräch Ende August. Aber macht sich die Aussicht auf das Ende des Flugbetriebs jetzt schon in einem gesteigerten Kaufinteresse bemerkbar – insbesondere in den stark lärmbelasteten Gebieten östlich des Kurt-Schumacher-Platzes und des Eichborn-dammes? „Ich habe noch nicht bemerkt, dass sich das positiv entwickelt“, so Jacopo Mingazzini, Geschäftsführer des auf „die Privatisierung großer Wohnungsportfolios“ spezia-

lisierten Unternehmens Accentro. Dass die betreffenden Stadtteile deutlich an Attraktivität gewinnen werden, steht aber außer Zweifel – gerade, weil sie noch zu den preisgünstigen gehören. „Die Nachfrage nach Immobilien mit besonders niedrigem Mietniveau in einfachen Lagen hat stark angezogen“, so Katja Giller vom Wertermittlungsausschuss des IVD (Immobilienverband Deutschland) Berlin-Brandenburg. Entscheidend sei vor allem das „hohe Entwicklungspotenzial“ dieser Quartiere.

Fazit: Noch passiert nicht viel in den Flugschneisen zu beiden Seiten des Flughafens Tegel, aber ist der Betrieb erst einmal eingestellt, kann es sehr fix gehen. „Die Anpassung an den Mietspiegel wird sehr schnell kommen“, ist Sigmar Gude vom Stadtforschungsinstitut Topos überzeugt. Allerdings erwartet der Experte „keine so spektakuläre Entwicklung“ wie in Neukölln. Dort stieg das durchschnittliche Mietniveau nach der Schließung des Flughafens Tempelhof um 13%.

Die Lobby am Regierungstisch

Mit der Benennung von Cornelia Yzer als Wirtschaftssenatorin beweist die Berliner CDU ihre politische Instinktlosigkeit

Benedict Ugarte Chacón

Nachdem der Berliner CDU-Vorsitzende und Innensenator Frank Henkel der einst hoch gelobten Sybille von Obernitz (parteilos) seine Unterstützung versagt hatte, dauerte es nicht allzu lange, bis er mit der ehemaligen Pharmedybinistin Cornelia Yzer eine Nachfolgerin aus dem Hut zauberte. Mit dem Sturz der Senatorin von Obernitz kam innerhalb von zwölf Monaten der CDU der zweite Senatorenposten abhanden. Schon im letzten Dezember stolperte der damalige Justiz- und Verbraucherschutzsenator Michael Braun nach wenigen Tagen im Amt über eine Schrottimmobiliën-Affäre (MieterEcho Nr. 352/ Januar 2012). Wie nach dem Fall Braun zeigt sich auch nach dem Fall von Obernitz, dass die Berliner CDU kein geeignetes Spitzenpersonal in den eigenen Reihen hat.

In der Plenarsitzung am 27. September 2012 wurde Yzer als Senatorin für Wirtschaft, Technologie und Forschung vereidigt, wobei sie schwor, ihr Amt „gerecht und unparteiisch“ wahrnehmen zu wollen. Yzer, eine studierte Juristin, war früher als leitende Mitarbeiterin beim Bayer-Konzern beschäftigt. Von 1990 bis 1998 war sie für die CDU Mitglied des Bundestags. Nachdem sie von 1992 bis 1994 als parlamentarische Staatssekretärin bei der damaligen Bundesfamilienministerin Angela Merkel wirkte, wechselte sie das Ressort und war bis 1997 Staatssekretärin beim damaligen Bundesbildungsminister Jürgen Rüttgers (CDU). Ebenfalls 1997 wurde sie – immer noch Bundestagsabgeordnete – Hauptgeschäftsführerin des Verbands Forschender Arzneimittelhersteller (vfa).

Einflussreichste Pharmedybinistin Deutschlands

An der Spitze des vfa galt sie als eine der einflussreichsten Pharmedybinist/innen Deutschlands. Der vfa ist als eingetragener Verein ein Zusammenschluss von über 40 Pharmaunternehmen. Mitglieder sind unter anderem Bayer, Merck, Novartis, Pfizer Deutschland und Roche Deutschland. Nach Angaben der lobbyismuskritischen Organisation *Lobbycontrol* verfügt der vfa über rund 50 Mitarbeiter und einen millionenschweren Etat, zu dessen Höhe

er öffentlich nichts bekannt gibt. Neben der „klassischen“ Bearbeitung von Ministerien und Parlamentariern gehört auch die Unterstützung von Selbsthilfegruppen zur Angebotspalette des Verbands. „Wir suchen den Dialog mit den anderen Akteuren im Gesundheitswesen, um gemeinsame Lösungen für die Herausforderungen der Zukunft zu erarbeiten“, beschreibt der vfa seine Tätigkeit. Im Februar 2011 gab er bekannt, dass Yzer sich beruflich neu orientieren wolle und den vfa im Juni des

Jahres verlassen werde. „Sie hat in den 15 Jahren ihrer Tätigkeit viel für den Verband erreicht, sie hat ihn geprägt und seinen Platz im politischen Berlin mit hoher Kompetenz behauptet“, hieß es in der hierzu veröffentlichten Pressemitteilung. Die Aufgabe ihres Spitzenpostens soll allerdings nicht ganz freiwillig geschehen sein. Laut Informationen von *Spiegel online* wurde Yzer vorgeworfen, die Strategie der schwarz-gelben Bundesregierung falsch eingeschätzt zu haben, da diese sich der Pharmaindustrie gegenüber nicht so entgegenkommend wie erwartet gezeigt habe.

Neuer Privatisierungskurs?

Auf welche Weise die neue Senatorin in Berlin wirken will, ist bislang unklar. Denn während die rot-schwarze Koalition die Privatisierungspolitik der Vergangenheit nicht mehr ganz so unverhohlen als Erfolgsgeschichte verkauft und zumindest vorgibt, sich über Rekommunalisierungen Gedanken zu machen, griff Yzer argumentativ schon vor ihrer Amtsübernahme in die neoliberale Mottenkiste. Auf einem kleinen Parteitag der CDU im September, bei dem Henkel sie als „Lobbyistin für Berlin“ präsentierte, stellte sie fest, dass sie keine wirtschaftspolitische „Ideologin“ sei. Es müsse vielmehr „selbstkritisch“ hinterfragt werden, ob das Land „der bessere Unternehmer“ sei und jede einzelne Landesbeteiligung dementsprechend geprüft werden. Dass nun neben dem ohnehin unpolitischen Finanzsenator Ulrich Nussbaum (parteilos) ausgerechnet Yzer für die Umsetzung der Teil-Rekommunalisierung der Berliner Wasserbetriebe zuständig ist, verheißt vor diesem Hintergrund wohl nichts Gutes.



Helpfen Pillen gegen die Personalprobleme der Berliner CDU?

