



# MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

Nr. 395 Mai 2018



## Tourismus

Wohnen,

wo andere

Urlaub machen

## IMPRESSUM

**Herausgeberin:** Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

**Grafik:** undaunted (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

**Titelbild:** Matthias Coers

**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin

**Redaktionsschluss:** 26.03.2018

© 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"/> Betriebskostenabrechnung      | <input type="checkbox"/> Mietvertrag                    |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel             | <input type="checkbox"/> Modernisierung                 |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung          | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen          |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf |
| <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung             | <input type="checkbox"/> Untermiete                     |
| <input type="checkbox"/> Mieterhöhung                  | <input type="checkbox"/> Wohnfläche                     |
| <input type="checkbox"/> Mietpreisbremse               | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung              |
| <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kaution        | <input type="checkbox"/> Zutritt und Besichtigung       |

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 \_\_\_\_\_

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 Die Touristifizierung Berlins**  
Tourismuskonzept 2018+ ist politisch fragwürdig  
Philipp Mattern
- 7 Not my Partyemeile**  
Im Neuköllner Weserkiez stößt Tourismus an Toleranzgrenzen  
Hermann Werle
- 8 Wenn der Kiez zu eng wird**  
Streit um touristischen Brennpunkt in Friedrichshain  
Joachim Maiworm
- 10 Ein Schritt vor, zwei Schritte zurück**  
Neues Zweckentfremdungsverbot bringt Verschlechterungen  
Rainer Balcerowiak
- 12 Neue Hotels mit Konfliktpotenzial**  
Zahl der Hotelbetten wächst stärker als die der Besucher  
Jutta Blume
- 14 Kein Nadelöhr für Fluggastaufkommen**  
Kapazitätsfrage des BER bleibt eine Scheindebatte  
Benedict Ugarte Chacón
- 16 Geschäft mit Ferienwohnungen**  
Studie zu Airbnb zeigt kommerzielle Immobilienverwertung  
Justin Kadi, Roman Seidl und Leonhard Plank
- 18 Ringen mit der Touristifizierung**  
Amsterdams Offensive für eine lebenswerte Stadt  
Grischa Dallmer und Matthias Coers

### BERLIN

- 20 Vorkaufsrecht erfolgreich ausgeübt**  
Bezirk Tempelhof-Schöneberg kauft 18 Wohneinheiten  
Jutta Blume
- 21 Mondpreise bei Versteigerungen**  
Vorkaufsrecht bei Zwangsversteigerung kaum anwendbar  
Rainer Balcerowiak
- 22 Ein leider steiler Aufstieg**  
Immobilienkonzern ADO wächst rasant und Profite steigen  
Rainer Balcerowiak

### MIETRECHT AKTUELL

- 23 Mieter/innen fragen – wir antworten**  
Fragen und Antworten zur Mietpreisbremse  
Rechtsanwältin Ronska Verena Grimm
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

## Liebe Leserinnen und Leser,

durch die Föderalismusreform wurde den Ländern ab 2007 die alleinige Verantwortlichkeit für den sozialen Wohnungsbau übertragen. Als Ausgleich für den damit verbundenen Wegfall der Finanzierungsanteile des Bundes erhielten sie bis Ende 2019 sogenannte Kompensationszahlungen aus dem Bundeshaushalt. In den Jahren 2017 und 2018 betrugen diese 1,5 Milliarden Euro. In den Koalitionsverhandlungen einigten sich die Parteien auf eine Fortführung der Finanzierungshilfe des Bundes bis zum Jahr 2021, allerdings nur in Höhe von 1 Milliarde Euro jährlich. So kärglich diese Maßnahme erscheint, ihre rechtliche Fundamentierung hat es in sich, denn zu ihrer Durchsetzung muss das Grundgesetz um den Artikel 104d erweitert werden. Eine entsprechende Vorlage wurde jetzt vom Finanzministerium erarbeitet. Die Wohnungswirtschaft wittert Morgenluft. „Die Grundgesetzänderung wäre ein großer Erfolg für die Wohnungswirtschaft“, meint Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW. Und ganz in diesem Sinne äußert sich auch Thomas Meyer, Chef der Wertgrund Immobilien AG: „Der geförderte Wohnungsbau ist ein Zukunftsthema.“ Das überrascht, denn bisher war die Neigung der privaten Investoren, sich um Förderungen zu bemühen, zumindest in Berlin kaum erkennbar. Dies vor allem, weil in der Kalkulation der Investoren angesichts der niedrigen Zinsen die Vorteile durch die Förderung die als Nachteile empfundenen Miethöhebeschränkungen kaum aufgewogen haben. Doch der private Markt wird auch für die Investoren enger und außerdem lockt der Zugang zu bisher noch vorenthaltenen öffentlichen Grundstücken. Gute Gründe, den zukünftigen sozialen Wohnungsbau zu einer neuen Asset-Klasse werden zu lassen. Dazu bedarf es, darin sind sich die Akteure der Wohnungswirtschaft einig, investorenfreundlichere Förderungsbedingungen, vor allem hinsichtlich der Bindungen, der Ausgestaltung der Förderprogramme und selbstverständlich der Höhe der Subventionen. Von dem im Koalitionsvertrag vereinbarten und noch für dieses Jahr geplanten „Wohnpipfel 2018“ versprechen sich die privaten Immobilienunternehmen eine Weichenstellung in Richtung profitabler sozialer Wohnungsbau.

Die von den Parteien Grüne und Linke entworfene neue Gemeinnützigkeit taucht in der aktuellen politischen Diskussion ebenso wenig auf wie die Forderung nach einem kommunalen Wohnungsbau. Dabei ist es gerade diese Form sozialen Wohnungsbaus, die nicht nur die Mittel gegen aktuelle Versorgungskrisen bereitstellt, sondern die immer wieder beschworene Nachhaltigkeit bewirkt. Bestätigung liefert nicht nur der Gemeindewohnungsbau in Wien, sondern vor allem der Wohnungsbau des Council Housing in England, der trotz aller massiven Angriffe durch die Thatcher-Regierung und der liberalen Blair-Administration noch immer einen wichtigen Beitrag der Wohnungsversorgung in Großbritannien leistet.

## IHR MIETERECHO

### Recherche-Workshop: Wer verdient an meiner Miete?

Verbirgt sich Ihr Vermieter auch hinter komplexen Firmenstrukturen? Der Workshop zeigt Ihnen, wie Sie Informationen über ihn bekommen, wie Sie herausfinden, wie Ihr Vermieter Steuerzahlungen vermeidet und was Sie sonst noch tun können.

In Zusammenarbeit mit dem Ausschuss **Immobilien-Aktiengesellschaften** lädt die **Bezirksgruppe Neukölln** ein zum Recherche-Workshop (Laptop gerne mitbringen) mit **Christoph Trautvetter** und **Adrian Garcia-Landa**.

**Zeit:** Donnerstag, 14. Juni 2018, 18 Uhr  
**Ort:** Beratungsstelle Sonnenallee 101, Neukölln  
U-Bahnhof Rathaus Neukölln / Bus M41, 104, 167

# Die Touristifizierung Berlins

Bunte Bilder, schöne Sprache – Das Tourismuskonzept 2018+  
ist literarisch wertvoll, aber politisch fragwürdig

Von Philipp Mattern

**Stellen Sie sich vor, Sie verlassen ihren angestammten Kiez und fahren in einen fremden Bezirk. Dann sind Sie Tourist/ in. Denn 50 Millionen der jährlich 109 Millionen Tagesgäste kommen aus der Stadt selbst. Verrückt, oder? Wenn Sie im fremden Bezirk auch noch eine Eisdiele oder einen Dönerladen aufsuchen, dann prosumieren Sie zudem. Richtig gelesen, das ist eine Mischung aus konsumieren und produzieren, denn während Sie einen Leckerbissen verspeisen, stellen Sie gleichzeitig das einzigartige Flair dieser Stadt her. Das hört sich noch verrückter an? Ist es auch. Es steht so aber im neuen Tourismuskonzept 2018+, das Anfang dieses Jahres von der Wirtschaftssenatorin Ramona Pop (Bündnis 90/Die Grünen) vorgelegt wurde. Dieses Papier hat es wirklich in sich.**

Das Anliegen der Senatsverwaltung war es, mit dem Tourismuskonzept 2018+ die Leitlinien und Maßnahmen zur Etablierung eines stadtverträglichen und nachhaltigen Tourismus zu benennen. Herausgekommen ist ein Meisterwerk der Sprachakrobatik. Es beginnt mit einem wahren Feuerwerk der großen Zahlen und bunten Grafiken. 178 Millionen touristische Aufenthaltstage in 2016, 30 Millionen Übernachtungen jährlich, doppelt so viele wie vor 10 Jahren, Rom überholt und Paris

auf den Fersen, eine Zimmerauslastung von über 78% und ein Bruttoumsatz von 11,5 Milliarden Euro. Das sind 32 Millionen am Tag. 230.000 Arbeitsplätze, 6,7% des Berliner Volkseinkommens, ein Umsatzbringer und Jobmotor, der wichtigste Wirtschaftszweig der Stadt. Es ist der helle Wahnsinn, von Meilensteinen und Kennzahlen ist die Rede, dass einem beim Lesen schwindelig wird. Man kommt aus dem Staunen kaum heraus, der Berlin-Tourismus ist eine einzige Erfolgsgeschichte. Und klar ist auch: Ihm gehört die Zukunft.

Nachdem das klargestellt wurde, folgt die totale Touristifizierung. „Die Stadt“, so erfährt man, „wird heute nicht mehr nur von Gästen ‚touristisch genutzt‘, auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Hauptstadt selbst sind stets auf der Suche nach neuen Erlebnisorten“. Auf ihrer Suche nach dem „Stadtraumerlebnis“ agieren sie zunehmend „quasi-touristisch“. Während die Berliner/innen sich *like the tourists* durch die Stadt bewegen, spüren die Tourist/innen *like the locals* den authentischen Orten in den Kiezen nach. „In einer modernen Gesellschaft“, weiß das Tourismuskonzept, „kann zwischen beiden Gruppen nicht mehr eindeutig unterschieden werden“. Hier verwischt jede Grenze. Irgendwie ist alles Tourismus und jede/r Tourist/ in. Dem kann man sich kaum mehr entziehen, eine nicht-touristische Stadtnutzung scheint schlichtweg unmöglich. Dass diese Ununterscheidbarkeit, diese völlige touristische Überformung des gesamten Stadtlebens selbst das Produkt einer kom-



plett aus dem Ruder gelaufenen Tourismuspolitik ist, spielt hier keine Rolle. Touristin oder Tourist zu sein ist die Existenzform des heutigen Stadtmenschen schlechthin. Nachdem diese Figur aufgebaut wurde, geht es ums Geschäft mit ihr.

### Berliner/innen agieren „quasi-touristisch“

Mit einer „SWOT-Analyse“\* werden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Tourismusentwicklung abgewogen. Diese Methode kommt aus dem strategischen Management und man braucht schon ein gewisses Verständnis vom Tourismus als Geschäftsfeld, um diesen Zugang zu wählen. Ebenso wenig, wie es in den Chefetagen großer Unternehmen bei der strategischen Planung und Entscheidungsfindung in erster Linie um die Interessen der Beschäftigten geht, geht es hier in erster Linie um die Interessen der Einwohner/innen. Die Politik nimmt die Perspektive der Tourismusindustrie ein und sorgt sich an ihrer Stelle um die Erschließung neuer Märkte. Berlin ist das Unternehmen und die Marke zugleich. Es geht darum, die Stadt gewinnbringend zu verkaufen, und klar ist, dass mächtige Akteure auch in Zukunft gut daran verdienen werden. Faszinierend ist die Sprache, in der das ganze Tourismuskonzept verfasst ist. Knallhartes Managementvokabular und neoliberale Wohlfühlsprache geben sich die Hand. Von der „Markenstärke Berlins im Konkurrenzvergleich“ ist die Rede, ebenso vom „Destinationsmanagement“ und vom „Freizeitwert für die Bevölkerung“. Alles ist partizipativ, nachhaltig und ganzheitlich. Zwischen die zahlreichen Anglizismen mischt sich Traditionelles. „Night-Life-Hot-Spots“ treffen auf „Manufakturläden“. Das ist dieses komische Sprachgemisch des Neubürgerlichen, weltoffenen Provinzialismus, der konservativ und liberal, heimatverbunden und kosmopolitisch zugleich sein möchte. Hinzu kommen Wortschöpfungen, von denen man nicht dachte, dass sie überhaupt möglich sind. Diese Sprache ist so politisch korrekt, dass sie selbst die Grenzen der Grammatik hinter sich lässt. Im Hause Ramona Pops wird sogar das Neutrum gegendert. So ist schon mal von „Beiratsmitgliederinnen und -mitgliedern“ die Rede.

Die völlig monotone Verwendung emotionsgeladener Begriffe und atemberaubender Superlative wirkt geradezu übermenschlich. Ein Satz ist runder als der andere und dennoch sind sie alle gleich, wie von einem Automaten geschrieben. Diese Sprache kennt keine Ecken und keine Kanten – und leider keinen Inhalt. Zumindest ist sie ihm gegenüber völlig indifferent. Selbst die größten Missstände werden in zartes Rosa getaucht. Reale Probleme werden dabei keineswegs ignoriert, sondern hemmungslos weichgezeichnet. Völlig zu Recht wird etwa auf die Tatsache verwiesen, dass die statistisch erfasste und die reale Marktentwicklung voneinander abweichen. „Bestehende Monitoringinstrumente bilden den Wissensbedarf über touristische Aktivitäten in Berlin nur in Teilen ab.“ Hier wird in Blümchensprache eine Wahrheit benannt, die darin besteht, dass ein beachtlicher Teil des Tourismusgeschäfts sich in der Schattenwirtschaft abspielt, wo Steuerhinterziehung, Schwarzarbeit und Sozialleistungsbetrug an der Tagesordnung sind. Von der illegalen Zweckentfremdung durch Ferienwohnungsbetrieb ganz zu schweigen. Kurzum herrschen hier Verhältnisse, die nach einer wirksamen Regulierung geradezu schreien.



Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte: Ganze Stadtviertel sind mittlerweile Vergnügungsmeilen für Tourist/innen. Dem Tourismuskonzept 2018+ zufolge verhalten sich auch alle Berliner/innen bei Freizeitaktivitäten außerhalb ihres gewohnten Umfelds wie Besucher/innen und agieren damit quasi-touristisch („like tourists“).

Die Antwort ist aber nicht Regulierung – das Wort taucht auf den 47 Seiten lediglich ein einziges Mal auf –, sondern ein neues Monitoring für die „ganzheitliche Erfassung der touristischen Stadtnutzung“. Marktforschung statt Marktregulierung ist das Gebot des Tourismuskonzepts.

### „Akzeptanzerhaltung ist eine Daueraufgabe“

Auch die sogenannten Nutzungskonflikte, die die touristische Überstrapazierung in vielen Bezirken mit sich bringt, werden thematisiert. Durch sie „kommt es zu einer verstärkt negativen Wahrnehmung der Belastungen durch den Tourismus in diesen Wohngebieten“. Aber was ist eigentlich schief gelaufen in einer Stadt, in der ganze Viertel sich in Vergnügungsmeilen verwandelt haben? Die Frage wird nicht gestellt. Das Problem ist nicht die ungebremste Expansion eines Tourismusgeschäfts, das von der Politik munter vorangetrieben wurde, das einigen gute Gewinne und vielen prekäre Jobs und Saisonarbeit sowie dem Wohnungsmarkt große Schwierigkeiten brachte, nein, das Problem ist das falsche Gefühl der Einwohner/innen. Die Unerträglichkeit touristischer Überformung wird so zu einer Frage der Befindlichkeit erklärt. Nicht die tatsächlichen Nutzungskonflikte und Belastungen sind das Problem, sondern die schwindende Akzeptanz für den Tourismus durch seine „negative Wahrnehmung“. Mitunter sorgt man sich sogar darum, dass die touristische Monokultur sich selbst auffrisst. Denn durch das Überangebot touristischer Infrastruktur droht das „Flair“ der Stadt verloren zu gehen: „Neben einer abnehmenden Akzeptanz des Tourismus bei den Berlinerinnen und Ber-

\* Die SWOT-Analyse ist ein Instrument der strategischen Planung von Unternehmen und Organisationen. SWOT ist ein englisches Akronym für *strengths* (Stärken), *weaknesses* (Schwächen), *opportunities* (Chancen) und *threats* (Bedrohungen bzw. Risiken).



Konkrete Überlegungen, wie genervte Anwohner/innen touristischer Hotspots entlastet werden können, sind im Tourismuskonzept 2018+ nicht enthalten. Stattdessen soll bei der Bevölkerung die Akzeptanz von Tourismus durch Monitoring und Partizipation gefördert werden.

linern durch mangelnde Nahversorgung und Lärmentwicklung werden Orte mit gewerblicher Monostruktur auch zunehmend unattraktiver für den auf Authentizität ausgerichteten New Urban Tourism“. An die Anwohner/innen hingegen wird appelliert, sich als Touristen-Hybride an die eigene Nase zu fassen. „De facto herrscht selten Klarheit über die Quelle der Belastungen, denn zwischen Bevölkerung und Gästen lassen sich keine scharfen Grenzen mehr ziehen, die Übergänge sind fließend.“ Man kann sich geradezu bildlich vorstellen, von welchen Gewissensbissen die Mieter/innen etwa in Nord-Neukölln oder Friedrichshain geplagt sind: Nächtliche Ruhestörung und Urin im Hauseingang – war ich das am Ende selbst? Und dann diese Zweifel: Ist wirklich der Tourismus das Problem oder nur meine Wahrnehmung? Stimmt am Ende etwas mit meinem Gefühl nicht? Sollte ich vielleicht einfach mal positiv denken? Ja, schreibt die Senatsverwaltung für gute Laune, es ist eine „neue Haltung“ und ein „Umdenken auf allen Ebenen“ nötig. Das Senatspapier ist an solchen Stellen mehr Katechismus als Konzept. Man muss zum rechten Glauben finden, dann verschwinden die irdischen Probleme von selbst.

Die Förderung einer positiven Einstellung zum Tourismus soll gelingen durch „bessere Wege der Kommunikation und Kooperation“ sowie „Moderation und Mediation“. Das Ziel ist, „dass sich auch die Berlinerinnen und Berliner selbst als Multiplikatoren und Imagerträger der Stadt begreifen“. Durch „innovative Partizipationsformate“ soll ihre Einbindung stattfinden, nicht zuletzt ist ihre „kostbare lokale Expertise“ für die Tourismusbranche eine wichtige „Inspirationsquelle für die Erschließung neuer Potenziale“. Genervte Anwohner/innen können so mit dem Tourismus nicht nur Frieden schließen, sondern ihn sogar noch befördern. Aber warum sollten sie das tun?

Im Zentrum des Tourismuskonzepts stehen strategische Leitlinien. Sie sind als „kontinuierliche, prozesshafte Steuerungsinstrumente“ zu verstehen, die eine „deutliche Perspektivenerweiterung“ und eine „neue Haltung“ vermitteln sollen. Wie das genau aussehen soll, bleibt vorerst offen: „Die fünf strategischen Leitlinien Governance, Qualitative Wertschöpfung, Partizipation, Monitoring und Kiez-basierte Tourismussteuerung sind noch nicht vollständig konkretisiert. Vielmehr sollen sie in

einem kooperativen Aushandlungs- und Entwicklungsprozess mit den verantwortlichen Akteurinnen und Akteuren konkretisiert werden.“ Es gehört schon fast zur Logik der Sache, dass in einem Konzept, das wenig Konzeptionelles enthält, strategische Leitlinien auftauchen, die keine Strategie beinhalten. Das ist schade, denn auch interessant klingende Überlegungen bleiben irgendwie kryptisch und in den Klauen des Sprachmonstrums gefangen.

