



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 398 November 2018



Berliner Wirtschaft

Folgen des Wachstums und
der Internetökonomie

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: Factory Berlin (Factory Works GmbH)

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 17.09.2018

© 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

Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr

Mittwoch 10 bis 13 Uhr

Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 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 _____

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr

Mieterladen, Kreuziger Straße 23, ♿

🚶 Samariterstraße 🚶 21

E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ♿ Yorckstraße 🚶 M19

E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr

Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

🚶 und ♿ Frankfurter Alle 🚶 240

E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30

♿ Marzahn 🚶 M6, M8, 18 🚶 X 54, 154, 192, 195

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167

E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 20 Uhr

Christburger Straße 29

🚶 M2, M4, M10

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr

Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

🚶 und ♿ Wedding 🚶 Nauener Platz ♿ Humboldthain

E-Mail: wedding@bmgev.de

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

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

INHALT

TITEL

- 4 Der Dynamik hinterher**
Keine „innovative, gerechte und nachhaltige“ Wirtschaftspolitik
Janet Merkel
- 7 Leben in der Box**
Start-up-Branche propagiert Mikrowohnen als Lösung
Stefan Hernádi
- 8 In welcher Stadt wollen wir leben?**
Euref-Campus als Modellstadt der Zukunft?
Christine Scherzinger
- 10 Prekarität 2.0**
Arbeiten in Berliner Start-ups
Mathilde Ramadier

BERLIN

- 12 Netzwerke zwischen privatem Kapital und Staat**
Cheflobbyisten der Immobilien AGs und ihr Einfluss
Joachim Maiworm
- 14 Versorgungsauftrag erfüllen**
Betriebswirtschaftlichkeit falsch für Wohnungsbaugesellschaften
Joachim Oellerich
- 15 Kein Höchstpreis mehr?**
Bima muss Grundstücke unterhalb vom Verkehrswert verkaufen
Elisabeth Voß
- 16 „Blaupause für die ganze Stadt“**
Haus der Statistik soll mit Werkstatt-Verfahren entwickelt werden
Rainer Balcerowiak
- 18 Vorsicht Rechtsverkehr**
Berliner AfD-Fraktion versucht sich an einem Verkehrskonzept
Benedict Ugarte Chacón
- 20 So ein netter Vermieter?**
Samwer kauft sich auch in Schöneberg ein
Elisabeth Voß
- 21 Stellung beziehen**
Milieuschutz sollte nach Münchner Vorbild verbessert werden
Philipp Möller
- 22 Am Bedarf vorbei**
Bebauungsplan für unbebauten Teil der Rummelsburger Bucht
Jutta Blume
- 23 Wieder zugemauerte Fenster in Moabit?**
Für die Spenerstraße kommt der Milieuschutz zu spät
Susanne Torka

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zum Milieuschutz in Berlin
Rechtsanwältin Franziska Dams
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt ist eng und das seit Jahren. Abhilfe ist nicht in Sicht. Seit Langem übersteigt auch die Nachfrage nach Büroflächen das Angebot und treibt die Mieten in die Höhe. Im Durchschnitt werden 20 Euro/m² gezahlt, in Spitzenlagen sind es 30 bis 35 Euro/m².

Unvermindert boomt die Tourismusindustrie. Das Gewerbe freut es und es dehnt sich aus. An vielen Stellen in der Stadt entstehen neue Hotels.

Wohnen, Gewerbe und Hotellerie konkurrieren um den immer knapper werdenden Boden in der Stadt und diese Konkurrenz treibt die Bodenpreise weiter in die Höhe. Die renditestärksten Nutzungen setzen sich durch und das Wohnen bleibt zunehmend auf der Strecke. Die Wirtschaftspolitik dieser Stadt kümmert es nicht. Sie bejubelt und hofiert die Start-up-Ökonomie, deren innerstädtischer Flächenverbrauch gleichermaßen zur Verknappung und zur Aufwertung in den bevorzugten Lagen beiträgt.