Foto: Marko Kristoferb/Wikipedia

Wohnungsnot zum Semesterbeginn

In vielen Universitätsstädten hat sich die Lage dramatisch verschärft

Studierendenvertretungen wie der „Freie Zusammenschluss von StudentInnen-schaften“ (fzs) warnen schon lange vor einer Wohnungsnot unter Studierenden. Nicht zu Unrecht, wie der Start ins aktuelle Wintersemester zeigte. Das Fehlen von günstigen Mietwohnungen und öffentlich geförderten Studentenwohnheimen machte die Wohnungssuche für viele Studienanfänger/innen zum kaum zu bewältigenden Hürdenlauf. Eine steigende Zahl von ihnen musste in provisorischen Notunterkünften wie Zelten, Hörsälen und Turnhallen übernachten, heißt es in einer Erklärung des fzs.

Besonders hart treffe es Leistungsempfänger/innen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG), da die pauschalen Sätze den realen Wohnkostenentwicklungen der letzten Jahre nicht gerecht werden. Auch die zunehmende Anzahl von privaten Wohnheimplätzen könne das Problem nicht lösen, da sie mit kommerziellem Interesse betrieben würden und für viele Studierende schlichtweg zu teuer seien. Eine vom fzs initiierte „Kampagne zur Bekämpfung studentischer Wohnungsnot“ fordert den öffentlich geförderten Aus- und Neubau von günstigem Wohnraum.

Dafür plädiert auch das Deutsche Studentenwerk, das schon länger auf Probleme der Wohnraumversorgung von Studierenden hinweist. Kritisiert wird vor allem die gesunkene Zahl öffentlicher Wohnheimplätze bei gleichzeitig steigenden Studierendenzahlen. Aktuelle Daten lieferte das Studentenwerk mit der im Herbst veröffentlichten Studie „Wohnraum für Studierende 2012“. (pm)

Weitere Infos: <http://wohnen.fzs.de>



„Marktfähige Wohnkonzepte“ für Studierende?

Die Firma pantera AG bietet ein „Wohnheim“ der gehobenen Preisklasse



„Gestiegene studentische Ansprüche“ werden bei einer Nettokaltmiete von 16 bis 23 Euro/qm in Dahlem erfüllt.

Foto: Philipp Mattern

Die Kölner Firma „pantera AG versteht sich als Innovationsführer im deutschen Wohnimmobilienmarkt – mit besonderer Design- und Architekturkompetenz und erprobten, marktfähigen Wohnkonzepten und Brand“. Eine Kostprobe der „marktfähigen Wohnkonzepte“ liefert sie in Dahlem. Ein ehemaliges Gebäude des Max-Planck-Instituts an der Königin-Luise-Straße 5 wurde vom Immobilienunternehmen Hübner Gruppe (Motto: „Wir schaffen Lebensqualität“) in ein Domizil für den wissenschaftlichen Nachwuchs umgewandelt. Die pantera AG übernimmt die Vermarktung.

Die 209 Wohneinheiten sind zwischen 17 und 48 qm groß und werden 16 bis 23 Euro/qm nettokalt an Studierende sowie wissenschaftliche Mitarbeiter/innen vermietet.

Für durchschnittlich 3.990 Euro/qm werden diese Apartments der gehobenen Preiskategorie auch zum Kauf angeboten und sollen Anlegern nach Angaben der *Immobilien Zeitung* eine Bruttorendite von 4 bis 5% beschere. Die preiswerteste Einheit mit 16,9 qm kostet 69.000 Euro, die teuerste mit 48 qm 207.000 Euro. Zusätzlich werden den Käufern Möblierungskosten in Höhe von 320 Euro/qm in Rechnung gestellt. „Das Objekt bedient mit einer hochwertigen Ausstattung die gestiegenen studentischen Ansprüche an Individualität, Komfort und Service“, heißt es auf der Website der pantera AG. Zumindest für Studierende aus reichen Familien dürfte Wohnungsnot nun kein Thema mehr sein. (Joe)

Luxus-Loft statt Grundschule

Die Freie Schule Kreuzberg steht vor der Räumung

Robert Maruschke

Die Freie Schule Kreuzberg hat vom neuen Eigentümer Estavis AG die Kündigung erhalten. Statt eines alternativen Schulkonzepts wird am Lausitzer Platz demnächst das Wohnkonzept Luxus-Loft erprobt. Für die Kinder, Eltern und Lehrer/innen weitet sich das Problem des angespannten Wohnungsmarkts somit auf den Schulalltag aus.

Eva* (9) und Lukas* (6) gehen gern in die Freie Schule Kreuzberg (FSX). Sie mögen die anderen Kinder, ihre Lehrerin, das selbst gekochte Mittagessen und den Unterricht. Hier können sie ihre Lernzeiten etwas freier einteilen und eigene Projekte verwirklichen. Das letzte Projekt war ein wenig anders als sonst. Die Kinder saßen im Kreis und überlegten sich Sprüche für Schilder und Transparente für die nächste Mietendemo: „Wir müssen raus, heißt das jetzt ‚Aus die Maus‘?“ und „Wir wollen hier nicht weg!“. Es ist schwierig, den Kindern zu erklären, warum Investoren das Recht haben, Menschen aus ihren Wohnungen und Schüler/innen aus ihren Klassenräumen zu werfen: „Warum dürfen die das?“ – „Weil sie mehr Geld haben.“ „Woher kommt das Geld?“ – „Das kommt von deinen Eltern, weil sie so viel Miete zahlen.“ „Stimmt, Johannes musste doch auch ausziehen, weil es zu teuer war. Und Aydin. Und Moritz.“

Auch Eiszeit-Kino betroffen

Die in Berlin ansässige Estavis AG hatte Anfang des Jahres 2012 das Haus in der Zeughofstraße gekauft und kündigte rechtmäßig den Gewerbemietvertrag. Seitdem laufen Verhandlungen, bei denen der neue Eigentümer stets betont, niemanden verdrängen zu wollen. Die Mieter/innen im Vorderhaus, das Eiszeit-Kino und die FSX im Hinterhaus haben aber allen Grund zur Skepsis, denn es ist anzunehmen, dass die Estavis AG das Haus entmieten und teuer weiterverkaufen will. Schließlich hat sie „die gesamte Wertschöpfungskette auf einen erfolgreichen Exit ausgerichtet“. Ein möglicher neuer Investor stand bei der Präsentation der Demosprüche der Schüler/innen zufällig im Hof. Die Mitarbeiter der DGG AG aus Leipzig wollten wissen, wie denn die Gegend so sei. Keine Antwort. Viel zu besprechen gab es auch nicht. Die Website der DGG AG findet jedoch

*) Namen geändert.

klare Worte: „Die DGG AG kauft, entwickelt, modernisiert, profiliert und sie verkauft Immobilien.“ Die Zeichen stehen auf Aufwertung und Vertreibung.