### Sharing-Plattformen für New Urban Tourists

Den fünf Leitlinien sind zwei Querschnittsthemen übergeordnet. Das eine ist die Inklusion bzw. Barrierefreiheit, das andere die Digitalisierung. Letzte sei von entscheidender Wettbewerbsrelevanz für den Städtetourismus. „Ein vollständig digitalisiertes und online buchbares Angebot (von der Unterkunft über die Gastronomie, Stadtführung bis hin zum Theaterbesuch) oder die digitale Besucherinnen- und Besucherlenkung (per Leitsystem, App oder smartem Armband) zählen heute bereits zu den Standards in den meisten Metropolen.“ Doch damit nicht genug: „Angesichts der stetig zunehmenden Dynamik der digitalen Entwicklung (in den nächsten Jahren v.a. durch künstliche Intelligenz) liegt hier eine der größten Herausforderungen für den Berlin-Tourismus.“ Das muss man sich auf der Zunge zergehen lassen: Während smarte Armbänder in den meisten Metropolen Standard sind, ist die größte Herausforderung für Berlin die künstliche Intelligenz. Roboter als neue Zielgruppe des Tourismus? Man weiß es nicht genau... Aus den Leitlinien folgen die Aufgaben für die Tourismuspolitik der nächsten Jahre. Sie bestehen im Wesentlichen aus Maßnahmen zur Erschließung neuer Geschäftsfelder und zur Herstellung von Akzeptanz. Auch gute Ideen sind dabei, wie die Entzerrung der Touristenströme, der Ausbau von Radwegen und Nahverkehr oder die Verhinderung der Zweckentfremdung. Ähnlich wie die Leitlinien bleiben aber auch die konkreten Maßnahmen wenig konkret. Viele Effekte, so heißt es, werden „anfangs schwer messbar sein, sodass wahrnehmbare Erfolge erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten sind“. Einige Vorhaben sind klar ausformuliert, etwa die Weiterentwicklung des Projekts „Erlebe deine Stadt“. Dahinter verbirgt sich die „vergünstigte Übernachtung in Berliner Hotels für Berlinerinnen und Berliner“. Wahnsinn. Einfach Wahnsinn. Die Gefahr, dass dem Senat das Tourismusgeschäft in den nächsten Jahren völlig entgleitet, besteht aber nicht. Im Fazit heißt es: „Berlin setzt in Zukunft auf Partizipation, Kooperation und einen integrativen Steuerungsansatz zum Wohle Aller.“ Amen, würde man in der Kirche an dieser Stelle sagen. In der Politik hingegen sagen solche Sätze alles und nichts.

Es ist mitnichten so, dass Berlin kein Tourismuskonzept nötig hätte. Im Gegenteil bräuchte man sogar sehr dringend eins. Allerdings ein erstgemeintes, das wirkliche Probleme benennt, anstatt sich in Stilblüten zu ergießen, und das tatsächliche Wege aufzeigt, anstatt vage Andeutungen zu machen. In der Tat sind nicht die Tourist/innen das Problem, sondern das Problem ist das Geschäft, das mit ihnen gemacht wird. Es braucht eine wirkliche Regulierung, und zwar zulasten derjenigen, die Geld mit dem Ausverkauf der Stadt verdient haben, und zum Wohle derer, die unter den Folgen dieses enthemmten Treibens zu leiden haben. Die 47 Seiten eleganter Nonsense, die das Tourismuskonzept 2018+ liefert, helfen hier nicht weiter, auch wenn es sich dabei um den schönsten und lustigsten Text handelt, der von einer Senatsverwaltung in den letzten Jahren veröffentlicht wurde. ●



# Not my Partymeile

Im Neuköllner Weserkiez stößt der Massentourismus  
an die Grenzen der nachbarschaftlichen Toleranz

Von Hermann Werle

**Folgt man den statistischen Zahlen, dürfte es in Neukölln kein Tourismus-Problem geben. Lediglich 390.000 Gäste machten 2017 einen Abstecher in den Bezirk, der mit rund 857.000 Übernachtungen geringere Zahlen aufweist als beispielsweise Lichtenberg mit 1,2 oder Pankow mit 1,4 Millionen Übernachtungen. Vor allem im Vergleich mit Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte, die mit 6,5 und 12,9 Millionen Übernachtungen die touristische Berlinstatistik anführen, erscheinen die Belastungen gering. Dass diese Zahlen wenig über die kleinräumigen Realitäten aussagen, zeigt der Blick in die Weserstraße im nördlichen Neukölln.**

Als Heike Runge im September 1999 in der Wochenzeitung *Jungle World* über den Kiez rund um die Sonnenallee schrieb, dass es sich um eine „sturzpeinliche Scheißgegend“ handle, „wo im Wesentlichen gar nichts passiert, außer ein bisschen Kriminalität vielleicht“, entsprach dies sicherlich der allgemeinen Wahrnehmung. Für die Bezirkspolitik stellte die Gegend mit seinem hohen Anteil arbeitsloser und migrantischer Bevölkerung ein „Problemgebiet“ mit „überforderten Nachbarschaften“ dar. Auch heute noch wohnen dort in der Mehrzahl Geringverdienende und Arbeitslose. Ebenfalls noch weit über dem Berliner Durchschnitt liegt der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund, allerdings wird diese Konstellation nun als „Schmelztiegel der Kulturen“ oder „bunte Mischung“

touristisch vermarktet. Und das mit Erfolg. Der Kiez hat sich innerhalb weniger Jahre zu einer Hochburg von Ferienwohnungen und zu einer Kneipen- und Fressmeile entwickelt, die nach feuchtfröhlichen Partynächten überforderte Nachbarschaften hinterlässt.

## Rund um die Uhr die Sau rauslassen

Sowohl der Bezirk als auch das Land Berlin und seine Tourismusagentur *Visit Berlin* betreiben viel Aufwand, um Gäste nach Berlin und Neukölln zu lotsen. Geworben wird für die „Stadt der Freiheit“ mit dem Slogan: „Berlin ist 365/24: an allen 365 Tagen im Jahr spannend und mit einem Rund-um-die-Uhr-Programm“. Für die Nachbarschaftsinitiative Weserkiez liest sich das als die Freiheit, „an 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr die Sau rauszulassen“, wie in einer Pressemitteilung zu lesen ist. Viele Anwohner/innen klagen über Dauerlärmbelästigung und Vermüllung. Im letzten Jahr eskalierte die Situation rund um den Betrieb des ungenehmigt betriebenen *Fantastic Foxhole Hostels* in der Weserstraße 207 (MieterEcho Nr. 389/ Juli 2017). Der Eigentümer des Hauses, Alexander Skora, hatte sogar versucht, mehrere Mietparteien aus ihren Wohnungen zu werfen, zog aber zunächst vor der mobilisierten Nachbarschaft und schlussendlich vor dem Oberverwaltungsgericht den Kürzeren. Ein erster Erfolg. Um der weiteren Etablierung von „Ballermannzonen“ Einhalt zu gebieten, richtete die Nachbarschaftsinitiative eine Anfrage an die Neuköllner Bezirksverordnetenversammlung mit der Aufforderung, Höchstzahlen für Schankgewerbe und Hostels festzulegen. Außerdem solle der Bezirk „auf die Erhaltung und Wiederherstellung der Nahversorgung und Rückentwicklung touristischer Hotspots zielen“. Die Antwort des Bezirksamts vom 28. Februar 2018 fiel ernüchternd aus. Zwar ließe sich „eine besondere Häufung der Schank- und Speisewirtschaften erkennen“ und es gebe „zunehmende Verdrängungsprozesse von Kleingewerbe und Dienstleistungen“, gleichwohl bestünden „an eine Nicht-Genehmigung hohe Anforderungen angesichts der geltenden ‚Gewerbefreiheit‘ und der im Grundgesetz geschützten freien Berufsausübung“. Ruhestörungen fänden zudem „außerhalb des Dienstbetriebes des Ordnungsamtes statt“. Prost Ballermann! Gegen die Tatenlosigkeit der Politik wendet sich die Kampagne „Not My Partymeile“ und fordert dabei unter anderem den „Verzicht des Senats auf entwürdigende Kampagnen, die die Einwohner/innen der Stadt zu Statist/innen in einem Erlebnispark degradieren“. Eine klare Ansage an die Landes- wie Bezirkspolitik: Wer die Tourismusindustrie hätschelt, kann mit Toleranz bei den ignorierten Anwohner/innen nicht rechnen. ●



In der Weserstraße in Neukölln ist eine touristische Partyzone entstanden. Die Tourismusmarketingagentur *Visit Berlin* wirbt mit „Berlin 365/24“, die Stadt ist rund um die Uhr geöffnet. Ruhezeiten für die Bevölkerung sind nicht vorgesehen.  
Foto: Lucas Rubio Albizu

Weitere Informationen und Kontakt:

Nachbarschaftsinitiative Weserkiez: <https://iniweserkiez.wordpress.com>

Not My Partymeile: <https://www.facebook.com/notmypartymeile/info>

E-Mail: [notmypartymeile@gmail.com](mailto:notmypartymeile@gmail.com)



# Wenn der Kiez zu eng wird

Streit um touristischen Brennpunkt um die Simon-Dach-Straße in Friedrichshain

Von Joachim Maiworm

**Berlins touristischer Markenkern ist sein weltweit bekanntes Image als Partyhauptstadt Europas. Eines seiner Epizentren bildet die Simon-Dach-Straße mit Umgebung im Friedrichshainer Südkiez. Auswärtige Tourist/innen und Berliner/innen schätzen die „spezielle Atmosphäre“ dort, während sich viele Anwohner/innen gegen Menschenmassen, Müll und hohe Mieten wehren.**

In angesagten Städten wie Venedig, Barcelona, Amsterdam oder Berlin sind die Massen von Reisenden so enorm, dass sie die Orte touristisch überformen und Einheimische sich im eigenen Umfeld oft nur noch als Fremdkörper erleben. Das Schlagwort „Overtourism“ wurde deshalb zuletzt auch auf der Internationalen Tourismus Börse (ITB) im März 2018 intensiv diskutiert. Unklar blieb dort allerdings, wie die Tourismuslobby das Grundproblem wirksam anpacken will, will sie doch die Umsätze nicht schwächen. Eine Kernbotschaft auf der ITB lautete zudem, dass die anschwellenden Mittelschichten aus dem fernöstlichen Raum ihr Reisefieber erst noch richtig entdecken und für weitere touristische Wachstumsschübe sorgen werden. Auf die hat sich auch Berlin einzustellen, vor allem wenn der BER irgendwann fertiggestellt werden sollte (Seite 14). Für die seit Jahren vom Partytourismus geplagte Anwohnerschaft im Simon-Dach-Kiez sind das keine rosigen Aussichten. Die einst ruhige Wohnstraße begann Mitte der 90er Jahre zu

einer bevorzugten Kneipenmeile zu werden. Heute befinden sich dort etwa 155 Gastronomiebetriebe mit Außenbetrieb. Der Bezirk hatte die Ansiedlung von Gaststätten als „weichen Standortfaktor“ begünstigt, um die Attraktivität des Stadtteils zu erhöhen und auch für Unternehmen interessant zu machen. Mittlerweile buhlen dort im Sommer über 1.900 Freiluftplätze um Gäste. Berlins Organisation für Tourismusmarketing *Visit Berlin* feiert den Kiez auf seiner Website deshalb mit den Worten: „Das Publikum auf der Simon-Dach-Straße könnte bunter nicht sein!“ Dass ein überbordender touristischer Hotspot eher kulturelles Einerlei als Vielfalt bietet, verschweigt *Visit Berlin*; ebenso, dass dieser Ort mit einer der höchsten Berliner Kneipendichten immer noch überwiegend ein Wohngebiet ist. So förderte der 2016 von *Visit Berlin* kreierte Marketing-Slogan „365/24 Berlin“ (soll heißen: Die Stadt hat immer geöffnet) nicht zuletzt einen grölenden Sauftourismus, der immer wieder zu Beschwerden von Anwohner/innen über Lärmbelästigung beim Ordnungsamt führt und periodisch Bezirkspolitiker/innen auf den Plan ruft.

## Sanfte Maßnahmen und Ausschankbegrenzung

Die Bezirksverwaltung versuchte es in der Vergangenheit zunächst auf die sanfte Tour. 2015 wurden im Rahmen der Aktion „fair.kiez“ Pantomimen durch die Straßen geschickt, um Tourist/innen für mehr Rücksichtnahme auf das Ruhebedürfnis der Anwohner/innen zu sensibilisieren. Das vom Bezirksamt unter anderem in Zusammenarbeit mit Clubs und Veranstaltern, dem



Deutschen Hotel- und Gaststättenverband sowie *Visit Berlin* ins Leben gerufene Projekt wurde wohl eher als Ulk verstanden und blieb ohne größeren Erfolg. Anfang Februar dieses Jahres informierte deshalb das Bezirksamt über eine Allgemeinverfügung, nach der alle Gaststätten in der Simon-Dach-Straße ab dem 2. Mai ihren Außenausschank in der Woche um 23 Uhr, an den Wochenenden um 24 Uhr hätten schließen müssen. Für den mittleren Bereich der Simon-Dach-Straße zwischen Wühlichstraße und Boxhagener Straße besteht diese Auflage aber bereits seit 2003. Für viele andere Gaststätten im Umfeld ist es ähnlich. Würde die Verfügung umgesetzt, kämen lediglich einige Lokale in den südlichen und nördlichen Abschnitten der Straße, für die bislang unterschiedliche Zeiten gelten, hinzu. Einen großen Wurf stellte der von der SPD-Fraktion in die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) eingebrachte Antrag für einheitliche Biergartenzeiten also nicht dar. Aber selbst diese unzureichende Idee war im Bezirksparlament umstritten und wurde schließlich im März gekippt. Marlene Heihsel von der FDP beispielsweise argumentierte, die lokale Gastronomie würde darunter leiden, käme es zu einer „Friedhofsruhe“ im Kiez. „Und wenn der Kiez leise wird“, so Heihsel, „werden die Mieten steigen.“ Eine Aussage, der auch Bezirksbürgermeisterin Monika Herrmann (Bündnis 90/Die Grünen) zustimmte, wie der *Tagesspiegel* berichtete.

### Verdrängung auch wegen Tourismus

Die Ballermannisierung als Mietpreismbremse? Karola Vogel von der Initiative „Die Anrainer“ hält das schlicht für Unsinn. Im Gespräch mit dem MieterEcho verweist sie auf eine vor drei Jahren vorgelegte Studie der Asum GmbH (Angewandte Sozialforschung und urbanes Management) über das Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz. Dort stiegen demnach die durchschnittlichen Nettokaltmieten aller Vollstandardwohnungen allein zwischen 2011 und 2015 um etwa 18% von 6,07 auf 7,16 Euro/m<sup>2</sup>. Bei einem Viertel aller Wohnungen lag die Miete über 8 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt, vier Jahre zuvor waren es nur 8%. Im Rahmen der Untersuchung über die Veränderungen im Gebiet wurden von der befragten Anwohnerschaft vor allem als störend genannt: Party-Tourismus (Zunahme der Ferienwohnungen, Hostels, Ballermann-Atmosphäre, zu viele Kneipen, Lärmbelastungen), soziale Konflikte (Verdrängung Alteingesessener, Aufgabe normales Gewerbe für Anwohner/innen, steigende Mieten durch Luxus- und Eigentumswohnungen), Verteuerung (in Gastronomie und Einzelhandel), Schmutz und Drogenhandel. Insbesondere Lärm, zum Beispiel im Zusammenhang mit der Touristen- und Kneipenszene, Verschmutzung und Verkehrsbelastungen bildeten zu 17% die Umzugsmotive der Auszugswilligen. Die Entwicklung zur Simon-„Krach“-Straße führte vermehrt zu Wegzügen und damit zur Verdrängung der Bewohner/innen des Kiezes, was nicht nur die Auflösung nachbarschaftlicher Strukturen, sondern auch eine Aufwertung des Quartiers und den Zuzug Besserverdienender zur Folge hatte. So stellt sich auch Karola Vogel gegen die Aussagen der Bezirkspolitikerinnen und betont, dass der Wandel zum „Szenekiez“ Menschen erst dazu bringt, ihre Wohnungen aufzugeben, und dass durch die hohe Fluktuation die Mieten rasant steigen. Wer heute eine Wohnung im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz sucht – so die „Anrainerin“ – muss mit mindestens 12 Euro/m<sup>2</sup> rechnen. Hinzu komme, dass in neueren Mietverträgen die sogenannte Friedrichshainer Klausel aufgenommen werde, nach der die Miete wegen Lärm und Gerüchen nicht gemindert werden könne.



1.900 Freiluftplätze bieten die rund 155 Gastronomiebetriebe inzwischen im Simon-Dach-Kiez. Die Anwohner/innen des ehemals ruhigen Wohngebiets leiden seit Jahren unter massiven Beeinträchtigungen durch immer größer werdende Massen von Tourist/innen. Fotos: Matthias Coers

Die Sprecherin der Anwohnerinitiative hält aber eine einheitliche Schließstunde für die Außenbereiche keinesfalls für ausreichend. Das Lärm- und Müllproblem bilde lediglich die Spitze des Eisbergs. Ihrer Meinung nach wurzeln die Probleme tiefer, denn sie moniert das Verschwinden der für die Anwohner/innen wichtigen Infrastruktur infolge der touristischen Umgestaltung ihres Kiezes. Beispielsweise habe in der Simon-Dach-Straße eine alteingesessene Bäckerei den Betrieb aufgegeben und kurz darauf an gleicher Stelle eine Kneipe neu eröffnet. Auch wenn laut § 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn von ihnen unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können und sie „nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart“ eines Gebiets widersprechen, konnte die zusätzliche Gaststätte ihren Betrieb im Kiez aufnehmen. Und das obwohl die BauNVO den Bezirken prinzipiell die Möglichkeit bietet, die Eröffnung weiterer Lokale oder Hostels in Wohngebieten zu unterbinden, wenn sie denn das Baurecht entsprechend auslegen.