Dabei geht gerade von dieser Ökonomie eine reale Gefahr aus. Finanziert werden die meisten Unternehmen von Fremdkapital in der Hoffnung, dass sich die Geschäftsidee gewinnbringend vermarkten lässt. Wird diese Erwartung nachhaltig enttäuscht, zieht sich das Kapital zurück, die mühsam etablierten Start-ups verschwinden und hinterlassen Räume, die von diesem Gewerbe nicht mehr bezahlt werden können, aber zum Wohnen nicht hergerichtet worden sind. Solange diese fundamentlose Branche aber noch finanziert wird, braucht sie Flächen und hilft, die Bodenpreise in die Höhe zu treiben.

IHR MIETERECHO

MITGLIEDERVERSAMMLUNGEN

Bitte beachten Sie die Einladung zu den Mitgliederversammlungen in Friedrichshain, Kreuzberg, Neukölln und Prenzlauer Berg auf Seite 6.



Wir trauern um unseren langjährigen Berater Rechtsanwalt Wilhelm Lodde.

Er verstarb am 4. September 2018 im Alter von 59 Jahren. Der plötzliche und unerwartete Tod hat bei allen, die mit ihm zusammen gearbeitet haben, tiefe Betroffenheit ausgelöst. Fast 30 Jahre hat er mit Sachverstand, Engagement und sozialer Kompetenz unsere Mitglieder beraten und vertreten. Mit Willi Lodde verlieren wir einen hochmotivierten und stets einsatzbereiten Mitstreiter, der vor allem auch wegen seiner geradlinigen und menschlichen Art geschätzt wurde. Konsequentes Eintreten für die Rechte der Ärmere und absolute Zuverlässigkeit haben ihn ausgezeichnet. Wir werden ihn in guter Erinnerung behalten.



Der innerstädtische Flächenverbrauch der Start-ups trägt zur Verknappung und zur Aufwertung in den bevorzugten Lagen bei. Obwohl die Start-up-Ökonomie nur am Tropf des Risikokapitals hängt, wird sie von der Berliner Politik hofiert.

Der Dynamik hinterher

Laut Koalitionsvertrag ist eine „innovative, gerechte und nachhaltige“ Wirtschaftspolitik vorgesehen, aber die Umsetzung fehlt

Von Janet Merkel

Alles wächst in Berlin: die Wirtschaft, die Bevölkerung, die Touristenzahlen, die Mietpreise und endlich auch die Berliner Finanzen. Nach langen Jahren des Schrumpfens, Spardiktats und Ausverkaufs der Stadt hat die gegenwärtige rot-rot-grüne Landesregierung in ihrem Koalitionsvertrag 2016 ein Jahrzehnt der Investitionen ausgerufen. Auch in der Wirtschaftspolitik sollen neue Weichenstellungen erfolgen, um die anhaltend gute wirtschaftliche Dynamik der Stadt zu verstärken. Doch von den im Koalitionsvertrag skizzierten Ideen für eine „innovative, gerechte und nachhaltige“ Wirtschaftspolitik – wie Koordinator Digitales Berlin, Open Innovation Strategie, Geschäftsstelle Industriepolitik, Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität – ist bislang nichts umgesetzt. Auch die dafür bereitgestellten Gelder werden nicht abgerufen.

Seit dem Abschlussbericht der Enquetekommission „Eine Zukunft für Berlin“ in 2005 betreibt Berlin eine clusterbasierte Standortpolitik für zukunftsweisende Wirtschaftszweige. Die wirtschaftliche Schwerpunktsetzung folgt den Empfehlungen der Kommission und hat sich auf fünf Bereiche spezialisiert: 1. Gesundheitswirtschaft, 2. Informations- und Kommunikationstechnik (IKT), Medien und Kreativwirtschaft, 3. Verkehr, Mobilität und Logistik, 4. Optik sowie 5. Energietechnik. Am

bekanntesten sind hiervon die Initiativen für die Kultur- und Kreativwirtschaft, die öffentlichkeitswirksam unter anderem in Formaten wie der *Art, Design, Fashion* oder *Music Week* unterstützt werden. Die Grundidee einer clusterorientierten Wirtschaftspolitik ist es, die positiven Effekte einer räumlichen Konzentration ähnlicher, aber auch verschiedener, wirtschaftlicher Aktivitäten zu verstärken, indem die Unternehmen miteinander vernetzt werden und so ein wechselseitiger Austausch angeregt wird. Dieser soll zu spezialisiertem Wissen, der Entwicklung neuer Technologiefelder und Unternehmenskooperationen führen. Der Wirtschaftssenat hat in den letzten Jahren sehr viel in diese Vernetzungsaktivitäten investiert und vor allem die Zusammenarbeit von Unternehmen mit Hochschulen forciert.

