



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 385 Dezember 2016



START-UPS IN BERLIN

Neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, Philipp Möller, G. Jahn (Mietrecht)

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: N. Pitton (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Matthias Coers

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 15.10.2016

© 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 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr

Mi 10 – 13 Uhr

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße, 🚶 M19

Bankverbindung:

Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und 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:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mietvertrag | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Zutritt und Besichtigung | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |
| | <input type="checkbox"/> 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, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF oder erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 75 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 32,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat 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 51 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe. Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG0001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT _____

BIC _____

IBAN | DE _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Berlin auf dem Weg zur Start-up-City**
Neue Big Player auf dem Immobilienmarkt und Niedriglohnarbeit
Laura Berner und Stefan Hernádi
- 7 **„Mieterstruktur verbessern“ mit Start-ups**
Aufwertung im Brunnenviertel durch die Degewo
Julian Wickert
- 8 **Hochzeit des Prekariats**
Ein Blick in die „schillernde“ Arbeitswelt der Berliner Start-ups
Stefania Animento
- 10 **Moritzplatz als „Makerplatz“?**
Vom Niemandsland zum Hotspot der Kreativindustrie
Erwin Riedmann

BERLIN

- 12 **Bitte ein Berliner BID?**
Kommerzialisierung des öffentlichen Raums wird vorangetrieben
Elvira Vernes
- 14 **Zweckentfremdung „light“?**
Grauzone (il)legaler Kurzzeitvermietungen wächst
Rainer Balcerowiak
- 15 **Zurück auf Los am Viktoriaspeicher**
Wohnungsbau auf dem Behala-Gelände bleibt fraglich
Ralf Hutter
- 16 **Hehre Ziele, schöne Zahlen**
Einbringung landeseigener Grundstücke – eine Zwischenbilanz
Jörn Boewe
- 18 **Nur ein Scherbenhaufen übrig**
Nach 12 Jahren Ausverkauf Liegenschaftspolitik neu ausgerichtet
Rainer Balcerowiak
- 20 **Alles andere als „gut und sicher“**
Vor 12 Jahren zum ersten Mal verkauft: Der Fall Grazer Damm
Jutta Blume
- 22 **Immobilienunternehmer und Rassisten**
Neue AfD-Fraktion im Abgeordnetenhaus bedarf Beobachtung
Thorsten Janusz

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zum Heizen und Lüften
Götz Autenrieth
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Vom 24. bis 31.12.2016 sind die Beratungsstellen bis auf Ausnahmen geschlossen.

Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die vom 27. bis 30.12.2016 geöffneten Beratungsstellen auf der hinteren Umschlagseite mit * gekennzeichnet.

Am 23. und 30.12.2016 ist die Geschäftsstelle nur von 10 bis 13 Uhr geöffnet.

Liebe Leserinnen und Leser,

der Koalitionsvertrag erreichte die MieterEcho-Redaktion erst nach Redaktionsschluss. Bei einer ersten Beschäftigung mit dem Papier wird man an die Teletubbies erinnert. Bei ihnen geht es stets harmonisch zu und ein Bezug zur realen Welt ist nicht einmal verschwommen wahrzunehmen.

Die Liegenschaftspolitik der neuen Koalition macht sich beispielsweise den Aufbau einer strategischen Grundstücksreserve zur Aufgabe. Das ist schön. Nichts deutet aber darauf hin, dass – siehe die Beiträge von Jörn Boewe und Rainer Balcerowiak in diesem Heft – der überwiegende Teil der Flächen von der in dieser Hinsicht so tüchtigen rot-roten Koalition längst verkauft wurde. Die Nutzung welcher Flächen soll also „nach sozialen, ökologischen Kriterien“ optimiert werden?

Einen ersten drastischen Eindruck von derartiger Optimierung hat die zukünftige Koalition bereits geliefert, indem sie kurzerhand den Neubau von 5.000 Wohnungen auf dem Ackerland der Elisabeth-Aue verhindert.

Wie hoch der zukünftige Wohnungsbedarf angesichts der dramatischen Zuzüge in diese Stadt von der Koalition und ihrer designierten Bausenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) eingeschätzt wird, und ob man sich den großzügigen Verzicht auf Bauflächen leisten kann, verschweigt das Papier vollkommen.

Man wird sich auf konfliktreiche Zeiten einstellen müssen. So viel ist bereits jetzt zu erkennen.

Aber zunächst wünschen wir allen Leser/innen ein erholsames Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in ein erfolgreiches neues Jahr.

IHR MIETERECHO

ANSTIEG DER VERSICHERUNGSPRÄMIE AB 2017

Über den Verlauf von 20 Jahren war es der Berliner MieterGemeinschaft e.V. möglich, die an die Versicherung weitergeleitete Rechtsschutzprämie für die Prozesskostenversicherung bis auf eine geringfügige Erhöhung wegen gestiegener Versicherungssteuer in gleichbleibender Höhe zu halten. Die Versicherungsprämie konnte bisher nahezu konstant gehalten werden, obwohl die Gerichts- und Rechtsanwaltsgebühren sowie die Versicherungssteuer gestiegen sind. Zudem haben die in den letzten Jahren für uns alle spürbaren Verschärfungen auf dem Mietwohnungsmarkt und nicht zuletzt auch gesetzliche Änderungen zu einer erhöhten Inanspruchnahme der Rechtsschutzversicherung für gerichtliche Auseinandersetzungen durch unsere Mitglieder geführt. Die dadurch verursachten Kostensteigerungen müssen durch eine Prämienanpassung aufgefangen werden. Ab dem 1. Januar 2017 wird deshalb leider eine Erhöhung der Rechtsschutzprämie von bisher 26,04 Euro auf 32,04 Euro unumgänglich. Der Kostenanteil für die Rechtsschutzversicherung erhöht sich damit um 6,00 Euro jährlich. Nur so kann der bisherige Leistungsumfang der Prozesskostenversicherung erhalten bleiben. An unseren – im Vergleich besonders günstigen – Konditionen wird sich nichts ändern: Nach wie vor beträgt die Wartezeit für Neumitglieder nur einen Monat und eine bei anderen Mieterorganisationen übliche Selbstbeteiligung gibt es bei uns weiterhin nicht.

Die für 2017 zu entrichtenden Beiträge inklusive Rechtsschutzprämie setzen sich dann wie folgt zusammen:

- Normalbeitrag: 42,96 Euro Mitgliedsbeitrag und 32,04 Euro Rechtsschutzprämie, insgesamt 75,00 Euro
- Sozialbeitrag: 18,96 Euro Mitgliedsbeitrag und 32,04 Euro Rechtsschutzprämie, insgesamt 51,00 Euro



Berlin auf dem Weg zur Start-up-City

Berlin will ein „Ökosystem“ für Start-ups werden, damit einher kommen neue Big Player auf dem Immobilienmarkt und Niedriglohnarbeit

Von Laura Berner und Stefan Hernádi

Start-ups sind in großem Stil in Berlin angekommen, mit ihnen neues Kapital und neue Arbeit. Ob der Hype um die neuen Unternehmen sich halten wird, bleibt abzuwarten. Erste Auswirkungen sind jedoch bereits sichtbar.

Berlin ist im Gründungs- und Start-up-Fieber. Es gibt einen Start-up-Reiseführer, der *Tagesspiegel* kürt in unregelmäßigen Abständen das Berliner „Start-up des Tages“, und das lange Zeit unbeliebte Studienfach Informatik boomt an den Universitäten, weil viele hoffen, im verheißungsvollen App-Geschäft gut verdienen zu können.

Auch in der Politik ist immer öfter die Rede von der „Start-up-Metropole Berlin“. Die neuen Unternehmen, darunter mehr oder

Laura Berner ist Politikwissenschaftlerin, Co-Autorin der 2015 erschienenen Studie „Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems“ und in stadtpolitischen Zusammenhängen aktiv.

Stefan Hernádi beteiligt sich an der Organisation gegen steigende Mieten und Verdrängung, schrieb seine Abschlussarbeit zum Recht auf Stadt und beschäftigt sich mit Fragen zur Stadtentwicklung.

weniger bekannte Namen wie Soundcloud, Wimdu, Helping, Delivery Hero oder Zalando sollen die Wirtschaft in Schwung und die Stadt im globalen Standortwettbewerb nach vorne bringen. Bereits 2012 kündigte der damalige Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit an, sich „mit aller Kraft einzusetzen, die führende Start-up-Metropole Europas zu werden“. Zudem könnten durch die Ansiedlung von Start-ups bis zum Jahr 2020 über 100.000 neue Arbeitsplätze entstehen.

Tatsächlich schießen Start-ups in Berlin wie Pilze aus dem Boden und die deutsche Hauptstadt findet sich in verschiedenen europäischen Start-up-Rankings stets unter den Top 5. Im Jahr 2015 investierten internationale Kapitalgeber 2,1 Milliarden Euro in Berliner Start-ups, mehr als in jeder anderen europäischen Stadt.

Gründungsfieber trifft Wagniskapital

Der vom Bundesverband Deutscher Start-ups herausgegebene Deutsche Start-up Monitor definiert ein Start-up als ein Unternehmen, das höchstens 10 Jahre alt ist, eine „(hoch)innovative“ Technologie oder Geschäftsidee entwickelt und dabei ein schnelles Wachstum an Mitarbeiter/innen oder Umsatz vorweisen kann. Die Entwicklungen der Start-ups haben in der Regel mit Digitalisierung und Informatik zu tun. Berliner Start-ups können in drei Gruppen unterteilt werden: *Digital Tech* (Online-Dienstleistungen/-handel und Software), *Bio/ Med Tech* (Ge-

sundheitswirtschaft) und *Urban Tech* (Verkehr, Energiewirtschaft, Optik), wobei *Digital Tech* rund 85% der Neugründungen ausmacht.

Start-ups sind Anlageobjekte für das sogenannte Wagniskapital (auch als *Venture Capital* bzw. VC bezeichnet). Das Wagnis besteht für die Investoren darin, die Entwicklung von Geschäftsideen bereits im Gründungsstadium zu finanzieren, wofür sie im Gegenzug Beteiligungsrechte an den Unternehmen erhalten. Da 9 von 10 Start-ups die Gründungsphase nicht überleben, sind solche Investitionen mit hohem Risiko verbunden. Wenn allerdings ein erfolgreiches Start-up für hunderte Millionen Euro an einen Großkonzern verkauft wird oder aber an die Börse geht, winkt eine saftige Rendite. Die Berliner Firma Rocket Internet gilt als Deutschlands bekanntestes Unternehmen, das sich auf die Investition in Start-ups spezialisiert hat.

Insgesamt flossen 2015 gut zwei Drittel aller VC-Investitionen innerhalb Deutschlands nach Berlin. Über 50 VC-Investoren haben sich bisher in der Stadt angesiedelt. Darunter finden sich vermehrt auch sogenannte Inkubatoren und Acceleratoren, die neben Kapital Unterstützungsleistungen wie Beratung, Räume und Infrastruktur für Start-ups bereitstellen.

Seit die Politik entdeckt hat, dass sich Berlin als Standort für Start-ups profilieren kann, konzentriert sie sich auf deren Anwerbung als vermeintliche Zugpferde wirtschaftlicher Entwicklung. Die Stadt wirbt unter anderem im Rahmen der „Start-up Unit“ der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Berlin Partner mit einem attraktiven „Ökosystem“ günstiger Ansiedlungs- und Arbeitsbedingungen: steigende VC-Investitionen, im internationalen Vergleich niedrige Büromieten und Lebenshaltungskosten, eine untereinander vernetzte Start-up-Community sowie ein vielfältiges kulturelles und gastronomisches Angebot.

Mit dem Brexit hat der Wettbewerb um Start-up-Ansiedlungen weiter an Fahrt gewonnen. Im September eröffnete Berlin Partner in London eine Dependence. Die scheidende Wirtschaftsministerin Cornelia Yzer (CDU) hofft, durch den EU-Ausstieg und die damit verbundene unsichere Investitionslage in Großbritannien internationales (Wagnis-)Kapital und Gründer/innen aus London abziehen zu können – im Oktober verkündete Berlin Partner stolz, es gäbe mit mehreren Londoner Start-ups bereits fortgeschrittene Verhandlungen über einen Umzug nach Berlin.

Jobs für Berlin: Niedriglöhne, Praktika und Klick-Arbeit

Von den 2012 angekündigten 100.000 neuen Start-up-Jobs sind laut der branchennahen Studie „*Booming Berlin*“ des Instituts für Strategieentwicklung bisher je nach Definition zwischen 13.000 und 30.000 entstanden, Tendenz steigend. Wie viele davon allerdings ein Praktikum oder Zeitarbeit sind, geht aus der Studie nicht hervor. Andere Studien und Umfragen legen nahe, dass im Start-up-Sektor aufgrund des hohen Unternehmensrisikos meist befristete Stellen entstehen. Auch die zahlreichen Klagen aus der Branche über die gesetzliche Pflicht, Praktikant/innen zu entlohnen, sprechen Bände. Auf Start-ups spezialisierte Job-Beratungsseiten im Internet raten Bewerber/innen, sich im Fall einer Anstellung regelmäßig selbst zu informieren, wie es wirtschaftlich um das Unternehmen steht, um die eigene Arbeitsplatzsicherheit einzuschätzen. Auch liegen die Einstiegsgehälter beispielsweise von IT-Fachkräften deutlich unter denen vergleichbarer Jobs bei anderen Arbeitgebern. Als „Ausgleich“ werben Start-ups mit Mitgestaltung sowie der (unsicheren) Option auf Gewinnbeteiligung.



Foto: Matthias Coers

Der sogenannte Start-up-Campus „Factory Berlin“ hat mehrere Immobilien erworben und plant die Erweiterung auf 900.000 qm Bürofläche in fünf Jahren. Die Zentrale befindet sich in der Rheinsberger Straße 76/77 in Mitte.

Mit den Start-ups kommen neue niedrig qualifizierte Jobs in die Stadt. Für viele Apps und digitale Anwendungen werden schlecht bezahlte sogenannte „Klick-Arbeiter/innen“ freiberuflich und unter Mindestlohniveau beschäftigt (siehe Seite 8).

Neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Ein Großteil der neu entstehenden Arbeitsplätze bringt die dazugehörigen Arbeitskräfte gleich mit in die Stadt. Dadurch trägt der Start-up-Boom zum wachsenden Druck auf den Wohnungsmarkt bei. Die Start-up-Welt findet dabei neue Lösungen, der eigenen Klientel einen privilegierten Zugang zum Wohnungsmarkt zu organisieren. In sogenannten *Relocation Agencies* kümmern sich spezielle Teams um die Vermittlung von Wohnungen für neue Mitarbeiter/innen. Da ein besonderes Merkmal von Start-ups die hohe Arbeitsplatzmobilität ist, steigt zudem das Angebot an temporären und möblierten Wohnungen. Dies entzieht dem Wohnungsmarkt weiteren regulären Wohnraum (siehe Seite 14).

Aber auch der Markt für Gewerbe und Büroflächen ist in Bewegung, da die neuen Firmen Platz brauchen. So hat etwa der sogenannte Start-up-Campus „Factory Berlin“ Immobilien im größeren Stil erworben und plant, innerhalb der nächsten 5 Jahre über 900.000 qm Bürofläche zu verfügen.

Auch der Online-Versandhändler Zalando hat sich ein halbes Wohnhaus in Friedrichshain gesichert und vermietet dort ausschließlich an seine Beschäftigten (siehe MieterEcho Nr. 383/ September 2016). Rocket Internet hat sowohl das Tempelhofer Ullsteinhaus als auch das ehemalige GSW-Hochhaus in Kreuzberg erworben und zielt zudem auf den Erwerb eines kompletten Häuserblocks in Nord-Neukölln ab (siehe MieterEcho Nr. 383/ September 2016). Für VC-Investoren ist es doppelt sinnvoll, in den Immobilienmarkt einzusteigen. Mit eigenen Wohn-



Boxhagener Straße 26: In einem Milieuschutzgebiet in Friedrichshain hat das ehemalige Start-up-Unternehmen Zalando 18 Wohnungen angemietet, um seine Beschäftigten mit Wohnraum zu versorgen (siehe auch MieterEcho Nr. 383/ September 2016). Foto: Matthias Coers

und Gewerbeflächen kann exklusive Infrastruktur für die wachsende Nachfrage von Start-ups bereitgestellt werden. Die derzeit als sehr sicher geltenden Investitionen in Immobilien können wiederum als ein Baustein bei der Diversifizierung des Investitionsportfolios dienen. Mit den VC-Investoren und Akteuren wie Factory Berlin bewegen sich also neue Big Player auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Stadt der Apps – Stadt ohne Läden

Erst vor Kurzem berichtete die englische Zeitung *The Guardian* über den Londoner Trend der Stadt ohne Läden. Durch neue digitale Angebote bricht die Nachfrage nach klassischer Bereitstellung von Produkten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs weg. Wer will und dies bezahlen kann, bestellt bereits jetzt sein Essen komplett über Liefer-Apps, lässt schmutzige Wäsche über eine Reinigungs-App abholen und bucht per Friseur-App den nächsten Haarschnitt. Die mittels App gesteuerte Versorgung mit Waren und Dienstleistungen ist in der Start-up-City eines der größten Entwicklungsfelder. Dazu generiert sich die Nachfrage nach den neuen Angeboten selbst aus dem wachsenden Milieu der technikaffinen Stadtbewohner/innen. So

entsteht eine boomende Parallel-Infrastruktur, die nicht allen gleichermaßen zugänglich ist und die zudem auf eine Heerschar an prekären Arbeiter/innen angewiesen ist, welche die Tätigkeiten am Ende ausführen.

„Berlin Valley“: von der Kreativen Klasse zur Start-up-City

Die Rede von Start-ups ist relativ neu, nicht aber das Konzept, „Kreative“ und „Innovationen“ in die Stadt zu locken, um Arbeitsplätze zu schaffen, wirtschaftliche Dynamik zu befeuern und sich im globalen Standortwettbewerb der Metropolen zu behaupten. Richard Floridas Konzept der Kreativen Klasse wurde in den 2000er Jahren mit Klaus Wowereits „arm, aber sexy“ auch zum Berliner Stadtmodell (siehe auch MieterEcho Nr. 333/ April 2009). Nun haben die Gründer/innen die Kreativen ersetzt. Noch wird das kreative Milieu im Zusammenhang mit der Anwerbung von Gründer/innen und Fachkräften weiterhin als Standortfaktor gebraucht. Für Berlin und gegen London, Tel Aviv oder Stockholm als Arbeits- oder Gründungsplatz entscheide man sich immer noch wegen des Techno-Clubs Berghain und nicht wegen der hier gezahlten Löhne.