Die Auswahl an Partylocations steigt weiterhin an, das Angebot an klassischen Gewerbebetrieben aber schwindet. Die Veränderung des Wohncharakters des Kiezes zulasten der Anwohnerschaft und der sozialen Infrastruktur scheint unvermindert weiterzugehen. Um den Belastungen, die durch die Umwandlung ganzer Straßenzüge zu einer Partymeile entstanden sind, entgegenzuwirken, sollte sich die Berliner Politik deshalb an den Maßnahmen der Amsterdamer Stadtregierung orientieren (Seite 18). Diese greift hart durch, damit der dortige Stadtkern nicht weiter von Besucher/innen überrannt wird und sich die soziale Infrastruktur für die Einheimischen nicht noch stärker ausdünn (zum Beispiel Verbot typischer Touristen-Shops, neuer Fast-Food-Läden und Hotels). Damit der hochverdichtete Simon-Dach-Kiez und auch andere stark touristisch belastete Berliner Quartiere nicht länger auf ihre Vergnügungsfunktion reduziert werden, könnte Amsterdam ein Vorbild sein. ●

Weitere Informationen und Kontakt:  
<http://dieanrainer.de/blog>



hochwertig möblierte 2 Zi-Wohnungen

Kontakt: 0170 / 441 9 55

Fotos: Mathias Coers

## Ein Schritt vor, zwei Schritte zurück

Novelle des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes erleichtert  
die Vermietung von Ferienwohnungen

Von Rainer Balcerowiak

**Das Berliner Abgeordnetenhaus beschloss im März mit den Stimmen der Koalitionsparteien eine umfassende Novellierung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes. Die Neuregelungen betreffen sowohl Ausnahmeregelungen für die Genehmigung gewerblicher Vermietung von Erst- und Zweitwohnungen als auch das Vorgehen gegen Leerstand. Anders als in den Verlautbarungen der Senatsverwaltung und der wohnungspolitischen Sprecher der Regierungsparteien, handelt es sich – mit Ausnahme der neuen Bestimmungen zum Vorgehen gegen Leerstand – aber keineswegs um eine „Verschärfung“ des Gesetzes, sondern eher um eine Liberalisierung zugunsten der Anbieter von Ferienwohnungen.**

Das im November 2013 beschlossene Zweckentfremdungsverbotsgesetz trat nach dem Erlass einer ergänzenden Verordnung am 1. Mai 2014 in Kraft. Dem vorausgegangen war ein zähes Ringen innerhalb der Regierungskoalition aus SPD und CDU um einen Kompromiss. Letztendlich konnte die CDU einige Schlupflöcher und Ausnahmetatbestände in das Gesetz implementieren und auch eine zweijährige Übergangsfrist für die bereits bestehende Zweckentfremdung von Wohnraum durchsetzen. Dennoch war dieses Gesetz ein erster richtiger Schritt, um dem Wildwuchs bei der gewerblichen Nutzung von Wohnraum angesichts der immer dramatischer werdenden Wohnungsknappheit Einhalt zu gebieten. Die lukrative Umwidmung von Wohnungen zu Ferienapartments hatte beträchtliche Ausmaße angenommen. Zwar gab es keine offizielle Statistik, doch verschiedene Untersuchungen bezifferten die Anzahl der zu touristischen Zwecken genutzten Wohnungen auf bis zu 20.000.

Längst hatten sich professionelle Anbieter etabliert und die Ferienwohnungen wurden weltweit bei Portalen wie Airbnb und Wimdoo offeriert.

Trotz seiner offensichtlichen Schwächen beinhaltete das Gesetz einige klare Festlegungen. In § 2 heißt es: „Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum 1. 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; 2. für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke verwendet wird; 3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist; 4. länger als sechs Monate leer steht oder 5. beseitigt wird.“

Keine Zweckentfremdung liegt nach dem Gesetz unter anderem vor, wenn nur ein Teil einer Wohnung (maximal 50%) gewerblich genutzt wird, wenn eine Zweitwohnung länger als 6 Monate leer steht, weil sie nur zu gelegentlichen Aufenthalten genutzt wird, oder wenn der Leerstand mit geplanten Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen begründet wird.

### Große Vollzugsdefizite

Sehr schnell erwies sich, dass dieses Gesetz kaum umsetzbar war. Die Bezirke waren personell nicht im Entferntesten in der Lage, die ihnen übertragenen Aufgaben zu bewältigen. Die im Gesetz vorgegebenen Fristen zur Bearbeitung von Anträgen auf Genehmigung von Zweckentfremdung waren kaum einzuhalten. In diesen Fällen sah das Gesetz eine sogenannte „Genehmigungsfiktion“ vor. Das heißt, der Antrag galt als positiv beschieden und damit war die Zweckentfremdung genehmigt. Anfangs wurde den Bezirksämtern unter Berufung auf Datenschutz sogar verboten, Anbieter von Ferienwohnungen durch



Internetrecherche zu ermitteln, was später auf Initiative des Bezirks Mitte revidiert wurde. Das änderte allerdings nichts daran, dass die Anbieter die Herausgabe der Daten nach wie vor verweigern und sich mit dieser Haltung auch vor Gericht durchsetzen. Im letzten Prozess dieser Art wurde vom Berliner Verwaltungsgericht der Auskunftsanspruch der Behörden gegenüber Airbnb zwar prinzipiell anerkannt, doch der könne nur am Hauptsitz der Firma in Dublin geltend gemacht werden – ein nahezu aussichtsloses Unterfangen – und nicht bei ihrer deutschen Niederlassung, hieß es in dem Urteil.

In anderen Prozessen setzten sich Anbieter, die Ferienwohnungen bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes angeboten haben, weitgehend durch. Während die Bezirksämter in einigen erstinstanzlichen Verfahren obsiegten, setzte das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg die Verfahren aus und verwies sie zur Prüfung an das Bundesverfassungsgericht, das mögliche Grundrechtsverletzungen beim Eigentumsschutz und der Gewerbefreiheit untersuchen soll. Ein Entscheidungstermin ist noch nicht verkündet worden.

Doch auch unterhalb der Ebene juristischer Auseinandersetzungen erwies sich das Gesetz in Verbindung mit den Vollzugsdefiziten als extrem löchrig. Das betrifft vor allem die Grauzone zwischen legaler Kurzzeit-Untermietung und illegaler Zweckentfremdung, wobei oft „Strohmieter“ installiert, die Wohnungen aber weiterhin an Feriengäste vergeben werden. Und nach wie vor sind die Bezirke trotz inzwischen bewilligter zusätzlicher Stellen und reger Bürgerbeteiligung bei der Verfolgung von Zweckentfremdung kaum in der Lage, umfassend einzugreifen. Eine Anfrage der Linksfraktion zu 23 gemeldeten Leerstandsfällen in der Bezirksverordnetenversammlung Mitte ergab im Juni 2017, dass zwölf dieser Fälle dem Bezirksamt überhaupt nicht zur Kenntnis gelangt waren (MieterEcho Nr. 392/ Dezember 2017).

Bereits in ihrer Koalitionsvereinbarung hatte die rot-rot-grüne Landesregierung angekündigt, das Zweckentfremdungsverbotsgesetz zu überarbeiten und gegebenenfalls zu verschärfen. Doch herausgekommen ist in erster Linie eine Lockerung. Künftig dürfen Wohnungen prinzipiell 60 Tage im Jahr an Feriengäste vermietet werden, es ist lediglich eine Genehmigung erforderlich, die aber nicht verweigert werden kann. Zudem soll es „individuelle Lösungen“ bei längeren Studien- und Arbeitsaufenthalten im Ausland geben. Begründet wurde dies unter anderem mit einer notwendigen „Anpassung an die Lebenswirklichkeit“ vieler Berliner/innen, die bei auswärtigen Aufenthalten auf die Einnahmen aus der kurzzeitigen Vergabe ihrer Wohnung angewiesen seien. Ein merkwürdiges Argument, denn die reguläre befristete Untervermietung einer Wohnung ist ohnehin möglich. Die jetzt beschlossene Liberalisierung zielt aber eindeutig auf die gewerbliche Nutzung durch Vermietung an Feriengäste.

### Profiteure sind zufrieden

Für Zweitwohnungen werden sogar 90 Tage zur Vermietung an Feriengäste ermöglicht. Wobei es fraglich bleibt, ob diese Festlegung Bestand hat, denn in einem Vergleich hatte sich das Bezirksamt Pankow bereits im vergangenen Jahr mit einer Zweitwohnungsbesitzerin auf eine Freigabe der gewerblichen Nutzung für maximal 182 Tage verständigt. Auf alle Fälle bleibt es ein sehr lukratives Geschäftsmodell, Zweitwohnun-



Die Novellierung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes erleichtert die gewerbliche Nutzung durch Vermietung von Wohnraum an Urlaubsgäste. Sogar Airbnb bezeichnet die Gesetzesänderung als „Schritt in die richtige Richtung“.

gen in Berlin zu erwerben und an Feriengäste zu vermieten. Bei den Profiteuren des Geschäfts mit dem Wohnungsmangel zeigt man sich zufrieden mit der Novelle. Der Geschäftsführer von Airbnb Deutschland, Alexander Schwarz, sprach im Sender RBB von einem „Schritt in die richtige Richtung“. Während diese auch als „Homesharing“ bezeichnete Form der Zweckentfremdung weitgehend liberalisiert wird, gibt es beim Vorgehen gegen Leerstand einige Verschärfungen. So wird die Frist, binnen der ein Hausbesitzer eine leerstehende Wohnung entweder neu vermieten oder Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen anmelden muss, von 6 auf 3 Monate verkürzt. Die Obergrenze des Bußgeldrahmens für Verstöße gegen das Gesetz wird von bisher 100.000 auf 500.000 Euro erweitert. Bei hartnäckiger Verweigerung der Beseitigung von Leerstand seitens des Eigentümers sollen künftig schneller und einfacher treuhänderische Verwaltungen eingesetzt werden können. Wie das angesichts der riesigen Vollzugsdefizite in den Bezirken umgesetzt werden kann, bleibt abzuwarten. Festzuhalten ist, dass von den vor allem von der SPD seinerzeit formulierten ursprünglichen Intentionen des Gesetzes jetzt einiges aufgegeben wird. Das liegt zunächst an den Restriktionen, die durch Gerichte für die Unterbindung von Zweckentfremdung verhängt wurden, denn der „Schutz des Eigentums“ und die Freiheit seiner wirtschaftlichen Verwertung ist eines der höchsten Rechtsgüter der kapitalistischen Gesellschaftsordnung. Es fehlt dem Berliner Senat aber vor allem am politischen Willen, die vorhandenen Spielräume konsequent auszunutzen und einen rigorosen Vollzug, wie er beispielsweise in Metropolen wie Amsterdam, Barcelona und New York praktiziert wird, zu gewährleisten. Es würde wohl auch nicht in das PR-Konzept für das „hippe weltoffene Berlin“ passen. ●

Hinweisformular, um eine zweckentfremdete Wohnung zu melden: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung\\_wohnraum](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum)



# Neue Hotels mit Konfliktpotenzial

Der Berlintonismus boomt, doch die Zahl der Hotelbetten könnte schneller wachsen als die der Besucher – vor allem in Mitte und Friedrichshain wird weiter gebaut

Von Jutta Blume

**Tourist/innen gehören in Teilen Berlins längst zum alltäglichen Straßenbild. Kein Wunder, denn nach Angaben der Stadtmarketingagentur Visit Berlin halten sich im Schnitt 500.000 Gäste pro Tag in Berlin auf. Auch wenn manche nur Tagestourist/innen sind, brauchen die allermeisten nachts eine Bleibe. 500.000 Menschen, das entspricht einem Siebtel der Wohnbevölkerung. Zwar haben Tourist/innen kaum denselben Flächenbedarf wie Einwohner/innen, dennoch besteht in einer Stadt mit Wohnraumangel eine Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen und Gastgewerbe. Zumal in der Hauptstadt weiter neue Hotels gebaut werden und auch manchmal bereits bestehende Gebäude zu Hotels werden.**

Ob Berlin all die neuen Hotels braucht, die zuletzt eröffnet wurden und die noch in Bau oder Planung sind, darüber lässt sich streiten. Die Übernachtungszahlen sind in den letzten zehn Jahren kräftig gestiegen, wenn auch das Wachstum im Jahr 2017 ins Stoppen geriet. 2010 wurden in Berlin 20,8 Millionen Übernachtungen in Hotelbetrieben gezählt, im letzten Jahr waren es – wie auch im Jahr 2016 – 31,1 Millionen. Für die Stagnation macht die Tourismusbranche mitunter die Air-Berlin-Pleite verantwortlich. Mit der steigenden Zahl der Besucher/innen wuchs auch das Angebot an Hotelbetten, um 380% seit 1990. 143.000 Betten bieten die 781 Hotels der Stadt heute. Die Auslastung liegt im Schnitt bei 60%. Das ist im bundesweiten Vergleich nicht schlecht, in New York, einer

Stadt mit extremer Flächenknappheit, liegt sie jedoch bei 83%. Doch in Berlin wird weiter gebaut. Das geht aus aktuellen Zahlen zur Hotelentwicklung vom Hotel- und Gaststättenverband (Dehoga) Berlin hervor, über die *Tagesspiegel* und *Morgenpost* im März berichteten. Aktuell sind 30 Hotels in Bau oder in Planung. Außerhalb der Stadtgrenze am neuen Großflughafen BER entstehen 6 weitere. Alle 36 Hotels sollen insgesamt 15.800 Betten bieten.

Die meisten Projekte – abgesehen von denen in Flughafennähe – konzentrieren sich auf die Stadtteile Mitte und Friedrichshain. In Mitte entstehen gleich mehrere große Hotels mit ca. 1.750 Zimmern im Bereich des Alexanderplatzes, in Friedrichshain vier Häuser mit insgesamt 900 Zimmern im Bereich der East-Side-Gallery und der Mercedes-Benz-Arena. Ein weiteres Hotel wird an der Frankfurter Allee auf das Dach des Ring-Center-Parkhauses aufgestockt. Ein Hotelschwerpunkt ist auch die Gegend rund um den Hauptbahnhof, hier sind die meisten Projekte aber bereits fertig gestellt. Augenscheinlich gibt es durch diese neuen Großprojekte erstmal keine Verdrängung, da es sich ohnehin nicht um Wohngebiete handelt. Die Frage bleibt aber, ob die Gebiete nicht anders hätten besser entwickelt werden können.

## Substanzverlust der East-Side-Gallery, Gentrifizierung am Oranienplatz

Die Konfliktlinien müssen nicht unbedingt zwischen Gastgewerbe und bezahlbaren Mietwohnungen verlaufen, wie ein geplantes Projekt an der East-Side-Gallery zeigt, das in den oben



stehenden Zahlen nicht enthalten ist. Gleich neben dem umstrittenen Luxus-Wohnhochhaus Living Levels will der Projektentwickler Trockland GmbH unter dem Namen Pier 61|63 einen Komplex aus Hotel und Wohnungen errichten, beides im gehobenen Segment. Der 120 m lange und neun Stockwerke hohe Gebäudekomplex an der Mühlenstraße 61-63 soll auf rund 21.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Hotel mit ca. 167 Zimmern, 62 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen wie Shops und Bistros direkt an der Uferpromenade beherbergen. Damit würde nicht nur ein weiterer denkmalgeschützter Mauerabschnitt zugebaut, sondern auch ein Teil der Wohnungen im Nachbarhaus Living Levels verschattet. Auch wenn heute aus denkmalrechtlicher Sicht an dieser Stelle keine Baumaßnahmen zulässig sind, lässt sich das Projekt kaum noch verhindern, da Trockland über Baurecht verfügt. Bei den Konflikten zwischen Bewohnern von Luxuswohnungen und Luxushotelzimmern, oder auch zwischen Tourist/innen, die die East-Side-Gallery sehen möchten, und solchen, die dahinter ungestört schlafen möchten – zeigt der Tourismus eine eher absurde Seite. Anderer Art sind die Konflikte um ein 2017 eröffnetes Luxushotel im Herzen von Kreuzberg SO36, das Hotel Orania am Oranienplatz im ehemaligen Kaufhaus Brenninkmeyer. Zwar mag der Geschäftsführer des Orania, Dietmar Müller-Elmau mit seiner Aussage gegenüber dem ZDF formal Recht haben: „Wir haben niemanden vertrieben. Hier war nie eine Wohnung drin in diesem Haus. Das Haus hat zehn Jahre leer gestanden.“ Aber Anwohner/innen und benachbarte Gewerbetreibende befürchten, dass das Luxushotel als weiterer Gentrifizierungsmotor in den Kiez hineinwirkt. Man kann sich außerdem fragen, warum das Jugendstilhaus mit der bewegten Geschichte am Oranienplatz so lange leer gestanden hat – vielleicht genau in der Erwartung, es teuer an einen Investor verkaufen zu können. Und wenn es sich auch nicht als Wohnhaus eignet, so hätten dort auch bezahlbare Gewerbeflächen entstehen können, an denen es im Bezirk mangelt.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hätte wohl auch andere, kleinere Hotelprojekte gerne verhindert. Etwa die Hotelnutzung einiger Etagen eines Altbaus an der Simon-Dach-Straße Ecke Boxhagener Straße. Die Hotelnutzung war bereits 2008 genehmigt worden, 2009 hatte das Bezirksamt beschlossen, keine Genehmigungen für die Hotelnutzung im Milieuschutzgebiet mehr zu vergeben, ein Beschluss der später gerichtlich gekippt wurde. Das Hotel wurde schließlich im Juli 2016 eröffnet (MieterEcho Nr. 383/ September 2016). Zwischen Genehmigung, Planung und Bau eines Projekts liegen oft viele Jahre, sodass Wirtschaftsstadtrat Andy Hehmke (SPD) urteilt, dass das Tourismuskonzept der Senatsverwaltung für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu spät greifen würde. Allerdings sagt er auch: „Eine berlinweite, gesamtstädtische Steuerung wäre wünschenswert.“

### **Tourismuskonzept soll Entwicklung steuern**

Ein Tourismuskonzept, wie es auch im Koalitionsvertrag vereinbart wurde, befindet sich in der Senatsbefassung (Seite 4). Dieses beschäftigt sich auf einer Seite auch mit der räumlichen Entwicklung des Hotelgewerbes. Als problematisch werden dort zum einen „temporäre touristische Wohnformen“ benannt, denn sie „verstärken die Verknappung von Wohnraum, erzeugen Lärm in der Nachbarschaft und fördern die Entwicklung von Monostrukturen“. Zum anderen ist es die Konzentration von Hotelneubauten in den schon stark übernutzten Innenstadtbereichen. Weiterhin heißt es: „Es geht darum, zunehmenden



Neben dem Living Levels soll auf dem ehemaligen Todesstreifen an der East-Side-Gallery das Pier 61|63 entstehen, ein 120 m langer Komplex aus Hotel und Wohnungen im gehobenen Segment. Foto: Matthias Coers

Flächenkonkurrenzen zu begegnen, eine stärkere räumliche Entzerrung zu befördern und Neuinvestitionen qualitätsbezogen zu lenken.“

Ein Instrument dafür könnte ein Hotelentwicklungskonzept sein. Hierfür sollen aber zunächst die rechtlichen Möglichkeiten geprüft werden, inwiefern in die Ansiedlung und auch die Preisstruktur der Beherbergungsbetriebe eingegriffen werden kann. „Zu einem Hotelentwicklungskonzept können wir leider nichts sagen“, so die Pressesprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Petra Rohland. Das aktuell geltende Planungsrecht lasse eine Steuerung aber nur bedingt zu. „Eine Konzentration von Beherbergungsbetrieben auf bestimmte Bereiche der Stadt und ein gleichzeitiger Ausschluss an anderer Stelle im Stadtgebiet, ist im Baugesetzbuch nicht vorgesehen und daher auch nicht möglich“, erklärt Rohland. Hotels seien sowohl in allgemeinen Wohngebieten als auch in Misch- und Gewerbegebieten und sogar ausnahmsweise in reinen Wohngebieten zulässig. Das einzige Instrument der Steuerung, die verbindliche Bauleitplanung, liege auf Bezirksebene.