„Bis sie mich raus tragen.“

Auch die FSX ist somit von der Gentrifizierung betroffen. Zahlreiche Mieter/innen müssen derzeit unter dem Profitdruck des Wohnungsmarkts ihre Kieze verlassen und sich dort einleben, wo der Quadratmeter noch nicht vergoldet ist. Diese schmerzhaften stadtpolitischen Prozesse wurden und werden in Berlin von allen Parteien gutgeheißen und gefördert. Der Raum wird aber nicht nur für Mieter/innen mit geringem Einkommen knapp. Auch viele soziale Projekte wissen nicht mehr wohin, denn schließlich kann mit ihnen kein Geld verdient werden. Für soziale Projekte wie die

FSX bleibt nur die aufreibende Suche nach anderen Räumlichkeiten und der offensive Umgang mit dem neuen Eigentümer. Rita Berger*, eine der Lehrer/innen, kommentiert eine mögliche Räumung mit dem Worten: „Da bleibe ich mit dem Schlafsack hier, bis sie mich raus tragen.“ Das dürfte dem Eigentümer nicht gefallen, denn unter Polizeischutz geräumte Schulen sehen nicht gut aus. Es wird deutlich, dass sich der Ton verschärft.

Immer öfter geht es an die Existenz, sei es bei Familien oder sozialen Projekten. Deswegen besetzten Senior/innen ihre Begegnungsstätte in der Stille Straße 10 und Grundschüler/innen gehen auf Demonstrationen. Es wird ein ungemütlicher Winter, auch für Investoren und Politiker. Vielleicht heißt es bald für die profitorientierte Stadt- und Sozialpolitik: ‚Aus die Maus‘?

Die Freie Schule Kreuzberg (FSX) ist eine von Eltern, Lehrer/innen und auch Schüler/innen selbstorganisierte Grundschule in der Zeughofstraße 19 in Kreuzberg. Alle Beteiligten haben sich zum Ziel gesetzt, „einen gemeinsamen Lebens- und Lernort für Erwachsene und Kinder zu schaffen, an dem Selbstbestimmung, Selbstverantwortung und tolerantes Zusammenleben wichtig sind und sich alle Beteiligten wohl fühlen“. Die FSX ist somit eine der wenigen progressiven bildungspolitischen Alternativen in Berlin. Weitere Infos: www.freieschulekreuzberg.de (rm)



Die Freie Schule Kreuzberg will ihre Räume nicht für Luxus-Lofts hergeben.

Foto: Hüseyin Kara

„Hier kaufen Sie Ärger!“

Mieter/innen der Forster Straße 8 in Kreuzberg konnten sich gegen die Modernisierungspläne der neuen Eigentümer gut behaupten Tobias Höpner

Die Modernisierung von Altbauten gilt als Strategie, um drastische Mieterhöhungen durchzusetzen und Bestandsmieter loszuwerden. Doch gemeinsam können sich Mieter/innen erfolgreich gegen derartige Pläne der Vermieter zur Wehr setzen. Ein solches Beispiel ist die Forster Straße 8 in Kreuzberg.

Im Jahr 2009 erwarb eine Immobilienfirma das Haus und kündigte Modernisierungen an (MieterEcho Nr. 341/ Juli 2010 und Nr. 345/ Januar 2011). Viele Mieter/innen verweigerten die Zustimmung. Vor Gericht wurden die Modernisierungsankündigungen als unzureichend zurückgewiesen und die Investoren stoppten ihr Vorhaben. Zu diesem Zeitpunkt war nur noch etwa die Hälfte der Wohnungen bewohnt, doch diese Mieter/innen hielten von nun an zusammen. Zugleich war im Reichenberger Kiez die Stadtteilinitiative „Café Reiche“ entstanden. Betroffene aus dem Kiez unterstützten sich gegenseitig.

Offensiv gegen Investoren

So kam es, dass neue Kaufinteressenten in der Forster Straße 8 von auffälligen Schriftzügen empfangen wurden. „Here you buy trouble“ - Hier kaufen Sie Ärger, hieß es zum Beispiel, oder „Investors not welcome“ – Investoren nicht willkommen. Makler zeigten sich bei Besichtigungsterminen im Hof pikiert, als die Mieter/innen dort auf ihre Kampfbereitschaft hinwiesen.

Schließlich hörten die Besichtigungen auf. Eine Prüfung beim Grundbuchamt ergab, dass ein Eigentümer aus Moskau das Haus im Juli 2011 gekauft hatte. Vertreten wurde er durch die Anevia Union Immobilien aus Eberswalde. Diese Hausverwaltung war erst sehr frisch im Immobiliengeschäft tätig und die Forster Straße 8 ihr erstes Haus in Berlin. Angesichts dessen war den Mieter/innen wichtig, mehr über die Strategie des Eigentümers herauszufinden. Auf einer Hausversammlung stellten die Mieter/innen fest, dass durch die vergangenen Aktivitäten das Vertrauen untereinander gewachsen war und sie sich ein offensiveres Vorgehen zutrauten.

Die Hausverwaltung wurde von der Hausgemeinschaft in ein Café eingeladen. Im Gespräch wurde klar, dass eine Modernisierung anstand, dass man es aber nicht mit Profis zu tun hatte und die Hausverwaltung noch wenig juristische Erfahrung mit dem deutschen Miet-



In der Forster Straße 8 in Kreuzberg werden potenzielle Käufer gleich im Treppenhaus begrüßt.

Foto: Tobias Höpner

recht hatte. Gleichzeitig deutete sich eine Bereitschaft zu Zugeständnissen an, um juristische Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Forderungen durchgesetzt

Im Januar 2012 kamen Modernisierungsankündigungen, die keinerlei formellen Ansprüchen genügten, aber einen Verzicht auf die Umlage der Modernisierungskosten nannten. Doch die Hausgemeinschaft wollte mehr erreichen. In einem gemeinsamen Antwortschreiben wurde als Voraussetzung zur Zustimmung zur Modernisierung ein mit Rechtsberaterinnen der Berliner Mietergemeinschaft entworfener Zusatzvertrag zu den Mietverträgen mit weitgehenden Sicherheiten eingefordert. Unterdessen hatten in leeren Wohnungen bereits Bauarbeiten begonnen. Der Baulärm wurde für angrenzende Mieter/innen zur erheblichen Belastung, sodass sie ihre Miete minderten. Zwei Mietparteien stimmten unter der Bedingung eines vertraglich gesicherten Rückzugs dem Umzug in Umsetzwohnungen zu. Die übrigen warteten weiter ab, denn die Hausgemeinschaft wusste um ihr größtes Faust-

pfand: Für die Modernisierung des Hauses waren Bauarbeiten in den bewohnten Wohnungen unerlässlich. Die Hauseigentümer waren also auf eine Einigung angewiesen. Und so konnten die Mieter/innen in Verhandlungen neben dem allgemeinen Verzicht auf die Modernisierungsumlage einige weitere Forderungen durchsetzen: den Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen, eine Zustimmungspflicht für weitere Modernisierungen und die Festlegung von Vertragsstrafen im Fall einer verweigerten Rückkehr aus einer Umsetzwohnung sowie bei unabgesprochenen Grundrissänderungen.