Die gigantischen Investitionssummen, Käufe auf dem Immobilienmarkt und entstehenden Gründer/innen-Zentren lassen erkennen, dass ein neuer Anspruch erhoben wird. „Wir sind fest davon überzeugt, dass wir in Berlin ein europäisches Silicon Valley schaffen können, das zum Anlaufpunkt für Unternehmer in Deutschland und ganz Europa wird“, meint der Manager der Factory Berlin. Das Vorgehen des Unternehmens zeigt auch, dass mit dieser neuen Entwicklung eine Zerstörung dessen einhergeht, was als Ausgangspunkt galt. Im Zuge der Factory-Expansion werden in mehreren Fällen Gebäude mit Atelier- und Bürogemeinschaften entmietet, um Platz für Start-ups zu machen.

Wird angesichts dieser Entwicklungen die Stadt zum „Berlin Valley“? Zumindest sind Start-ups bereits Teil des neuen Leitbilds der Stadt. Ob Berlin jedoch tatsächlich zum internationalen Start-up-Mekka wird, ist keinesfalls sicher. Es wäre nicht das erste Mal, dass ein angestrebtes Stadtmodell nach kurzem Hype wieder in der Versenkung verschwindet. So ist die Global City, die um die Jahrtausendwende ausgelobt wurde, bisher noch nicht in Berlin angekommen. Vielleicht sind es aber gerade die Start-ups und die einhergehenden internationale Kapitalströme, die Berlin endlich zu der Global City machen, die sich Politik und Wirtschaft herbeisehnen.

In jedem Fall ist abzusehen, dass die Start-up-Fokussierung die prekäre Lage auf dem Berliner Arbeitsmarkt weiter verschärfen und den Immobilienmarkt stärker unter Druck setzen wird. Die fortschreitende Zersplitterung der Stadt, in der sich soziale Unterschiede immer weiter ausdifferenzieren und große Teile der Bevölkerung von der Teilhabe an der Gesellschaft ausgeschlossen sind, ist absehbar. Dass Skepsis gegenüber den Start-up-Verheißungen durchaus angebracht ist, lehrt unter anderem das große Vorbild San Francisco. Dort verlassen mittlerweile Künstler/innen, „Kreative“ und Start-up-Mitarbeiter/innen die Stadt, weil sie keine auch nur halbwegs bezahlbare Wohnung finden, und sich auch die explodierenden Lebenshaltungskosten schlicht nicht mehr leisten können.

Für Stadtteilgruppen, Basisorganisationen und eine kritische außerparlamentarische Öffentlichkeit lohnt sich die Beschäftigung mit Start-ups, um zu erfahren, was möglicherweise auf Berlin zukommt und wie dem Hype um die Start-up-City mit seinen immer unsichereren Arbeits- und Lebensverhältnissen entgegengesteuert werden kann.

Weitere Informationen:
www.deutschestartups.org
www.ifse.de (Studie „Booming Berlin“)

„Mieterstruktur verbessern“ mit Start-ups

Aufwertung im Brunnenviertel durch das landeseigene Wohnungsunternehmen Degewo

Von Julian Wickert

Die Degewo, die sich zuletzt durch eine fragwürdige Ausschlusspraxis von Bewerber/innen bei der Wahl der Mieter/innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen ins Gespräch brachte, ist vor allem als Wohnungsbaugesellschaft bekannt. Doch auch als Vermieterin von mehr als 1.500 Gewerbeobjekten nimmt sie bei der Entwicklung der Gewerbestruktur eine wichtige Rolle ein. Als „erfahrener Partner für Gewerbetreibende und Existenzgründer“ versucht sie im Bereich der Start-ups mit „besonderen Mietkonditionen“ mitzuspielen.

Bereits zum sechsten Mal lobte die Wohnungsbaugesellschaft ihren „Degewo-Gründerpreis“ aus, bei dem lukrative Gewerbeeinheiten für ein Jahr kostenlos an „Gründer“ und Start-ups vergeben werden. Eine Jury mit „Persönlichkeiten aus IHK, Handelsverband, Wirtschaft und Politik“ trifft die Auswahl. Zielgruppe des Wettbewerbs sind vor allem junge Unternehmen, denen zusätzlich umfassende Existenzgründungsberatung als Starthilfe in die Selbstständigkeit versprochen wird.

Eines der beiden Gewinnerobjekte des Wettbewerbs 2015 befindet sich in der Brunnenstraße im Wedding, in einem Viertel, das immer wieder durch eine hohe Arbeitslosenquote von sich reden machte. Tatsächlich liegt die Arbeitslosenquote mit 12% eindeutig über dem Berliner Durchschnitt, ist jedoch in den letzten fünf Jahren um ein Fünftel gesunken.

Die Degewo verwaltet mit 5.100 Wohnungen einen Großteil des Bestands im Kiez. In den letzten Jahren zeichnete sich nicht zuletzt durch ihre Bemühungen eine Veränderung der Kiezstruktur ab. Statt Mietverträge für schon seit Jahren bestehende Läden zu verlängern, werden vielversprechende Start-ups ins Quartier an der Brunnenstraße geholt. Denn Spielkasinos, sogenannte „Billigläden“ und Handy-Shops sind für die umworbene Mittelschicht weniger attraktiv. So wirbt die Degewo inzwischen mit einer „Szene aus Künstlern und Kulturschaffenden“, die sich in den letzten Jahren im Kiez etabliert habe. Auch die Meermann-Immobiliengruppe stellt fest: „Die Lebensqualität im Quartier, die vielen Start-up-Unternehmen und die *hidden Highlights* haben uns überzeugt.“

Gewollte Gentrifizierung

Bereits vor über 10 Jahren gab die Degewo als ihr langfristiges Ziel an, die „Mieterstruktur zu verbessern“. Sie bezieht sich auf einen angestrebten Austausch der Beziehenden von Transfer-

Julian Wickert studiert Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin. Er forscht zu *social housing policies* (Sozialwohnungsbaupolitik) im internationalen Vergleich und arbeitet in stadtteilbezogenen Zusammenhängen.



Das landeseigene Wohnungsunternehmen Degewo versucht, im Brunnenviertel Start-ups mit besonderen Mietkonditionen anzulocken, um das Gebiet aufzuwerten. Foto: Matthias Coers

leistungen wie Hartz IV durch eine (akademische) Mittelschicht. Mit gezielter Werbung sollten einkommensstarke Mieter/innen ins Viertel geholt werden und zudem Studierende durch Angebote wie zwei Semester Mietfreiheit an die Degewo als Vermieterin gebunden werden. Auch der Name Brunnenviertel wurde durch die Degewo geschaffen, indem sie ihre Mieter/innen über einen identitätsstiftenden Namen abstimmen ließ.

Im Frühjahr 2015 machte die Degewo im Brunnenviertel nochmals Schlagzeilen, indem sie von den Mieter/innen der Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus erhebliche Mieterhöhungen verlangte. Hintergrund war die vorzeitige freiwillige Rückzahlung von Fördermitteln für diese Sozialwohnungen. Dadurch fielen die Wohnungen aus dem „Mietenkonzept 2014-17“ der städtischen Wohnungsunternehmen, welches die Sozialmieten bei 5,50 Euro/qm kappen sollte. Zum 1. April wurden die zuvor durch das Mietenkonzept subventionierten Mieterhöhungen rückwirkend auf einmal wirksam. Die hohen Kostenmieten des sozialen Wohnungsbaus müssen somit von den Mieter/innen allein getragen werden. Und während es für die Degewo keinen Unterschied macht, wer für ihre Einnahmen aufkommt, spart der Senat die Mietsubventionen und profitiert durch die vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen zusätzlich. Geld, mit dem etwa das Neubauprojekt der Degewo in der Graunstraße gebaut wird. Dort werden 34 „Sozialwohnungen“ mit Nettokaltmieten von 6,50 Euro/qm gefördert.

Während Räume kostenlos Start-ups überlassen werden – um die „Mieterstruktur zu verbessern“ –, müssen Altmietter/innen so durch fragwürdige Mieterhöhungskonzepte indirekt ihre eigene Verdrängung finanzieren.

Hochzeit des Prekariats

Ein Blick in die „schillernde“ Arbeitswelt der Berliner Start-ups

Von Stefania Animento

Der Gründer des ehemaligen Berliner Start-ups Soundcloud Alex Ljung sagte 2013 zur New York Times: „Berlin hat sich noch nicht bewährt, die Stadt ist insofern einem Start-up sehr ähnlich.“* Seitdem ist die Branche der Start-ups in Berlin kräftig gewachsen. Bei den vielen Debatten über die boomende Start-up-Szene in Berlin bleibt meist unbeachtet, dass Start-ups neue Formen von Lohnarbeit mit sich bringen, die zunehmend von Prekarität und (Selbst-)Ausbeutung geprägt sind. Da die lokale Politik viel Hoffnung, Werbung und schließlich auch Haushaltsgelder in diesen Bereich investiert, ist ein genauerer Blick auf die Arbeitswelt der Berliner Start-ups nur folgerichtig.

Die Studie „Booming Berlin“ schätzt, dass aktuell 13.200 Menschen bei den rund 600 Berliner Start-ups beschäftigt sind. 2012 waren es noch halb so viele. Nicht eingerechnet sind dabei die Beschäftigten in ehemaligen Start-ups, die sich wie beispielsweise Zalando, wo etwa 3.000 Berliner/innen arbeiten, bereits zu etablierten Firmen entwickelt haben. Das Personal in den Berliner Start-ups ist üblicherweise sehr jung und international. Fast die Hälfte der Beschäftigten (42,3%) kommt aus dem Ausland, insbesondere aus anderen EU-Ländern. Die Branche der Start-ups spiegelt den allgemeinen Bevölkerungstrend der Stadt wieder, der stark durch den Zuzug von jungen Menschen aus dem EU-Ausland geprägt ist.



Fotos: Matthias Coers

Zwar schmücken sich Start-ups mit progressiver Arbeitskultur, jedoch ist diese meist von Vermischung von Arbeit und Freizeit, informellem Networking und permanenter Erreichbarkeit geprägt. Damit bei Arbeitszeiten von täglich 10 bis 12 Stunden die Mitarbeiter/innen motiviert bleiben, arbeiten in vielen großen Start-ups sogenannte „Happiness Officers“ (Glücksbeauftragte).

Bei Start-ups sind deutlich mehr Männer (73%) als Frauen tätig. Noch stärker ist das Ungleichgewicht bei den Gründer/innen, bei diesen sind lediglich 17,5% Frauen. Die Start-up-Welt ist demnach durch eine starke Männerdominanz charakterisiert, die sich auch in den Lohnverhältnissen widerspiegelt. Laut einer Umfrage des Arbeitsvermittlungsportals Jobspotting.com verdienen Männer in der Branche im Durchschnitt 3.464 Euro, während Frauen 2.500 Euro monatlich bekommen. Obwohl Start-ups oft als Vorreiter gesellschaftlicher Erneuerung gesehen werden, widersprechen die Daten dieser Annahme in Hinblick auf Geschlechtergleichheit.

Die Studie von Jobspotting.com untersuchte zudem die Qualifikationsniveaus der Start-up-Angestellten und stellte Erstaunliches fest. Obwohl Beschäftigte in der Branche generell überdurchschnittlich ausgebildet sind, verdienen Uni-Abbrecher/innen in der Regel mehr als Absolvent/innen. Das könnte daran liegen, dass sich die in Start-ups notwendigen Informatikkenntnisse oft so schnell ändern, dass sogar Uni-Abschlüsse nicht hinterher kommen. Die Weiterentwicklung der Qualifikationen findet häufig an anderen Orten statt, zum Beispiel bei den unzähligen informellen Treffen, Konferenzen oder Kneipenabenden der Start-up-Szene, die häufig auch als Jobbörsen dienen.

Bei allen Streitigkeiten darüber, was ein Start-up definiert, für alle Unternehmen gilt: Start-ups müssen technologisch innovativ sein. In Berlin beschäftigen sich die meisten Start-ups mit Dienstleistungen, die durch digitale Plattformen verwaltet und bezahlt werden. Ob solche Unternehmen immer die Speerspitze der zeitgenössischen technologischen Entwicklung darstellen, bleibt zweifelhaft. Die Co-Gründerin des weltweit einflussreichsten Gründungsdienstleisters „Y Combinator“ gab beispielsweise zuletzt bekannt, dass international eher „unsexy“ Felder wie Quanteninformatik perspektivisch das meiste „Venture Capital“ (Risikokapital) anlocken würden.

Arbeitsethos und (Selbst-)Ausbeutung

Auch wenn die Berliner Start-ups technologisch nicht ganz vorn mitspielen, sind sie bei der Arbeitsorganisation höchst innovativ. Ein Blick hinter das Bild der schillernden Start-up-Arbeitswelt zeigt, dass die Arbeitsverhältnisse in den Unternehmen sehr heterogen aufgebaut sind. Während komplexe Arbeitsprozesse in den obersten Etagen der Unternehmen am Bartresen oder im Relax-Raum erfolgen, werden monotone und unkreative Tätigkeiten wie das Editieren von Texten oder der Kundenservice zur Kostenreduzierung an andere Firmen ausgelagert. Dieser Polarisierungsprozess wird von Arbeitssoziolog/innen als kennzeichnend für Trends des gesamten Arbeitsmarktes bezeichnet. Es ist eine zunehmende Teilung der modernen Arbeitswelt zu beobachten, in privilegierte Eliten einerseits und schlecht bezahltes, ausgebeutetes Dienstleistungsproletariat andererseits.

* Original-Zitat: „Berlin isn't proven yet. It's much like a Start-up in that way.“



Start-ups zeigen die zunehmende Teilung der modernen Arbeitswelt in einerseits privilegierte Eliten und andererseits schlecht bezahltes, ausgebeutetes Dienstleistungsproletariat. Die prekärsten Arbeitsbedingungen finden sich im expandierenden Start-up-Sektor der Essenslieferung.

Aber auch in den Kernabteilungen von Start-ups bilden sich Hierarchien. Während bei Software-Entwicklung, Produktdesign und Management die höchsten Löhne zu verzeichnen sind, werden Angestellte in den Bereichen Verkauf und Vermarktung deutlich schlechter bezahlt. Außerdem ist die Arbeit in Start-ups alles anders als sicher. Um neue erfolgreiche Produkte auf den Markt bringen zu können, verlangen die Unternehmen von ihren Beschäftigten ein hohes Maß an Flexibilität. Arbeitskräfte müssen schnell ersetzbar sein. Schlussendlich entscheidet der Markt darüber, ob die jeweiligen Arbeitsstellen unverzichtbar oder überflüssig sind. So weit, nichts Neues, wären es nicht ausgerechnet die Start-ups, die sich mit dem Mythos eines Arbeitsethos schmücken, der sich aus moralisierten Vorsätzen wie Horizontalität, Teilhabe und Selbstverwirklichung zusammensetzt. Diese vermeintlich progressive Arbeitskultur, die letztendlich auf der Vermischung von Arbeitszeit und Freizeit sowie auf informellem Networking und permanenter Erreichbarkeit beruht, wird im Verlauf des gesamten Arbeitsverhältnisses – vom Bewerbungsgespräch bis zur Kündigung – trotz aller Widersprüche hochgehalten. Interviews, die im Rahmen eines Forschungsprojekts durchgeführt wurden, belegen, dass von den Mitarbeiter/innen oft nicht nur ganz selbstverständlich ein Arbeitstag von 10 bis 12 Stunden verlangt wird, sondern sie müssen auch Enthusiasmus und Engagement zeigen. Die Beschäftigten sollen sogar glücklich sein oder es zumindest vortäuschen. Nicht zufällig arbeiten in vielen großen Start-ups sogenannte „Happiness Officers“, Glücksbeauftragte, die für die Motivation der Mitarbeiter/innen sorgen sollen.

Booming Berlin? Niedrige Löhne, hohe Prekarität

Während in den Firmenzentralen zwischen Selbst-Optimierung und entgrenzter Arbeit jongliert wird, sind die Arbeiter/innen am untersten Glied der Verwertungskette noch prekäreren Arbeitsbedingungen ausgesetzt. Ein Beispiel dafür ist im expandierenden Start-up-Sektor der Essenslieferung zu finden. Diese Geschäftsform gehört zu der sogenannten „Gig Economy“ bzw.

„Nebenjobswirtschaft“. Durch das Versprechen selbstbestimmter Arbeitszeiten und atypischer Arbeitsverhältnisse wird der Mindestlohn relativ einfach umgegangen. Pro Lieferung bekommen die ausliefernden Fahrradfahrer/innen knappe 3 Euro. Allerdings haben sich Arbeiter/innen der Essenslieferungsbranche in den letzten Monaten in europäischen Städten wie London und Turin zusammengetan und Streiks durchgeführt. Das zeigt, dass auch in prekären Arbeitssektoren die Möglichkeit besteht, sich der derzeit stattfindenden Umwandlung der Arbeit entgegenzustellen. Offen bleibt allerdings, ob sich diese Proteste verbreitern werden hin zu anderen Branchen, in denen Ausbeutung und Prekarisierung bisher verdeckt blieben und widerstandslos hingenommen wurden.

Das Deutsche Institut für Wirtschaft hat vor Kurzem darauf hingewiesen, dass das Einkommensniveau in Berlin weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Obwohl die Zahl der Erwerbstätigen in der Stadt in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist, stagniert die Produktivität der Arbeitskraft. Anstatt gute Arbeitsplätze zu schaffen, scheint also das Wirtschaftswachstum eher prekäre Arbeitsverhältnisse zu zementieren. Ob es Berlin gelingen wird, sich in der globalen Start-up-Branche zu etablieren, ist offen. Vor den dramatischen sozialen Folgen einer solchen Dynamik warnen viele stadtpolitische Bewegungen und Initiativen bereits seit Jahren. Vor allem aber scheint es notwendig, die lokalen Arbeitsbedingungen sicherer und sozialer zu gestalten. Denn eine Stadt ist schließlich kein Start-up, sondern ein Ort, an dem Menschen leben und ihren Lebensunterhalt sichern müssen.

Stefania Animento promoviert in Stadtsoziologie an der Universität Mailand Bicocca und an der Humboldt-Universität Berlin. Aktuell untersucht sie die Arbeits- und Wohnsituation italienischer Migrant/innen in Berlin. Außerdem interessiert sie sich für transnationale Arbeitskämpfe sowie inner-europäische Migration und ist stadtpolitisch aktiv.



Moritzplatz als „Makerplatz“?

Vom Niemandsland zum Hotspot der Kreativindustrie

Von Erwin Riedmann

Wer nach 2009 für ein paar Jahre nicht am Moritzplatz gewesen war, könnte sich schwer getan haben, ihn wiederzuerkennen. Nach einer langen Geschichte von Brachennutzungen und immer wieder verworfenen Neuplanungen veränderten damals eine Reihe von Unternehmen, die gewöhnlich der „Kreativindustrie“ zugerechnet werden, die wirtschaftliche Struktur und das symbolische Gewicht des Platzes im Stadtraum binnen kürzester Zeit grundlegend. Von dieser Transformation erzählt nun eine „metroZapp“ genannte Anwendung für Android-Mobilgeräte, die die Stadtforschungsgruppe metroZones vor Kurzem veröffentlicht hat.