Wie ein Tourismuskonzept des Senats steuernd eingreifen soll, bleibt also vage. Selbst wenn es ein schlüssiges Konzept geben sollte: Es könnte aufgrund der Vielzahl an Hotelprojekten, die heute schon genehmigt sind, schlichtweg zu spät kommen. ●

# Kein Nadelöhr für Fluggastaufkommen

Auch wenn Billigfliegermarkt und Passagiermassen weiter wachsen, bleibt die Kapazitätsfrage des BER eine Scheindebatte

Von Benedict Ugarte Chacón

**Die Zahl der Menschen, die mit dem Flugzeug nach Berlin anreisen, wird in den nächsten zwei Jahrzehnten rapide ansteigen. Davon geht eine Luftverkehrsprognose aus, die im Auftrag der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH erstellt wurde. Die Flughafengesellschaft will dieser Entwicklung mit einem Ausbau des künftigen Flughafens Berlin Brandenburg (BER) und dem „Masterplan 2040“ begegnen. Kritiker/innen behaupten, der BER sei bei seiner im Jahr 2020 vorgesehenen Inbetriebnahme zu klein, um die erwarteten Passagiermassen zu bewältigen. Deswegen müsse der Flughafen Tegel offen gehalten werden. Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine auf einer fachlichen Basis geführte Debatte, sondern um eine insbesondere von der Berliner FDP angezettelte PR-Kampagne in eigener Sache.**

Die damalige Landesvorsitzende der Berliner FDP Sibylle Meister erklärte im Zusammenhang mit dem Volksentscheid „Berlin braucht Tegel“ 2017, dass der BER „schon bei der Eröffnung zu klein“ sein würde. Der Flughafen Tegel böte „hier die notwendige ergänzende Kapazität, um auch bei weiter steigender Attraktivität des Reiseziels Berlin zur Bewältigung des Fluggastaufkommens beizutragen“. Diese Argumentation zog sich durch die gesamte Kampagne der FDP für ihren Tegel-Volksentscheid, der auch von Ryanair unterstützt wurde. Neuerdings sollen auch in Brandenburg Unterschriften für die Offenhaltung Tegels gesammelt werden. Allerdings haben die FDP und ihr als „Tegelretter“ auftretender Fraktionsvorsitzender Sebastian Czaja ihre Behauptungen zur Kapazitätsfrage des BER nie mit einer fundierten Untersuchung oder Prognose unterlegt.

Der einzige Akteur, der dies bislang vermochte, war die Flughafengesellschaft selbst. Hierzu beauftragte sie das weltweit tätige Beratungsunternehmen Steer Davies Gleave (SDG). Der im Juli letzten Jahres erstellten Luftverkehrsprognose ist zu entnehmen, dass die Zahl der Passagiere an den Berliner Flughäfen in den letzten zwanzig Jahren enorm anstieg. Waren es im Jahr 1995 noch 10,8 Millionen Passagiere, betrug die Zahl bereits 17,1 Millionen in 2005 und 29,5 Millionen in 2015. Im Jahr 2016 war ihre Zahl auf 32,9 Millionen gestiegen. Im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern ist der Anteil der sogenannten Low Cost Carrier (LCC) – also der „Billigflieger“ – in Deutschland relativ gering. Laut SDG waren im Jahr 2016 lediglich 27% aller gebuchten Sitze solche von Billigairlines. In Italien betrug der Anteil 47% und im vereinigten Königreich 49%. In ihrer Prognose gehen die Gutachter/innen davon aus, dass sich die Zahl der Passagiere im Jahr 2020 bereits bei rund 38 Millionen bewegen und bis zum Jahr 2040 bis zu einer Höhe von rund 55 Millionen ansteigen wird. Der „zentrale Treiber“ seien dabei die LCC-Fluggesellschaften. Darauf, dass die Passagierzahlen stetig steigen, verweist auch die von der Flughafengesellschaft veröffentlichte Verkehrsstatistik. Wie unlängst bekannt gegeben wurde, flogen im Jahr 2017 rund 33 Millionen Passagiere von den Flughäfen Tegel und Schönefeld ab, was eine leichte Steigerung zum Jahr 2016 bedeutet. Schönefeld bediente dabei 12,8 Millionen, Tegel 20,4 Millionen Passagiere. Dabei war die Zahl der Passagiere auf innerdeutschen Strecken mit rund 8,2 Millionen deutlich geringer als die auf internationalen Strecken mit rund 24,5 Millionen. In den Monaten Januar und Februar 2018 lag die Zahl der Passagiere der Flughäfen Schönefeld und Tegel mit rund 4,2 Millionen 8,8%



Foto: Adrian Pingstone/Wikipedia

Der Flughafen Schönefeld fertigte zuletzt knapp 13 Millionen Passagiere jährlich ab und soll auch nach der Eröffnung des BER weiterbetrieben werden. Sowohl der BER als auch Schönefeld werden weiter ausgebaut, denn bis zum Jahr 2040 wird mit rund 55 Millionen Passagieren gerechnet, vor allem durch das erwartete Wachstum der Low Cost Carrier, also der Billigflieger.



unter der Passagierzahl vom Vorjahr. Auch die Zahl der Flugbewegungen sank in den ersten beiden Monaten des Jahres um 8,2% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

### Ausbau hat bereits begonnen

Was die FDP in ihrer Tegel-Kampagne als skandalisierbare Neuigkeit zu verkaufen versuchte, ist keinesfalls eine neue Entwicklung. Dass die Kapazitäten am künftigen BER in seiner ursprünglich errichteten Struktur nicht ausreichend sein werden, ist eine lange bekannte Problemstellung. Bereits im Verlauf des Jahres 2016 begann die Flughafengesellschaft mit der Konkretisierung eines Ausbauprogramms, mit welchem dem Anstieg der Passagierzahlen künftig begegnet werden soll. Es ist demnach bei Weitem nicht so, dass die Erweiterungsvorhaben der Flughafengesellschaft im Zusammenhang mit der von der FDP angezettelten „Tegel-Debatte“ stehen – auch wenn deren Vertreter dies immer wieder suggerieren wollen. Die Ausbauplanung sieht vor, dass der bestehende Flughafen Schönefeld in den nächsten Jahren eine Zeit lang weiter parallel zum BER betrieben werden soll. Neben diesem „Double-Roof-Betrieb“ soll der BER schrittweise erweitert werden. Mit diesen Maßnahmen soll die Abfertigung der bis zum Jahr 2023 erwarteten 40 Millionen Passagiere gelingen. Im bestehenden Flughafen Schönefeld wurde bereits das Terminal B vergrößert und die Infrastruktur angepasst. Auch wurde ein komplett neues Ankunftsterminal errichtet, welches schon im Winter 2016 in Betrieb ging. Als längerfristige Perspektive beabsichtigt die Flughafengesellschaft die schrittweise Erweiterung des BER nach dem „Masterplan 2040“. In dessen Phase 01 soll am BER ein zusätzliches Terminal – das „T1-E“ – an den bereits bestehenden Pier Nord angebaut werden. Der Pier Nord wiederum soll verlängert werden. Diese Maßnahmen sollen bis 2021 abgeschlossen sein und dazu führen, dass der BER dann bereits eine Kapazität von 33 Millionen Passagieren pro Jahr bedienen kann. Hinzu kommen die Kapazitäten des parallel betriebenen alten Flughafens Schönefeld.

### Abgetauchte FDP-Experten

Man mag zum BER nun stehen wie man will – die Kapazitätenfrage, die von den Tegel-Befürworter/innen ins Spiel gebracht wurde, hat sich mit dem begonnenen Ausbau jedoch bereits erledigt. Dabei ist genau diese Frage für die Argumentation pro Tegel essentiell. Denn aus rechtlicher Sicht kann der Flughafen Tegel, wenn überhaupt, nur offen gehalten werden, wenn sich nachweisen ließe, dass der BER nach seiner Inbetriebnahme an seine Kapazitätsgrenze stoßen würde. Dann nämlich könnten, so heißt es in einem Gutachten des ehemaligen vorsitzenden Richters am Bundesverwaltungsgericht Stefan Paetow, das dieser im Auftrag des Senats erstellte, „gewichtige abwägungsrechtliche Belange“ vorliegen, nach denen eine Offenhaltung Tegels theoretisch möglich wäre. Für Paetow gilt hier der zwischen Berlin und Brandenburg vereinbarte Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) als die entscheidende Rechtsnorm. Eine einvernehmlich zwischen den beiden Ländern vorgenommene Änderung des LEP FS mit dem Ziel, Tegel weiter zu betreiben, könnte nur rechtsfehlerfrei gelingen, wenn nach der Inbetriebnahme des BER bestehende „gravierende Kapazitätsengpässe“ nicht durch „ausreichende und zeitgerechte Erweiterungsmaßnahmen beseitigt werden könnten“. Gleiches gelte für die Aufhebung der bereits vor Jahren erfolgten Beschlüsse zum Widerruf der Betriebsgenehmigung von Tegel sowie zur „fiktiven Planfeststellung“ des



Dass die ursprünglich geplanten Kapazitäten des BER für das wachsende Reiseaufkommen nicht ausreichen würden, war bereits vor der Diskussion um den Weiterbetrieb des Flughafens Tegel bekannt. Als Reaktion darauf wurde schon 2016 ein Ausbauprogramm in Gang gesetzt.

Foto: Günter Wicker/Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Flughafens. Beide könnten nur im Fall „gravierender und dauerhafter Kapazitätsengpässe“ des BER rechtsfehlerfrei aufgehoben werden. Laut Paetow-Gutachten ließe sich sagen, dass wenn die Argumente zuträfen, dass der BER sich nach seiner Inbetriebnahme als zu klein erweise, „gewichtige abwägungsrechtliche Belange“ vorlägen. Mit diesen Belangen könnte ein weiterer Flughafen zwar betrieben werden, dass es sich dabei zwangsläufig um den innerstädtisch gelegenen Flughafen Tegel handeln muss, ist aber nicht gesagt. Sollten die Annahmen der Flughafengesellschaft, die diese im Zusammenhang mit dem „Masterplan 2040“ getroffen hat, sich als im Wesentlichen zutreffend erweisen, entfielen laut Paetow damit „das zentrale Argument für eine Änderung des LEP FS“. Eine Änderung wäre dann „abwägungsfehlerhaft und deshalb rechtswidrig“. Wie die Tegel-Befürworter/innen dieser Argumentation entgegengetreten wollen, ist bislang unklar. Bereits im August letzten Jahres hatte Czaja eine „Expertenkommission“ – unter anderem mit dem vorgeblichen Luftfahrtexperten und ehemaligen SPD-Politiker Wolfgang Clement – ins Leben gerufen. Die Kommission sollte einen Weiterbetrieb des Flughafens Tegel prüfen und vorbereiten. Czaja sagte damals: „Eine aufrichtige Debatte mit ehrlichen Zahlen. Das ist uns wichtig. Darum kümmern wir uns.“ Bis zum Redaktionsschluss hatten Czajas Experten allerdings keine fundierten Zahlen vorgelegt. Sie beließen es bei einem Gutachten mit der dürftigen Aussage, dass der Senat den FDP-Volksentscheid umzusetzen habe. ●



# Geschäft mit Ferienwohnungen

Studie zu Airbnb zeigt kommerzielle Immobilienverwertung  
und Auswirkung auf den Wohnungsmarkt

Von Justin Kadi, Roman Seidl und Leonhard Plank

**Gemeinsam mit dem Städtetourismus wächst Airbnb in den letzten Jahren rasant. In Wien wird Airbnb nicht nur von privaten Anbietern, sondern zunehmend auch für kommerzielle Immobilienverwertung genutzt. Wohnungen werden erworben und dauerhaft als Ferienunterkünfte vermietet. Das zeigt eine neue Studie der TU Wien, von der Berlin vieles lernen kann.**

Airbnb ist die weltweit größte Online-Plattform zur Vermietung von Ferienunterkünften. Das im Jahr 2009 in San Francisco gegründete Unternehmen verwaltet heute nach eigenen Angaben bereits rund 4,5 Millionen Unterkünfte in 81.000 Städten weltweit und erreicht mehr als 300 Millionen Gäste. Die Idee ist simpel: Anders als bei Hotelzimmern bieten Menschen ihre eigenen vier Wände zur kurzfristigen Vermietung an und die Online-Plattform dient der Vermittlung. Airbnb sieht hinter seinem rasanten Wachstum einen Boom der „Ökonomie des Teilens“. Ähnlich wie Uber im Fahrtendienst eröffnet die Digitalisierung aus Sicht von Airbnb im Bereich der Ferienunterkunftsvermietung Nischen für niedrigschwellige ökonomische Tauschbeziehungen. Auch in Wien ist Airbnb in den letzten Jahren rasant gewachsen. In den letzten drei Jahren stieg der Zahl der Angebote um nicht weniger als 560%. Waren es im Oktober 2014 noch 1.300 Unterkünfte, gab es ein Jahr später bereits 5.300. Im August 2017 waren es bereits rund 8.600. Airbnb ist mittlerweile nicht nur ein bedeutender Akteur im städtischen Übernachtungsgewerbe, sondern das Portal wird auch zunehmend von Geschäftsleuten dafür verwendet, Wohnungen dauerhaft als Ferienunterkünfte zu vermieten. Anstatt eines Vermittlungsdiensts für das angepriesene „Homesharing“ wird Airbnb damit zu einer Plattform der kommerziellen Immobilienentwicklung mit Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Auch wenn Airbnb

noch nicht einmal 10 Jahre besteht, hat das Unternehmen bereits eine wichtige Rolle am Wiener Übernachtungsmarkt erreicht. Airbnb-Angebote in Wien generierten im Jahr 2016 jährliche Bruttoeinnahmen von geschätzt 81 Millionen Euro inklusive Umsatzsteuer und Airbnb-Gebühren. Das entspricht rund 10% des Umsatzes für Übernachtungen in der Stadt.

## Vor allem Große verdienen

Fast 70% aller Airbnb-Angebote sind ganze Wohnungen und Häuser. Die von Airbnb beworbene Idee des geteilten Schlafzimmers oder Wohnraums spielt eine untergeordnete Rolle. Gerade einmal 1% entfallen auf die Kategorie „geteiltes Zimmer“, bei der Tourist/innen sich Schlaf- und restlichen Wohnraum mit den Gastgeber/innen teilen. Rund 30% der Angebote sind Zimmervermietungen.

Ein beträchtlicher Anteil der vermieteten Wohnungen wird nicht nur temporär an Tourist/innen vermietet, sondern dauerhaft. Das trifft – konservativ geschätzt – auf vier von zehn angebotenen Wohnungen zu. In absoluten Zahlen sind das etwa 2.000 Wohnungen. Bei diesen Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass sie nicht gelegentlich als Ferienunterkunft vermietet werden – etwa über ein Wochenende, wenn die regulären Bewohner/innen nicht da sind –, sondern gezielt als permanente Ferienwohnung vermarktet und genutzt werden. Obwohl die Mehrheit der Anbieter nur ein einziges Angebot inseriert, verdienen bei Airbnb vor allem wenige Große. Monatliche Einnahmen unter 500 Euro hat fast die Hälfte der Anbieter und an sie gehen nur rund 6,5% der Gesamteinnahmen. Dagegen kassiert das oberste Fünftel der Anbieter rund zwei Drittel der Einnahmen. 3,5% der Anbieter verdienen durchschnittlich mehr als 4.500 Euro monatlich, 0,4% mehr als 13.500 Euro und das höchste Monatseinkommen beträgt geschätzt rund 60.000 Euro. Diese Zahlen zeigen, dass das gelegentliche Vermieten des eigenen Zuhauses nur einen Teil



des Airbnb-Booms in Wien erklärt. Ein mindestens ebenso wichtiger Faktor scheint die Nutzung der Plattform durch finanzielle Immobilieneigentümer zu sein. Damit ermöglicht die Digitalisierung nicht nur das von Airbnb umworbene temporäre „Homesharing“, sondern etabliert sich auch als Mittel für eine neue Stufe der Immobilienverwertung. Vergleicht man die Einnahmen für reguläre Vermietung und dauerhafte Airbnb-Vermietung, wird deutlich, dass heute stadtweit deutlich höhere Einnahmen mit Airbnb erzielt werden können. Die Mehreinnahmen bei einer nicht mietpreisregulierten Mietwohnung variieren zwischen 36% und 75%, bei mietpreisregulierten Wohnungen sind sie noch höher. Immobilienwirtschaftlich besteht also ein klarer Anreiz für die Umwandlung von Wohnungen in dauerhafte Ferienunterkünfte. Immobilieneigentümer können mittlerweile auf eine Reihe an Agenturen zurückgreifen, die eine Verwertung von Wohnraum über Airbnb erleichtern.

### Mehr Kommerz als „Homesharing“

Die dauerhafte Umwandlung von Wohnungen in Ferienunterkünfte hat Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Wohnraum in der Stadt. Wohnungen, die dauerhaft von Tourist/innen genutzt werden, stehen dem regulären Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung. Stadtweit ist die Zahl an dauerhaften Airbnb-Wohnungen mit rund 2.000 heute noch begrenzt, vor allem wenn man es in Bezug zum gesamten Wohnungsangebot von rund 950.000 Wohnungen setzt. Das entspricht gerade einmal 0,21%. Der Wohnraumentzug findet allerdings räumlich stark konzentriert statt. Er betrifft besonders innerstädtische Nachbarschaften, in denen die Mieten und die Wohnungsnachfrage bereits sehr hoch sind. Dort werden dem Wohnungsmarkt bis zu 100 Wohnungen innerhalb eines Gebiets von 500 mal 500 m entzogen.

Im Kontext des angespannten Wohnungsmarkts in diesen Nachbarschaften kann davon ausgegangen werden, dass der Entzug von Wohnungen die ohnehin bereits hohen Mieten noch weiter ansteigen lässt und die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus innenstadtnahen Vierteln fördert. Darüber hinaus sind auch direkte soziale Folgen für Bewohner/innen in betroffenen Häusern und Nachbarschaften mitzudenken. Werden in einem Haus mehrere Wohnungen dauerhaft als Ferienwohnungen vermietet, verändert das sowohl die Nachbarschaftsbeziehungen als auch den Charakter des Hauses und der Hausgemeinschaft. Hohe Fluktuation, abweichendes Nutzungsverhalten in der Urlaubssituation sowie Unruhe und Lärm durch Überbelegung und durch Abreise und Ankunft am frühen Morgen, späten Abend oder in der Nacht können zu Konflikten führen, wenn ein Wohnhaus teilweise in ein Hotel umgewandelt wird.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass sich Airbnb in Wien im Kontext des wachsenden Städtetourismus in den letzten Jahren als bedeutender Akteur in der Tourismusindus-



Foto: Matthias Coers

In Berlin werden wie in Wien Wohnungen vor allem im innerstädtischen Bereich dauerhaft an Tourist/innen vergeben und dadurch dem Wohnungsmarkt entzogen. Das Vermittlungsportal Airbnb hat nach Presseangaben 26.000 Unterkünfte in Berlin zur gelegentlichen Vermietung im Angebot.

trie etabliert hat. Entgegen der von Airbnb gern hochgehaltenen Idee vom „Homesharing“ fördert die Plattform allerdings nicht nur das gelegentliche „Teilen“ der eigenen vier Wände, sondern sie wird heute zum beträchtlichen Teil auch kommerziell verwendet. Der hohe Anteil von ganzen Wohnungen an den Angeboten sowie die hohe Zahl von dauerhaft vermieteten Unterkünften lassen darauf schließen, dass sich die permanente Vermietung von Wohnungen über Airbnb als neue Stufe der Immobilienverwertung etabliert hat. Dauerhaft vermietete Airbnb-Wohnungen werden dem regulären Wohnungsmarkt entzogen. Die stadtweit bisher noch begrenzte Zahl von 2.000 dauerhaften Airbnb-Wohnungen sollte dabei nicht von der bestehenden Problematik ablenken, denn der Wohnraumentzug tritt lokal stark konzentriert auf, besonders in innerstädtischen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Zum Verlust von preiswertem Wohnraum kommt die Belastung der Mieter/innen vor Ort. Die Probleme könnten sich in den nächsten Jahren verschärfen. Würde sich das Wachstum von Airbnb in den nächsten fünf Jahren mit der Dynamik der letzten Jahre fortsetzen und der Anteil an kommerziell genutzten Wohnungen unter allen Angeboten gleich bleiben, würde es in Wien im Jahr 2022 bereits 40.000 dauerhaft vermietete Airbnb-Wohnungen geben.