„Zusammenhalten lohnt sich“, kommentiert einer der Mieter das Ergebnis. „Man bekommt nichts geschenkt, aber in günstigen Situationen kann man einiges heraus schlagen. Die Drohkulisse des Widerspenstigen hat zumindest einen weitgehenden Kompromiss ermöglicht.“ Der Austausch mit anderen Betroffenen im Kiez sei wichtig gewesen, um die Situation einzuschätzen, und nur mit der Unterstützung von außen konnten sie so lange durchhalten. So wohnen seit dem letzten Eigentümerwechsel alle Mieter/innen weiterhin im Haus.

Perspektiven der Gegenwehr

Mit einer Umfrage sammelte eine Stadtteilinitiative in Neukölln nicht nur Daten, sondern trug auch zur Vernetzung von Betroffenen bei *Kiezinitiative DonauFulda*

Angeregt durch eine Kiezversammlung gründete sich im August letzten Jahres im nördlichen Neukölln die Kiezinitiative DonauFulda. Um die Menschen im Gebiet um die Donau- und die Fuldastraße besser kennenzulernen, starteten die rund 15 Aktiven eine Umfrage. Ein dafür entwickelter Fragebogen wurde ausgelegt, überwiegend wurden die Mieter/innen aber direkt befragt. Die Ergebnisse stellte die Initiative im Oktober in der neuen Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Sonnenallee vor.



Veranstaltung der Kiezinitiative DonauFulda in der Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft. Foto: Klaus Rudolf Bittl

Ähnlich wie die Untersuchungen von Topos (MieterEcho Nr. 355/ September 2012) stellte die Initiative stark steigende Mieten und Wohnungsknappheit fest. Dabei lassen die Ergebnisse zur Mietbelastung aufhorchen: So gaben 63 der 81 befragten Haushalte an, dass sie mehr als 30% ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufbringen müssen. Rund ein Viertel zahlt mehr als 40% und einige sogar mehr als die Hälfte. Ebenso bedrohlich ist die Situation für Menschen, die ALG-II beziehen: Bei fünf von neun reicht das vom Amt für die Miete zur Verfügung gestellte Geld nicht aus. Mehr als die Hälfte der Befragten hat daher Angst, nach einer Mieterhöhung die Miete nicht mehr aufbringen zu können.

Gute Gründe, Angst zu haben

Dass solche Ängste existieren, ist ein sozialpolitisches Armutszeugnis für diese Stadt. Wie berechtigt die Furcht vor einem Wohnungs-

verlust ist, belegen auch die Einschätzungen der Investitionsbank Berlin im Wohnungsmarktbericht 2011: Wenn eine „Entwicklung so dynamisch wie in Nordneukölln“ verlaufe, würden sich „ganze Quartiere innerhalb weniger Jahre zu lebhaften Ablegern der Szenerie“ verwandeln. Der Nachfrageschub hätte in Neukölln zu „erheblichen Preissteigerungen“ geführt. Ein Blick in die Wohnungsangebote im Internet zeigt: Die durchschnittliche Miete der angebotenen Wohnungen aus der näheren Umgebung des Kiezes liegt bei 8,75 Euro/qm und damit 3,35 Euro/qm über den Bestandsmieten. Die Chance, bei Wohnungsverlust eine neue Bleibe im vertrauten Kiez zu finden, ist also denkbar gering. Dass sie für ALG-II-Haushalte nahezu ausgeschlossen ist, vermitteln Wohnungsinsereate mitunter sehr direkt: „Achtung – dies ist keine Wohnung, die vom Amt übernommen wird. Wir bitten also von derartigen Bewerbungen abzusehen, vielen Dank!“

Boomkiez für Investoren

Dass Nordneukölln bei Investoren heiß begehrt ist, bestätigte sich in der Umfrage ebenfalls. In 14 von 54 Häusern gab es in den letzten Jahren Eigentümerwechsel. Sowohl von Mieterhöhungen als auch von Modernisierungen sind die Häuser mit neuen Eigentümern deutlich stärker betroffen. Gleichzeitig zeigte die Umfrage, dass für eine effektive Gegenwehr gegen Mieterhöhungen und/oder Modernisierungen oft die Grundlagen fehlen. Beinahe die Hälfte der Befragten kann die eigene Wohnung nicht im Mietspiegel einordnen und die Mehrheit ist kaum über das Mietrecht informiert. Problematisch ist zudem, dass in den meisten Häusern wenig Austausch unter den Mieter/innen stattfindet. Der Kiezinitiative DonauFulda ging es bei der Befragung nicht um das Sammeln statistischer Daten, sondern vielmehr um den Kontakt zu den Menschen und um Informationen über ihre konkreten Probleme. Der Fragenkatalog sollte eine Auseinandersetzung mit dem Thema anregen und für bestimmte Handlungsmöglichkeiten sensibilisieren. Wo anzusetzen wäre, um die Gegenwehr zu verbessern, hat die Initiative bei einem Nachbarschaftsfest im angrenzenden Kreuzberg formuliert: „Liebe Nachbarinnen, liebe Nachbarn, wir denken, dass unsere einzige Möglichkeit der Konfrontation mit dieser Situation darin besteht, dass wir uns organisieren, mit anderen Initiativen, Sport-, Kultur- und Migrantenvereinen verknüpfen, Hausversammlungen machen und in permanentem Kontakt mit unseren Nachbarinnen und Nachbarn bleiben. Der Kampf hat gerade erst begonnen!“

Die Kiezinitiative DonauFulda trifft sich jeden 1. und 3. Montag um 18 Uhr in der Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Sonnenallee 101. Interessierte sind herzlich willkommen!

Kontakt: donaufulda@gmx.de

Informationen: www.donaufulda.wordpress.com

Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum und freiwilligem Verzicht des Vermieters auf einen Teilbetrag der Miete

Wird in einem Mietvertrag bei preisgebundenem Wohnraum „die jeweils gesetzlich zulässige Miete“ (Kostenmiete) vereinbart, kann der Vermieter eine gleichzeitig vereinbarte teilweise „Mietfreistellung“ (Verzicht auf einen Teil der Kostenmiete) jederzeit einseitig widerrufen, wenn dazu nichts anderes vereinbart wurde.