Als ein – für die Anwendung „metroZapp“ interviewter – Anwohner in den 1980er Jahren dorthin zog, galt ihm der Oranienplatz als „Mittelpunkt der Welt“, der 300 Meter entfernte Moritzplatz jedoch als das „Ende der Welt“ – eine „reine U-Bahnstation mit nichts drauf und nichts drum herum“. Lange verzeichnete die mentale Stadtkarte vieler Berliner/innen den Moritzplatz tatsächlich als „Niemandsland“, was seiner doppelten Grenzsituation durchaus entsprach. Dort verlief nicht nur die Berliner Mauer, die der Grenzübergang Heinrich-Heine-Straße an der Nordseite des Moritzplatzes kaum zu unterbrechen vermochte. Dort verlief entlang der Prinzenstraße auch eine baulich-soziale Grenze zwischen dem deutschstämmigen Arbeitermilieu in der kriegszerstörten, mit sozialem Wohnungsbau erneuerten südlichen Friedrichstadt und dem Alternativmilieu sowie den türkischstämmigen Einwanderer/innen im gründerzeitlichen, behutsam sanierten „SO 36“.

Selbst nach dem Mauerfall blieb der Moritzplatz noch 20 Jahre lang weitgehend konturlos. Schlagzeilen machte das Quartier lediglich als rote Laterne des Sozialstrukturatlas, der das Gebiet um den Moritzplatz wegen der statistisch errechneten „ungüns-

tigen Sozialprognose“ auf den letzten Rang der Berliner Sozialräume verwies. Während das Quartier konstant hohe Armutsraten verzeichnete, vollzog sich quasi über den Moritzplatz hinweg eine räumliche Verschiebung der Armut. Lagen die ärmsten Kreuzberger Quartiere in den 1990er Jahren noch östlich der Prinzenstraße, so waren sie bald danach in der westlichen Hälfte zu finden. In SO 36 hatte bereits die Gentrifizierung eingesetzt.

Heute ist der Moritzplatz auf den mentalen Karten jedenfalls der „Kreativmilieus“ deutlich verortet und die Oranienstraße, die nominell schon immer bis zur Lindenstraße reichte, endet gefühlt nun nicht mehr am Oranien-, sondern immerhin am Moritzplatz, wie Mitarbeiter/innen der ehemaligen Bona-Peiser-Bibliothek in „metroZapp“ erklären. Die Aneignung des Moritzplatzes durch die sozioökonomisch gespaltene, aber kulturell relativ homogene Gruppe der „Kreativen“ zeigte sich ganz unverblümt, als die umliegenden Unternehmen den Platz im September 2011 kurzerhand symbolisch in „Makerplatz“ umbenannten.

Akteure der Kreativwirtschaft

Unter den Schlagworten der „Maker“ oder der „Kreativen“ verbergen sich unterschiedliche Akteure mit verschiedenen Ressourcen und Interessen am umgebenden Quartier und der Stadt. Es lohnt sich daher, die neuen Unternehmen am Moritzplatz etwas genauer zu betrachten.

Der Prinzessinnengarten ist ein auf dem ehemaligen Wertheim-Grundstück gelegener städtischer Garten, der als Stadtoase mit Gastronomie sowohl Nachbar/innen als auch Tourist/innen versammelt. Der gemeinnützigen GmbH „Nomadisch Grün“

Der Sozialwissenschaftler und angehende Informatiker **Erwin Riedmann** ist Mitglied der Stadtforschungsgruppe metroZones und Korrektor des MieterEchos.

gelingt dort eine seltene Mischung sozialer Gruppen, indem sie neben dem Café- und Restaurantbetrieb auch Gartenworkshops und Veranstaltungen anbietet und zugleich international in den Medien, bei Ausstellungen oder auf Tagungen Präsenz zeigt. Gegärtnert wird nach wie vor in Reissäcken, Bäckerkisten und Pflanzkübeln – nicht nur wegen der möglichen Kontamination des Bodens, sondern um mobil zu bleiben. Schließlich droht dem Garten das klassische Schicksal von Pionieren im Aufwertungsprozess, nämlich verdrängt zu werden, wenn der Pachtvertrag 2018 verlängert werden muss. Die Pflanzen mögen mobil sein, das gewachsene Netzwerk zwischen Nachbar/innen, befreundeten Organisationen und umliegenden Unternehmen ließe sich allerdings kaum umziehen.

Modulor ist ein mehrstöckiges Materialkaufhaus im Inneren des „Aufbau Hauses“, das sich auf den Bedarf von Künstler/innen, Architekt/innen, Designer/innen und Bastler/innen spezialisiert hat. Räumlich und funktional an Modulor angelagert bieten eine Reihe wirtschaftlich unabhängiger, kunsthandwerklicher Kleinstbetriebe wie das „Nähinstitut“ oder eine Goldschmiede die Möglichkeit, das bei Modulor erworbene Material gleich zu verarbeiten. Auf der Suche nach einem größeren Standort hatte Modulor das Bechsteinhaus am Moritzplatz entdeckt und ein Konzept dafür entwickelt. Das sah unter anderem vor, die eige-

ne aufwertende Wirkung auf den lokalen Immobilienmarkt mit ästhetischen Mitteln, etwa durch vorgelagerte rostende Container, abzuschwächen. Beim schließlich gefundenen Investor, dem Eigentümer des Aufbau-Verlags Matthias Koch, war dieser „raue“ Aspekt des Konzepts allerdings nicht durchsetzbar. Andere Aspekte des Konzepts wurden dagegen übernommen und 2011 eröffnete schließlich das Aufbau Haus mit 50 Unternehmen der Kultur- und Kreativindustrie – von oft prekären Solo-Selbständigen bis zu mehr oder weniger soliden Kleinunternehmen.

Das Betahaus ist ein Coworking Space in der Prinzessinnenstraße, der 120 kurz- bis mittelfristige Büroarbeitsplätze sowohl an Solo-Selbständige als auch an klassische Großunternehmen vermietet, die von den Ideen der „Kreativen“ profitieren wollen. Es geht im Betahaus also nicht nur ums Arbeiten, sondern – jedenfalls für das schmale Segment von „Kreativarbeiter/innen“, das hier tätig ist, auch um Arbeitsvermittlung. Anders als die in Kreuzberg altbekannte Büroetage ist der Coworking Space nicht selbst organisiert. Seine Betreiber kümmern sich vielmehr um die gesamte Infrastruktur, schaffen niedrigschwellige Angebote zur Anbahnung beruflicher Kontakte und helfen beim Einüben unternehmerischen Denkens und Handelns – man versteht sich schließlich als Inkubationsraum für die Start-up-Szene. Einerseits existiert damit eine offene Flanke zum Wirtschaftsliberalismus vom Typus Silicon Valley, andererseits pflegt man aber auch, den Kaliforniern nicht unähnlich, die spirituelle Seite. Jedenfalls fanden im Betahaus eine Zeit lang immer sonntags Gottesdienste des „Berlinprojekts“ statt, das der „Welthauptstadt des Atheismus“ (Peter L. Berger) die Religion näher bringen will. Der Moritzplatz als Wirtschaftsstandort ist für das Betahaus vor allem wegen seiner guten verkehrstechnischen Erschließung von Bedeutung. Man kommt gut hin und wieder weg und ist ansonsten eher global als lokal orientiert.

Kreuzberg am Rand von Mitte

Die Aufzählung ist keineswegs abschließend. Der erste „kreative“ Pionier direkt am Platz, der Laden schöner.wær.s.wenns. schöner.wær für nachhaltiges Design, schloss zum Jahresende 2015 bereits wieder. Im seit 2012 umgebauten Elsnerhaus in der Oranienstraße 140-142 existiert das Musikalienkaufhaus Just Music. Und im Rücken des Betahauses an der Ritterstraße vertreibt der Online-Handelsplatz etsy Produkte des Kunsthandwerks.

Während die „Kreativindustrie“ sich nach wie vor im Aufwind sieht, wird die alteingesessene Bona-Peiser-Bibliothek, die auf Kriminalgeschichten sowie Reise- und insbesondere Städteliteratur spezialisiert war, zu einem Schatten ihrer selbst degradiert. Ohne den Protest von Anwohner/innen und lokalen Initiativen („Das ist unsere Bücherei“) hätte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die Bibliothek ganz geschlossen. Jetzt geht es lediglich als Rumpfbibliothek mit stark eingeschränkten Öffnungszeiten und weniger Dienstleistungen weiter. Unter den Bedingungen der Austerität wird Bildung offenbar zur Privatsache; Bücher gibt es ja schließlich auch im Buchladen.

Der Moritzplatz entwickelte sich binnen weniger Jahre unerwartet zu einem wachsenden Cluster der „Kreativindustrie“. Dabei ist es stadträumlich betrachtet wohl kein Zufall, dass dieser eigentümliche Mix aus formeller und informeller – und dabei weitgehend prekärer – Ökonomie, aus Welt- und Lokalbezug, aus hippen Unternehmertum und idealistischem Brotterwerb just am Moritzplatz entstanden ist, auf dem Weg vom armen, aber aufmüpfigen Kreuzberg in die allmählich schicke, jedenfalls glattere und betuchtere Mitte.



Die Stadtforschungsgruppe metroZones hat eine mobile Anwendung („metroZapp“) für Android-Geräte über die Kreativindustrie am Moritzplatz entwickelt. Sie präsentiert die Geschichte des Platzes sowie Gespräche mit Protagonist/innen und Anrainer/innen über die neuen Unternehmen und Initiativen. Die Anwendung ist bei Google Play oder unter www.metroZones.info erhältlich. Abbildung: metroZapp

Bitte ein Berliner BID?

Standortgemeinschaften treiben die Kommerzialisierung des öffentlichen Raums voran

Von Elvira Vernes

Investitions- und Standortgemeinschaft, Partnerschaft zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen, Innovationsbereich Immobilien- und Standortgemeinschaft oder Business Improvement District (BID), also Geschäftsverbesserungsgebiet. So vielfältig die Namen, so einfältig die Idee: Alles wird gut, wenn endlich Geschäftsleute darüber entscheiden, wie Straßen, Plätze und Gehwege rund um Kaufhäuser und Läden aussehen sollen. Wer mit Konsum Geld verdienen will, soll auch bestimmen, wie das Geschäftsumfeld aussieht. Ob Weihnachtsbeleuchtung, die Zahl zu pflanzender Blumenzwiebeln, die Grö-

ße und Form der Mülleimer oder die Beschäftigung von privaten Wachdiensten – entscheiden sollen darüber die, die dort (mehr) Profit machen wollen.

Unter dem Motto „Angebot zum Zwang“ begannen Ende der 1990er Jahre die Industrie- und Handelskammern und weitere Lobby-Vertretungen des Innenstadthandels die Gründung von Business Improvement Districts (BID) zu bewerben und forderten deren rechtliche Absicherung.

Die Möglichkeit zum „Angebot“ schuf die Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2007. Seitdem erlaubt § 171f BauGB die Festlegung von Gebieten, in denen „in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt“ werden können. Schafft der Landesgesetzgeber mit eigenen Gesetzen dafür die Voraussetzungen, können Geschäftsleute auf Antrag in „einem räumlich klar definierten Bereich“ Teile der Stadtplanung in Eigenregie übernehmen. Für diesen Bereich „arbeitet die lokale Wirtschaft ein Entwicklungs-, Maßnahmen- und Finanzierungskonzept aus“, heißt es erläuternd in einem Gesetzeskommentar.

Der „Zwang“ besteht darin, dass auch diejenigen Händler, die sich an einem BID zwar nicht beteiligen wollen, aber in dessen Grenzen liegen, Finanzmittel bereitstellen müssen. Staat und Kommune unterstützen den BID und treiben in dessen Auftrag die Abgaben ein. Nur so ließe sich dem als „Trittbrettfahrertum“ bezeichneten Problem entgegenwirken. Schließlich würden alle Anlieger durch höhere Umsatzzahlen von einer „schönen“ Weihnachtsbeleuchtung profitieren, aber nicht alle beteiligten sich an den dafür entstehenden Kosten. Auch sogenannte Sicherheitsstreifen dienten allen, aber auf den Kosten für deren Einsatz blieben häufig nur einige wenige Geschäftsleute sitzen. Der Gesetzgeber sei daher gefordert. Gefahren für das städtische Gemeinwesen bestünden nicht, denn Boulevards und Wege blieben öffentlicher Raum. Lediglich was dort geschieht, das entscheiden

(in gegenwärtig sieben Bundesländern) Geschäftsleute und Einzelhändler in den jeweiligen Städten auf eigenen Wunsch und allein. Auch in Berlin wurde 2014 ein Standortaufwertungsgesetz unter dem Titel BIG verabschiedet. Ein solches BIG – das Akronym steht für Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz – war noch im November 2004 im Abgeordnetenhaus kläglich gescheitert, als sich die CDU-Opposition mit ihrem Vorstoß gegen die damaligen Regierungsparteien SPD und Die Linke nicht durchsetzen konnte.

Mitsprache nicht vorgesehen

Erst zehn Jahre später bereitete Bündnis 90/Die Grünen mit einem eigenen Gesetzesentwurf den Boden für die Geschäftsinteressen von Lobby-Organisationen wie der AG City. Denn daraufhin legte die damalige Regierungskoalition aus SPD und CDU einen eigenen Entwurf vor, der im Oktober 2014 als BIG verabschiedet wurde. Eine Mitsprache über Maßnahmen in Berliner BIDs ist dort weder für Wohnungseigentümer noch für Mieter/innen vorgesehen und auch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) wird zu BID-Einzelprojekten weder befragt noch hat sie Mitspracherechte im Detail.

Zu den Voraussetzungen für die Gründung eines BIDs gehört lediglich, dass mindestens 15% aller zukünftigen BID-Anlieger einen entsprechenden Antrag stellen. Beim geplanten Berliner BID an der Tauentzienstraße und Kurfürstendamm stimmten 23% aller Grundstückseigner dafür, die restlichen 77% haben sich (bisher) nicht geäußert. Mindestens ein Drittel der Grundstückseigner müsste dem BID aktiv widersprechen, um nicht zur Finanzierung herangezogen zu werden. Für das Eintreiben der Zwangsabgabe sind Bezirksamt und Senat zuständig.

Derweil laufen die Vorbereitungen zur Teilprivatisierung öffentlichen Raums laut Medienberichten in der Spandauer Altstadt und rund um den Kurfürstendamm. Dort soll der BID vom KaDeWe über Karstadt bis zum Kranzler Eck reichen, also die Tauentzienstraße samt Nebenstra-



Fotos: Matthias Coers

Seit November 2014 können in Berlin sogenannte Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) nach dem Vorbild eines Business Improvement Districts (BID) geschaffen werden. Ziel ist die Attraktivitätssteigerung „ihrer“ jeweiligen Geschäftsstraßen, darunter aktuell der Kurfürstendamm und dessen Umgebung.

ßen zwischen Breitscheid- und Wittenbergplatz sowie den unteren Kurfürstendamm umfassen. Hier wollen und sollen nun die Geschäftsleute entscheiden, wie es in der Nachbarschaft ihrer Geschäfte (bald) aussieht, wer sich dann dort (noch) aufhalten darf und wer sich den Konsum dort (zukünftig) leisten soll. Betroffen sind nicht allein Wohnungslose, Bettelnde und urbane Arme, die der Geschäftswelt ohnehin seit Langem ein Dorn im Auge sind. Zwei Meter hohe Blumenkübel, Bau- und Schaustellenpläne sowie die „verkehrsge-rechte“ Anbindung der Konsumzonen betreffen auch die dort wohnenden Mieter/innen, ohne dass sie gefragt werden.

In der Logik des innerstädtischen Einzelhandels spielen Mitspracherechte der Anwohner/innen kaum eine Rolle. Vielmehr müsse jetzt gehandelt werden, um etwa den Shoppingmalls auf der grünen Wiese (und den immerhin knapp 70 innerhalb des S-Bahn-Rings) Paroli bieten zu können. Dementsprechend müsse die „sichtbare Armut“ aus den innerstädtischen Quartieren verschwinden. Straßenverkehrsprobleme sind nach diesem Verständnis fehlende Parkmöglichkeiten für Pkw – Parkbuchten für Kurzzeitparkende und mehr Parkhäuser lautet die Antwort. Der Online-Handel gefährde die Profitmargen der innerstädtischen Geschäftsleute und damit auch die Aufenthaltsqualität in den Quartieren – nur eine Ausrichtung auf den (kaufkräftigen) Tourismus könne hier helfen. Weil und insoweit das BID-Gesetz zudem auf das Trittbrettfahrer-Problem reagiere, handele es sich bei diesem Ansatz um ein nachhaltiges Projekt – auch wenn das BID-Gesetz „zur Rettung des Kleinhandels nicht funktioniert“, wie es der Handelsverband Berlin-Brandenburg offen formuliert. „Viele tradierte Einkaufsstraßen werden wir damit wahrscheinlich nicht reanimieren können.“

Urbane Mikro-Staaten

In Berlin werden nicht viele BIDs entstehen, die – wie am Kurfürstendamm für die kommenden fünf Jahre vorgesehen – rund 8,7 Millionen Euro mobilisieren können. Auch das bundesdeutsche Vorbild für Berlin – der finanzstarke BID Neuer Wall in Hamburg – überspringt, trotz zahlreicher zusätzlicher staatlicher Subventionen und über fünf Jahre gerechnet, nicht die 10-Millionen-Euro-Marke. Blickt man nach Nordamerika – das Konzept des BIDs entstand 1970 in Toronto bzw. 1975 in New Orleans mit weitaus mehr Finanzmitteln –, werden die Folgen klarer. Die dortige Forschung weiß inzwischen, dass



Ein ISG bzw. BID vergrößert den Einfluss von Gewerbetreibenden auf den öffentlichen Raum. Dies betrifft neben den Anwohner/innen auch die sich dort aufhaltenden Wohnungslosen und Armen. Zum Konsum unfähige oder unwillige Bürger/innen werden als Problem für Gewinnabsichten definiert.

die Geschäftswelt in reichen Stadtquartieren zwar genügend private Finanzmittel akquirieren kann, um untereinander zu konkurrieren, aber zur Verbesserung der Lebensbedingungen in den betroffenen Quartieren trägt ein BID ebenso wenig bei, wie er der lokalen Geschäftswelt in ökonomisch schwächeren Stadtteilen hilft. Der britische Geograph Kevin Ward nennt BIDs daher „Mikro-Räume, die auf bereits existierenden Ungleichheiten aufbauen und damit die innerstädtische Konkurrenz nur verschärfen“. Sein Kollege Stephen Graham verweist zudem darauf, dass die Aufgabenträger von BIDs demokratisch nicht legitimiert sind, trotzdem aber Abgaben erheben, über deren Verwendung sie allein entscheiden. „Eine Stadt in der Stadt“, so sein Fazit. Der US-amerikanische Soziologe Christian Parenti geht noch weiter. Letztlich verkörpert BIDs

als „private, sich selbst steuernde, urbane Mikro-Staaten staatliche Macht und Privilegien, aber der für demokratisch verfasste Gemeinwesen üblichen Verantwortung stellen sie sich nicht“.