Die Studie „Sharing-Ökonomie des Wohnens – Airbnb in Wien, räumliche und ökonomische Entwicklungslinien“ wurde von Roman Seidl, Leonhard Plank und Justin Kadi am Department für Raumplanung, Technische Universität Wien durchgeführt. Sie wurde gefördert durch die Hochschuljubiläumsstiftung der Stadt Wien. Die Ergebnisse der Studie sind auf der interaktiven Website <http://wherebnb.in/wien> verfügbar. Untersuchungen zu Airbnb in Berlin hatte 2014/2015 ein studentisches Projekt an der FH Potsdam durchgeführt. Das Projekt „Airbnb in Berlin – Was sagen die Daten?“ ist mit Karten auf der Website [www.airbnbvsberlin.de](http://www.airbnbvsberlin.de) dokumentiert.

# Ringen mit der Touristifizierung

Amsterdams Offensive für eine lebenswerte Stadt und bezahlbaren Wohnraum

Von Grischa Dallmer  
und Matthias Coers

**Die Wirtschaft wächst, immer mehr Menschen ziehen in die Stadt und der Tourismus boomt wie nie zuvor – das ist das heutige Amsterdam. Der jährliche Tourismus-Zuwachs beträgt 10%. Die Hälfte der 17 Millionen Besucher/innen im Jahr 2016 kam aus dem eigenen Land. Durch den hohen Andrang geraten nicht nur der Wohnungsmarkt, sondern auch der öffentliche Raum und die Infrastruktur der Stadt unter Druck.**

Angesichts des Tourismus-Booms versucht Amsterdam, die Entwicklung zu steuern. Unter dem Titel „Stad in Balans“ (Stadt in Balance) ist dazu seit Oktober

2014 eine Verwaltungsverordnung in Kraft. Um die mit der wachsenden Zahl der Besucher/innen, Einwohner/innen und Unternehmen entstehenden Konflikte zu entschärfen, hat die Stadtregierung Amsterdams verschiedene Maßnahmen eingeleitet.

Für den Innenstadtbezirk wurde eine Kooperation von Mitarbeiter/innen aus Stadtverwaltung und Polizei installiert, die sich City-Center-Offensive nennt und der strafrechtliche Aufgaben zukommen. Sie soll zum Wohl der Bewohner/innen Belästigungen und Verbrechen, die im Gedränge in der Innenstadt begangen werden, bekämpfen. Insgesamt besteht das Team aus 140 Beamten und Polizist/innen. Im Fokus stehen Raubüberfälle, Taschendiebstahl, Drogenhandel, Belästigungen und rowdyhaftes Verkehrsverhalten. Das Team ist 24 Stunden im Einsatz, zu Stoßzeiten an den

Orten mit dem größten Handlungsbedarf. Zum Stopp weiterer Eröffnungen von Geschäften, die sich ausschließlich auf Tourist/innen und Tagesgäste konzentrieren, unterbindet seit Oktober 2017 ein Beschluss die Neugründung von Ticketgeschäften, Fahrradverleihfirmen und Läden, die Lebensmittel zum sofortigen Verzehr wie Eiscreme und Snacks verkaufen. Bierfahrradtouren sind seit November 2017 in Teilen der Amsterdamer Innenstadt verboten. Eine neue Fußgänger-Route soll vom Stadtzentrum weglenken und führt vom Bahnhof in das ruhigere Plantage-Viertel.

## Behördliche Maßnahmen

Für Stadtrundfahrten wurde 2018 eine Tourismusabgabe eingeführt. Im östlich des Damrak und damit zentral gelegenen Rotlichtviertel *De Wallen*, das besonders großem Tourismus-Andrang ausgesetzt ist, benötigen Reiseleiter für Gruppentouren mit mehr als 4 Personen eine Genehmigung. Gruppen mit mehr als 20 Teilnehmer/innen sind generell verboten. Alle Touren müssen um 23 Uhr beendet sein, zudem gibt es explizite Instruktionen, den Sex-Arbeiter/innen mit Respekt gegenüberzutreten. Sie zu fotografieren ist verboten.

In Vorbereitung ist eine umfassende Genehmigungspflicht für viele touristische Dienstleistungen. Zudem soll die Touristkonzentration zerstreut werden. Um die Innenstadtbezirke zu entlasten, sollen Tourist/innen auch die äußeren Bezirke der Stadt besuchen. Dafür wurde bereits Anfang dieses Jahres eine differenzierte Kurtaxe eingeführt, welche im Stadtzentrum 6% und in den äußeren Bezirken 4% beträgt. Auch das Kreuzfahrtschiffterminal soll aus der Innenstadt verlegt werden. Im Rotlichtviertel *De Wallen* wird versucht, die Ströme von Fußgängern nach Bewegungsrichtungen zu trennen. Zudem sind dort – im Rahmen eines Pilotprojekts in Zusammenarbeit mit der neu gegründeten Business Investment Zone *Warmoesstraat* – die Gastgeber angehalten, ihren Gästen nicht nur Informationen über das



Seit 2014 reagiert die Stadt Amsterdam auf den wachsenden Tourismus mit mehreren konkreten Maßnahmen, um die Situation für die Bewohner/innen zu entschärfen. In der Innenstadt zum Beispiel werden immer mehr Bereiche für Reisebusse gesperrt und in einigen Bezirken wird kein Hotelneubau mehr zugelassen.

Foto: Michiel 1972/Wikipedia



Gebiet, sondern auch Verhaltensregeln nachzubringen. Zudem sollen sie die Touristen über Routen informieren, um überfüllten und verstopften Straßen und Gehwegen vorzubeugen.

Selbst die beliebten Wasserstraßen Amsterdams unterliegen wegen der Touristifizierung inzwischen neuen Restriktionen. So wurde die Geschwindigkeitsbegrenzung auf den Kanälen von 7,5 auf 6 km/h heruntersgesetzt. Es gibt Überlegungen, das beliebte Fahren mit Freizeitbooten im Rotlichtviertel generell mit einem Verbot zu belegen.

Um dem enormen Verkehrsaufkommen auf den Straßen zu begegnen, sollen abschnittsweise immer weitere Bereiche der Innenstadt für Reisebusse gesperrt werden. Die Stadt will mit – vor allem beweglichen – Pollern örtlich und zeitlich gezielt in den Verkehr eingreifen. So soll vor allem den Taxi-Runden entgegengewirkt werden. In Studien wurde festgestellt, dass viele Taxis auf Kundenfang permanent Runden durch die Innenstadt drehen. Zum „Taxi-Problem“ gehören aber auch unzählige Autos, die sich „wie Taxis verhalten“. Durch temporäre Sperrungen mittels versenk- oder umklappbarer Poller sollen in den drei meistfrequentierten Nächten einzelne besonders stark belastete Gebiete nur noch von Anwohner/innen befahren werden dürfen.

### Stopp der Wohnraumknappheit

In den Niederlanden können Sozialwohnungen oder Wohnungen auf dem freien Markt gemietet werden. Ein Punktesystem für Ausstattung, Lage, Größe und andere Kriterien legt fest, ob eine Wohnung als Sozialwohnung mit Mietbegrenzung anzubieten ist oder ob höhere Preise auf dem Markt erzielt werden dürfen. In den letzten Jahren sind immer mehr Wohnungen aus dem Punktesystem gefallen und das Angebot an bezahlbaren Wohnungen ist zurückgegangen. Um dem Druck auf den Wohnungsmarkt zu begegnen, hat die Kommune deutliche Maßnahmen ergriffen. Der Stadtrat entschied im Juli 2017, dass 40% der Neubauten innerhalb der Stadtgrenze in die Sozialwohnungsregelung fallen müssen. Die Miete darf nicht mehr als 710 Euro pro Monat betragen. Weitere 40% müssen mit einer Monatsmiete von etwa 850 Euro auf Haushalte mit mittlerem Einkommen abzielen. Zuvor gab es als Beschränkung nur den vorgeschriebenen Anteil von 30% Sozialwohnungen bei Neubau.

Auch für die Errichtung neuer Hotels gibt es nun in einigen Stadtteilen keine Erlaub-



Berlin will Tourismus weiterhin fördern und sieht auch im Tourismuskonzept 2018+ keine Tourismussteuerung vor. Amsterdam dagegen fokussiert auf die Lebensqualität der Stadtbevölkerung und hat mit seinem Konzept „Stadt in Balance“ gezielte Maßnahmen zur Tourismusregulierung eingeleitet. Foto: Matthias Coers

nis mehr, in anderen Stadtteilen gelten verschärfte Bedingungen. Ein Team wurde eingesetzt, um das Problem der illegalen Ferienvermietung anzugehen und entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung durchzusetzen. Die Vermietungsplattform Airbnb (Seite 16) hat der Vereinbarung über eine maximale Anzahl von 60 Tagen pro Jahr, an denen Anbieter ihre Wohnungen zur Ferienvermietung zur Verfügung stellen können, zugestimmt. Seit dem 1. Oktober 2017 ist eine Meldepflicht für Ferienunterkünfte in Kraft, um die illegale Vermietung von Wohnungen an Tourist/innen einzudämmen. Doch trotz dieser Maßnahmen ergab eine neue auf der Website des Immobilien-Beraters Colliers veröffentlichte Studie, dass die Zahl der durch Airbnb vermittelten Übernachtungen in Amsterdam in 2017 um weitere 25% auf 2,1 Millionen anstieg.

Das Vermieten des eigenen Zuhauses als Ferienvermietung ist nur erlaubt, wenn eine Reihe von Richtlinien eingehalten wird. Nur Hauptmieter/innen dürfen die Wohnung vermieten, dies auch nur gelegentlich und an maximal vier Menschen gleichzeitig. Die eigene Wohnung dauerhaft kommerziell zu vermieten, ist den Amsterdamer/innen untersagt. Wer sich nicht daran hält, muss saftige Strafen fürchten, bis hin zum Verlust der Wohnung. Die Hauptmieter/innen sind auch verantwortlich dafür, dass die Gäste andere Personen im Gebäude oder in der Umgebung nicht belästigen. Eine städtische Hotline gibt Bewohner/innen die Möglichkeit, auf Belästigungen hinzuweisen,

auch stellt Amsterdam ihren Bürger/innen ein Online-Formular bereit, um vermutete illegale Ferienwohnungen und Hotels zu melden. In öffentlichen Wohnungsunternehmen ist die touristische Untervermietung komplett verboten.

Im Jahr 2016 wurde im Stadtzentrum, dem Postleitzahl-Gebiet 1012, die öffentlich-private Investment- und Managementgesellschaft 1012Inc N.V. gegründet. Deren Ziel ist der strategische Kauf und die Verwaltung von Immobilien, um „sicherzustellen, dass Immobilien zur Verbesserung der Wohnqualität der Nachbarschaft genutzt werden“. Tourismus war bei den gerade vollzogenen Kommunalwahlen parteienübergreifend das Hauptthema. Gewonnen hat im März 2018 die grünlinke Partei, die Sozialwohnungen nicht dem freien Markt überlassen und nun eine Sozialwohnungsbau-Offensive für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen starten will.

Der CEO von Amsterdam Marketing, Frans van der Avert, sagte auf der ITB 2018 in Berlin, international besuchte Städte wie Amsterdam müssten den Fokus auf die Lebensqualität der in ihnen dauerhaft lebenden Menschen legen, und dass die Bewohner/innen das Gefühl haben sollen, es sei ihre Stadt. Es bleibt zu hoffen, dass die Wiederaneignung der Stadt durch die Stadtregierung zusammen mit der Bevölkerung substanziell an Praxis und Wirksamkeit für alle Bevölkerungsgruppen gewinnt. Nachahmung würde anderen von Tourismus und Zuzug geprägten Städten wie Berlin guttun. ●

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg machte im Januar von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch und verhinderte so den Verkauf des Mietshauses Großgörschenstraße 8 /Neue Kulmer Straße 1 an einen Luxemburger Investor. Foto: Matthias Coers

# Vorkaufsrecht erfolgreich ausgeübt

Bezirk Tempelhof-Schöneberg schützt 18 Wohneinheiten und bremst Investoren aus – Mieter/innen müssen mehr Miete zahlen

Von Jutta Blume

**Im Januar konnte der Bezirk Tempelhof-Schöneberg ein Mietshaus vor dem Verkauf an einen kommerziellen Investor bewahren. Ohne das Engagement der Mieter/innen und ohne Öffentlichkeitsarbeit sowie Unterstützung einzelner Politiker/innen wäre dies nicht möglich gewesen.**

„Hurra! Wir sind das erste Mietshaus im Berliner Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg, für das der Milieuschutz wirksam gegriffen hat“, ist auf der Website der Hausgemeinschaft Großgörschenstraße 8/ Neue Kulmer Straße 1 zu lesen. Das Mietshaus mit 18 Wohneinheiten war Ende November an die Luxemburger Firma „Albert Immo 6 S.a.r.L.“ verkauft worden (MieterEcho Nr. 393/ Februar 2018). Da zwischen dem Verkauf und dem Ablauf der Frist für die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts die Weihnachtsfeiertage lagen, war die Zeit besonders knapp. „Wir haben extrem die Trommel geschlagen, insbesondere in Richtung Politik“, berichtet die Mieterin Dilek Gaygusuz. Einzelne Politiker/innen von Bündnis90/Die Grünen und der Partei Die Linke hätten ihr Anliegen tatkräftig unterstützt und die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land gedrängt, schnell eine Entscheidung zu treffen. Geld mussten die Mieter/innen allerdings drauflegen, da die Stadt und Land den Kauf sonst als unwirtschaftlich

betrachtet hätte. Das heißt, die Mieter/innen haben gemeinsam freiwillige Mieterhöhungen ausgehandelt. „Wir haben versucht, die Mieten gerecht zu erhöhen“, so Gaygusuz, denn die Wohnungen hätten einen sehr unterschiedlichen Standard, manche würden noch mit Nachtspeicherheizungen beheizt. Bis zu 32% müssten einzelne Parteien nun mehr zahlen. Unter dem Mietspiegel seien die Mieten dennoch geblieben, da die meisten Verträge schon sehr lange Zeit bestünden.

Das Dilemma bestand darin, dass der von der Albert Immo 6 im Kaufvertrag vereinbarte Preis für das Haus einerseits zu hoch war, um es mit den bisherigen Mieten wirtschaftlich halten zu können, zum anderen aber nicht hoch genug, als dass der Bezirk stattdessen zum ermittelten Verkehrswert hätte kaufen können. Dies ist laut Baugesetzbuch erst möglich, wenn der Verkaufspreis den Verkehrswert „deutlich“ überschreitet. Ab wann genau eine deutliche Überschreitung vorliegt, darüber ist sich die Rechtsprechung allerdings nicht einig, die entsprechenden Urteile benennen zwischen 20 und 30%.

## Schutz für weitere Mietshäuser gefordert

Obwohl die Schöneberger Mieter/innen mit dem Abschluss des Vorkaufs glücklich sind und Dankeskarten an ihre Unterstützer/innen verschickt haben, sind sie dennoch unzufrieden mit der Gesamtsituation in der Stadt. „Wie in unserem Fall ein einziges glückliches Haus in einem der

größten Berliner Stadtbezirke mit über 300.000 Einwohnern durch Milieuschutz zu retten, das ist zweifelsohne löblich – aber es ist auch peinlich, weil es eben nur ein Haus ist. Denn es sollten Tausende Mietshäuser in Berlin sein, deren Bewohner mit wirksamen gesetzlichen Vorschriften und Instrumenten vor Vertreibung geschützt werden!“ Damit künftig weitere Häuser den Verwertungsinteressen von Immobilienunternehmen vorbeugen können, will die Hausgemeinschaft ihr im Zuge des Verkaufs gewonnenes Wissen teilen und auch zu einer besseren Vernetzung im Bezirk beitragen. Mieterin Gaygusuz betont dabei, „wie wichtig es ist, als Mieter an einem Strang zu ziehen“.

Für zahlreiche Mieter/innen geht es nicht ganz so günstig aus wie in der Großgörschenstraße 8/ Neue Kulmer Straße 1. In Tempelhof-Schöneberg wurden in den letzten Monaten zwei Abwendungsvereinbarungen geschlossen, im Februar für die Grunewaldstraße 27 und im März für die Crellestraße 12. Mit der Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung verpflichten sich die Investoren, die Milieuschutzauflagen einzuhalten und können damit den Vorkauf durch die Bezirke in Milieuschutzgebieten abwenden. In Neukölln konnte für die Braunschweiger Straße 51, die ebenfalls an die Albert Immo 6 S.a.r.L. verkauft worden war, auch eine Abwendungsvereinbarung erzielt werden. ●

Weitere Informationen:  
<http://www.gg8-nk1.de>



# Mondpreise bei Versteigerungen

Zuschlag bei zwei Millionen über Verkehrswert – Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg will Vorkaufsrecht bei Zwangsversteigerung prüfen

Von Rainer Balcerowiak

**Die Grundstückspreise sind in einigen Berliner Stadtteilen binnen Zehnjahresfrist um über 1000% gestiegen. Das ergibt eine Analyse der vom Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte ermittelten Verkaufspreise, die vom Rundfunk RBB ausgewertet wurden.**



Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der Gegend um die Wörther Straße in Prenzlauer Berg stieg von 460 auf 5.500 Euro. Am Samariterplatz in Friedrichshain schraubten sich die Werte von 380 auf 4.500 Euro hoch. Im Kreuzberger Wrangelkiez verzehnfachte sich der durchschnittliche Preis auf 3.500 Euro. Gesunken ist der Preis nirgendwo. Schlusslicht war mit 150% das Gebiet um den Hindenburgdamm in Lichterfelde.

Durch die steigenden Bodenwerte werden in attraktiven Lagen mittlerweile Preise für Mehrfamilienhäuser aufgerufen, die sich mit einer herkömmlichen Bewirtschaftung als Mietshaus nicht refinanzieren lassen. Die Einstiegsgebote bei Versteigerungen orientieren sich in der Regel am Verkehrswert eines Hauses, der den Durchschnitt der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten oder sicher erzielbaren Preise in dieser Lage abbilden soll. Bereits diese Verkehrswerte haben sich längst von den für eine normale Bewirtschaftung angemessenen Preisen entfernt. Galt früher das 12- bis 14-fache der Jahresnettokaltmiete als üblicher Preis, wird derzeit bereits der Verkehrswert mit dem 25- bis 30-fachen angesetzt.