LG Berlin, Urteil vom 09.07.2012
AZ: 67 S 443/11

In einem Mietvertrag vom 18. Juni 2008 hieß es unter anderem: „Es gilt somit bei preisgebundenem Wohnraum die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart.“ Die monatliche Miete war mit 677,87 Euro nettokalt (gesetzlich zulässige Kostenmiete) zuzüglich Nebenkosten, abzüglich einer „Mietfreistellung“ von 215,98 Euro angegeben. Nach Verkauf des Grundstücks verlangte die neue Eigentümerin von den Mietern mit einer Erhöhungserklärung vom 15. November 2010 eine um mehr als ein Drittel höhere Miete. Die Mieterhöhung begründete sie nicht nur mit erhöhten Aufwendungen, sondern auch mit dem Wegfall der „Mietfreistellung“ von 215,98 Euro. Das Amtsgericht Tiergarten wies die Zahlungsklage der Vermieterin hinsichtlich dieses Teils der Mieterhöhung ab. Auf die Berufung der Vermieterin gab das Landgericht der Klage der Vermieterin jedoch voll statt. Zwar ging auch das Landgericht davon aus, dass die Mieter die Wohnung ohne die „Mietfreistellung“ wohl kaum angemietet hätten, und dass ein „Wegfall“ einer solchen Freistellung für die Mieter nach nur zwei Jahren „sicherlich überraschend“ gewesen sei. Der Vermieterin sei es aber „nicht zuzumuten, dauerhaft an die Gewährung einer freiwilligen Subvention gebunden zu sein“. Die Mieter hätten nicht davon ausgehen dürfen, dass ihnen diese „Subvention“ dauerhaft gewährt wird.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Petra Hannemann

Anmerkung: Häufig werden preisgebundene Wohnungen zu einer geringeren als der gesetzlich zulässigen Kostenmiete vermietet (anders würden sich wohl häufig auch keine Mietinteressenten finden). Es wird zwar die (hohe) Kostenmiete im Vertrag vereinbart, diese jedoch durch einen „freiwilligen“, „je-

derzeit widerruflichen“ „Mietverzicht“ (oder Ähnliches) des Eigentümers auf ein für die Mieter/innen tragbares Niveau abgesenkt. Vor dem Abschluss solcher Verträge kann nur dringend gewarnt werden, es sei denn, dass auch die Kostenmiete ohne den vorläufigen Mietverzicht tragbar und für die Wohnung angemessen ist. Anderenfalls droht, wie das vorstehende Urteil zeigt, permanent eine finanzielle Katastrophe beziehungsweise der Wohnungsverlust.

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel und Angabe von Fördermitteln

Nimmt ein Vermieter öffentliche Fördermittel für die Modernisierung von Wohnraum in Anspruch, muss er bei nachfolgenden Mieterhöhungsverlangen, welche auf die Zustimmung zur Erhöhung auf die ortsübliche Miete gerichtet sind, die Kürzungsbeträge aufgrund dieser Inanspruchnahme öffentlicher Mittel ausweisen. Anderenfalls ist das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam. Dies gilt auch für den Erwerber eines Grundstücks, dessen vorheriger Eigentümer diese Mittel in Anspruch genommen hat, sofern ihm die Fördermittel wirtschaftlich zugeflossen sind oder wenn er die damit verbundene Kürzungsverpflichtung vom Voreigentümer übernommen hat.

LG Berlin, Urteil vom 30.08.2012
AZ: 67 S 163/11

Die Wohnung des Mieters liegt in einem Haus, welches Ende 1999 modernisiert wurde. Der damaligen Eigentümerin wurden mit Bescheid der Investitionsbank Berlin (IBB) vom 23. August 1999 für diese Modernisierung



Mieterhöhungsverlangen für mit öffentlichen Fördermitteln modernisiertem Wohnraum sollten Mieter/innen immer prüfen lassen. Foto: GG-berlin/Pixelio

öffentliche Fördermittel bewilligt. Bereits Ende 1998 hatte der jetzige Vermieter die Wohnung käuflich erworben, wurde jedoch erst nach der Modernisierung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Mit einem dem Mieter am 24. April 2010 zugegangenen Schreiben verlangte der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab 1. Juli 2010, ohne die Kürzungsbeträge für die öffentlichen Fördermittel auszuweisen. Der Mieter hielt das Erhöhungsverlangen daher für unwirksam. Das Amtsgericht Köpenick folgte ihm hierin nicht, auf seine Berufung gab ihm jedoch das Landgericht Berlin Recht. Zunächst stellte es klar, dass öffentliche Fördermittel nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs maximal 12 Jahre nach Modernisierung anzurechnen sind; dieser Zeitraum war hier noch nicht abgelaufen. Der Vermieter konnte sich nach Auffassung des Landgerichts auch nicht darauf berufen, dass er zum Zeitpunkt der Bewilligung der Fördermittel noch gar nicht Eigentümer war. Zwar entschied der Bundesgerichtshof bereits 1997, dass nur der Eigentümer Kürzungsbeträge bei Mieterhöhungen in Ansatz bringen muss, dem Fördermittel tatsächlich selbst zugeflossen seien oder der die Kürzungsverpflichtung vom Voreigentümer übernommen habe, beides sei hier jedoch der Fall. Die Fördermittel kamen dem Vermieter unmittelbar wirtschaftlich zugute, außerdem hatte er im Kaufvertrag die sich aus dem Fördervertrag mit der Voreigentümerin ergebenden Verpflichtungen für sich als verbindlich anerkannt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Dr. Rainer Tietzsch

Einschränkung des Kündigungsschutzes für Mieter in Studentenwohnheimen

Die Einschränkung des Kündigungsschutzes für Bewohner von Studentenwohnheimen im Sinne des § 549 Absatz 3 BGB dient dem Ziel, möglichst viele Studenten in den Genuss eines günstigen Wohnheimplatzes zu bringen. Die Kriterien für ein „Studentenwohnheim“ sind nur erfüllt, wenn der Vermieter ein Belegungskonzept praktiziert, das an studentischen Belangen ausgerichtet ist.

BGH, Urteil vom 13.06.2012
AZ: VIII ZR 92/11

Gemäß § 573 BGB kann der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nur dann ordentlich

kündigen, wenn er ein „berechtigtes Interesse“ (zum Beispiel Eigenbedarf oder erhebliche Vertragsverletzungen durch den Mieter) an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ausgenommen von dieser Regelung sind unter anderem gemäß § 549 Absatz 3 BGB Wohnräume in Studentenwohnheimen. Bei derartigem Wohnraum kann der Vermieter auch ohne ein solches „berechtigtes Interesse“ kündigen. Im vom BGH zu entscheidenden Fall stritten nach erfolgter Kündigung des Vermieters die Mietparteien über die Anwendbarkeit dieser Vorschrift. Das gemietete Zimmer lag in einem Anwesen mit 67 Zimmern, welches in den 70er Jahren mit öffentlichen Fördermitteln als Studentenwohnheim errichtet wurde. Der BGH legte den Begriff des „Studentenwohnheims“ in § 549 Absatz 3 BGB sehr eng aus: Es reiche nicht die Bezeichnung als „Studentenwohnheim“, ebenso wenig die typische Raumaufteilung (kleine Zimmer, Gemeinschaftsbäder und -küchen) und die überwiegende Vermietung an Studenten. Der vom Gesetzgeber gewollte Zweck der Vorschrift sei vielmehr der „zügige Bewohnerwechsel bei gleicher Behandlung der Interessenten“, welcher nur erreicht werden könne, wenn das Belegungskonzept des Vermieters im Interesse der Versorgung vieler Studenten „eine Rotation nach abstrakt-generellen Kriterien“ vorsehe. Dagegen diene § 549 Absatz 3 BGB nicht dazu, dem Vermieter im Einzelfall die Kündigung ihm nicht genehmer Mieter zu ermöglichen. Da der Vermieter das Gericht nicht davon überzeugen konnte, dass er in seinem „Studentenwohnheim“ ein soziales Rotationsprinzip praktiziert, hatte die Räumungsklage keinen Erfolg.