Auch wenn deutsche BIDs – sollte die Berliner Geschäftswelt sie wie geplant ab Frühjahr 2017 über den Stadtraum ausbreiten – keine Kopien US-amerikanischer oder britischer Konglomerate sind, der innerstädtische Hauptstadthandel hat seine Vorstellungen von einem „Recht auf Stadt“ beharrlich betrieben und in ein Gesetz gießen lassen. Insoweit auch der neue Senat das Anwachsen teilprivatisierter Innenstadtfächen beschweigt oder gar weiter befördert und bewirbt, schreitet die Kommerzialisierung des Urbanen von Geschäftsmanns Gnaden voran. Für Mieter/innen ist das mehr als nur ein Nebenkriegsschauplatz.

Zweckentfremdung „light“?

Am Verbot vorbei wächst die Grauzone (il)legaler Kurzzeitvermietungen

Von Rainer Balcerowiak

Zwar gibt es beim Vollzug des Zweckentfremdungsverbots nach wie vor erhebliche Defizite, aber etliche kommerzielle Anbieter von Ferienwohnungen modifizieren ihr Geschäftsmodell. Zumal Klagen gegen das Zweckentfremdungsverbot nur bedingt Erfolg hatten. Lediglich Zweitwohnungen dürfen laut einem Urteil des Berliner Verwaltungsgerichts temporär vermietet werden.

Das Verbot gewerblicher Vermietung hat bislang juristischen Bestand und viele Angebote wurden daher schlicht umdeklariert. So bieten einige Immobilienunternehmen wie Aspire ihre möblierten Apartments nur noch zu Monatspreisen an (siehe MieterEcho Nr. 382 und 374). Aktuell soll es rund 11.000 solcher Wohnungen geben, Tendenz steigend. Dabei ist ausgerechnet ein städtisches Wohnungsunternehmen, die Berlinovo, Marktführer in diesem Bereich. Berlinovo bietet rund 6.500 seiner insgesamt über 20.000 Wohnungen als möblierte Apartments an, weist aber den Vorwurf einer verdeckten Zweckentfremdung vehement zurück. Gegen-

über dem MieterEcho erklärte ein Mitarbeiter, dass ausschließlich unbefristete Mietverträge abgeschlossen würden. Die Kündigungsfrist für Mieter/innen betrage einen Monat. Zwar könnte zusätzlicher Service wie Reinigung und Bettwäsche-wechsel dazu gebucht werden, dies sei aber kein Bestandteil der Mietverträge. Nach seinen Angaben beträgt die durchschnittliche Mietdauer in den Apartments 8 Monate und er betont, dass es sich keineswegs um ein neues Geschäftsmodell handle. Vielmehr sei diese Sparte vom Vorläuferunternehmen Arwobau bereits betrieben worden. Der Bedarf an solchen Angeboten wachse in der boomenden Stadt stetig. Zielgruppen seien Studierende, Praktikant/innen und befristet Beschäftigte, aber auch Neuberliner/innen, die sich eine „richtige“ Wohnung suchen.

Fallprüfungen nicht zu leisten

Senat und Bezirke sind sich bewusst, dass sich eine Grauzone herausbilden kann, da die Rechtslage verbotene Zweckentfremdung und erlaubte Kurzzeitvermietung nicht eindeutig voneinander abgrenzt. Als Zweckentfremdung gilt, wenn eine Wohnung „zum Zwecke der wiederholten nach

Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet wird“. Daraus lässt sich weder eine Mindestvermietungsdauer ableiten noch taugt der Begriff „Fremdenbeherbergung“ zur Definition. Auch eine am 1. September in Kraft getretene Änderung der Ausführungsvorschriften zum Zweckentfremdungsverbot bleibt trotz gewisser Präzisierungen eher wolkig. Als Indiz für eine Zweckentfremdung im Rahmen eines scheinbar regulären Kurzzeitmietverhältnisses gilt dort, wenn „in den Räumen kein tatsächlicher Lebensmittelpunkt und Wohnsitz begründet wird, der eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit oder Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises erkennen lässt“.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung räumt ein, dass es sich bei den temporär vermieteten Apartments um einen „Graubereich zwischen einer zweckentfremdeten und einer normalen Wohnnutzung“ handelt. Das müsse „von Fall zu Fall durch das jeweilige Bezirksamt geprüft und festgestellt werden“, erklärte die stellvertretende Sprecherin der Behörde, Petra Rohland auf Anfrage. Dabei müsse ermittelt werden, „ob die in dem jeweiligen Wohnraum untergebrachte Person tatsächlich ihren Lebensmittelpunkt in Berlin hat und damit den Wohnraum (wenn auch befristet) zum Wohnen nutzt“. Ähnlich äußerte sich der neue Bürgermeister von Berlin-Mitte, Stephan von Dassel (B90/Grüne), der eine „individuelle Fallanalyse“ für angebracht hält.

Aber genau diese „individuelle Fallanalyse“ können die für Zweckentfremdung zuständigen, hoffnungslos unterbesetzten Ämter nicht leisten. Und der anhaltende Angebotsboom bei möblierten Apartments zur Kurzzeitmiete deutet darauf hin, dass findige gewerbliche Vermieter diese Lücke auch erkannt haben. Man darf gespannt sein, was der neue Senat in dieser Frage zu unternehmen gedenkt. ●



Foto: Matthias Coers

Das Zweckentfremdungsverbot lässt Kurzzeitvermietungen zu und greift bei Ferienwohnungsnutzung nicht ausreichend. Sogar das landeseigene Wohnungsunternehmen Berlinovo vermietet rund 6.500 seiner insgesamt über 20.000 Wohnungen als möblierte Apartments, beispielsweise in der Kreuzberger Zeughofstraße.

Zurück auf Los am Viktoriaspeicher

Wohnungsbau auf dem Behala-Gelände bleibt fraglich

Von Ralf Hutter

Eine Konkurrenz zwischen Wohnungsbau und Grünflächen gibt es an mehreren Stellen in Berlin. In Kreuzberg droht nun ein Konflikt zwischen Wohnungsbau und Gewerbeflächen. Das Viktoriaspeicher-Gelände am Spreeufer beherbergt mehrere Firmen, soll aber den reinen Gewerbecharakter verlieren. Zumindest will es eine der beiden beteiligten Senatsverwaltungen so. Nach wie vor macht jedoch ein benachbarter Galvanisierungsbetrieb den Bau von Wohnungen unmöglich.

Es ist ein Grundstück, das Begehrlichkeiten weckt: Vier Hektar groß, mehrere Hundert Meter an der innerstädtischen Spree entlang und mit dem Charme des relativ Unerschlossenen. Bereits als der Immobilienboom noch nicht ganz so groß war wie heute, sicherte sich ein süddeutscher Investor das sich östlich der Schillingbrücke an der Köpenicker Straße entlang ziehende Gelände, das den Namen des auf ihm stehenden Viktoriaspeichers trägt. Nachdem die Kaufoption 2014 verstrich, blieb das Gelände beim Senat, und der will nun dort bauen. Jedoch ist das sehr schwierig, wenn nicht sogar unmöglich, solange auf der gegenüberliegenden Seite der Köpenicker Straße der Galvanisierungsbetrieb Otek bestehen bleibt. Seinetwegen darf in der Umgebung aus Sicherheitsgründen die städtebauliche Dichte nicht derart erhöht werden, dass sich dort mehr Menschen aufhalten. Dieser Betrieb war auch der Grund dafür, dass der erwähnte Investor aufgab. Die Umsiedlung wäre sehr teuer. Die Firma hatte dafür vor Jahren 11 Millionen Euro Schadenersatz gefordert, wie der damalige Bezirksbürgermeister Franz Schulz 2012 sagte.

Von daher ist der vermeintliche Rückgewinn für die öffentliche Hand, nachdem das Gelände bereits privatisiert schien, erstmal keiner, der Wohnungsbau betrifft. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



Ob und wann auf dem Viktoriaspeicher-Gelände am Kreuzberger Spreeufer der Bau von Wohnungen möglich sein wird, bleibt weiter offen. Bisher ist dort aus Sicherheitsgründen Wohnungsneubau nicht zulässig, weil ein benachbarter Galvanisierungsbetrieb als zu großes Sicherheitsrisiko gilt. Foto: Matthias Coers

prüft den Risikobetrieb Otek derzeit noch auf „seine Verträglichkeit mit den städtebaulichen Zielen“, wie sie auf Anfrage des MieterEchos schrieb. „Erst wenn uns die Ergebnisse vorliegen, können wir gezielt ins Konzeptverfahren einsteigen und dann auch Fragen nach Wohnungsmengen etc. seriös beantworten.“

Bezirk will Konzeptverfahren

Konzeptverfahren bedeutet, dass der Senat das Gelände nach bestimmten Kriterien betreffend der geplanten Entwicklung vergibt (siehe Seite 18). Ziele sind eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe und ein öffentlich zugängliches Ufer mit einer „hohen Aufenthaltsqualität“. Zu lesen war bereits, dass auf dem großen Gelände landeseigene und private Wohnungsbauunternehmen parallel zum Zuge kommen könnten. Über Größenordnungen und mögliche Relationen von Gewerbe- und Wohnraum möchte die zuständige Senatsverwaltung derzeit nichts sagen.

Der Wohnraum soll jedenfalls die Überhand bekommen, wünscht sich Hans Panhoff (B90/ Grüne), scheidender Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, der am Konzeptverfahren beteiligt war. Panhoff ver-

deutlicht, was das Problem mit dem Risikobetrieb ist: „Es geht um ein Entweder-Oder“, denn im Umkreis von 260 Metern dürfe praktisch nichts gebaut werden und das betreffe das gesamte Viktoriaspeicher-gelände. Sprich: Ohne Verlegung des Betriebs bleiben die großen Hallen auf dem ehemaligen Hafengelände. Den aktuell dort eingemieteten Firmen würde das gefallen. Die Mieten seien nicht zu hoch, heißt es etwa beim Getränkegroßhandel Gekko. Das Gelände sei dementsprechend ausgelastet und somit keine „Industriebranche“, wie manchmal gesagt werde. Bei einer Kündigung würden die betroffenen Firmen wohl kaum wieder eine derart zentrale und günstige Bleibe finden. Panhoff zeigt da wenig Mitleid. „Die werden nicht alle bleiben können“, hält er für den Fall von Wohnungsneubau fest.

Verwaltet wird das Gelände vom Landesunternehmen Behala-Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH. Das kann laut Panhoff mit dem jetzigen Zustand gut leben, ebenso die ihm übergeordnete Senatsverwaltung für Wirtschaft. Der Druck auf das Gelände kommt von den am Wohnungsbau interessierten Institutionen in Senat und Bezirk. ●

Hehre Ziele, schöne Zahlen

Seit drei Jahren bringt Berlin landeseigene Grundstücke in kommunale Wohnungsbaugesellschaften ein – eine Zwischenbilanz

Von Jörn Boewe

Mit der Übertragung landeseigener Grundstücke an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften versucht das Land Berlin seit drei Jahren, den Neubau preisgünstiger Wohnungen zu fördern. Das 2012/2013 eingeführte Instrument markiert eine Wende in der Liegenschaftspolitik des Landes, die seit der Jahrtausendwende bis zum Ende des „rot-roten Jahrzehnts“ ganz im Dienst der Haushaltskonsolidierung stand. Nachdem jahrelang die „Vermarktung unter Höchstgebotsaspekten“ Richtschnur des Handelns war, ging die SPD-CDU-Koalition dazu über, geeignete Grundstücke des Liegenschaftsfonds an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften direkt zu vergeben. Die Gesellschaften bekommen diese Flächen quasi „geschenkt“ – das Land bringt sie als „Sachwerteinlage“ in die Unternehmen ein.

Bisher wurden vier Tranchen solcher Grundstücksübertragungen vom Abgeordnetenhaus – genauer: dem Unterausschuss Vermögensverwaltung im Hauptausschuss – bewilligt. Sowohl die Beratungen als auch die Vorlagen und Protokolle des Ausschusses sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Es ist deshalb nicht ganz einfach, die mittelfristigen Auswirkungen der neuen Politik auf den Berliner Wohnungsmarkt abzuschätzen. Zwar wurden grobe Überblicksdaten zu den ersten drei Tranchen veröffentlicht, doch belastbare Informationen zu den tatsächlich bebaubaren Flächen, geschweige denn zum Planungs- und Realisierungsstand sind kaum zu bekommen.

Rund 1,45 Millionen qm landeseigener Baugrundstücke hat das Land seit der Abgeordnetenhauswahl 2011 bis 2016 in die sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften eingebracht, heißt es aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf Nachfrage des MieterEchos. „Rechnet

man überschlägig mit 120 neuen Wohnungen je Hektar, werden auf diesen Grundstücken rund 17.500 Wohnungen gebaut werden können“, schätzt Pressesprecher Martin Pallgen. Genauer sei das allerdings erst zu ermitteln, wenn die jeweiligen Planungen abgeschlossen sind.

Optimistisch gerechnet

Was man jetzt schon sagen kann: 120 Wohneinheiten je Hektar sind eine sportliche Berechnungsgrundlage. Zum Vergleich: Im nicht gerade luftig und vergleichsweise hoch bebauten Märkischen Viertel in Reinickendorf kommen auf einen Hektar etwa 65 Wohnungen. In Marzahn-Hellersdorf sind es 52. Die Zahl von 17.500 erscheint vor diesem Hintergrund ziemlich hoch gegriffen.

Fragwürdig ist aber auch, ob es sich bei den 1,45 Millionen qm landeseigener Grundstücke überhaupt um für den Geschosswohnungsbau geeignete Flächen handelt. Bei der BIM, der Berliner Immobilienmanagement GmbH, in der der Liegenschaftsfonds des Landes Anfang des Jahres 2015 aufging, geht man von viel bescheideneren Zahlen aus. So seien von 2010 bis heute 121 Verträge mit einer Fläche von insgesamt 595.000 qm über Einbringungsverträge an Wohnungsbaugesellschaften übertragen oder an Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften verkauft worden, heißt es dort auf Anfrage. Doch Geschosswohnungsbaugrundstücke machen davon noch nicht mal die Hälfte aus – nämlich 248.000 qm, von denen ein Teil bereits bebaut ist. Beim „Rest“, also dem größten Teil, handelt es sich den Angaben zufolge um „Arrondierungs- und Splitterflächen zu Wohnungsbaustandorten, Garagen-Grundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke“.

Interessant in diesem Zusammenhang: In den vergangenen 15 Jahren, also seit 2001, veräußerte das Land Berlin insgesamt 420 Grundstücke mit einer Fläche von 1,24 Millionen qm im Segment Geschosswohnungsbau. Allein auf jenem Teilmarkt, der prinzipiell für den kommunalen und ge-



Über ein Jahrzehnt hat das Land Berlin über den Liegenschaftsfonds Grundstücke verkauft. Die Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik erfolgte viel zu spät erst im Jahr 2014, mit dem Ergebnis, dass mittlerweile kaum noch landeseigene Baulandreserven zur Verfügung stehen. Zur Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik gehört, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Grundstücke als sogenannte Sachwerteinlagen kostenfrei erhalten.

Fotos: Matthias Coers



Laut Statistischem Landesamt ist Berlin zwischen 2011 und 2015 um 194.000 Einwohner/innen gewachsen, die Zahl der Wohnungen aber nur um knapp 31.000.

nossenschaftlichen Wohnungsbau relevant ist, veräußerte das Land mehr Flächen an private Investoren als an kommunale Bauherren und Genossenschaften.

Verspielte Chancen

Eins steht jedenfalls fest: Mit der Privatisierungspolitik vor allem im ersten Jahrzehnt nach der Jahrtausendwende hat das Land wohnungspolitische Entwicklungschancen so gründlich und dauerhaft verspielt, dass der Schaden irreparabel ist. Gehörte Anfang der 1990er Jahre noch jede dritte Berliner Mietwohnung einer der damals noch 20 kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, war 20 Jahre später fast die Hälfte davon verscherbelt. Zwei Drittel dieser Privatisierungen gehen auf das Konto von „Rot-Rot“. Weit über die Hälfte der privatisierten Wohnungen wurden an private Investmentfonds und ähnliche an einer kurzfristigen Verwertung interessierte Erwerber veräußert, die ihre „Schnäppchen“ zum größten Teil schon bald gewinnbringend weiter verkauften. Nur um die 5% gingen an Genossenschaften, die als Garanten einer langfristigen und sozial nachhaltigen Bewirtschaftung hätten dienen können. Ähnlich gering ist der Anteil, der an Einzelerwerber verkauft wurde.

Befanden sich 2011 beim Abgang von „Rot-Rot“ noch 270.000 Wohnungen in öffentlicher Hand, soll sich die Zahl jetzt, nach vier Jahren SPD-CDU-Senat, langsam wieder der 300.000er Marke nähern. Es scheint paradox, dass die Wende in der Wohnungsbaupolitik in Berlin tatsächlich mit dem Ausscheiden der Partei Die Linke aus der Landesregierung zusammenfiel. Fakt ist: Selbst wenn die öffentliche Hand

in der Hauptstadt mittlerweile wieder ein Sechstel des Mietwohnungsbestands kontrolliert – den Einfluss, den sie in den frühen 1990er Jahren hatte, kann die Stadt realistisch gesehen auf absehbare Zeit nicht wieder erreichen.

Der Senat peilt an, den städtischen Bestand bis 2025 auf 400.000 Wohnungen zu erweitern. Das klingt ziemlich ambitioniert. Leisten sollen das kommunaler Wohnungsneubau und Zukäufe auf dem privaten Markt – mehr oder weniger zu gleichen Teilen. Nur: Wie genau das erreicht werden soll, kann niemand überzeugend erklären.

„Eine der Voraussetzungen dafür, dieses Ziel zu erreichen, ist die Verfügbarkeit von Baugrundstücken für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften“, meint Stadtentwicklungssprecher Pallgen. Was zweifellos richtig ist, aber auch schon auf das Problem hinweist: Wo Grundstücke für 50.000 kommunale Neubauwohnungen sein sollen, weiß in Berlin momentan kein Mensch. Zwar gibt sich Pallgen optimistisch: „Auf den bisher eingebrachten Grundstücken kann ein wesentlicher Teil der geplanten Neubauwohnungen errichtet werden.“ Doch selbst bei der optimistischen Schätzung von 17.500 Wohneinheiten, bleibt die Frage, wo die anderen zwei Drittel hin sollen.