Damit droht auch eines der wenigen Instrumente gegen Spekulation und Mietervertreibung, die den Bezirken in Milieuschutzgebieten zur Verfügung stehen, ins Leere zu laufen. Die Bezirke können bei Häuserverkäufen ein Vorkaufsrecht geltend machen, wenn die Pläne des neuen Eigentümers die Ziele des Milieuschutzes gefährden. Dem gehen in der Regel Verhandlungen über eine Abwendungsvereinbarung voraus, in der der Eigentümer sich verpflichtet, für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren auf kostentreibende Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen zu verzichten. Scheitern diese Bemühungen, kann der Bezirk in den Kaufvertrag eintreten. Dies geschieht in der Regel als Treuhänder für Dritte, da die Bezirke keine Mittel für eigene Ankäufe haben. Als Erwerber kommen in erster Linie kommunale Wohnungsbaugesellschaften, gemeinnützige

Stiftungen und Genossenschaften infrage, aber auch – wie vor Kurzem in der Eisenbahnstraße – ein privater Investor, der sich an die Vorgaben der Abwendungsvereinbarung halten will.

## Vorkaufsrecht gefährdet

Kreuzberg-Friedrichshain sieht sich als Vorreiter bei der Anwendung des Vorkaufsrechts, das bislang bereits 12 Mal ausgeübt wurde. Doch diese Praxis könnte angesichts der schwindelerregenden Preisentwicklung bald an ihre Grenzen stoßen. Denn laut bisheriger Rechtsprechung gilt bei Zwangsversteigerungen nicht der Verkehrswert als Preis, zu dem der Bezirk in den Vertrag einsteigen kann, sondern der tatsächlich erzielte Preis. Was das bedeutet, zeigte sich vor einigen Wochen bei einem Gründerzeithaus mit 27 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten am Mehringdamm, das beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg unter den Hammer kam. Bereits der vom Gericht als Einstiegsgebot veranschlagte Verkehrswert von fünf Millionen Euro erschien vielen Bewohner/innen extrem hoch, da sich das Gebäude und viele Wohnungen in eher schlechtem Zustand befinden. Den Zuschlag erhielt schließlich die einschlägig für rabiate Modernisierungen bekannte GbR Czarny & Schiff für sage und schreibe 7,1 Millionen Euro, was dem 41-fachen der derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete entspricht.

Bezirksstadtrat Florian Schmidt (Grüne) kündigte an, dass der Bezirk sein Vorkaufsrecht dennoch wahrnehmen wolle, allerdings zum Verkehrswert. Falls es zu keiner Einigung mit den neuen Besitzern kommt, strebt Schmidt ein Musterklageverfahren an. Dessen Ausgang könnte erhebliche Auswirkungen haben und im schlimmsten Fall das Vorkaufsrecht der Bezirke in Milieuschutzgebieten weitgehend aushebeln.

Bei Zwangsversteigerung droht Vorkaufsrecht als Instrument gegen Verdrängung wirkungslos zu werden, da laut Rechtsprechung der Zuschlagspreis als Verkehrswert gelten soll. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg will nach der Versteigerung des Hauses Mehringdamm 67 für 7,1 Millionen Euro ggf. ein Musterklageverfahren einleiten. Foto: Peter Homann

Weitere Informationen:  
<https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2018/03/bodenrichtwerte-berlin-grundstueckspreise.html>



Foto: Peter Hornann

# Ein leider steiler Aufstieg

Der Immobilienkonzern ADO verzeichnet in Berlin rasantes Wachstum und steigende Profite

Von Rainer Balcerowiak

**Wenn von börsennotierten Immobilienunternehmen in Berlin die Rede ist, geht es meistens um die Deutsche Wohnen AG. Doch längst haben sich auch andere große Player auf diesem lukrativen Markt etabliert und befinden sich kontinuierlich auf Wachstumskurs. Einer davon ist ADO Properties, eine in Luxemburg angesiedelte Firma, die ihre Investments ausschließlich in Berlin tätigt.**

Der Bestand der ADO umfasst derzeit knapp 21.000 Wohn- und 1.340 Gewerbeeinheiten, vorwiegend in begehrten innerstädtischen Lagen. Das Wachstum ist enorm, 2015 waren es erst knapp 15.000 Wohnungen. Erworben wurden in den vergangenen Jahren unter anderem einige Bestände der Citec-Gruppe.

Die Geschichte und Struktur von ADO ist ein Musterbeispiel für die Möglichkeiten, die der liberalisierte Finanzmarkt samt seiner Steueroasen eröffnet. Die Keimzelle des Firmenkonglomerats ist die 2003 in Tel Aviv gegründete und seit 2008 börsennotierte Firma ADO Holdings Ltd. 2007 wurde ein Tochterunternehmen namens Swallowbird Trading & Investments Ltd. in Zypern registriert. Diese erwarb die Hälfte eines Pakets von über 60 kleinen Immobilien- und Dienstleistungsfirmen in Berlin. Die andere Hälfte hielt eine in Amsterdam registrierte Firma namens SBI

Real Estate Development B.V., die wiederum hauptsächlich im Besitz von Tochterfirmen der Ursprungsfirma in Tel Aviv war. Die in Berlin tätigen Firmen wurden schließlich zur ADO Properties S.A. zusammengefasst. Der Börsengang in Frankfurt erfolgte im Juli 2015. Hauptaktionär ist die ADO Group in Tel Aviv mit 37,5% der Anteile. Der Emissionspreis der Aktie betrug 20 Euro, mittlerweile notiert sie bei rund 45 Euro.

## Share-Deals und „Aufholpotenzial“

Die Verschachtelung des Berliner Immobilienbesitzes in diverse GmbHs ermöglichte ADO auch die berühmten „Share Deals“. Bei „Share Deals“ wird die Grunderwerbsteuer umgangen. Bei diesen Immobilientransaktionen werden nicht unmittelbar die Häuser bzw. Liegenschaften gekauft, sondern Anteile von weniger als 95% an Immobiliengesellschaften (Mieter-Echo Nr. 389/ Juli 2017). Von diesem Steuersparmodell zulasten des Landeshaushalts hat ADO reichlich Gebrauch gemacht.

Die Fokussierung auf den Berliner Markt begründet ADO in seinen Geschäftsberichten mit dem sehr großen „Aufholpotenzial“ bei den Mieten in Berlin. Für 2016 wurde vermerkt, dass bei Neuverträgen Mieten vereinbart werden konnten, die zwischen 19 und 69% über den Bestandsmieten liegen. Druck auf Altmietler/innen wird vor allem durch Modernisierungen ausgeübt. Entsprechende Duldungsklagen werden rigoros juristisch verfolgt. Um den

Auszug zu forcieren, müssen Mieter/innen bisweilen aber auch mit gewissen Havarien rechnen wie zum Beispiel längerem Ausfall von Heiz- und Warmwasseranlagen im Winter.

Im Gegensatz zu vielen anderen Investoren setzt ADO bislang nicht in erster Linie auf die schnelle Umwandlung und den Verkauf von Eigentumswohnungen, sondern auf möglichst teure Vermietung und auf Wertsteigerung durch Modernisierungen. In einigen Objekten gab es auch Umbauten zur Schaffung von kleinen möblierten Apartments für Studierende. Zur Expansionsstrategie gehören ferner die Verdichtung innerhalb von Wohnblöcken, der Dachgeschossausbau und einige Neubauprojekte, vor allem für „Micro-Apartments“. In der Selbstdarstellung liest sich das so: „In der für uns spannendsten Stadt Europas vermieten wir Wohnungen für jede Lebenssituation: Warum? Wir bei ADO sind eine Gemeinschaft von BERLINSIDERS und lieben es, ganz vorne mitzuspielen, wenn sich diese Stadt ständig neu erfindet.“

In der Tat spielt ADO „ganz vorne mit“, wenn es um die rasante Wertentwicklung des Wohnungsbestands geht. Binnen Jahresfrist erhöhte sich laut Geschäftsbericht die Bewertung des Portfolios zum Dezember 2017 um rund eine Milliarde auf 3,32 Milliarden Euro, teils durch Zukäufe, teils durch Wertsteigerungen. Und da die herrschende Politik dem Treiben derartiger Konzerne nichts entgegenzusetzen will, wird das wohl auch so weitergehen. ●





Foto: Mathias Coers

# Mieter/innen fragen – wir antworten

## Fragen und Antworten zur Mietpreisbremse

Von Rechtsanwältin  
Ronska Verena Grimm

**Ich bin gerade umgezogen und meine Vermieterin verlangt 15 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt. Kann ich die Miete reduzieren, obwohl ich den Vertrag unterschrieben habe?**

Die Miete kann trotz wirksamen Mietvertrags reduziert werden, wenn die Voraussetzungen der Mietpreisbremse vorliegen. Die Mietpreisbremse trat am 1. Juni 2015 in Kraft und gilt nur für Verträge, die seit diesem Datum geschlossen worden sind.



Foto: Privat

Rechtsanwältin Ronska Verena Grimm berät in der Beratungsstelle Sonnenallee/ Neukölln (freitags).

Zeitlich ist sie für Ihre Wohnung also anwendbar. Sie ist auch örtlich anwendbar, da die Regelung laut Mietenbegrenzungsverordnung für ganz Berlin gilt. Es müssten aber bei Ihnen auch noch die weiteren Voraussetzungen vorliegen (siehe unten). Um herauszufinden, ob Ihre Miete tatsächlich überhöht ist, muss im ersten Schritt die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung berechnet werden.

**Wie finde ich die ortsübliche Vergleichsmiete heraus?**

Das funktioniert so wie bei Mieterhöhungen. Auf der Website des Berliner Senats findet man unter dem Stichwort „Miet-spiegel“ eine Berechnungsmöglichkeit. Dort sind Adresse, Größe der Wohnung, Baualter des Gebäudes sowie die positiven und negativen Merkmale der Wohnung einzugeben. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dann automatisch errechnet. Natürlich kann sie auch in unseren Beratungsstellen ermittelt werden, die Berliner MieterGemeinschaft hält für die Berechnung eine Arbeitshilfe bereit. Ist das Baualter des Gebäudes unbekannt, können Sie es beim bezirklichen Bauamt erfragen. Befindet sich die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, ist die Miete mithilfe eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

Wichtig: Liegt die Wohnung in einem nachträglich ausgebauten Dachgeschoss eines Altbaus, zählt das Jahr des Dachgeschossausbaus. Somit ist ein anderes Miet-spiegelfeld als bei den Wohnungen in den unteren Geschossen zutreffend.

**Die ortsübliche Vergleichsmiete für meine Wohnung beträgt laut Mietspiegel 8 Euro/m<sup>2</sup>. Ich zahle also 7 Euro/m<sup>2</sup> zu viel. Von Nachbar/innen habe ich erfahren, dass meine Vermieterin vermutlich keine so hohe Miete gezahlt hat wie ich. Wie geht es weiter?**

Wichtig zu wissen ist, wie viel die Vermieterin gezahlt hat. Wenn sie genauso viel oder sogar mehr gezahlt hat, darf Ihre Vermieterin weiterhin die überteuerte Miete verlangen. Denn jede überteuerte Miete, die akzeptiert wird, kann von nachfolgenden Mieter/innen nicht mehr angegriffen werden. Bei der Vormiete werden allerdings nur Mieten berücksichtigt, die mit der Vermieterin mehr als ein Jahr vor der Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden. Damit soll ausgeschlossen werden, dass die Miete – um die Mietpreisbremse zu umgehen – im Einver-

Abfrageservice und automatische Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)



Die Mietpreisbremse enthält zugunsten der Immobilienwirtschaft zahlreiche Ausnahmen. Sie gilt nicht für Neubauwohnungen (erstmalige Vermietung ab 1. Oktober 2014) und nicht für Wohnungen, die nach einer „umfassenden Modernisierung“ erstmals vermietet werden. Eine Modernisierung gilt dann als „umfassend“, wenn die Modernisierungskosten mehr als ein Drittel der Investition für eine vergleichbare Neubauwohnung betragen. Foto: nmp

ständnis mit dem/der Vermieter/in kurz vor Auszug stark erhöht wird.

### Wie finde ich heraus, wie hoch die Vormiete war?

Sie sollten verschiedene Informationsmöglichkeiten nutzen. Da die Vermieterin gesetzlich zur Auskunft verpflichtet ist, sollten Sie sie zunächst dazu formlos auffordern. Kennen Sie die Vermieterin, fragen Sie diese. Ist das nicht der Fall, ist es sinnvoll, Nachbar/innen zu fragen, ob diese wissen, wie hoch die Miete war. Wir alle sollten beim Auszug solidarisch sein und die Angaben zur gezahlten Miete und zur letzten Mieterhöhung am besten mit Telefonnummer bei Nachbar/innen hinterlegen. Steigende Mieten schaden uns letztlich allen.

### Was kann ich tun, wenn die Vormiete trotz Aufforderung nicht offen gelegt wird?

Dann kann eine Stufenklage erhoben werden. Dabei wird die Vermieterin in der ersten Stufe verurteilt, Auskunft über die Vormiete zu erteilen und in der zweiten

Stufe können wir im laufenden Klageverfahren genau beziffern, ob Sie aufgrund dieser Information einen Anspruch auf Herabsetzung der Miete haben oder nicht.

### Ich habe erfahren, dass die Vormiete 6,50 Euro/m² betrug. Um wie viel kann ich jetzt reduzieren?

Die Vermieterin kann die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen und darf hierauf sogar noch 10% aufschlagen. Das ist gesetzlich in § 556d Absatz 1 BGB geregelt. Oder sie kann – wenn die Miete bereits über der ortsüblichen Miete lag – den Betrag verlangen, den die Vermieterin gezahlt hat. Hierauf dürfen dann aber nicht zusätzlich 10% aufgeschlagen werden. Der höhere Betrag ist die höchstzulässige Miete. In Ihrem Fall ist die Vermieterin also nicht verpflichtet, nur 6,50 Euro/m² zu verlangen, sondern kann 10% auf die ortsübliche Miete in Höhe von 8 Euro/m² aufschlagen. Die zulässige Miete beträgt bei Ihrer Wohnung also 8,80/m² nettokalt – wenn keine der nachfolgend genannten Ausnahmen vorliegt.

### Welche Ausnahmen gibt es?

Wenn die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet wird, ist die Mietpreisbremse nicht anwendbar. Weitaus häufiger ist aber der Fall, dass die Wohnung in den letzten 3 Jahren vor der Anmietung modernisiert wurde. Hier ist zu

unterscheiden: Bei einer Erstvermietung nach sogenannter „umfassender“ Modernisierung ist die Mietpreisbremse nicht anwendbar. Eine umfassende Modernisierung ist dann anzunehmen, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Haben Vermieter weniger investiert, greift die Mietpreisbremse.

### Bei mir wurde vor meinem Einzug nur das Bad neu gemacht. Wie finde ich heraus, wie teuer das war?

Auch diese Information müssen Vermieter offen legen (§ 556g Absatz 3 BGB). Da dies in der Praxis häufig trotz Aufforderung nicht erfolgt, ist vor Klageerhebung natürlich nicht vorzusehen, ob und in welchem Umfang die Miete tatsächlich überhöht ist. Die Modernisierungskosten werden häufig erst nach Erhebung einer entsprechenden Klage mitgeteilt. Ihre Vermieterin wird dann zunächst verurteilt, die Kosten darzulegen. Das heißt, sie muss die Unterlagen zur Verfügung stellen, aus denen aufgeschlüsselt die genauen Kosten jeder Modernisierungsmaßnahme hervorgehen. Vermieter versuchen dabei häufig, auch Instandsetzungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen als Modernisierung zu deklarieren. Das muss sorgfältig überprüft und herausgerechnet werden.

Wichtig: Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel ist der Zustand vor der Modernisierung heranzuziehen. Wurde zum Beispiel im Bad ein wandhängendes WC eingebaut und die Kosten dafür als Modernisierung umgelegt, ist das bei der Spanneinordnung nicht (nochmal) als wohnwerterhöhendes Merkmal in der Gruppe 1 der Orientierungshilfe zum Mietspiegel zu berücksichtigen. Das ist in § 556e Absatz 2 Satz 2 BGB gesetzlich geregelt.

### Ich kann mir nicht vorstellen, dass das neue Bad so teuer war, dass 15 Euro/m² gerechtfertigt sein könnten. Wie gehe ich jetzt vor?

Die Voraussetzung dafür, einen Teil der Miete zurückzubekommen, ist die qualifizierte Rüge. In der Rüge muss genau angegeben werden, weshalb die Miete aus Ihrer Sicht unzulässig überhöht ist. Ihre Vermieterin soll in die Lage versetzt werden, die Berechnung nachzuvollziehen. Die Anforderungen an die Rüge dürfen aber dabei nicht überspannt werden. Es empfiehlt sich in jedem Fall, ein Muster zu verwenden und die ausgefüllte Spanneinordnung in Kopie beizufügen. Zugleich sollten Sie die Vermieterin mit der

Für weitere Informationen empfehlen wir unsere mietrechtliche Infoschrift „Mietpreisbremse – Tipps für Mieter/innen zur Anwendung der Mietpreisbremse“ inklusive Musterbrief „Qualifizierte Rüge“. Sie erhalten die Infoschriften unter [www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html](http://www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html) oder siehe Seite 2.



Rüge auffordern, die Vormiete und etwaige Modernisierungskosten offenzulegen. Sie sollten außerdem nicht vergessen mitzuteilen, dass die zukünftige Miete nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung gezahlt wird. Einen Musterbrief finden Sie auf Seite 26 und auf der Website der Berliner MieterGemeinschaft. Gern prüfen wir auch in der Beratungsstelle, ob Ihre Rüge den Formerfordernissen genügt. Wichtig: Rügen können Sie nicht rückwirkend. Sie bekommen die überzahlte Miete erst ab dem nächsten Monat zurück, nachdem die Rüge bei Ihrer Vermieterin eingegangen ist. Da Sie den Zugang im Streitfall beweisen müssen, empfiehlt sich die Übersendung per Einwurf-Einschreiben. Wollen Sie möglichst wenig Geld verlieren, sollten Sie noch im ersten Monat nach Vertragsschluss die Miethöhe rügen.

**Ich habe nun gerügt und die Vermieterin aufgefordert, innerhalb von zwei Wochen mitzuteilen, ob sie mit der Reduzierung der Miete einverstanden ist. Sie hat mir jetzt geschrieben, dass die Mietpreisbremse gar nicht gültig sei und dass ich außerdem den Mietspiegel nicht anwenden dürfe. Stimmt das?**

Vermieter reagieren häufig entweder gar nicht oder sie versuchen es mit dieser Argumentation. Richtig ist, dass die 67. Kammer des Landgerichts Berlin die Regelung über die Mietpreisbremse für verfassungswidrig hält und das Gesetz dem Bundesverfassungsgericht zur Klärung vorgelegt hat. Eine Entscheidung liegt noch nicht vor. Die 63. Kammer des Landgerichts Berlin hat hingegen ausführlich dargelegt, weshalb aus ihrer Sicht keine Verfassungswidrigkeit vorliegt (Mieter-Echo Nr. 392/ Dezember 2017). Der Umgang mit der Mietpreisbremse ist deshalb in Berlin bei den Amtsgerichten derzeit sehr uneinheitlich. Deshalb sollten Sie sich auf jeden Fall nicht abwimmeln, sondern sich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen. Solange die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts nicht vorliegt, ist die Behauptung der Vermieterin jedenfalls falsch und Sie sollten sich dadurch keinesfalls von einer Rüge abhalten lassen. Ob Sie nach erfolgloser Rüge klagen oder abwarten, ist eine strategische Frage, die in der Beratung besprochen werden sollte. Beides ist möglich.