Schadensersatz wegen Entsorgung von Fahrrädern bei Entrümpelungsaktion des Vermieters

Lässt ein Vermieter durch eine Entrümpelungsfirma alte Fahrräder aus dem Hof des Miethauses entfernen, muss er Mietern Schadensersatz leisten, wenn diese Firma auch ordnungsgemäß abgeschlossene und funktionstüchtige Fahrräder trotz Protests der Mieter entfernt.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 20.07.2012, AZ: 23 C 9/12

Die Vermieterin kündigte durch Aushang im Hausflur an, dass nicht funktionsfähige und offenbar herrenlose Fahrräder entfernt würden. Zwei Mieter, die ihre beiden funktionsfähigen

Fahrräder nahezu täglich nutzten und stets abschlossen, gingen davon aus, dass sie diese Ankündigung nicht betreffe. Am von der Hausverwaltung angekündigten Tag der „Entrümpelung“ stellte der Mieter bei Betreten des Hofes fest, dass sein Rad und das Rad seiner Frau fehlten. Er ging sofort vor das Haus, wo ein LKW mit offener Ladeklappe stand, in welchem sich etliche Fahrräder befanden. Er forderte die mit der Verladung von Fahrrädern befassten Personen auf, sein eigenes und das Fahrrad seiner Frau wieder herauszugeben. Das wurde ihm mit Hinweis auf Anweisungen der Hausverwaltung verweigert und der LKW mit den Fahrrädern fuhr weg. Trotz eines sofortigen Telefonanrufs bei der Hausverwaltung und zahlloser weiterer mündlicher und schriftlicher Nachfragen erhielten die Mieter/innen ihre Fahrräder nicht zurück.

In der Folge bestritt die Vermieterin den gesamten Vorgang: Die Mieter hätten keine funktionsfähigen Fahrräder besessen, diese seien nicht abgeschlossen gewesen, der Mieter habe auch nicht gegen den Abtransport protestiert und die Hausverwaltung auch nicht unmittelbar nach dem Abtransport zur Herausgabe aufgefordert. Im Übrigen sollten sich die Mieter an die Entrümpelungsfirma wenden, wenn diese etwas falsch gemacht habe.

Die Mieter besorgten sich gleichwertige Ersatzfahrräder und verlangten von der Vermieterin den Ersatz der Anschaffungskosten. Nachdem die Vermieterin dies verweigerte, trat der Mieter seine Ansprüche an seine Frau ab, welche Schadensersatz in Höhe der Anschaffungskosten einklagte. Das Amtsgericht hielt die Klage, nachdem der Mieter als Zeuge



Noch im Gebrauch befindliche Fahrräder sollten bei Entrümpelungsaktionen des Vermieters immer mit einem deutlichen Hinweis versehen werden, der die Entsorgung untersagt.

Foto: I.Raschel/Pixelio

den Hergang bestätigt hatte, für begründet und verurteilte die Vermieterin zur Zahlung. Die Entrümpelungsfirma hatte nach Überzeugung des Gerichts eine Eigentumsverletzung begangen, welche sich die Vermieterin als deren Auftraggeberin zurechnen lassen müsse.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Anmerkung: Das erfreuliche Urteil machte die Mieter/innen natürlich nur bedingt glücklich. Insbesondere bei älteren, aber vertrauten und funktionstüchtigen Fahrrädern ist ein Geldersatz meist nur ein halber Trost. Es wird daher dringend empfohlen, bei entsprechenden Ankündigungen der Hausverwaltung das eigene Fahrrad an den fraglichen Tagen mit einem deutlichen Schild zu versehen, welches die „Entsorgung“ ausdrücklich untersagt.

Mieterhöhung bei Abweichung der vertraglich vereinbarten von der tatsächlichen Wohnfläche um weniger als 10% und Sondermerkmal „Modernes Bad“

Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist auch dann die im Mietvertrag vereinbarte Fläche zugrunde zu legen, wenn der Mieter in der Vergangenheit Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen auf Basis der tatsächlichen Fläche akzeptiert hat, solange die Abweichung weniger als 10% beträgt.

Der Annahme des Sondermerkmals „Modernes Bad“ steht nicht entgegen, dass kein wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten existiert.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 28.06.2012, AZ: 14 C 576/11

Der Vermieter verklagte die Mieterin auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Er war unter anderem der Ansicht, dass bei der Berechnung der ortsüblichen Miete die tatsächliche Wohnungsgröße (angeblich 69,28 qm) zugrunde zu legen sei, da die Mieterin in der Vergangenheit Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen auf Basis dieser Größenangaben ebenfalls akzeptiert habe. Das Amtsgericht stellte jedoch klar, dass es auch in solchen Fällen bei der Anwendung des vom Bundesgerichtshof zu Flächenabweichungen aufgestellten Grundsatzes bleibt. Danach ist eine Abweichung der tatsächlichen Fläche von der vertraglich vereinbarten Fläche

nicht zu berücksichtigen, wenn sie weniger als 10% beträgt. Es bleibt dann bei der im Mietvertrag angegebenen Fläche.

Dagegen konnte der Vermieter entgegen der Auffassung der Mieterin das Sondermerkmal „Modernes Bad“ mieterhöhend geltend machen, obwohl das im Jahr 2004 sanierte Bad über kein wandhängendes WC mit in die Wand eingelassenem Spülkasten verfügt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Keine Mietminderung wegen Baulärms bei einer in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet gelegenen Wohnung, wenn bei Anmietung konkrete Anhaltspunkte für eine spätere Bebauung vorlagen

Bei erheblichen Störungen durch umfangreiche Bauarbeiten ist es möglich, eine einheitliche Minderungsquote für die gesamte Dauer der Arbeiten anzusetzen, auch wenn in einzelnen Zeiten keine besonders starken Störungen stattfinden.

Bei Anmietung einer Wohnung in einem Sanierungsgebiet mit einem großen stillgelegten ehemaligen Betriebsgelände in der Nachbarschaft muss der Mieter mit umfangreichen Baumaßnahmen rechnen und kann daher die Miete nicht mindern, auch wenn solche Maßnahmen erst zehn Jahre nach Abschluss des Mietvertrags begonnen werden.

**LG Berlin, Urteil vom 03.07.2012
AZ: 65 S 435/11**

Die Mieter bezogen eine Wohnung in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet. In der Nähe befand sich ein 23.000 qm großes stillgelegtes Betriebsgelände. Zehn Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses wurde dort ein umfangreiches Bauvorhaben begonnen, was zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm führte. Die Mieter führten Bau-/Lärmtagebücher und wollten die Miete wegen der Beeinträchtigungen durch die Großbaustelle mindern. Das Landgericht trat der Auffassung des Vermieters entgegen, die Mieter hätten nicht konkret genug dargelegt, wann welche Beeinträchtigungen aufgetreten seien. Es verwies insoweit auf die jüngere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach die Anforderungen an die Darlegungen der Mieter zu solchen Beeinträchtigungen nicht überzogen werden dürften. Es ist nach Auffassung des Landgerichts insbesondere zulässig, eine feste Minderungsquote für den gesamten



Nicht immer können Mieter/innen bei durch umfangreiche Bautätigkeit in der Nachbarschaft verursachtem Lärm die Miete mindern.