Wende kommt zu spät

Ob und wie effektiv diese kommunalen Neubauten den Mietenanstieg in der Stadt dämpfen werden, bleibt abzuwarten. Jedenfalls wird nur ein Teil der auf den übertragenen Grundstücken entstehenden Wohnungen einer Preisbindung unterliegen und zu „günstigen Mieten“ angeboten

werden. Als „günstig“ gilt für den Senat derzeit eine Nettokaltmiete von 6,50 Euro/qm. Die Verpflichtung ergibt sich teils aus dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz, teils aus Projektverträgen, die das Land im Zuge der Grundstücksübertragungen mit den Unternehmen geschlossen hat und weiterhin schließen wird. Insgesamt rechnet die Verwaltung damit, dass knapp die Hälfte der Neubauwohnungen unter diese Kategorie fallen wird, was sicher auch eine eher optimistische Schätzung sein dürfte.

Fazit: Die Einbringung von Landesgrundstücken in das Vermögen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist ein vernünftiges Instrument. Problematisch daran ist vor allem, dass das Land damit viel zu spät begonnen hat und nach vier Jahren schon wieder an die Grenzen des Machbaren stößt. Nach einem Jahrzehnt forciert Grundstücksprivatisierung sind nicht mehr genug geeignete Geschosswohnungsbaugrundstücke im Portfolio des Landes enthalten. Ein Großteil der verfügbaren Flächen ist bereits eingebracht. Jetzt sollen die Berliner Bezirke ihr Immobilienvermögen überprüfen und wenn möglich zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau freigeben. Doch erwartet niemand, dass dabei noch größere, bislang unentdeckte Brachflächen auftauchen.

Also woher nehmen, wenn längst schon alles weg ist? Dazu kommt: Auch die 50.000 kommunalen Wohnungen, von denen noch niemand weiß, wo und wie sie gebaut werden sollen, würden den Bedarf bei Weitem nicht decken. Immer noch wächst die Stadt jährlich per Saldo um 40.000 Menschen. Da kann auf absehbare Zeit keine Bautätigkeit mithalten. ●

Nur ein Scherbenhaufen übrig

Nach 12 Jahren Ausverkauf ist die Berliner Liegenschaftspolitik neu ausgerichtet

Von Rainer Balcerowiak

Jahrelang arbeitete der Berliner Senat an einer Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik. Unter dem Motto „alles muss raus“ hat Berlin von 2001 bis 2013 große Teile seiner landeseigenen Grundstücke verkauft. Für die Verkäufe war in der Regel der Kaufpreis das einzige Kriterium – die Grundstücke gingen an die Meistbietenden. Die beauftragte Organisation war der Liegenschaftsfonds, der Ende 2014 aufgelöst und der BIM übertragen wurde.

Anfang 2015 entstand die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) aus der bereits bestehenden BIM und dem Liegenschaftsfonds. Im Auftrag des Landes ist die BIM für die Vermietung, Bewirtschaftung, Optimierung und den Verkauf von insgesamt ca. 4.800 landeseigenen Immo-

bilien verantwortlich. Darunter fallen auch diejenigen Gebäude, die das Land Berlin für seine öffentliche Verwaltung nutzt. Sie sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin zusammengefasst. Einen weiteren großen Anteil haben Gebäude und Grundstücke des sogenannten Treuhandvermögens, die nicht vom Land Berlin benötigt werden.

Doch nicht nur organisatorisch wollte man bei der Liegenschaftspolitik einiges „optimieren“. Vielmehr sollen bei der Bewirtschaftung und beim Verkauf der landeseigenen Immobilien „verstärkt stadtentwicklungs-, wirtschafts-, wohnungs- und kulturpolitische Belange Berlins“ eine Rolle spielen, statt die Vergabe wie früher nur an den gebotenen Höchstpreisen zu orientieren, wie es in der Selbstdarstellung der BIM heißt. Außer dem klassischen Bieterverfahren gibt es nun auch das

„Konzept-/Angebotsverfahren“ und die Direktvergabe als Instrumente der städtischen Liegenschaftspolitik (siehe auch Seiten 15 und 16).

Clustering der Grundstücke in Kategorien

Zur Neuorientierung beim Verkauf der Grundstücke gehört auch das sogenannte Clustering, also die Einteilung aller landeseigenen Grundstücke in verschiedene Kategorien, und zwar Fachvermögen, Daseinsvorsorge, Verkaufsperspektive und Entwicklungsperspektive. Grundstücke des Fachvermögens verbleiben bei den jeweiligen Fachverwaltungen und Bezirken, da sie für die Erfüllung der hoheitlichen Aufgaben des Landes „betriebsnotwendig“ sind, beispielsweise für den Betrieb einer Kita. Grundstücke zur Daseinsvorsorge sollen durch das Land als Vorsorgeflächen gehalten werden, wenn die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung künftige Bedarfe anzeigt. Grundstücke mit Verkaufsperspektive werden auf dem Weg des Bieterverfahrens oder durch Direktvergaben vergeben. Grundstücke mit Entwicklungsperspektive werden mithilfe konzeptorientierter Entwicklungsverfahren, den sogenannten Konzeptverfahren, vermarktet. Bei diesen Liegenschaften besteht „öffentliches Interesse“ an der Art der Nutzung, auf welche das Land Einfluss nehmen will, ohne die Eigentümerfunktion wahrzunehmen. Das Clustern erfolgt durch den Portfolioausschuss bestehend aus Vertretern der Fachverwaltungen, Bezirke und Finanzverwaltung.

Dass Direktvergaben, zum Beispiel an städtische Wohnungsbaugesellschaften, auch weiterhin nicht die Hauptrolle spielen sollen, wird bei den Festlegungen der entsprechenden Kategorie Verkaufsperspektive deutlich. Denn bei diesen Grundstücken geht es laut BIM um „Immobilien in günstiger Lage mit entsprechend hochwertig planerischer Ausweisung und nachgefragter Marktsituation, die ein positives Wertpotenzial im Sinne eines zu erwartenden



Foto: www.elisabeth-aue.de/ Matthias Giesel

Die Elisabeth-Aue in Pankow im Norden Berlins gilt mit einer Größe von über 70 Hektar als eines der größten landeseigenen Wohnungsbaupotenziale, jedoch stieß das geplante Bauprogramm auf Protest. In der aktuellen Legislaturperiode soll die Bebauung nicht weiterverfolgt werden.

Wertzuwachs besitzen“. Diese Grundstücke sollen „strategisch gehalten“ werden und maximal auf Zeit in Erbbaurecht vergeben werden. Eindeutige Festlegungen, an wen diese Vergaben erfolgen sollen, gibt es bislang jedenfalls nicht.

Kaum Baulandreserven

Aber dank der forcierten Verkaufspolitik der rot-roten Landesregierung ist das Immobilien-Portfolio der Stadt mittlerweile ohnehin recht überschaubar geworden. Nur 2.455 der Liegenschaften sind uneingeschränkt vermarktbare, das heißt sie unterliegen keinem rechtlichen Vorbehalt. Noch magerer wird das Angebot, wenn es um Bau- bzw. Bauerwartungsland geht. Nur 94 unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 1,7 Millionen Quadratmetern haben den Status „werdendes Bauland“ und könnten also relativ zügig für Wohnungsbau verwendet werden. Dazu kommen Arrondierungs- und Splitterflächen, Lücken in mit Geschosswohnungen bebauten Arealen sowie Flächen in Mischgebieten mit überwiegender Wohnnutzung. Reserven existieren allerdings bei Erholungs- und Wochenendgrundstücken sowie bei Grünflächen. Auch Eingriffe in Naturschutzgebiete sind möglich, was aber in der Regel mit erheblichen Bürgerprotesten verbunden ist, wie das aktuelle Beispiel der geplanten Bebauung der Elisabeth-Aue in Pankow zeigt.

Wirft man einen Blick auf das derzeitige Angebot von landeseigenen Flächen für den Wohnungsbau, wird auch deutlich, dass besonders in den von Zuzügler/innen begehrten Innenstadtbezirken nur noch wenig Spielraum für eine sozial ausgerichtete, kommunale Liegenschaftspolitik besteht. Sieht man von Arrondierungsflächen ab, sind in Friedrichshain-Kreuzberg und in Charlottenburg-Wilmersdorf nur sechs bzw. fünf Objekte auf dem Markt. Zwar wurden 2015 insgesamt 214 städtische Liegenschaften (auch Gewerbe) verkauft, davon aber nur 18 innerhalb des S-Bahn-Rings.

Entsprechend mager sind auch Zahlen bei der Direktvergabe an Wohnungsbaugesellschaften. In den Jahren 2013 bis 2015 waren es 80 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von mehr als 400.000 qm.

Ausverkauf des Tafelsilbers

Fakt ist, dass Berlin in den Zeiten der rot-roten Koalition unter dem Motto „alles muss raus“ bereits große Teile seines Tafelsilbers abgestoßen hat. Der 2001 gegründete Liegenschaftsfonds verkaufte bis Ende 2008 über 3.000 Grundstücke nach dem



Demonstration unter dem Motto „Wem gehört Berlin“ im September 2013 vor dem Liegenschaftsfonds. Der Berliner Liegenschaftsfonds wurde Anfang 2015 der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) übertragen. Im Auftrag des Landes Berlin bewirtschaftet, verkauft und verwertet die BIM rund 4.500 landeseigene Immobilien in der ganzen Stadt. Foto: Matthias Coers

Höchstpreisverfahren, allein im Jahr 2007 waren es 584. Erst im Jahr 2009 begann ein Umdenken und im Sommer 2010 leitete das Berliner Abgeordnetenhaus erste Schritte zur Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik ein. Doch noch im Jahr 2012, als allen Akteuren längst klar geworden war, dass Berlin dringend den Neubau von vor allem preisgünstigen Mietwohnungen ankurbeln muss, wies der damalige Finanzsenator Ulrich Nußbaum (parteilos) den Liegenschaftsfonds an, keine landeseigenen Grundstücke mehr ohne Bieterverfahren direkt an Wohnungsbaugesellschaften zu vergeben, da dem Land sonst unvermeidbare Einnahmeverluste in zweistelliger Millionenhöhe drohten. Der Beschluss des Senats zum Konzept zur „Transparenten Liegenschaftspolitik“ und damit einer Neuausrichtung erfolgte schließlich erst im Jahr 2014. Zwar ist man sich in der neuen Landesregierung weitgehend einig, dass in der künftigen Liegenschaftspolitik die „Stadtrendi-

te“, zu der auch die Bewahrung des sozialen Zusammenhalts gehört, das zentrale Kriterium sein soll. Auch ist man anscheinend bereit, durch die Schaffung neuer kreditfähiger, landeseigener Gesellschaften neue Finanzierungsmöglichkeiten auch für die Wohnungspolitik zu schaffen. Doch der Scherbenhaufen, den die neoliberale Alles-muss-raus-Politik der Vorgängerregierungen angerichtet hat, ist riesig und vor allem mangels Masse kaum noch abzutragen. Zwar hegt die künftige Landesregierung Pläne, verstärkt Grundstücke von Privateigentümern anzukaufen, um mehr wohnungsbaupolitischen Spielraum zu schaffen. Doch die besonders in attraktiven Lagen sprunghaft gestiegenen Preise setzen diesem Vorhaben in Verbindung mit der „Schuldenbremse“ doch recht enge Grenzen. ●

Weitere Informationen:
www.bim-berlin.de
www.berlin.de/sen/finanzen
<http://stadt-neudenken.tumblr.com>

Alles andere als „gut und sicher“

Vor 12 Jahren wurde die Siedlung zum ersten Mal verkauft: Der Fall Grazer Damm

Von Jutta Blume

Nach dem Verkauf der GSW erlebte die Siedlung am Grazer Damm eine schnelle Folge von Weiterverkäufen an Fondsgesellschaften und Einzelanleger. Heute stehen die Mieter/innen unübersichtlichen Eigentums- und Verwaltungsstrukturen gegenüber. Doch bald könnte sich ein Teil der Bestände beim Immobilienriesen Vonovia wiederfinden.

Der Grazer Damm ist stark befahren, die schlichten Blöcke aus den 1930er Jahren wirken zur Straße hin massiv und abweisend. Die Innenhöfe sind dagegen grüne Oasen mit Wiesen und recht alten Bäu-

men, dazwischen ein paar Spielgeräte. Ein Slogan der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GSW lautete früher „gut und sicher wohnen“. Für Jochen Schmid* war das ein Lebensgefühl und in der Ruhe des Innenhofs lässt es sich noch immer nachvollziehen. Schmid lebt seit Jahrzehnten in der Siedlung am Grazer Damm. Die sechs großen Blöcke mit ursprünglich sehr einfachen Arbeiterwohnungen stammen aus der Nazizeit. Gebaut wurde mit ausreichendem Abstand, damit im Fall eines Bombenangriffs nicht alle Häuser in Mitleidenschaft gezogen wurden. In den 1980er Jahren wurde die Siedlung modernisiert, das Ensemble steht heute unter Denkmalschutz. Die Modernisierung konn-

te die einfache Bauweise nur teilweise wettmachen, so blieben die Wohnungen aufgrund der dünnen Wände bis heute extrem hellhörig. Doch das ist bei Weitem nicht die größte Sorge von Schmid. „Heute fragt man sich ständig: Wann kommt die nächste Mieterhöhung, wann kommt der nächste Käufer?“.

Drei Verkäufe in einem Jahr

Die erste Welle der Mieterhöhungen kam, nachdem die städtische Wohnungsbaugesellschaft GSW am 27. Mai 2004 an die Finanzinvestoren Cerberus und Whitehall verkauft wurde. Schon wenige Monate später, am 7. Oktober 2004 verkauften die neuen Eigentümer die Wohnsiedlung am Grazer Damm mit 1.529 Wohnungen weiter an die Vivacon AG. Diese behielt nur einen kleineren Teil der Wohnungen, 886 Wohnungen veräußerte sie am 22. Dezember 2004 an die österreichische Fondsgesellschaft Conwert. Sowohl Conwert als auch Vivacon verfolgten die Strategie der Einzelvermarktung der Wohnungen als Eigentumswohnungen. Teile der ehemaligen Arbeitersiedlung erhielten zu diesem Zweck wohlklingende Namen wie „Grazer Gärten“ und „Riemschneider Hof“. Während Conwert über ihren Makler Alt & Kelber an Privatanleger weiterverkaufte, bot Vivacon Eigentumswohnungen im Erbbaurecht an. Käufer sollten somit die Wohnungen erwerben, das Grundstück blieb im Besitz der Vivacon – gegen die langfristige Zahlung von Erbbauzinsen.

Zur Aufwertung gehörten auch neue Balkone, die auf Metallständern vor die Fassaden gestellt wurden. „Damals hat die GSW mit Hinweis auf den Denkmalschutz sogar Markisen verboten, nach dem Verkauf war der Denkmalschutz auf einmal ausgehebelt“, berichtet Schmid.

Infolge der Finanzkrise geriet die Vivacon ins Straucheln und meldete 2009 Teilinsolvenz an. Die Wohnungen am Grazer Damm, für die sie damals kaum Käufer finden konnte, hatte die Vivacon jedoch schon früher an den australischen Investor Babcock & Brown verkauft. Doch auch dieser



Die sechs Häuserblöcke am Grazer Damm gehörten ehemals der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GSW. Nachdem die Fondsgesellschaft Conwert die Gebäude 2004 erworben hatte, führte sie zunächst Modernisierungen durch, wozu auch der Anbau von Balkonen gehörte. Anschließend erfolgte die Einzelprivatisierung. Foto: Hermann Werle

* Namen geändert.

überlebte die Finanzkrise nicht und wurde nach 2009 liquidiert. Mit der Liquidation von Babcock & Brown blieben jedoch dessen Fondsgesellschaften mit Sitz in Luxemburg erhalten. Die Wohnungen am Grazer Damm finden sich vermutlich – soweit sie nicht einzeln verkauft wurden – bei dem Investmentfonds BGP Immobilien wieder. Im Jahr 2007 verfügte die BGP über ein Portfolio mit einem Wert von 3 Billionen Euro, mit Schwerpunkt auf dem deutschen Immobilienmarkt. Seit 2015 sendet BGP kontroverse Botschaften an die Öffentlichkeit. Zum einen wurde über eine Exit-Strategie nachgedacht, zum anderen war die Rede davon, den Wohnungsbestand verdoppeln zu wollen. Was den Exit anging, wurde auch mit Conwert über eine Übernahme verhandelt, im August 2015 teilte Conwert jedoch das Ende der Gespräche mit. Warum Conwert letztlich kein Interesse an BGP mit 40% der Wohnungsbestände in Berlin hatte, bleibt unklar.

Conwert Immobilien Invest SE ist an der Wiener Börse notiert und war bereits 2003 in den Berliner Wohnungsmarkt eingestiegen. Setzte der Konzern anfänglich eher auf den Einzelverkauf von Wohnungen, heißt es heute: „Unser Ziel ist es, Immobilien mit regionalem Fokus auf Österreich und Deutschland langfristig zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln.“ Laut seinem letzten Finanzbericht verfügt Conwert über rund 19.000 Wohneinheiten in Deutschland, davon rund 4.400 in Berlin. Die Durchschnittsmiete der Berliner Wohnungen von Conwert liegt heute bei 6,27 Euro/qm. Auch in den Häusern am Grazer Damm sind Mieten wie auch Kaufpreise seit dem GSW-Verkauf kräftig gestiegen. Der Altmietler Werner Hein* berichtet, für seine 50-qm-Wohnung 400 Euro zu zahlen. „Die gleiche Wohnung über mir kostet 750 Euro.“ Laut des Wohnmarktreports 2016 des Immobiliendienstleisters CBRE und der Bank Berlin Hyp liegen die Angebotsmieten im Postleitzahlbereich 12157, zu dem die Siedlung am Grazer Damm gehört, zwischen 9,00 und 9,99 Euro/qm nettokalt. Eindrücklich ist auch die Entwicklung der Kaufpreise. Cerberus und Whitehall zahlten für die GSW-Wohnungen 493 Euro/qm, Conwert bereits 680 Euro/qm. „2004 wurde mir meine Wohnung für 1.000 Euro/qm zum Kauf angeboten“, erinnert sich Hein. Der Preis hatte sich also innerhalb von weniger als einem Jahr verdoppelt. Kürzlich erfuhr er, dass seine Wohnung erneut, diesmal für 125.000 Euro, den Besitzer wechseln soll, also für rund 2.500 Euro/qm. Die meisten Wohnungen in der Siedlung sind heute im Besitz von Kleinanlegern aus



Mit diesem vor der Hausverwaltung Alt & Kelber in der Siedlung abgestellten Schrottauto machten die Mieter/innen bereits 2006 ihrem Unmut über die Entwicklung nach der Privatisierung Luft. In den Scheiben hingen weitere Schilder wie zum Beispiel „Dieses Auto ist vergleichbar mit dem Zustand von einigen vermieteten Wohnungen nach Modernisierungsarbeiten“. Foto: Hermann Werle

verschiedenen europäischen Ländern, aber auch aus dem arabischen Raum. Unvermietete Wohnungen sind laut Hein nicht mehr zu haben.