**Also kann ich die ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Mietspiegel berechnen?**

Auch dazu ist die Rechtsprechung nicht ganz einheitlich. Überwiegend aber wird

von den Amtsgerichten und vom Landgericht Berlin der Mietspiegel als Berechnungsgrundlage bejaht. Womit Sie in Ihrem Bezirk rechnen müssen, erfragen Sie am besten in Ihrer Beratungsstelle vor Ort. Die Rüge sollten Sie auf jeden Fall auf Basis des Berliner Mietspiegels erstellen. Sieht Ihre Vermieterin das anders, muss es später im Klageverfahren diskutiert werden. Das hat aber keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit der Rüge.

**Wann kommt die überzahlte Miete zurück auf mein Konto und brauche ich einen neuen Mietvertrag?**

Im Klageverfahren beantragen wir die gerichtliche Feststellung, wie hoch die zukünftig zu zahlende Miete ist und die Rückzahlung der überhöhten Miete seit der Rüge. Häufig kann zudem ein Teil der Kautions zurückverlangt werden. Die Kautions darf drei Monatsmieten nicht übersteigen. Hat die Vermieterin den Maximalbetrag verlangt und reduziert sich die Nettokaltmiete, muss auf Antrag auch die überzahlte Kautions zurückgezahlt werden. Ist das Urteil rechtskräftig und zahlt die Vermieterin die Beträge trotzdem nicht zurück, können Sie diese mit den laufenden Mietzahlungen aufrechnen.

Einen neuen Mietvertrag müssen Sie nicht abschließen. Ihr Mietvertrag bleibt gültig und wird durch das Urteil ergänzt. Beides sollten Sie also gut aufbewahren. Wenn Sie unsicher sind, fragen Sie die Rechtsanwältin/den Rechtsanwalt, die/der Sie im Prozess vertritt, wie Sie vorgehen sollen.

**Meine Nachbarin zahlt auch richtig viel Miete, hat aber eine Staffelmiete. Macht das einen Unterschied?**

Bei Staffelmieten ist die Mietpreisbremse auf jede einzelne Staffel anwendbar. Das steht in § 557a Absatz 4 BGB. Die Voraussetzung ist, dass der Mietvertrag nach dem 1. Juni 2015 abgeschlossen wurde. Ist das der Fall, kann bei jedem Eintritt in eine neue Staffel die Miethöhe geprüft werden. Ist sie bereits zu Mietbeginn zu hoch oder wird sie es im Laufe der Zeit, kann sie gerügt und der unzulässige Betrag zurückverlangt werden. Das wird in der Regel nur im Klageweg erfolgreich sein. Da ein Klageverfahren teilweise rund ein Jahr dauert, muss man bei uneinsichtigen Vermietern notfalls jedes Jahr erneut rügen und klagen. Das kann sehr belastend sein. Daher kann man im Einzelfall überlegen, vor Gericht einen Vergleich zu schließen, der die Miethöhe der nächsten Jahre mitumfasst.

Bei Indexmieten ist es hingegen so, dass



Die Voraussetzung dafür, die zu viel gezahlte Miete zurückzubekommen, ist die qualifizierte Rüge (Seite 26). Mieter/innen können nicht rückwirkend rügen, sondern bekommen die überzahlte Miete erst ab dem Zeitpunkt zurück, nachdem die Rüge beim Vermieter eingegangen ist. Foto: TRgreizer/pixelio.de

nach § 557b Absatz 4 BGB die Regelungen der Mietpreisbremse nur auf die Ausgangsmiete anwendbar sind. Man kann diese also einmal rügen und bestenfalls reduzieren. Danach steigt die Miete ganz regulär in Höhe des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Werts.

**Wenn die Mietpreisbremse bei mir nicht greift, gibt es noch einen anderen Weg, die Miete zu reduzieren?**

Grundsätzlich kann man immer auch an § 5 Wirtschaftsstrafgesetz denken. Diese Norm über die Mietpreisüberhöhung greift ein, wenn Vermieter unter „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ eine um mehr als 20% überhöhte Miete verlangen. Mieter/innen müssen aber beweisen können, dass der Vermieter eine Notlage gezielt ausgenutzt hat und man gezwungen war, die überbezahlte Wohnung anzumieten, weil man schlichtweg keine andere Wahl hatte.

**Ich habe Angst, es mir mit der Vermieterin zu verscherzen, wenn ich rüge.**

Die Vermieterin verhält sich rechtswidrig, wenn Sie eine überhöhte Miete verlangt. Das Mietverhältnis ist eine Geschäftsbeziehung, in der Mieter/innen selbst bei Zahlung von Wucherpreisen nicht vor sonstigen Unannehmlichkeiten geschützt sind. Man kann nichts verlieren, daher sollte man es aus meiner Sicht in jedem Fall versuchen. ●

# Mietpreisüberhöhung rügen

Es mag Überwindung kosten, den Vermieter der mühselig gefundenen Wohnung gleich nach Beginn des Mietverhältnisses mit einer Forderung nach Reduzierung der Miete und notfalls mit einem Prozess zu konfrontieren. Aber: Erstens kann sich die überzahlte Miete, vor allem bei einer größeren Wohnung, schnell zu enormen Geldbeträgen summieren. Zweitens ist es der Vermieter, der gegen geltendes Recht verstößt. Drittens helfen Mieter/innen mit einer erfolgreichen Reduzierung ihrer Miete nicht nur sich selbst, sondern indirekt auch anderen Mieter/innen.

Die vor Juni 2015 und trotz Geltung der Mietpreisbremse danach vereinbarten überhöhten Mieten sind unerbittlich in den Berliner Mietspiegel 2017 eingeflossen, was den Mietwerten deutlich anzusehen ist. Weil neu vereinbarte Mieten in den zukünftigen Mietspiegel einfließen werden, ist es vorteilhaft, dass diese so niedrig wie möglich sind.

Mieter/innen sollten sich auch von widersprüchlichen Verlautbarungen einzelner Medien zur angeblichen Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse nicht einschüchtern lassen. Bislang ist die Verfassungswidrigkeit vom Bundesverfassungsgericht noch nicht festgestellt worden und die Gerichte wenden den Mietspiegel bei der Überprüfung von Mietpreisüberhöhungen ganz überwiegend weiterhin an. Ob die Ankündigungen des Koalitionsvertrags der neuen Bundesregierung umgesetzt werden, ist noch völlig offen. Dort steht: „Wir wollen mit einer gesetzlichen Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete – wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese beruft – mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse erreichen. Die Mietpreisbremse wird frühzeitig bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit bewertet. Dabei werden die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der Rechtsprechung berücksichtigt. Wir werden die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe erleichtern. Künftig soll eine einfache Rüge der Miethöhe ausreichen.“

## Forderungen der Berliner MieterGemeinschaft an die Gesetzgebung:

- Bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse sollen Mieter/innen die gesamte zu viel bezahlte Miete seit Vertragsbeginn zurückfordern können – und nicht nur die seit dem Zeitpunkt der Rüge zu viel bezahlte Miete.
- Die Ausnahme für bereits vom Vormieter gezahlte höhere Mieten ist zu streichen.
- Die Ausnahme für (umfassende) Modernisierung ist zu streichen.
- Vermieter sollen vor Vertragsabschluss nachprüfbar Angaben zur vorherigen Miete machen (entfällt bei Streichung der betreffenden Ausnahme).
- Die Ausnahme Erstvermietung ist zu streichen.
- Für Überschreitungen der ortsübliche Vergleichsmiete ist ein Bußgeld zu verhängen.
- Befristung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre ist aufzuheben.

## MUSTERBRIEF „QUALIFIZIERTE RÜGE MIETPREISÜBERHÖHUNG“

Berlin, den (Datum)

### Mietpreisüberhöhung gemäß § 556 d Absatz 1 BGB

Sehr geehrter Herr /sehr geehrte Frau (Name),

hiermit erhebe ich\* eine qualifizierte Rüge nach § 556 g Absatz 2 BGB. Mit Vertrag vom (Mietvertragsdatum einsetzen) habe ich\* von Ihnen die Wohnung (Wohnadresse und evtl. Lage bzw. Wohnungsnummer einsetzen) zu einer Nettokaltmiete von (Betrag) Euro gemietet. Bei einer Wohnungsgröße von (Größe) m<sup>2</sup> entspricht dies einer Nettokaltmiete von (Betrag) Euro/m<sup>2</sup>. Nach dem Berliner Mietspiegel 2017 ist eine wesentlich niedrigere Nettokaltmiete pro Quadratmeter ortsüblich.

Hierzu im Einzelnen: Die Wohnung ist in das Feld (zutreffendes Feld benennen) des Berliner Mietspiegels 2017 einzuordnen. Für die Wohnung ist der folgende Abschlag wegen Minderausstattung gemäß der Berliner Mietspiegeltabelle 2017 in Höhe von (Betrag) vorzunehmen.\*\* Bei den Merkmalen der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung überwiegen in den Merkmalgruppen (zutreffende benennen) wohnwertmindernde, in den Merkmalgruppen (zutreffende benennen) wohnwerterhöhende Merkmale, die Merkmalgruppen (zutreffende benennen) sind ausgeglichen. Die jeweiligen Merkmale können Sie der beigegefüllten ausgefüllten Orientierungshilfe für die Einordnung der Miete innerhalb der Spanne des Mietspiegelfelds entnehmen.

Demnach ergibt sich für die Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von (Betrag) Euro/m<sup>2</sup>, bzw. bezogen auf die Wohnungsgröße (Betrag) Euro nettokalt.

Gemäß § 556 d BGB in Verbindung mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist die vereinbarte Miete insoweit nichtig, als sie die ortsübliche Miete um mehr als 10% übersteigt. Dies bedeutet konkret für die von mir gemietete Wohnung:

ortsübliche Miete (Betrag) Euro/m<sup>2</sup>, bzw. (Betrag) Euro  
plus 10% (Betrag) Euro/m<sup>2</sup>, bzw. (Betrag) Euro  
zulässige Miete gemäß § 556 d Absatz 1 BGB: (Betrag) Euro/m<sup>2</sup> bzw. (Betrag) Euro

Die von Ihnen geforderte Miete übersteigt die höchst zulässige Miete um (Betrag) Euro. Da die mietvertragliche Vereinbarung in dieser Höhe nichtig ist, reduziert sich die derzeitige Miete ab der nächsten Fälligkeit auf die zulässige Höhe, nämlich auf (Betrag) Euro nettokalt.

Ich fordere Sie zur Vermeidung einer gerichtlichen Klärung auf, mir bis zum (Frist von 14 Tagen, genaues Datum einsetzen!) schriftlich mitzuteilen, ob Sie der hier ermittelten Reduzierung der Nettokaltmiete zustimmen. Die überhöhte Miete zahle ich ab sofort ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Rückforderung.

Mit freundlichen Grüßen  
(Unterschrift Mieter/in\*)

\* Bei mehreren Mieter/innen müssen alle benannt sein und alle unterschreiben, dann bitte in Wir-Form schreiben.

\*\* Wenn nicht zutreffend, weglassen.

Lassen Sie Ihr Schreiben vorsorglich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich überprüfen, bevor Sie es abschicken.



**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
**Urteil vom 08.02.2018**  
**AZ: 14 C 317/17**

## **Berliner Mietspiegel 2017 und Anwendung der Orientierungshilfe**

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

**Bei der Frankfurter Allee handelt es sich nicht um eine „bevorzugte Citylage“.**

Im Rahmen eines Streits um eine Mieterhöhung für eine Wohnung in der Frankfurter Allee befasste sich das Amtsgericht ausführlich mit der Behauptung des Vermieters, die Wohnung befinde sich in einer „bevorzugten Citylage“. Im Berliner Mietspiegel 2017 ist die „bevorzugte Citylage“ als wohnwerterhöhendes Merkmal enthalten. Das Gericht verneinte das Vorliegen dieses Merkmals. Das Merkmal „bevorzugte Citylage“ setze die Lage der Wohnung in einem zentral gelegenen Teilraum der Großstadt Berlin voraus, „der sich durch eine besondere Dichte von Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants sowie anderen Einrichtungen auszeichnet, die eine über die typische Infrastruktur eines Wohngebiets hinausgehende Bedeutung und Anziehungskraft insbesondere auch für die in- und ausländischen Besucher und Touristen haben“. Für die Frankfurter Allee treffe das schon deshalb nicht zu, weil sie zwar „citynah“ sei, aber eben nicht in der City-Ost und damit in einem zentral gelegenen Teilraum Berlins liege. Es gäbe dort und in der nahe bei der Wohnung gelegenen Simon-Dach-Straße zwar zahlrei-

che Ausgelmöglichkeiten sowie Banken, Apotheken, Arztpraxen, Einkaufszentren, das Kino International etc. Die Gegend sei daher bei vielen Bewohnern und Touristen wegen ihres „Kiez-Charakters“ beliebt. Das sei aber einer bevorzugten Citylage nicht gleichzusetzen. In einer „bevorzugten Citylage“ seien nämlich Geschäfte bekannter Marken und große Kaufhäuser angesiedelt, „etwa die Galerie Lafayette oder Dussmann in der Friedrichstraße, das KaDeWe in der Tauentzienstraße oder das Alexa am Alexanderplatz sowie weitere Geschäfte bekannter Marken in diesen Straßen“. Auch fehlten in der Frankfurter Allee und näherer Umgebung bekannte Kultureinrichtungen oder überregional ausstrahlende architektonische Sehenswürdigkeiten wie der Berliner Dom oder das Brandenburger Tor. Eine „Citylage“ sei daher dann nicht „bevorzugt“ im Sinne des Berliner Mietspiegels, „wenn weder die Straße, in der sie liegt, noch ihre unmittelbare Umgebung eine über das in Berlin anzutreffende Durchschnittsmaß hinausgehende besondere Dichte von Einrichtungen mit überdurchschnittlicher Anziehungskraft aufweisen“.

### *Anmerkung:*

*Immer häufiger berufen sich Vermieter im Rahmen von Mieterhöhungen auf dieses Merkmal, dabei verweisen sie auf die – zweifellos bestehende – Beliebtheit angesagter Kieze (zum Beispiel rund um die Bergmannstraße, in „Kreuzkölln“, am Schlesischen Tor usw.) bei Mietinteressent/innen und Tourist/innen. Das Amtsgericht hat im Einklang mit der gängigen Rechtsprechung in Berlin ausführlich klargestellt, dass auch stetig steigende Zahlen von feierfreudigen Tourist/innen und*

*steigende Wohnungsnot aus solchen Gebieten keine „bevorzugte Citylage“ machen. Eine „bevorzugte Citylage“ dürfte nach dieser Auffassung weder in Friedrichshain-Kreuzberg noch in Prenzlauer Berg vorliegen, sondern ausschließlich in der City-West (unmittelbare Umgebung des Kurfürstendamms) und in der City-Ost (Friedrichstraße/Alexanderplatz/Regierungsviertel).*

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
**Urteil vom 26.01.2018**  
**AZ: 21 C 84/17**

## **Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete durch Zahlung der Miete**

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

- 1. Die Zustimmung zu einer Mieterhöhung kann auch durch die mehrmalige vorbehaltlose Zahlung der geforderten höheren Miete erfolgen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen ausdrücklich die schriftliche Zustimmung zur Mieterhöhung fordert.**
- 2. Eine Formalklausel in einem Mietvertrag, die für alle Vertragsänderungen die Einhaltung der Schriftform fordert, ist unwirksam.**

Ein Ehepaar erhielt am 28. Februar 2017 vom Vermieter ihrer Wohnung in Kreuzberg eine Mieterhöhung um 63,99 Euro ab dem 1. Mai 2017. Da das Mieterhöhungsverlangen inhaltlich nicht zu beanstanden war, zahlten die Mieter/innen ab Mai 2017 auf Anraten ihres Anwalts die erhöhte Miete, vergaßen allerdings, die vom Vermieter ausdrücklich verlangte schriftliche Zustimmung zu erteilen. Am 24. Juli 2017, also nach bereits dreimaliger Zahlung der erhöhten Miete, reichte der Vermieter eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ein. Am 31. Juli 2017, noch vor Zustellung der Klage, erhielt er per Fax die Zustimmung zur Mieterhöhung, allerdings nur vom Ehemann. Nachdem die Mieter/innen im Rahmen des Rechtsstreits nochmals vorsorglich die Zustimmung zur Mieterhöhung erklärt hatten, ging es letztlich nur noch um die Frage, wer die Kosten des Prozesses zu tragen hat. Das Amtsgericht folgte der Auffassung der Mieter/innen, die die Klage für von Anfang an unbegründet hielten. Der Vermieter musste nach Abweisung seiner Klage die Kosten tragen. Die Richterin stellte klar, dass das Gesetz zwar für das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters die Schriftform vorschreibt, nicht aber für die Zustimmung zu einer



Das Mietspiegel-Merkmal „bevorzugte Citylage“ trifft auf die Frankfurter Allee und den Simon-Dach-Kiez nicht zu, da dort die für dieses Merkmal charakteristischen überregional ausstrahlenden Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen oder Sehenswürdigkeiten nicht vorhanden sind. Foto: Dnsob/Wikipedia



Mieter/innen können eine andere Person bevollmächtigen, für sie die Belegeinsicht durchzuführen. Diese Person muss kein/e Anwalt oder Anwältin sein. Foto: dessauer/Fotolia

Mieterhöhung, die deshalb auch durch „schlüssiges Verhalten“ erfolgen kann. Die Zahlung der geforderten erhöhten Miete sei „die stärkste Form“ eines solchen schlüssigen Verhaltens. Danach jedenfalls stellten drei Zahlungen eine Zustimmung dar, wobei es bei mehreren Mieter/innen nicht darauf ankomme, welche/r von ihnen die Zahlungen geleistet habe. Entgegen der Auffassung des Vermieters widerspreche auch die am 31. Juli 2017 erteilte Zustimmung nur des Ehemanns nicht der Annahme einer Zustimmung beider Mieter/innen. Diese sei nach den bereits erfolgten drei Mietzahlungen und damit nach Erteilung der (schlüssigen) Zustimmung beider Mieter/innen erfolgt und als Bekräftigung derselben zu verstehen gewesen. Der Vermieter habe auch keinen Anspruch auf eine schriftliche Zustimmung gemäß der von ihm im Mietvertrag verwendeten Formalklausel gehabt, da eine solche Klausel unwirksam sei. Auch aus der ausdrücklichen Aufforderung zur schriftlichen Zustimmung im Mieterhöhungsverlangen lasse sich eine solche Verpflichtung der Mieter/innen – entgegen einer anderslautenden Auffassung in der Rechtsprechung – nicht ableiten.