Foto: nmp

Bauzeitraum anzusetzen, auch wenn die Beeinträchtigungen nicht an allen Tagen gleich intensiv sind.

Dennoch verloren die Mieter den Prozess: Nach Auffassung des Landgerichts hätten die Mieter bereits bei der Anmietung der Wohnung damit rechnen müssen, dass Beeinträchtigungen durch Baulärm in erheblichem Umfang auf sie zukommen. Das Wohngebiet sei bereits bei Mietvertragsabschluss ein ausgewiesenes Sanierungsgebiet gewesen, zudem müsse man bei einer benachbarten Industriebrache damit rechnen, dass die dort befindlichen ungenutzten Betriebsgebäude abgerissen und Neubauten errichtet werden würden. Die nach Auffassung des Landgerichts durch die Mieter belegte erhebliche Beeinträchtigung stelle daher „keine Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit“ dar, sodass eine Minderung ausgeschlossen sei. Selbst die Tatsache, dass erst zehn Jahre nach der Anmietung der Wohnung mit den Bauarbeiten begonnen wurde, führe zu keinem anderen Ergebnis.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Anmerkung: Der Bundesgerichtshof stellte bereits im Februar 2012 klar, dass die Frage, ob das Risiko einer künftigen Bautätigkeit bei Vertragsabschluss erkannt wurde und Vertragsinhalt geworden ist, im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen ist. Es sollte in derartigen Fällen also unbedingt unsere Beratung in Anspruch genommen werden, um die Möglichkeit einer Mietminderung zu prüfen.

Austausch von Mietern bei einer nicht auf Dauer angelegten, sondern zu Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft geschlossenen Wohngemeinschaft

Ergibt sich aus den Umständen des Vertragsabschlusses, dass eine Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet wird, muss der Vermieter der späteren Auswechslung von Mietern zustimmen, wenn diese im Mietvertrag nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

**LG Berlin, Urteil vom 09.02.2010
AZ: 65 S 475/07**

Die Vermieterin kaufte ein von jungen Leuten besetztes Haus und nahm Fördermittel des Senats für Sanierung und Modernisierung in Anspruch. Die Fördermittel wurden mit dem Ziel vergeben, den Bewohnern, die Mietverträge für die von ihnen genutzten Wohnungen erhielten, ein Weiterwohnen zu besseren Wohnbedingungen zu ermöglichen. Aus einer von vier Personen bewohnten Wohnung zogen zwei Personen aus und zwei neue Mitbewohner zogen ein. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis unter anderem wegen angeblicher unerlaubter Untervermietung (Gebrauchsüberlassung). Die Mieter zogen nicht aus. Die Räumungsklage der Vermieterin hatte jedoch keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin stellte klar, dass bei Vermietung an eine aus jungen Menschen bestehende Wohngemeinschaft, die sich erkennbar zu einer le-

bensphasenabhängigen Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft zusammenschließen, von Anfang an mit einem Wechsel der einzelnen Mitglieder dieser Wohngemeinschaft zu rechnen sei. Der Vermieter sei dann an ein „Wechselrecht“ der Mitglieder dieser Gemeinschaft gebunden, wenn im Mietvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart sei. Zwar seien die Mieter zur Anzeige solcher Mieterwechsel verpflichtet, die Verletzung der Anzeigepflicht rechtfertige jedoch keine Kündigung, wenn – wie in diesem Fall – die Mieter einen Anspruch auf Zustimmung der Vermieterin hätten.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Burkhard Draeger

Anmerkung: Ob sich aus den Umständen des Vertragsabschlusses oder der von Mietern und Vermieter geübten Praxis ein solches „Wechselrecht“ ergibt, ist jeweils im Einzelfall zu beurteilen. Es wird daher dringend empfohlen, vor der Aufnahme neuer Mitmieter (auch Untermieter) in die Wohnung unter Vorlage des Mietvertrags unsere Beratung in Anspruch zu nehmen.

Erneutes Mieterhöhungsverlangen nach Teilzustimmung innerhalb der Sperrfrist

Stimmt eine Mieterin einem Mieterhöhungsverlangen auf die ortsübliche Vergleichsmiete teilweise zu, kommt es in dieser Höhe zu einer Vertragsänderung. Die Vermieterin kann das Mieterhöhungsverlangen dann nicht mehr „zurücknehmen“.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 27.08.2012, AZ: 20 C 214/12

Die Vermieterin verlangte am 9. September 2011 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 277,44 auf 314,32 Euro ab dem 1. Dezember 2011. Die Mieterin stimmte dieser Erhöhung teilweise zu, nämlich um 2,78 auf 280,22 Euro, und zahlte ab 1. Dezember 2011 diesen Betrag.

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2011 verlangte die Vermieterin erneut die Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 277,44 auf 314,32 Euro, nun ab dem 1. März 2012. Da die Mieterin nicht zustimmte, erhob sie Klage. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hat die Klage abgewiesen, da das Mieterhöhungsverlangen vom 7. Dezember 2011 formell unwirksam war. Durch die Teilzustimmung der Mieterin zum Erhöhungsverlangen vom 9.

September 2011 war bereits eine Vertragsänderung zustande gekommen, welche die Jahressperfrist des § 558 Absatz 1 Satz 2 BGB zwischen zwei Mieterhöhungsverlangen auflöste. Ob die Vermieterin nach dieser Teilzustimmung die ursprüngliche Mieterhöhung „zurückgenommen“ hatte, wie sie behauptete, spielte daher keine Rolle. Die Klage konnte auch nicht mehr auf die ursprüngliche Mieterhöhung gestützt werden, da die dreimonatige Klagefrist verstrichen war.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Verweigerung der Wohnungsrückgabe durch den Vermieter nach Zwischenumsetzung wegen Instandsetzung der gemieteten Wohnung

Vereinbaren Mieter und Vermieter eine vorübergehende Umsetzung des Mieters zum Zweck der Sanierung der Wohnung und verweigert der Vermieter anschließend die Rückgabe, kann der Mieter die Einräumung des Besitzes im Weg einer einstweiligen Verfügung erzwingen.