Undurchsichtige Strukturen

Für die Mieter/innen ist die Situation durch die Verkäufe in den vergangenen 12 Jahren immer unübersichtlicher geworden. Anfänglich war noch die GSW mit der Hausverwaltung beauftragt. Die aktuell eingesetzte Hausverwaltung ist nur noch für die Außenanlagen, die Heizung und die Treppenhäuser zuständig. Alles, was in den Wohnungen passiert, ist Sache der jeweiligen Eigentümer, respektive der von ihnen eingesetzten Hausverwaltungen. Das reicht von Instandhaltungsarbeiten in den Wohnungen bis hin zu Konfliktlösungen zwischen den Mietparteien oder selbst nutzenden Eigentümern. Bevor ein Wasserschaden repariert wird oder lärmende Mieter/innen angesprochen werden, vergehen manchmal Wochen, bis die Zuständigkeit geklärt ist, meint Hein. Arbeiten an den Gemeinschaftsflächen, etwa die Instandhaltung der Treppenhäuser, müssen von der Eigentümerversammlung beschlossen werden. Nur hätten die nicht dort wohnenden Anleger kaum Interesse daran. Auch die zunehmende Fluktuation beunruhigt die Mieter Schmid und Hein. „Früher haben Hausgemeinschaften über Generationen zusammen gewohnt, heute kenne ich keinen mehr“, meint Hein.

Neueste Nachrichten deuten darauf hin, dass es auch am Grazer Damm ein Ende der Zersplitterung geben könnte. Anfang

September hat die Vonovia, mit 340.000 Wohnungen derzeit der größte Vermieter in Deutschland, ein Übernahmeangebot für Conwert gemacht. Bis Mitte Dezember sollten die Aktionäre über das Angebot entscheiden. Die Zustimmung des größten Conwert-Aktionärs, der Adler Real Estate AG, die 26% der Anteile hält, hat sich Vonovia bereits gesichert. Die deutschen und österreichischen Kartellbehörden haben die Übernahme bereits genehmigt. Bereits im April 2015 hatte die Deutsche Wohnen versucht, Conwert zu übernehmen, konnte aber die Mehrheit der Aktionäre nicht überzeugen. Ebenfalls gescheitert ist die feindliche Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia im Februar dieses Jahres. Wäre der Deal gelungen, hätte die Vonovia gleich 146.000 Wohnungen geschluckt. Die Offerten machen jedoch eins deutlich: Die Zeit der Zersplitterung der Wohnungsbestände geht zu Ende, statt dessen versuchen private und börsennotierte Unternehmen, Vorrangstellungen auf regionalen Märkten, vor allem in gefragten Städten wie Berlin, zu erkämpfen. Mieter/innen hätten bei einer Übernahme durch das größte deutsche Wohnungsunternehmen wohl kaum Vorteile zu erwarten. Das Mieterforum Ruhr hat bereits Erfahrungen mit der Vonovia gesammelt und äußerte im Mai in einem offenen Brief an das Unternehmen seinen Unmut. So führten die Konzentration der Bestände und die Beschäftigung eigener Unternehmen zu keinen Ersparnissen für die Mieter/innen. Vielmehr seien die Betriebskosten gestiegen und deren Abrechnung intransparent. ●

Immobilienunternehmer und Rassisten

Neue AfD-Fraktion im Abgeordnetenhaus bedarf Beobachtung

Von Thorsten Janusz

Bei der Wahl zum Abgeordnetenhaus am 18. September hatte die Alternative für Deutschland (AfD) 14,2% geholt. Am 21. September konstituierte sich ihre Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin. Nachdem Kay Nerstheimer seinen Verzicht auf die Zugehörigkeit zur Fraktion erklärt hat, besteht diese aus 24 Abgeordneten. Nerstheimer hatte in Lichtenberg ein Direktmandat errungen. Laut Medienberichten soll er Flüchtlinge auf Facebook als „widerliches Gewürm“ und Homosexuelle als „widernatürlich“ bezeichnet haben. Zudem soll er Mitglied der rechtsradikalen Vereinigung „German Defence League“ (Deutsche Verteidigungs-Liga) gewesen sein. Zum Fraktionsvorsitzenden wurde der Landesvorsitzende der Partei Georg Pazderski bestimmt, das Amt des Parlamentarischen Geschäftsführers soll Frank Hansel übernehmen.

Der Politologe Frank Hansel ist nicht nur Landesschatzmeister der Berliner AfD, sondern auch der des Bezirksverbands Tempelhof-Schöneberg. Gleichzeitig ist Hansel ein umtriebiger Unternehmer, der nicht nur mit der Berliner Immobilienszene verbandelt sein dürfte. Zumindest nach seinen eigenen Angaben auf einem Fragebogen, den AfD-Listenkandidat/innen einst auszufüllen hatten und der im Internet kursiert, war er von 2002 bis 2012 Deutschland-Geschäftsführer des spanischen Immobilienriesen Metrovacesa. Diesen Posten hatte er laut Fragebogen aufgrund seiner „umfassenden Auslandserfahrung und der interkulturellen Verhandlungskompetenz im spanisch-sprachigen Raum“ inne. Im Jahr 2012 hatte sich das Unternehmen aus Deutschland zurückgezogen und wollte sich wieder auf den spanischen Markt konzentrieren. Von

der Abfindung, die er von der Metrovacesa bekommen haben soll, habe er sich dann sein „eigenes Gehalt als Vollzeitmitarbeiter der AfD“ zahlen können, bewarb Hansel sein anfängliches Engagement für die Partei. Seit 1995 berät er laut eigenen Angaben mit den von ihm gegründeten Firmen CubaCon Wirtschaftsberatung und CONSAL „deutsche Unternehmen in Kuba und Lateinamerika“. Im Jahr 2009 wandelte Hansel ein Unternehmen in die CubaCon Beratungs- und Handels UG um. In einer Meldung an das Handelsregister geht der darin angegebene Unternehmensgegenstand jedoch über reine Beratungsleistungen hinaus: „Gegenstand

Dass es sich bei der Berliner AfD keinesfalls nur um eine nationalkonservative Partei handelt, wie es ihre Vertreter/innen gerne darzustellen versuchen, belegen Recherchen des Antifaschistischen Pressearchiv und Bildungszentrums (apabiz). In dessen noch vor der Abgeordnetenhauswahl veröffentlichter Recherche sind „Verknüpfungen zu Neonazis und langjährigen extrem rechten Netzwerken“ benannt. So weist das Apabiz unter anderem auf die Teilnahme mehrerer AfD-Funktionäre an Bärigida-Demonstrationen sowie auf die Teilnahme zweier Funktionäre an Treffen mit dem Neonazi Horst Mahler hin. Ein Kandidat soll noch vor den wenigen Jahren als Aktivist der extrem rechten „Identitären Bewegung“ (IB) an einer Störaktion in der Bezirksverordnetenversammlung Reinickendorf beteiligt gewesen sein. Ein Vorstandsmitglied der „Jungen Alternative“ soll ebenfalls bei der IB aktiv sein. Der ebenfalls ins Abgeordnetenhaus gewählte Pressesprecher des AfD-Landesverbands Ronald Gläser wiederum sei Redakteur der rechten Wochenzeitung „Junge Freiheit“.

Weitere Informationen: www.apabiz.de

des Unternehmens ist Handel mit Waren, insbesondere Konsum- und Industriegüter, Investitions- und Markteintrittsberatung für deutsche und europäische Unternehmen in Kuba“, heißt es darin. Die CubaCon wiederum ist Eigentümerin der Domain von Hansels Internetauftritt. Ab 1991 durchlief Hansel verschiedene Stationen bei der Treuhandanstalt bzw. Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, wie das Unternehmen nach 1995 hieß. Unter anderem arbeitete er für dessen Tochterunternehmen Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (TLG), das mit der Verwaltung und Privatisierung ehemaliger DDR-Immobilien beauftragt war. Auch in den Jahren danach befasst sich Hansel mit Immobiliengeschäften. Am 20. Juni 2006 wurde im Handelsregister Charlottenburg eine Gesellschaft namens Liebknechtstraße 65-91 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Berlin eingetragen, deren Gegenstand die Geschäftsführung und Verwaltung einer Objektgesellschaft gleichen Namens in Magdeburg ist. Als Geschäftsführer war Hansel benannt, der allerdings bereits am 6. Juli 2006 diese Position nicht mehr innehatte, wie ebenfalls aus einer Handelsregister-Veröffentlichung hervorgeht.

Politischer Realismus gegen „Antifa-Strukturen“

Hansel, der sich in der Beantwortung des oben erwähnten Fragebogens als Politprofi zu gerieren versucht, kündigte darin auch gleich einen Schwerpunkt seiner künftigen Parlamentsarbeit an. So wolle er im „Haushaltsausschuss“ – gemeint ist wahrscheinlich der Hauptausschuss – des Abgeordnetenhauses dahingehend wirken, „insbesondere die intransparenten Querfinanzierungen linker Trägervereine und von diesen gedeckte Antifa-Strukturen trocken zu legen“. Die AfD wolle er als „Partei des po-

litischen Realismus aus der Mitte der Gesellschaft“ etablieren, sagte er bei einer Rede auf dem Landesparteitag im April dieses Jahres.

Ähnlich liberal gibt sich auf den ersten Blick der Sprecher des AfD-Bezirksverbands Friedrichshain-Kreuzberg, der Diplom-Ingenieur Frank Scheermesser. In einem Video, welches die AfD-Friedrichshain-Kreuzberg auf ihrer Facebook-Seite veröffentlicht, bezeichnet sich Scheermesser als sehr toleranten Menschen, der liberal und konservativ sei. Für Kreuzberg sei es wichtig, Freiheit und Toleranz zu erhalten. In der Beantwortung des Parteifragebogens verweist er auf seine langjährigen „Erfahrungen durch meine erfolgreiche Tätigkeit in der Immobilienbranche, als Wirtschaftsberater und Trainer“. Hierzu unterhält Scheermesser die Tucasa Immobilienmanagement in Friedrichshain, die laut ihrer Website eine „professionelle Objektverwaltung“ anbietet und für eine „ertragreiche Bewirtschaftung Ihres Objekts“ steht. Ihr Maklerteam kümmere sich „von der Finanzierung bis zur Übernahme um alle Angelegenheiten“.

Nach eigenen Angaben ebenfalls in der Immobilienbranche tätig ist die Neu-Abgeordnete Kristin Brinker. Deren Ehemann Günter Brinker war der erste Vorsitzende des 2013 gegründeten Landesverbands der Partei und zuvor Präsident des Berliner Landesverbands des Bundes der Steuerzahler.

Baracken für Geflüchtete

Ganz im Gegensatz zu den vordergründig eher gemäßigt auftretenden Unternehmern Hansel und Scheermesser steht der ebenfalls ins Abgeordnetenhaus eingezogene Sozialpädagoge Andreas Wild. Er fährt einen brachialen und dumpf-populistischen Kurs. So trat er beispielsweise bei einer Demonstration der AfD-Thüringen im Mai dieses Jahres in Erfurt auf und schwadronierte über „ungebetene Gäste“, womit er Geflüchtete meinte. In seiner Rede sparte er nicht mit rassistischen Vorurteilen über den „Zigeuner aus Rumänien“ oder den „nordafrikanischen Moslem“, der es auf deutsche Frauen abgesehen hätte. Geflüchtete wären für Wild am besten in Baracken-Lagern jenseits der Städte untergebracht: „Bereits in Deutschland lebende Menschen können wir derweil in spärlich besiedelte Landstriche Deutschlands bringen und sie dort geschützt unterbringen. Dafür genügen ein paar Quadratkilometer Heide. (...) Wir brauchen dafür Bauholz, Hämmer, Sägen, und Nägel. (...) Und natürlich darf da nicht jeder raus oder rein wie es ihm gefällt“, haspelte Wild ins Mikrofon. Seine



Nicht nur eine nationalkonservative oder populistische Partei: Der Berliner AfD werden Verknüpfungen zu extrem rechten Netzwerken und Neonazis nachgesagt. Foto: Matthias Coers

bisherige Haupttätigkeit war der Betrieb der Arbeitsvermittlung und Zeitarbeitsfirma „Arbeit und Beratung“, die ein Büro in Lichtenberg und eines in Steglitz unterhält und in der auch seine Frau Daniela Wild mitwirkt. „Wir beraten Sie für Ihren ganz eigenen Ruf zum Beruf“, heißt es etwas ungenau auf deren Website. Kurzzeitig hatte sich Wild auch im Baugeschäft versucht. So war er seit Juni 2012 Geschäftsführer der Summak Bauservice GmbH, die erst im Jahr davor errichtet worden war. Wie aus dem Protokoll der Gesellschafter-

versammlung vom 17. Januar 2013 hervorgeht, wurde Wild bei dieser Versammlung als Geschäftsführer wieder abberufen, nachdem er bereits im Dezember 2012 von diesem Posten zurückgetreten war. Wild verwehrt sich offenbar bei all seiner Abneigung gegen Flüchtlinge nicht dagegen, sich am großen Geschäft mit deren Unterbringung zu beteiligen. So vermittelt sein Unternehmen unter anderem auch Stellen in der „Bewachung von Migranteneinrichtungen im Brandenburger Land“ für 10 Euro Stundenlohn.



Foto: Rolf Pylväla.de

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Heizen und Lüften

Von Götz Autenrieth

Wie heize ich richtig?

Wenn der Winter kommt, es draußen kälter wird und wir die Heizung anstellen, wird es manchmal spannend: Wir können falsch, zu wenig oder zu viel heizen; es können Schimmelpilze wachsen und viele machen sich Sorgen, weil Heizen teuer geworden ist. Wenn die Außentemperaturen unter 5°C fallen, sollten Sie daher einige Punkte beachten.

Ganz wichtig ist durchzuheizen, also die Wohnung nicht auskühlen zu lassen. Wenn Sie nur stundenweise heizen, also z. B. die Heizung nur abends ein paar Stunden aufdrehen, wird lediglich die Raumluft erwärmt. Die Wände dagegen bleiben kalt, da deren Erwärmung einige Stunden dauert. Zum „Hochheizen“ wird viel Energie benötigt, das können Sie gut daran erkennen, dass die Heizkörper sehr heiß werden. Durch die große Wärmeabgabe der Heizkörper entsteht eine starke Luftbewegung, die noch dadurch verstärkt wird, dass die Luft an den kalten Wänden schnell wieder abkühlt. Es entsteht ein unangenehmes Raumklima, die Luft fühlt sich klamm an. Bei erhöhter Luftfeuchtigkeit, z. B. nach einem Bad oder durch Wäschetrocknen in

der Wohnung, besteht außerdem die akute Gefahr, dass die in der Raumluft gebundene Feuchtigkeit an den kalten Wänden kondensiert. Der Effekt ist zu vergleichen mit einer kalten Flasche, die Sie aus dem Kühlschrank holen. Da die Flasche deutlich kälter als die Raumluft ist, beschlägt sie. Die Feuchtigkeit kondensiert auf der Flasche, die Flasche wird nass. Zu beobachten ist dies auch an alten Fenstern, die einen schlechten Wärmeschutz aufweisen. Probieren Sie es aus: Wenn Sie durchheizen, also die Einstellung der Heizung bei Abwesenheit nur gering verändern – z. B. Thermostat von 3 auf 2,5 regeln – sinkt die Raumtemperatur nur wenig ab und die Wände bleiben warm. Wenn Sie dann bei Ihrer Rückkehr wieder auf 3 stellen, dauert es nur kurz, bis die gewünschte Temperatur erreicht wird und die Heizkörper sind meistens nur lauwarm.

Fälschlicherweise ging man früher davon aus, dass ein Absenken der Temperatur bei Abwesenheit oder in der Nacht Energie spart. Daher gab es früher – und teilweise noch heute – Nachtabsenkungen der Heizungsanlagen, bei denen die Raumtemperaturen empfindlich zurückgingen/-gehen. Heute weiß man, dass eine Absenkung um mehr als 2 bis 3°C keine Energie spart,

sondern ganz im Gegenteil, das anschließend notwendige Hochheizen mehr Energie verbraucht. Fast alle Häuser verfügen heute über eine Zentralheizung, moderne Fenster und evtl. eine Fassaden- oder Dachdämmung. Dadurch ist der Bedarf an Heizwärme deutlich gesunken und ein Durchheizen sinnvoll. Weiterhin ist es empfehlenswert, alle Heizkörper anzustellen. Ich höre immer wieder, dass Leute aus vermeintlicher Sparsamkeit z. B. im Wohnzimmer nur einen Heizkörper anstellen und den zweiten nie benutzen. Dies ist aus bauphysikalischer Sicht ungünstig, da sich der Raum ungleichmäßig erwärmt. Es bringt auch keine Ersparnis, da der in Betrieb befindliche Heizkörper sehr viel Wärme abgeben muss.

Wie lüfte ich richtig und warum ist Lüften eigentlich so wichtig? Warum reden Vermieter dauernd vom falschen Lüften?

Lüften ist wichtig, um Schadstoffe abzuführen und „frische Luft“ in die Wohnung zu bekommen. Das interessiert aber Vermieter nicht so sehr. Vielmehr geht es Vermietern um die Luftfeuchtigkeit. Wenn Sie zu wenig lüften, steigt die Luftfeuchtigkeit an, weil sowohl Menschen als auch übliche Vorgänge im Haushalt Feuchtig-

keit produzieren. Beispielsweise wird durch trocknende Wäsche 50 bis 200 g Wasserdampf pro Stunde an die Raumluft abgegeben, durch Kochen 600 bis 1.500 g, durch Duschen 2.600 g (siehe Grafik).

Die Raumluft wirkt wie ein Schwamm, der die Feuchtigkeit aufnimmt. Je wärmer die Raumluft ist, desto mehr Wasser kann sie aufnehmen. Und das ist gewünscht, schließlich soll sich die Feuchtigkeit nicht an der Wand absetzen. Auch wenn es draußen nass ist, sollte das Lüften nicht ausfallen, denn die feuchte kalte Luft, die von draußen herein kommt, kann noch reichlich Wasser speichern, wenn sie erwärmt wird. Zum Lüften stellt man die Fenster aller Räume drei bis viermal täglich für fünf Minuten auf Durchzug. Von Kipp Lüftung ist abzuraten, da der Luftaustausch nur gering ist, aber der Bereich um das Fenster stark auskühlen kann und dadurch die Schimmelbildung begünstigt wird.

Welche Rolle spielen das Alter des Hauses oder die Art der Heizung?