#### Anmerkung:

Selbstverständlich handelte es sich hier um ein Versehen der Mieter/innen, welches erfreulicherweise für sie folgenlos blieb. Wenn man (nach entsprechender Prüfung!) zum Ergebnis kommt, dass der vom Vermieter verlangten Mieterhöhung zugestimmt werden muss, sollten Mieter/innen nicht nur die erhöhte Miete zahlen, sondern dem Vermieter auch mitteilen, dass sie der Erhöhung zustimmen. Hätte im hier entschiedenen Fall der Vermieter nicht erst im Juli 2017 (nach bereits dreimaliger Zahlung der erhöhten Miete) die Klage eingereicht, sondern bereits Anfang Mai 2017, hätten wohl die Mieter/innen die Kosten des Gerichtsverfahrens tragen müssen.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
**Urteil vom 31.01.2018**  
**AZ: 19 C 266/17**

### Einsicht in Betriebskostenbelege durch einen Bevollmächtigten des Mieters

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

**Ein Mieter, der zur Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung die zugrundeliegenden Rechnungen und Verträge einsehen will, kann dieses Recht auch dadurch wahrnehmen, dass er eine ihn vertretende Person zur Einsichtnahme sendet.**

Den Mieter/innen einer Kreuzberger Wohnung wurde in der Mieterberatung des Berliner Mietervereins geraten, hinsichtlich einer dort vorgelegten Betriebskostenabrechnung ihres Vermieters Belegeinsicht zu verlangen. Nachdem ein Schreiben der Mieter/innen mit mehreren Terminvorschlägen unbeantwortet geblieben war, beschlossen sie, einen mit dem Berliner Mieterverein kooperierenden Dienstleister mit der (kostenpflichtigen) Durchführung der Belegeinsicht zu beauftragen. Dieser wandte sich mehrfach vergeblich an den Vermieter, ein Termin zur Belegeinsicht kam nicht zustande. Die Mieter/innen klagten daher auf Gewährung der Belegeinsicht durch eine von ihnen beauftragte dritte Person. Der Vermieter meinte, hierzu nicht verpflichtet zu sein. Er dürfe schon aus datenschutzrechtlichen Gründen dritten Personen, die nicht – wie beispielsweise Anwälte – einer beruflichen Schweigepflicht unterliegen, keine Einsicht in die Unterlagen gewähren. Die Belegeinsicht könne und müsse vielmehr nur gegenüber den Mieter/innen selbst, höchstpersönlich oder allenfalls deren Anwalt, gewährt werden. Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht nicht

und verurteilte den Vermieter zur Gewährung der Belegeinsicht auch gegenüber einem von den Mieter/innen beauftragten Dritten. Beim Recht auf Einsichtnahme in die einer Abrechnung zugrundeliegenden Unterlagen handele es sich nicht um ein „höchstpersönliches Recht“, welches nur durch Mieter/innen selbst ausgeübt werden dürfe. Auch für die Einschränkung auf Personen, die einer beruflichen Schweigepflicht unterliegen, bestehe kein Grund. Dem Vermieter sei es nämlich „unbenommen, persönliche Daten, die für eine Abrechnung ohne Belang sind, abzudecken oder unkenntlich zu machen“. Die Berufung hat das Gericht nicht zugelassen, da die Rechtsfrage nach seiner Auffassung geklärt ist.

#### Anmerkung:

Auch die Berliner Mietergemeinschaft kooperiert mit einem Sachverständigen, der im Auftrag von Mieter/innen, die keine Zeit für eine persönliche Einsichtnahme in Rechnungsbelege haben oder sich damit überfordert fühlen, die Belegeinsicht durchführt. Auch dieser berichtet über Versuche vieler Vermieter, seine Berechtigung zur Einsichtnahme trotz ordnungsgemäßer Bevollmächtigung anzuzweifeln. Erfreulicherweise hat das Gericht im obigen Fall klar und eindeutig bejaht, dass Mieter/innen eine sie vertretende Person zur Einsichtnahme senden können.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
**Urteil vom 24.01.2018**  
**AZ: 10 C 11/17**

### Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch verspätete Zahlung des Jobcenters

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

**Stellt ein Mieter, der seit Jahren Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts erhält, einen notwendigen Antrag auf Weiterbewilligung der Leistungen verspätet, liegt zwar ein Verschulden hinsichtlich der sodann vom Jobcenter zu spät bewirkten Zahlung der Miete vor. Dieses rechtfertigt jedoch nicht in jedem Fall eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter.**

Der Mieter einer Kreuzberger Wohnung erhielt mit Schreiben seines Vermieters vom 21. Dezember 2016 die fristlose sowie gleichzeitig die fristgerechte Kündigung wegen Zahlungsrückständen. Die Miete für Dezember 2016 war zu diesem Zeitpunkt noch nicht bezahlt, darüber hinaus bestand ein Rückstand für November 2016 in Höhe von 16,85 Euro sowie Rückstände für Forderungen aus Betriebskosten. Der Gesamtrückstand überstieg für





Immer wieder kommt es zu Mietvertragskündigungen und Wohnungsverlust, weil das Jobcenter die Miete zu spät überweist. ALG-II-Beziehende sollten alle Anträge rechtzeitig genug stellen, um Bearbeitungsverzug entgegenzuwirken und Zahlungsverzug zu vermeiden. Foto: Matthias Coers

zwei aufeinander folgende Termine eine Monatsmiete, was einen Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Die zu spät vom zuständigen Jobcenter bewirkte Zahlung für Dezember 2016 hatte ihre Ursache darin, dass der Mieter, der seit Jahren Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts erhielt, den notwendigen Antrag auf Weiterbewilligung der Leistungen ab 1. Dezember 2016 erst wenige Tage vorher gestellt hatte. Das Jobcenter zahlte die Miete für Dezember einen Tag nach Zugang der Kündigung am 22. Dezember 2016. Innerhalb der zweimonatigen Schonfrist ab Zustellung der Räumungsklage wurden auch alle weiteren Rückstände, die aus offenen Betriebskostenforderungen resultierten, ausgeglichen. Da die fristlose Kündigung damit unwirksam wurde, hatte das Amtsgericht nur noch über die Wirksamkeit der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung zu entscheiden. Das Amtsgericht stellte klar, dass ein Zahlungsverzug, der sogar die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung erfüllt, eine Pflichtverletzung im Sinne von § 573 BGB für eine ordentliche Kündigung darstellen kann. Diese sei auch schuldhaft, da der Mieter den nötigen Antrag auf Weiterbewilligung der Leistungen beim Jobcenter erst wenige Tage vor Fälligkeit der Dezembermiete gestellt hatte. Die Pflichtverletzung sei hier aber nicht so erheblich gewesen, dass sie eine Kündigung gerechtfertigt hätte. Die

Miete für Dezember 2016 sei bereits am Tag nach der Kündigung beim Vermieter eingegangen. Die Verzögerung habe zwar auch auf der verspäteten Antragsstellung des Mieters, daneben aber auch auf einer verzögerten Bearbeitung des Jobcenters beruht. Die weiteren, innerhalb der Schonfrist ebenfalls beglichenen Rückstände resultierten aus Erhöhungen der Betriebskostenvorschüsse und Betriebskosten-Nachforderungen und seien auch von ihrer Gesamthöhe nicht geeignet, eine zur Kündigung berechtigende erhebliche Pflichtverletzung zu begründen. Die Räumungsklage des Vermieters wurde daher abgewiesen.

**AG Charlottenburg**  
**Urteil vom 01.03.2018**  
**AZ: 210 C 375/17**

### **Mietminderung bei Wasserschäden infolge eines undichten Dachs**

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

1. Wasserflecken mit teilweise abblättern der Farbe an Decke und Wand mit jeweils ca. 1 m<sup>2</sup> Ausdehnung im Flur sowie Verfärbungen an der angrenzenden Wand im benachbarten Zimmer rechtfertigen eine Minderung von 5% der Bruttowarmmiete.
2. Dringt durch ein undichtes Dach bei starken Regenfällen immer wieder Wasser in die Dachgeschosswohnung ein, rechtfertigt dies eine weitere Minderung von 10% der Bruttowarmmiete.

Nach den starken Regenfällen am 29. Juli 2017 drang in eine Dachgeschosswohnung im Bereich des Flurs und des angrenzenden Zimmers Wasser durch die Decke ein. Es bildeten sich je ca. 1 m<sup>2</sup> große Wasserflecken an der Decke und der angrenzenden Wand im Flur. Auch auf der Rückseite der Wand im benachbarten Zimmer floss Wasser herab und verursachte Verfärbungen der Wand. Bei den folgenden Regenfällen drang an den gleichen Stellen erneut Wasser ein. Der Mieter forderte den Vermieter zur Beseitigung der Mängel in seiner Wohnung und am Dach des Hauses auf. Da der Vermieter nach seiner Wahrnehmung untätig blieb, erhob er im November 2017 schließlich Klage auf Beseitigung der Mängel sowie auf Feststellung einer Minderung sowohl wegen der Schäden in seiner Wohnung als auch wegen der Undichtigkeit des Dachs. Der Vermieter ließ darauf die Schäden in der Wohnung Ende Dezember 2017 beseitigen und wies außerdem im Prozess durch die Vorlage entsprechender Rechnungen nach, dass die Undichtigkeit des

Dachs bereits im September 2017 beseitigt worden war. Er vertrat die Auffassung, dass eine Minderung wegen des undichten Dachs in der Zeit von Juli bis September 2017 nicht infrage käme, da ein Mangel der Wohnung nur dann gegeben sei, wenn tatsächlich Regenwasser eintrete. Dem folgte das Amtsgericht nicht. Es bestätigte die Auffassung des Mieters, dass eine Beeinträchtigung des Wohnwerts bereits dann vorliegt, „wenn der Mieter damit rechnen muss, dass Nässe bei starken Regenfällen in seine Wohnung eindringt; nicht nur lediglich dann, wenn die Nässe auch eindringt“. Das Gericht gestand dem Mieter wegen dieses Mangels für die Zeit bis zur Abdichtung des Dachs eine Minderung um 10%, wegen der Wasserflecken in seiner Wohnung eine Minderung um 5% der Bruttowarmmiete zu.

**BGH**  
**Urteil vom 31.01.2018**  
**AZ: VIII ZR 105/17**

### **Berücksichtigung finanzieller Leistungsfähigkeit des nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden**

**BGB § 563 Absatz 4**

a) Eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit eines nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden kann einen wichtigen Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses nach § 563 Absatz 4 BGB darstellen. Voraussetzung hierfür ist regelmäßig, dass dem Vermieter ein Zuwarten, bis die Voraussetzungen einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erfüllt sind, nicht zumutbar ist.

b) Eine auf eine nur drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit oder eine „gefährdet erscheinende“ Leistungsunfähigkeit des Eintretenden gestützte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses stellt nur dann einen Kündigungsgrund nach § 563 Absatz 4 BGB dar, wenn sie auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruht, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen, sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlen dann, wenn Geldquellen vorhanden sind, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen, sonstigen Einkünften oder vorhandenem Vermögen der Fall ist.

**BGB § 553 Absatz 1**

a) Bereits der Wunsch, nach dem Auszug des bisherigen Wohngesossen, nicht allein zu leben, kann ein nach Abschluss des

**Mietvertrags entstandenes berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einer Untervermietung begründen (...). Entsprechendes gilt bei einer aufgrund einer nachträglichen Entwicklung entstandenen Absicht, Mietaufwendungen teilweise durch eine Untervermietung zu decken (...).**

**b) Für die Beurteilung der Frage, ob das berechtigte Interesse nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist, kommt es auch bei einem nach § 563 Absatz 1, 2 BGB erfolgten Eintritt eines Mieters auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrags an.**

Im Mai 2015 verstarb die Mieterin einer 3-Zimmer-Wohnung. Ihre monatliche Nettomiete betrug 545 Euro, hinzu kamen Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 170 Euro. Die Mieterin hatte die Wohnung gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten und ihrer inzwischen volljährigen Tochter bewohnt. Nachdem die Tochter nach dem Tod der Mutter ausgezogen war, teilte der Lebensgefährte der Verstorbenen und jetzige Mieter am 23. Juni 2015 dem Vermieter mit, dass er als Lebensgefährte in das Mietverhältnis eingetreten sei, die Tochter der Verstorbenen „von ihrem Eintrittsrecht jedoch keinen Gebrauch mache“. Der Vermieter erklärte darauf am 26. Juni 2015 gegenüber dem Mieter die Kündigung des Mietverhältnisses unter anderem mit der Begründung, das von diesem bezogene Gehalt als Auszubildender reiche auf Dauer nicht für die Zahlung der Miete und der Nebenkosten. Der Mieter widersprach der Kündigung und forderte den Vermieter gleichzeitig auf, der Untervermietung des bisherigen Kinderzimmers an einen Arbeitskollegen zuzustimmen, welcher sich ebenfalls im zweiten Ausbildungsjahr befinde. Als Grund nannte er den Auszug der Tochter der Verstorbenen sowie den erstrebten Vorteil, dass sich der Arbeitskollege an der Miete und den Nebenkosten wie auch an den Fahrtkosten zur Arbeit beteiligen wolle. Da der Vermieter die Zustimmung verweigerte, klagte der Mieter, der die Miete stets pünktlich zahlte, auf Zustimmung zu der beabsichtigten Untervermietung, der Vermieter verlangte im Wege der Widerklage die Räumung der Wohnung. Amtsgericht und Landgericht wiesen die Klage des Mieters ab und verurteilten ihn zur Räumung. Auf die Revision des Mieters hob der Bundesgerichtshof das Urteil des Landgerichts Stuttgart jedoch auf. Das Landgericht hatte nach Feststellung des BGH bereits übersehen, dass möglicherweise nicht nur der ehemalige Lebensgefährte, sondern auch die Tochter der Verstorbenen gemäß § 563 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sein könnte. Ein solcher Eintritt erfolgt mit dem Tod des Mieters, wenn die Eintrittsberechtigte nicht innerhalb eines Monats

widerspricht. Ob und wann die Tochter einen solchen Widerspruch erklärt habe, habe das Landgericht aber nicht festgestellt. Wenn sie nicht widersprochen hätte, müsste eine Kündigung des Vermieters aber gegenüber beiden Mieter/innen, also auch gegenüber der Tochter erfolgen. Ein Ablehnungs-/Kündigungsrecht des Vermieters gegenüber nur einem von zwei Mieter/innen bestehe aber auch in diesem Sonderfall des Eintritts in ein Mietverhältnis durch Haushaltsangehörige des verstorbenen Mieters nicht. Auch sei das Landgericht zu Unrecht davon ausgegangen, dass die „gefährdet erscheinende Zahlungsfähigkeit“ des Mieters hier einen „wichtigen Grund in der Person des“ Mieters dargestellt habe, welche den Vermieter zur Kündigung gemäß § 563 BGB berechtige. Der Vermieter könne nach dieser Vorschrift nur dann kündigen, wenn in der Person eines Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt, der „dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses (...) unzumutbar macht“. Zwar könne „eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit des Mieters oder mehrerer Mieter (etwa wegen bereits eingetretener Zahlungsrückstände)“ einen solchen Grund darstellen. Für das maßgebliche Kriterium der „Unzumutbarkeit“ reiche aber das Vorliegen einer fehlenden finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters nicht aus. Es müssten vielmehr Umstände hinzukommen, die dem Vermieter das Abwarten der „Verwirklichung eines Kündigungsgrunds nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB“ (Kündigung wegen Zahlungsverzugs) unzumutbar machen. Solche könnten in der Person des Vermieters (Angewiesenheit auf pünktliche Mietzahlung) oder des Eingetretenen (beispielsweise bereits im ursprünglichen Mietverhältnis aufgelaufene Zahlungsrückstände) liegen. Hier seien die konkreten Umstände des Einzelfalls maßgebend. Eine zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung lediglich drohende Leistungsunfähigkeit bzw. „gefährdet erscheinende“ finanzielle Leistungsfähigkeit könne nur in besonderen Ausnahmefällen eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter begründen, wenn konkrete Anhaltspunkte und objektive Umstände nicht bloß die Erwartung, „sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden“. Zu Unrecht habe das Landgericht auch den Umstand, dass der Mieter lediglich eine Ausbildungsvergütung bezog, für eine „gefährdet erscheinende finanzielle Leistungsfähigkeit“ ausreichen lassen. Es hätte nach Auffassung des BGH auch berücksichtigen müssen, dass der Mieter in den knapp zwei Jahren bis zum Ende des Verfahrens vor dem Landgericht stets vollständig und pünktlich die Miete gezahlt hatte und der



Der BGH entschied, dass eine außerordentliche Kündigung bei „gefährdet erscheinender“ finanzieller Leistungsfähigkeit des bei Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden nur in besonderen Ausnahmefällen möglich ist. Foto: pixabay.com

Mieter auf seine Ansprüche auf Leistungen staatlicher Stellen hingewiesen hatte. Außerdem sei zu berücksichtigen, dass der Mieter mit der begehrten teilweisen Untervermietung weitere Einkünfte erzielen könnte. Bei der Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters müssten alle ernsthaft in Betracht kommenden Geldquellen berücksichtigt werden. Der Bundesgerichtshof stellte zudem klar, dass der Mieter einen Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung eines Zimmers an seinen Arbeitskollegen hatte. Bereits der Wunsch, nach dem Auszug eines bisherigen Mitbewohners nicht allein zu leben, könne ein ausreichender Grund hierfür sein. Daneben begründe auch der Wunsch, nach dem Auszug eines Mitbewohners die Kosten durch Aufnahme eines Untermieters teilweise zu decken, ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung. Das Interesse des Mieters sei hier auch „nachträglich“ im Sinne des § 553 BGB entstanden. Insoweit komme es nicht auf den Zeitpunkt seines Eintritts in das Mietverhältnis, sondern auf den Abschluss des ursprünglichen Mietvertrags mit der verstorbenen Mieterin an.



## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website [www.bmgev.de](http://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:

**Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg**

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

## SOZIALBERATUNG

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

**Montag 16 bis 18 Uhr\*, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
tercüman bulunmaktadır

**Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg**

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**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.

## 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

**Lichtenberg** Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr  
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

**Marzahn** Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr  
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30

**Neukölln** Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr  
Beratungsstelle, Sonnenallee 101

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

**Wedding** Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr  
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

**Schöneberg, Spandau, Tempelhof**

Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.

Aktuelle Termine unter: [www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html](http://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).

## 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

## VORMITTAGSBERATUNG

**Mittwoch 10 bis 12 Uhr, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Donnerstag 10 bis 12 Uhr, Kreuzberg**

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Freitag 10 bis 13 Uhr, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Freitag 9 bis 11 Uhr, 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.

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, 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.

## 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**

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 Quatschtrommel

☎ 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.**

## Charlottenburg

- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, abw gGmbH/  
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301, ☺  
☺ Westend ☺ 309, 145
- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße  
Haus am Mierendorffplatz  
☺ Mierendorffplatz  
☺ und ☺ Jungfernheide ☺ M27, X9

## Friedrichshain

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

## Hellersdorf

- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
**jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat**  
Albert-Kuntz-Straße 42  
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,  
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  
Wilhelminenhofstraße 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  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☺ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße  
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19  
**tercūman 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 Volksolidarität  
☺ 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  
tercūman 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, Bücherstube, 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  
Esmarchstraße 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** 9 bis 11 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

- Montag** 16.30 bis 17.30 Uhr  
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☺  
☺ Nollendorffplatz ☺ M19, M29, 100, 106, 187
- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☺  
☺ Friedenau ☺ 187, 246
- Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☺  
☺ Nollendorffplatz ☺ M19, M29, 100, 106, 187

## 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, Bücherstube  
☺ Kaiserin-Augusta-Straße  
☺ 170, 184, 246

## Tiergarten

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

## Treptow

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

## Wedding

- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Wiesenstraße 30, Tageszentrum 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  
Wilhelmsau 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 Pfortner 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](http://www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html)).

**Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.**