**LG Berlin, Beschluss vom 13.09.2012
AZ: 67 S 481/12**

Wegen Schwammbefalls in der Wohnung einigten sich der Vermieter und die Mieterin auf eine Zwischenumsetzung der Mieterin für die Dauer der Sanierung in eine vom Vermieter dafür angemietete Wohnung. Als die Mieterin einen Monat später ihre Wohnung betreten wollte, stellte sie fest, dass die Schlösser ausgetauscht worden waren. Vier Tage später kündigte der Vermieter das Mietverhältnis und verlängerte auch den Mietvertrag für die Ersatzwohnung nicht, sodass die Mieterin vom dortigen Eigentümer zur Räumung aufgefordert wurde. Sie beantragte darauf beim Amtsgericht Charlottenburg, den Vermieter im Wege der einstweiligen Verfügung zu verpflichten, ihr den unmittelbaren Besitz an ihrer Wohnung wieder einzuräumen. Der Vermieter wandte unter anderem ein, dass das Mietverhältnis durch seine Kündigung beendet sei, dass die Wohnung bereits anderweitig vermietet wäre und dass die Wohnung außerdem gar nicht bewohnbar sei. Das Amtsgericht verurteilte den Vermieter entsprechend dem Antrag der Mieterin zur Einräumung des Besitzes an der von ihr gemieteten Wohnung. Der Vermieter habe der Mieterin in „verbotener Eigenmacht“ den Besitz entzogen, die



Foto: mmp

Wenn Vermieter nach einer vorübergehenden baubedingten Umsetzung zwecks Modernisierung das Schloss der Wohnungstür der gemieteten Wohnung austauschen, sollte sofort eine Beratungsstelle aufgesucht werden.

Eilbedürftigkeit folge aus der Tatsache, dass der Vermieter auch den Vertrag über die Ersatzwohnung nicht verlängert habe und der Mieterin die Obdachlosigkeit drohe.

Der Vermieter beantragte daraufhin, die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil des Amtsgerichts vorläufig einzustellen. Das Landgericht Berlin wies diesen Antrag zurück. Es bestätigte die Auffassung des Amtsgerichts, der Vermieter habe mit dem Auswechseln des Wohnungstürschlosses ohne beziehungsweise gegen den Willen der Mieterin diesen den Besitz der Wohnung widerrechtlich entzogen. Das Landgericht verwies in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, wonach das Besitzrecht des Mieters Eigentum im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz sei. Wird dieser Besitz entzogen, kann der Mieter Wiedereinräumung des Besitzes vom Störer (egal ob Vermieter oder mit diesem nicht identischer Eigentümer) verlangen. Dass die Wohnung angeblich nicht nutzbar sei, spielte nach Auffassung des Landgerichts keine Rolle: Die Wiedereinräumung des Besitzes durch Aushändigung der Schlüssel sei in jedem Fall möglich und vom Vermieter geschuldet.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Ulrike Badewitz

Anmerkung: Auch bei Modernisierungen versuchen Vermieter nicht selten, Mieter/innen den Besitz an der für die Dauer der Baumaßnahmen geräumten Wohnung zu entziehen. Bei geringsten Anzeichen für derartige Bestrebungen ist unbedingt anwaltliche Beratung geboten.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Fragen notieren. Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern

030 - 21 00 25 71 und **030 - 21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr (auch am 27.12.2012)

Freitag 14 bis 16 Uhr (auch am 28.12.2012)

SOZIALBERATUNG

Auskünfte von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. **In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.** Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf




Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V.,   Louis-Lewin-Straße  195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr

Landsberger Allee 180 D, Stadtteilzentrum Lichtenberg-Nord/Fennpfuhl, 

 Landsberger Allee  5, 6, 7, 8, 15, 27  156, 348

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner. Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

Beratung zu Betriebskosten erhalten Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft grundsätzlich in allen Beratungsstellen.

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr (auch am 27.12.2012)

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechnung sowie den Mietvertrag mit.

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Richardplatz 8, Krause Selbsthilfe Rixdorf e. V.

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr (auch am 27.12.2012)

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr (auch am 28.12.2012)

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Türk avukatımızada dansabilirsiniz

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr (auch am 28.12.2012)

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter

030 - 216 80 01 erforderlich.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen.

Wenn sich die Mieter/innen zusammenschließen, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21 00 25 84.

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2012) bleiben die Beratungsstellen geschlossen. Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit * gekennzeichneten Beratungsstellen geöffnet.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, Hinterhaus,
2. OG, abw gGmbH, Sprachschule, ☎
☎ Westend ☎ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
☐ Mierendorffplatz
☐ und ☎ Jungfernheide ☎ M27, X9

Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☐ Samariterstraße ☎ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☐ Samariterstraße ☎ 21

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin in Hellersdorf e.V., ☎
☐ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt
(Zugang von der Rückseite des Gebäudes)
☎ M5, 27 ☎ 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☎ Schöneeweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeittätte Vital
☎ Friedrichshagen ☎ 60, 61
Wegen Bauarbeiten vorübergehend
keine Beratung.
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☎
☎ Köpenick ☎ X69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm
Wegen Bauarbeiten Beratung im
Dezember in der Möckernstraße 92.
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadır
- * ■ **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☐ Platz der Luftbrücke
- * ■ **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☐ Kottbusser Tor ☎ M29, 140

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
☐ und ☎ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
☎ Storkower Straße
☎ M5, M6, M13, M16
- * ■ **Donnerstag** 18.00 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☐ Friedrichsfelde ☐ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V. Nachbarschaftshaus
(bitte klingeln), ☎
☎ Ahrensfelde
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)
Parabel Tagesstätte des Vereins
Lebensnähe Marzahn e.V. (bitte klingeln), ☎
☎ Springpfuhl ☎ M8, M18 ☎ 194

Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☐ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☎ M1, M6 ☎ 240

Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☐ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercüman bulunmaktadır
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeittätte Bruno Taut
☐ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☐ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 Uhr
Richardplatz 8
Krause Selbsthilfe Rixdorf e.V.
☐ und ☎ Neukölln ☐ Karl-Marx-Straße
☎ M41, 171
- **Mittwoch** 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☐ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- * ■ **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☐ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
saat 10 dan 13'e kadar Türk
avukatimizada danisabilirsiniz

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang rechts
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☎
☐ und ☎ Pankow ☎ Wollankstraße
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Templiner Straße 17
Betroffenenvertretung „BV Teute“
☐ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M10 ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☐ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☎ M4, M10 ☎ 200

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☐ und ☎ Schönhauser Allee ☎ M12

- * ■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Marienburger Straße 28
Väterzentrum
☎ M4, M10

- * ■ **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎
☐ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeittätte, Clubraum
☎ Tegel ☐ Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau ☎ 187, 246

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☐ Nollendorferplatz

- * ■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☐ Nollendorferplatz

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☐ und ☎ Spandau

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Straße ☎ 112, 186

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 91, ☎
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☐ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☐ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am
Paechbrunnen.
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
☐ Birkenstraße ☎ Westhafen
☎ M27, 123

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e.V., Alte Schule
☎ Adlershof ☎ 60, 61
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☎ Treptower Park ☎ 194, 171

Wedding

- * ■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Treffpunkt „Wiese 30“
☐ und ☎ Wedding
☐ Nauener Platz ☎ Humboldthain

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
☎ M4, M13, M12 ☎ 255

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
☐ Blissestraße ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
☎ Zehlendorf
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 216 80 01 anrufen.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.