Eine ganz entscheidende. Als Mieter/innen kennen Sie die unterschiedlichen Altersklassen: Altbauten mit Kastendoppelfenstern, die Häuser der 1950er bis 1970er Jahre mit meist undichten Fenstern und hohem Energieverbrauch und neue Gebäude mit dichten Fenstern und gutem Wärmeschutz. Häuser, die nach der Jahrtausendwende gebaut wurden, haben häufig einen geringen Energiebedarf. Die Temperatur der Heizkörper ist in solchen Gebäuden deutlich niedriger, auch kommen Fußbodenheizungen zum Einsatz, die den Komfort erhöhen. Allerdings reagieren moderne Heizungen oft sehr träge. Das über Jahrzehnte gewohnte Verhalten, dass man die Heizung anstellt, wenn man es wärmer haben möchte, funktioniert dann nicht mehr. Eine Fußbodenheizung benötigt, je nach Bodenbelag, bis zu einem halben Tag, um die Raumtemperatur zu erhöhen. Das muss man wissen und beachten. Hier ist das oben genannte Durchheizen nicht nur sinnvoll, sondern notwendig. Der Vorteil ist, dass die Absenkung der Heizungs-/Vorlauftemperatur Energie spart, dadurch Kosten senkt und die Umwelt schont. Unverständlicherweise wird hierüber kaum berichtet und Vermieter informieren fast gar nicht hierzu.

Ein Energieausweis ist leider nur sehr bedingt aussagekräftig. Zum einen gibt er nur den Verbrauch des gesamten Hauses an, also den Durchschnitt aller Wohnungen (siehe auch Antwort zur nächsten Frage) und die Zahlen müssen nicht den



Unzureichendes und falsches Lüften führt zu erhöhter Luftfeuchtigkeit und begünstigt Schimmelbildung.
Foto: co2online gGmbH

realen Verbrauch wiedergeben. Dies wird auf den meisten Ausweisen auch explizit vermerkt.

Schauen Sie vor der Anmietung einer Wohnung genau hin: Wie alt sind die Fenster? Gibt es viele Außenwände? Und Sie sollten fragen, womit das Haus oder die Wohnung beheizt wird. Eine Gaseta- genheizung hat den Vorteil, dass Sie die Heizung selbst regulieren können. Außerdem können Sie den Gasanbieter wählen und dadurch Geld sparen.

Spielt es eine Rolle, in welchem Stock ich wohne?

Das hängt vor allem vom Alter des Hauses ab. In 100 Jahre alten Häusern, die häufig feuchte Keller haben und deren Wärmeschutz nicht nachträglich verbessert wurde (z. B. durch Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems auf der Fassade oder durch eine Kellerdeckendämmung), liegen die Heizkosten in Erdgeschosswohnungen meist deutlich höher als in der 1. oder 2. Etage. Befindet sich dann auch noch die Hauseingangstür und/oder der Hausflur neben Ihrer Wohnung, könnten Sie im Winter frieren. Auch Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit sind in Altbauten häufig anzutreffen. Feuchtigkeit im Mauerwerk erhöht die Heizkosten nochmals. Eine große Rolle spielt, ob Ihre Wohnung über viele Außenwände verfügt oder ob z. B. an drei Seiten andere Wohnungen angrenzen. In Berlin gibt es häufig Hinter-

häuser, die frei stehen oder nur an einer Seite angebaut sind. Wenn hier keine Wärmedämmung nachgerüstet wurde, sind die Heizkosten hoch.

Eine weitere Art von Wohnungen, die immer wieder mit extrem hohen Heizkosten auffällt, sind Dachgeschosswohnungen, die vor der Jahrtausendwende gebaut oder saniert wurden. Bis Anfang der 1990er Jahre hat man dem Wärmeschutz keine große Bedeutung geschenkt, danach wurden im Bauboom viele Wohnungen, teilweise von nur kurz am Markt befindlichen Unternehmen, unter großem Zeitdruck errichtet. Typische Mängel sind Zugluft aus Steckdosen und Installations-schächten, undichte Fenster und Feuchte-schäden.

Welche Raumtemperatur ist sinnvoll?

Grundsätzlich sind die von uns häufig gewünschten unterschiedlichen Raum-temperaturen, z. B. 18°C im Schlafzimmer und 23°C im Bad, nur sehr eingeschränkt zu erreichen. Durch Öffnen der Türen, Luftbewegungen und Wärmeübertragung der Wände findet ständig ein Annähern der Temperaturen statt. In der Praxis ist es daher kaum möglich, Unterschiede von mehr als 2 bis 3°C Differenz innerhalb der Wohnung herzustellen. Größere Temperaturunterschiede wären auch aus physika-lischer Sicht nicht sinnvoll, da wärmere Luft mehr Feuchtigkeit speichern kann als kältere. Gelangt nun die wärmere Luft aus



Foto: Privat

Der Sachverständige und zertifizierte Bauschadenbewerter **Götz Autenrieth** bietet Mitgliedern nach Beratung und auf Empfehlung durch unsere Berater/innen folgende Dienstleistungen zu Sonderkonditionen an: Kurzgutachten bei Schimmelpilzbefall, Feuchtemessungen, Feststellung und Einschätzung von Mängeln, Begleitung bei Wohnungsabnahmen und Belegeinsicht bei Betriebskosten.

dem Bad beim Öffnen der Tür in das Schlafzimmer und an die kühlere Außenwand, wird sie dort fast zwangsläufig kondensieren. Wenn Sie möchten, dass es im Schlafzimmer kühler ist als in anderen Räumen, ist es wichtig, dass Sie die Tür immer geschlossen halten und nicht nur anlehnen. Und auf keinen Fall sollten Sie versuchen, die von Ihnen im Schlafzimmer gewünschte „überschlagene Temperatur“ durch die geöffnete Zimmertür anstatt durch Beheizung zu erzielen. Dann passiert genau das zuvor beschriebene und die warme Luft kondensiert (siehe erste Antwort). Bei Temperaturen unter 0°C sollten Sie, um Schimmel und Kondensat zu vermeiden, auch im Schlafzimmer die Heizung etwas anstellen. Es reicht, wenn der Heizkörper oben leicht warm wird.

Was beeinflusst die Höhe der Heizkosten?

Die Höhe der Heizkosten hängt stark von Ihrem persönlichen Verhalten ab. Ähnlich wie beim Benzinverbrauch Ihres Autos, können sich die Kosten durch unüberlegtes Nutzerverhalten verdoppeln. In den meisten Abrechnungen betragen die Heizkosten (ohne Warmwasser) ca. 1 Euro/qm und Monat. Bei einer 60-qm-Wohnung also 720 Euro pro Jahr. In Altbauten, die mit Öl beheizt werden oder Häusern aus den 1950er bis 1970er Jahren sind die Kosten häufig höher. Das liegt am schlechten Wärmeschutz, der einen höheren Energiebedarf nach sich zieht und an veralteter Technik, also einer Heizungsanlage, die ineffizient arbeitet. Wenn Sie Ihre Heizkostenabrechnung er-

halten, schauen Sie diese genau an, schließlich geht es meist um einen nicht gerade kleinen Betrag. Prüfen Sie, wie viel die Heizenergie (Öl, Gas oder Fernwärme) kostet. Teilen Sie dazu die Kosten für den Energiebezug (z. B. 10.000 Euro) durch den Gesamtverbrauch des Hauses (z. B. 100.000 Kilowattstunden/kWh). Dies ergibt die Kosten je kWh, hier im Beispiel 10 Cent pro kWh.

Fernwärme kostet in Berlin derzeit ca. 9 bis 11 Cent je kWh (und liegt damit viel günstiger als in anderen Städten), Gas ca. 7 bis 8 Cent. Öl schwankt stärker. Der Liter Öl kostet derzeit ca. 60 Cent. Aus einem Liter Öl werden in der Heizung 10 kWh Wärme gewonnen, sodass die kWh hier 6 Cent kostet. Sind die Kosten in Ihrer Abrechnung deutlich höher, z. B. bei 15 Cent je kWh, sollten Sie sich das von Ihrem Vermieter bzw. der von ihm beauftragten Hausverwaltung erläutern lassen.

Mein Vermieter will auf gewerbliche Wärmelieferung umstellen. Was bedeutet das?

Wenn die Beheizung des Hauses über gewerbliche Wärmelieferung, das sogenannte Contracting, erfolgt, kommt es meist zu höheren Heizkosten für Mieter/innen. Bei einer gewerblichen Wärmelieferung kauft der Vermieter vom Contractor Wärme. Es wird also nicht wie sonst Öl gekauft oder Fernwärme bezogen, sondern der Contractor rechnet nach verbrauchter Wärme in kWh ab. Darin sind dann alle Kosten des Unternehmens wie Instandhaltung der Heizungsanlage, Bürokosten, Gehälter, Geschäftswagen der Angestellten und natürlich ein Gewinn einkalkuliert. Und das alles bezahlen Sie bei einem solchen Modell mit Ihren Heizkosten. Der Gesetzgeber hat das erlaubt, weil seitens der Anbieter damit geworben wurde, dass somit eine neue sparsame Heizung durch den Contractor eingebaut würde, die der Hauseigentümer sonst nicht gekauft hätte. In der Realität ist es aber mitunter so, dass Hauseigentümer einfach ihre alte Heizung an den Contractor verkaufen und von diesem weiter betreiben lassen. Oder der Contractor baut eine Fernwärmestation im Keller ein. Wo da der Vorteil für Mieter/innen oder die Umwelt liegen soll, kann ich nicht nachvollziehen. Wenn Ihr Vermieter ankündigt, dass die Heizung auf gewerbliche Wärmelieferung umgestellt wird, lassen Sie sich in einer Beratungsstelle anwaltlich beraten, ob das in Ihrem Fall zulässig ist, da Sie mit deutlich steigenden Kosten rechnen müssen.

Was mache ich, wenn im Winter die Heizung ausfällt?

Hier ist zuerst wichtig zu unterscheiden, ob es sich um eine Gasetagenheizung handelt, die sich in Ihrer Wohnung befindet oder ob Ihre Wohnung über eine Zentralheizung (meist mit Fernwärme, Gas oder Öl) beheizt wird.

Bei einer Gasetagenheizung hilft oft ein Aus- und wieder Einschalten, um sie wieder in Betrieb zu nehmen. Bei älteren Modellen kann auch die kleine Dauerflamme ausgehen, die dann wieder entzündet werden muss. Wenn bei einer mitvermieteten Gasetagenheizung ein Defekt auftritt, sollten Sie umgehend Ihren Vermieter informieren. Wird dieser nicht tätig oder ist am Wochenende nicht erreichbar, können Sie auch selbst ein Unternehmen mit der Reparatur beauftragen. Lassen Sie sich hierzu am besten in einer Beratungsstelle der Berliner Mietergemeinschaft beraten, damit Sie nicht auf den Kosten sitzen bleiben.

Bei Ausfall einer Zentralheizung sollten Sie diesen Mangel ebenfalls umgehend Ihrem Vermieter anzeigen, der dann unverzüglich die Mangelbeseitigung veranlassen muss.

Dauert der Ausfall mehrere Tage, ist es empfehlenswert, die Wohnung nicht zu stark auskühlen zu lassen. Dies ist z. B. durch Beheizung mit elektrischen Radiatoren möglich. Von Heizlüftern ist wegen der starken Luftbewegung abzuraten.

Aber Vorsicht! Die elektrische Beheizung benötigt sehr viel Strom. Ein Radiator hat meist ca. 2.000 Watt Leistungsaufnahme pro Stunde. Im Vergleich dazu hat eine Glühbirne nur ca. 30 bis 60 Watt. Durch den hohen Stromverbrauch können im Winter Kosten von 10 Euro am Tag oder mehr entstehen. Das liegt daran, dass 1 kWh elektrische Leistung ca. 30 Cent kostet, gegenüber Gas mit ca. 7 bis 8 Cent. Hier sollten Sie sich anwaltlich beraten lassen, auch dazu, was Sie tun müssen, damit die Stromkosten erstattet werden.

Beachten Sie: Wenn Ihre Wohnung über eine veraltete Elektroinstallation verfügt, können Sie meist nur 2 bis 3 Radiatoren anschließen, da sonst die Sicherung auslöst oder Leitungen zu warm werden. Verwenden Sie Steckdosen, die möglichst nah am Sicherungskasten sind. ●

Weitere Informationen:
Schimmel war Thema der Fragen und Antworten im MieterEcho Nr. 379/ Februar 2016.

AG Wedding
Urteil vom 23.09.2016
AZ: 16 C 204/16

Ordnungsgemäße Ankündigung von Moderni- sierungsmaßnahmen

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Carola Wallner-Unkrig

1. Die Ankündigung der Entfernung einer Ofenheizung und des Anschlusses der Wohnung an eine Zentralheizung erfordert die Angabe der Anzahl, Größe und Standorte der Heizkörper.

2. Den Anbau eines Aufzugs muss ein Mieter nicht dulden, wenn nach den Auskünften in der Modernisierungsankündigung noch gar nicht feststeht, welche Größe und Ausstattung der Aufzug haben soll.

3. Den Austausch angeblich vorhandener Bleirohre gegen neue Wasserrohre muss der Mieter nicht dulden, solange er begründete Zweifel hat, dass gar keine Bleirohre mehr vorhanden sind.

Die Vermieter einer Wohnung im Wedding kündigten den Abbau der vorhandenen Ofenheizungen und den Anschluss der betroffenen Wohnungen an die Zentralheizung an. Explizite Angaben zur Anzahl und Größe der Heizkörper sowie zu deren genauen Standorten fehlten in der Ankündigung. Außerdem solle ein Aufzug installiert werden. Dazu hieß es, dass eine Kabinengröße von 1,40 x 1,10 m und eine Nennlast von 600 kg „angedacht“ seien. Ob sich die Aufzugtüren

in den Vollgeschossen oder auf halber Treppe befinden würden, wurde nicht mitgeteilt. Schließlich wurde auch noch die Duldung des Austauschs der angeblich vorhandenen Bleirohre gegen neue Wasserrohre als Instandsetzungsmaßnahme verlangt. Ein Mieter verweigerte die Duldung der angekündigten Modernisierungsmaßnahmen und auch des Austauschs der Rohre, da diese nach seiner Kenntnis erst vor 10 Jahren ausgetauscht worden waren und außerdem eine von ihm veranlasste Trinkwasserprüfung keine zu beanstandende Bleibelastung ergeben hatte. Als er sich nach entsprechender Abmahnung der Vermieter weiterhin weigerte, die Arbeiten zu dulden, kündigten die Vermieter das Mietverhältnis und verklagten den Mieter auf Räumung der Wohnung. Das Amtsgericht Wedding wies die Räumungsklage ab. Zwar dürften an eine Modernisierungsankündigung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keine zu strengen Anforderungen gestellt werden, es müsse insbesondere nicht jedes Detail und jeder Leitungsverlauf genau dargestellt werden. Bei Anzahl, Dimensionierung und geplanten Standorten der Heizkörper handele es sich jedoch nicht um solche Details, auf deren Angabe der Vermieter verzichten könne. Vielmehr seien dies Fakten, die von erheblichem Belang seien für die Frage, in welchen Räumen und wie warm die Wohnung nach Modernisierung tatsächlich beheizt werden könne. Die Behauptung der Vermieter, der Mieter habe bereits vor der Ankündigung diese Auskünfte mündlich erhalten, hielt das Gericht für unerheblich, da das Gesetz für die Modernisierungsankündigung die Schriftform vorschreibt. Auch

den Aufzugsanbau musste der Mieter daher nach Ansicht des Gerichts nicht dulden: Die Ankündigung hätte mindestens Angaben dazu enthalten müssen, wo genau der Aufzug errichtet werden soll und wo sich die Zugänge (Türen) befinden sollen. Außerdem müsse der Mieter einem Verlangen nicht „ins Blaue hinein“ zustimmen, wenn der Vermieter noch gar nicht genau wisse, welche Art Aufzug er errichten wolle. Schließlich hielt das Gericht die Kündigung der Vermieter auch wegen der verweigerten Duldung des Wasserrohr-Austauschs nicht für begründet: „Denn jedenfalls muss der Mieter, der sich auf gute Argumente stützt, wenn er die Erforderlichkeit einer Instandsetzung anzweifelt, nicht trotz aller Zweifel und ohne einen Nachweis den Weg der vorsorglichen Duldung gehen, um seine Wohnung nicht zu verlieren.“ Hier stützten sich die Vermieter lediglich auf die Auskünfte einer Sanitärfirma, während der Mieter von einem Rohraustausch vor erst 10 Jahren wusste und zudem eine Trinkwasserprobe veranlasst hatte, welche nicht beanstandet wurde. Danach war es für das Gericht zumindest zum Zeitpunkt der Kündigung ungeklärt, wer hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Rohre Recht hatte.

Anmerkung: Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Da es immer häufiger vorkommt, dass Vermieter Mieter/innen mit der Begründung kündigen, diese hätten in vertragswidriger Weise die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen oder Instandsetzungsarbeiten verweigert, sollten Sie sich stets in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen, bevor Sie eine Entscheidung über die Duldung oder Nichtduldung angekündigter Baumaßnahmen treffen.

LG Berlin
Beschluss vom 13.07.2016
AZ: 65 S 199/16

Anwendbarkeit des Berliner Mietspiegels 2015 (1)

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Waren wie beim Mietspiegel 2015 das Land Berlin und Interessenvertreter der Mieter/innen und Vermieter an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt, spricht bereits die Lebenserfahrung dafür, dass dieser die örtliche Mietsituation objektiv zutreffend abbildet. Diese Indizwirkung kann allenfalls durch substantiierte Angriffe gegen den Erkenntniswert des Mietspiegels bezogen auf die konkrete Wohnung erschüttert werden. Im Übrigen darf ein Mietspiegel auch als einfacher Mietspiegel in die Überzeugungsbildung des Gerichts über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen.



Soll eine Ofenheizung gegen Heizkörper mit Anschluss an eine Zentralheizung ausgetauscht werden, sind in der Modernisierungsankündigung Standort, Anzahl und Größe der Heizkörper mitzuteilen.

Foto: view7 / photocase.de

Der Vermieter einer Neuköllner Wohnung verlangte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, welche er mit dem Berliner Mietspiegel 2015 begründete. Da der Mieter die Zustimmung verweigerte, verklagte ihn der Vermieter. Zum Beweis der Ortsüblichkeit der verlangten Miete bot er nun Sachverständigengutachten an. Er vertrat die Auffassung, der Berliner Mietspiegel 2015 sei weder als qualifizierter noch als einfacher Mietspiegel anwendbar, da er nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Das Amtsgericht wies die Klage ab, da die ortsübliche Miete für die Wohnung nach dem Berliner Mietspiegel bereits überschritten wurde. Den Mietspiegel 2015 hielt das Amtsgericht entgegen der Auffassung des Vermieters für anwendbar, wobei es offen ließ, ob es sich um einen qualifizierten oder um einen einfachen Mietspiegel handelt. Dem Antrag des Vermieters auf Einholung eines Sachverständigengutachtens folgte es nicht. Das Amtsgericht vertrat zudem die Auffassung, dass das Mieterhöhungsverlangen mangels ausreichender Begründung unwirksam sei. Der Vermieter habe das Erhöhungsverlangen ausschließlich mit dem Berliner Mietspiegel 2015 begründet, diesen aber bereits in der Klagebegründung als nicht anwendbar angegriffen. Wenn sich der Vermieter im Prozess zur Begründung seines Erhöhungsverlangens jedoch ausschließlich auf Sachverständigenbeweis beziehe, hätte er auch sein Erhöhungsverlangen mit einem (von ihm einzuholenden) Sach-

verständigengutachten begründen müssen. Der Mieter müsse nämlich anhand der Angaben im Erhöhungsverlangen prüfen können, ob bzw. in welchem Umfang das Begehren des Vermieters berechtigt sei. Außerdem würde der Vermieter auf diese Weise dem Mieter, der auf Grundlage des angegebenen Begründungsmittels (Berliner Mietspiegel 2015) seine Zustimmung zu Recht verweigert, das Risiko überbürden, letztendlich erhebliche Sachverständigenkosten ganz oder teilweise tragen zu müssen. Die Berufung des Vermieters hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin stellte in seinem Beschluss klar, dass das Amtsgericht die Berechtigung des Erhöhungsverlangens zutreffend auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2015 überprüft habe. Da dieser unter Beteiligung der örtlichen Vermieter- und Mieterverbände erstellt und vom Land Berlin, den Mieterverbänden und einem Interessenvertreter der Vermieter als qualifizierter Mietspiegel ausdrücklich anerkannt worden sei, spricht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs „schon die Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet“. Nur wenn „substanzierte Angriffe gegen den Erkenntniswert der Angaben des Mietspiegels“ gerichtet würden und danach Zweifel an der Verlässlichkeit des Mietspiegels verblieben, sei dessen Indizwirkung erschüttert. Für einen solchen substantiierten Angriff reiche es nicht aus, dass der Vermieter allgemeine

Beanstandungen zur Mietspiegel-Erstellung aus anderen Verfahren zu früheren Mietspiegeln wiederholt habe. Nötig sei vielmehr ein Bezug zur Feststellung der ortsüblichen Miete der konkreten Wohnung.

Anmerkung: Leider hat sich das Landgericht nicht zu den überzeugenden Argumenten des Amtsgerichts Neukölln hinsichtlich des Wechsels des Begründungsmittels durch den Vermieter im Prozess geäußert. Da sich diese Methode – zunächst das Mieterhöhungsverlangen kostengünstig mit dem Berliner Mietspiegel zu begründen und diesen sodann im Zustimmungsprozess anzugreifen und die Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens zu beantragen – bei Vermietern zunehmender Beliebtheit erfreut, wäre eine entsprechende Klärung durch das Landgericht wünschenswert gewesen.

LG Berlin,
Beschluss vom 26.09.2016
AZ: 65 S 252/16

Anwendbarkeit des Berliner Mietspiegels 2015 (2)

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

1. Nach dem Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bestimmt sich das Recht des Vermieters, die Miete zu erhöhen, nach § 558 BGB.
2. Selbst für den Fall, dass der Berliner Mietspiegel 2015 nicht als qualifizierter Mietspiegel mit der sich daraus ergebenden Vermutungswirkung anzusehen sein sollte, bietet er dann immer noch eine geeignete Schätzgrundlage zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.
3. Eine im Kreuzberger Teil der Friedrichstraße befindliche Wohnung liegt nicht in einer „bevorzugten Citylage“.

Am 31. Dezember 2014 endete die Eigenschaft einer im sozialen Wohnungsbau errichteten Kreuzberger Wohnung als „öffentlich gefördert“. Im April 2015 verlangte der Vermieter von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 530,42 Euro um 271,22 Euro auf 801,64 Euro. Er bezog sich dabei auf vier Vergleichswohnungen und informierte gleichzeitig über die Einordnung der Wohnung in das mit einem Stern gekennzeichnete Feld H 5 des Berliner Mietspiegels 2015. Er meinte, die 15%ige Kappungsgrenze sei eingehalten, da die Kostenmiete vor drei Jahren 9,43 Euro/qm betragen habe und von ihm lediglich aufgrund eines teilweisen Verzichts nicht in voller Höhe verlangt worden



Der Kreuzberger Teil der Friedrichstraße zwischen „Checkpoint Charlie“ und Mehringplatz ist keine „bevorzugte Citylage“ im Sinne des Berliner Mietspiegels 2015. Foto: Matthias Coers

sei. Den Mietspiegel 2015 hielt er für nicht anwendbar, da er weder ein qualifizierter, noch ein einfacher Mietspiegel sei.

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg gestand dem Vermieter nur eine – anhand des Berliner Mietspiegels ermittelte – Erhöhung um 21 Euro zu und wies die Klage im Übrigen ab. Nach Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bestimme sich das Recht des Vermieters, eine Erhöhung der Miete zu verlangen, allein nach § 558 BGB, wonach der Vermieter die Erhöhung auf die ortsübliche Miete verlangen könne. Diese sei anhand des Berliner Mietspiegels zu ermitteln, selbst wenn dieser kein qualifizierter, sondern nur ein einfacher Mietspiegel wäre. In jedem Fall sei er nämlich eine geeignete Schätzgrundlage, selbst wenn das einschlägige Feld – wie hier – mit einem Sternchen gekennzeichnet sei.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete nach dem Berliner Mietspiegel 2015 stellte das Amtsgericht außerdem klar, dass der Kreuzberger Teil der Friedrichstraße keine „bevorzugte Citylage“ im Sinne des Berliner Mietspiegels 2015 ist. Das Landgericht Berlin hat mit Beschluss vom 26. September 2016 die Berufung des Vermieters als offensichtlich unbegründet zurückgewiesen. In den Entscheidungsgründen hat das Landgericht auch klargestellt, dass nach Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ der Vermieter eine Anhebung der Miete auf die Kostenmiete nicht mehr verlangen kann, auch wenn die vor Wegfall dieser Eigenschaft verlangte Miete teilweise auf einem Eigentümerverzicht beruht habe.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 18.07.2016
AZ: 7 C 324/15

Mieterhöhung unter Bezugnahme auf Vergleichswohnungen

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Ein Mieterhöhungsverlangen, welches mit Vergleichswohnungen begründet wird, aber nur zwei vergleichbare Wohnungen benennt, ist mangels ausreichender Begründung formell unwirksam. Dabei können benannte „Vergleichswohnungen“ nicht berücksichtigt werden, wenn sie aufgrund ihrer wesentlich geringeren Wohnfläche in ein anderes Mietspiegelfeld einzuordnen wären.

Ein Vermieter verlangte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung für eine 59,02 qm große Altbauwohnung in Kreuzberg, die weder mit einem Bad noch mit einer Sam-



Das Landgericht Berlin vertritt die nicht nachvollziehbare Auffassung, dass das wohnwertmindernde Merkmal „Be- und Entwässerungsleitungen überwiegend auf Putz“ nur dann vorliegt, wenn in weiteren Räumen – auch in Wohnräumen, nicht nur in Bad und Küche – die Wasserleitungen sichtbar sind. Foto: Matthias Coers

melheizung ausgestattet war. Er begründete sein Erhöhungsverlangen mit der Angabe von vier Vergleichswohnungen. Zwei von diesen Wohnungen hatten allerdings eine Fläche von unter 40 qm. Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters ab. Ein Mieterhöhungsverlangen, welches mit Vergleichswohnungen begründet werde, müsse mindestens drei vergleichbare Wohnungen benennen. Die beiden kleinen Wohnungen seien wegen ihrer stark abweichenden Fläche jedoch nicht vergleichbar. Das ergebe sich bereits aus dem Berliner Mietspiegel, in welchem diese Wohnungen in ein anderes Feld („unter 40 qm“ statt „40 – 60 qm“) als das auf die Wohnung der Mieterin zutreffende Mietspiegelfeld einzuordnen wären. Für kleinere Wohnungen ließen sich regelmäßig höhere Quadratmeterpreise erzielen, was auch ein Blick auf die Mietspiegeltabelle zeige. Da der Vermieter somit nur zwei vergleichbare Wohnungen benannt habe, sei sein Mieterhöhungsverlangen mangels ausreichender Begründung unwirksam.

Anmerkung: Für zulässig hielt es das Amtsgericht, dass der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen keine Angaben zur ortsüblichen Miete nach dem Berliner Mietspiegel 2015 gemacht hatte. Dies ist nämlich nur dann vorgeschrieben, wenn ein qualifizierter Mietspiegel für die Wohnung existiert. Zwar enthält der Berliner Mietspiegel auch Daten für Wohnungen mit „Substandard“ (kein Bad, keine Sammelheizung). Diese sind aber nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

LG Berlin,
Urteil vom 14.10.2016
AZ: 65 S 53/16

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2015 und wohnwertbildende Merkmale

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

- 1. Das Sondermerkmal des hochwertigen Parketts liegt auch dann vor, wenn dieses teilweise beschädigt ist und sich in schlechtem Zustand befindet.**
- 2. Behauptet der Vermieter das Vorliegen des Merkmals „Hochwertiger Bodenbelag“ in der Küche, muss er darlegen, woraus sich die „Hochwertigkeit“ der vorhandenen Fliesen ergeben soll.**
- 3. Das Merkmal „Be- und Entwässerungsleitungen überwiegend auf Putz“ liegt nicht vor, wenn zwar (alle) Be- und Entwässerungsleitungen in Bad und Küche auf Putz liegen, es darüber hinaus aber keine auf Putz liegenden Wasserleitungen in den anderen Räumen gibt.**

Das Landgericht hatte im Rahmen einer Zustimmungsklage über mehrere zwischen Vermieter und Mieterinnen streitige Merkmale der Wohnung zu befinden. Es vertritt in seinem Urteil die Auffassung, dass das Sondermerkmal „Hochwertiges Parkett“ auch dann vorliege, wenn das Parkett stark abgenutzt und teilweise erheblich beschädigt sei. Es verweist darauf, dass insoweit ein Instandsetzungs-

anspruch der Mieterinnen bestünde. Dagegen hatte der Vermieter mit seiner Behauptung, die Küche sei mit hochwertigen Bodenfliesen ausgestattet, keinen Erfolg. Er hätte nach Auffassung des Landgerichts nämlich darlegen müssen, weshalb die vorhandenen terrakottafarbenen Fliesen im Vergleich zu normalen Fliesen hochwertig sein sollen. Überraschenderweise verneinte das Landgericht auch das Vorliegen des negativen Merkmals „Be- und Entwässerungsleitungen überwiegend auf Putz“. Ein vom Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg durchgeführter Ortstermin hatte ergeben, dass alle Wasserleitungen in Bad und Küche auf Putz liegen. In den anderen Räumen seien keine Wasserleitungen sichtbar. Nach Auffassung des Landgerichts greife das Negativmerkmal wegen der Zuordnung zur Merkmalgruppe „Wohnung“ und der Formulierung „überwiegend“ aber nur, wenn die Wasserleitungen in der „überwiegenden“ Zahl der Räume – auch der Wohnräume – sichtbar auf Putz seien.

Anmerkung: Die Ausführungen des Landgerichts zu den Merkmalen „Hochwertiges Parkett“ und „Be- und Entwässerungsleitungen überwiegend auf Putz“ können nicht überzeugen. Wird eine Wohnung mit altem, ungepflegtem und schadhaftem Parkett angemietet, dürfte ein Instandsetzungsanspruch der Mieterinnen bereits daran scheitern, dass es sich dabei um den vertragsgemäßen Zustand handelt. Die Formulierung „überwiegend“ bezüglich der Wasserleitungen bezieht sich bereits sprachlich eindeutig auf die in der Wohnung tatsächlich vorhandenen Wasserleitungen und nicht auf die Anzahl der Räume (anderenfalls gäbe es dieses

Merkmal wohl nie). Im Übrigen sind die Ersteller des Berliner Mietspiegels durchaus in der Lage, sich insoweit klar auszu-drücken. So heißt es bei den Merkmalen „Hochwertiger Bodenbelag“ und „Aufwändige Deckenverkleidung“ jeweils „in der überwiegenden Zahl der Wohnräume“. Es bleibt zu hoffen, dass die hier gewählte Auslegung des Landgerichts ein Einzelfall bleibt.

AG Lichtenberg
Urteil vom 28.09.2016
AZ: 2 C 202/16

Mietpreisbremse und Rückforderung überhöhter Miete

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Karl-Heinz Mittelstädt

Ob die in einem ab dem 1. Juni 2015 abgeschlossenen Mietvertrag vereinbarte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 10% überschreitet, ist anhand des Berliner Mietspiegels zu ermitteln, wobei es keine Rolle spielt, ob dieser ein qualifizierter oder lediglich ein einfacher Mietspiegel ist. Rügt ein Mieter die unzulässige Überschreitung der ortsüblichen Miete, kann er die zu viel entrichtete Miete ab dem Monat nach Zugang der Rüge beim Vermieter zurückfordern.

Im Mietvertrag vom 21. Oktober 2015 wurde eine Nettokaltmiete in Höhe von 562,02 Euro vereinbart. Mietbeginn war der 16. Oktober 2015. Die Mieter/innen stellten fest, dass die vereinbarte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 10% überstieg.

Da die Mietpreisbremse den Mietpreis bei Neuvermietungen (von zahlreichen Ausnahmen abgesehen) auf 10% über der ortsüblichen Miete begrenzt, wollten die Mieter/innen den darüber hinausgehenden Betrag in Höhe von 32,47 Euro monatlich nicht zahlen.

Gemäß den Regelungen der Mietpreisbremse müssen Mieter/innen gegenüber dem Vermieter die nach ihrer Ansicht überhöhte Miete rügen, wenn sie den Mietpreis auf die zulässige Höhe herabgesetzt und die überzahlte Miete zurückhaben wollen. Zurückgezahlt wird der die zulässige Miete übersteigende Betrag frühestens ab dem Monat, der dem Zugang der Rüge folgt. Mit Schreiben an ihren Vermieter vom 12. Oktober 2015 rügten die Mieter/innen die überhöhte Miete. Da der Vermieter die Ansicht vertrat, die zulässige Miete werde nicht überschritten, klagten die Mieter/innen auf Rückzahlung der für die Monate November 2015 bis Mai 2016 zu viel gezahlten Beträge. Der Vermieter wandte ein, dass der Berliner Mietspiegel 2015 nicht qualifiziert und daher nicht zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete geeignet sei. Die Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung sei wegen der besonders guten Ausstattung jedenfalls höher als der Oberwert des einschlägigen Mietspiegelfelds anzusetzen.

Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht nicht. Es legte, wie die Mieter, wegen der Ausstattung der Wohnung den Oberwert zugrunde und verurteilte den Vermieter zur Rückzahlung der Miete, soweit dieser Wert um mehr als 10% überschritten wurde. Die pauschalen Einwände des Vermieters gegen den Berliner Mietspiegel ließ das Gericht in Anlehnung an die Rechtsprechung des Berliner Landgerichts nicht gelten. Im Übrigen wäre der Mietspiegel selbst dann, wenn er nicht qualifiziert sein sollte, als einfacher Mietspiegel geeignet, als Schätzgrundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Miete herangezogen zu werden.

Anmerkung: Seit dem 1. Juni 2015 gilt in der gesamten Stadt Berlin die Mietenbegrenzungsverordnung. Anwendbar sind damit die §§ 556 d ff. BGB, wonach bei Neuabschluss von Mietverträgen die ortsübliche Miete – abgesehen von vielen Ausnahmen – nicht um mehr als 10% überschritten werden darf („Mietpreisbremse“). Anderenfalls können Mieter/innen die Begrenzung auf diesen Wert verlangen und überzahlte Mieten zurückfordern. Wer den Verdacht hat, dass ein solcher Fall bei der eigenen Wohnung vorliegt, sollte unbedingt den fachlichen Rat in einer unserer Beratungsstellen einholen. Es gibt nicht nur viele Ausnahmen zugunsten der Vermieter, sondern es muss auch (möglichst schnell, um kein Geld zu verlieren), die Überhöhung der Miete beim Vermieter gerügt werden.



Stellen Mieter/innen, die ab 1. Juni 2015 einen Mietvertrag abgeschlossen haben, fest, dass die vereinbarte Miete mehr als 10% über der ortsüblichen Miete liegt, sollten sie sich unverzüglich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen. Ist die Miete überhöht, sollten sie das dem Vermieter gegenüber rügen.
Foto: Matthias Coers

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung. Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr (auch am 27.12.2016)

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 13 bis 16 Uhr (nicht am 23.12.2016)

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 (auch am 28.12.2016)

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr (auch am 29.12.2016)

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr (auch am 30.12.2016)

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr (auch am 30.12.2016)

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

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
tercūman bulunmaktadır

Jeden Dienstag 19 bis 20 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr (auch am 28.12.2016)

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

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. 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 empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

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 - 21002584.

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat 20 Uhr
Mieterladen, Kreutziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat 18:30 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat 20 Uhr
Christburger Straße 29

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat 19 Uhr
Wiesenstraße 30

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Lichtenberg, Marzahn, Spandau, Tempelhof
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html
Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

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. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin leben e.V., ☎ ☑ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b
Nachbarschaftstreff Quaschtrommel
☎ Landsberger Allee, Storkower Straße ☎ M5, M6, M8 ☎ 156

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 (27. bis 30.12.2016) bleiben die Beratungsstellen geschlossen. Für unaufschiebbaren 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
Keine Beratung am 22.12.2016

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 leben e.V., ☎
☎ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Hohenschönhausen

- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
Neustrelitzer Straße 63
Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e.V.
☎ M5, M16 ☎ 256

Köpenick

- Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelmminenhofstraße 42b, BIZO
☎ Schöneweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- 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
Stadtteilatlasschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
☎ Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
tercuman bulunmaktadir
- Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
☎ Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19

- Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
☎ Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☎ Platz der Luftbrücke
- Freitag** 18 bis 19 Uhr
☎ Adalbertstraße 95A, 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 bis 19 Uhr
☎ Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195

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
tercuman bulunmaktadir
- Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte 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 und 16 bis 19.30 Uhr
☎ Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- Freitag** 10 bis 17 Uhr
☎ Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- Montag** 18 bis 19 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240
- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☎ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
☎ Esmarsstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☎ M4, M10 ☎ 200
- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☎ und ☎ Schönhauser Allee
☎ M1, M13, 12, 50
- Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
☎ Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☎ M2, M10
- Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
☎ Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
☎ Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau ☎ 187, 246
- Dienstag** 19 bis 20 Uhr
☎ Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☎ Nollendorfsplatz
- Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
☎ Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☎ Nollendorfsplatz

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 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☎ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

- Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
☎ Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Büchertube
☎ 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
☎ Dörfeldstraße 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 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☎
☎ 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 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.