Kein Wachstum guter Arbeitsplätze

Seit 2010 lassen sich im Wirtschaftssenat Verschiebungen in den Schwerpunkten feststellen: zum einen mit der starken Konzentration auf die digitale Wirtschaft innerhalb der Cluster Informations- und Kommunikationstechnik sowie Medien und Kreativwirtschaft und zum anderen mit einem übergeordneten Fokus auf Industrie 4.0. Dieser Fokus wurde mit dem neuen Masterplan Industrie und der Fortführung des Steuerungskreislaufes Industriepolitik beim Bürgermeister jüngst unterstrichen. Mit beiden Bereichen und insbesondere ihrer Verschränkung wird die Hoffnung auf gute Arbeitsplätze, eine Produktivitäts-

Gig Economy (von englisch: *Gig* für Auftritt) stellt einen Teil des Arbeitsmarkts dar, bei dem Kleinaufträge kurzfristig an unabhängige Freiberufler/innen oder geringfügig Beschäftigte vergeben werden. Die Vermittlung der Aufträge erfolgt meist provisionspflichtig über eine Onlineplattform. Die Auftragnehmer/innen bringen in der Regel neben ihrer Arbeitskraft weitere Ressourcen wie Fahrzeuge oder Mobiltelefone ein, um die Dienstleistung zu erbringen. Beispiele für die Gig Economy sind Plattformen wie Uber (Fahrer für Personenbeförderung), Lieferando, Deliveroo und Foodora (Fahrradkurier für Essenslieferung) oder MyHammer (Handwerkerleistungen). Plattformen existieren auch für Reinigungskräfte, Übersetzungen und anderes.

steigerung und eine Sogwirkung für weitere Dienstleistungsbetriebe verbunden. Allerdings ist fraglich, inwiefern der formulierte Anspruch „öffentliches Geld nur für gute Arbeit“ in den wirtschaftspolitischen Förderungen der Koalition an dieser Stelle eingelöst wird. Denn es ist bekannt, dass in Start-ups oft prekäre Beschäftigungsverhältnisse vorherrschen (Seite 10) und Unternehmen wie Uber, Deliveroo oder Lieferando nicht nur den Aufbau einer *Gig Economy* vorantreiben, in der Arbeitsplätze zu Aufgabenpaketen zerfallen, sondern diese auch disruptive Wirkungen auf bestehende Wirtschaftsformen, das Zusammenleben in der Stadt und öffentliche Dienstleistungen haben können. Der Wirtschaftssenat bewirbt diese Unternehmen gern unter dem Schlagwort *Urban Tech* als wirtschaftliche Zukunft der Stadt. Darunter werden junge Unternehmensgründungen verstanden, die sich mit der Optimierung von urbanen Infrastrukturen etwa im Bereich Recycling, Wasser- und Energieversorgung, Mobilität, Bauen aber auch der Nahrungsversorgung auseinandersetzen. Damit wird eine affirmative technologieorientierte Zukunftsvision für Berlin entworfen, die sich bislang nicht mit den Folgen für die Stadt und deren Gestaltung auseinandersetzt. Eine Diskussion zu Erwerbsverhältnissen in der digitalen Wirtschaft findet nicht statt. Auch in der Industrie lässt sich seit 2005 kein nennenswertes Wachstum „guter Arbeitsplätze“ feststellen.

Nachfrageorientierung bleibt aus

Zudem wird die vorherrschende angebotsorientierte Wirtschaftspolitik nicht von Maßnahmen einer nachfrageorientierten Wirtschaftspolitik flankiert, trotz der hohen öffentlichen Forschungszuschüsse für Unternehmen in der Stadt. Dabei ist bekannt, dass etwa die herausragende wirtschaftliche Profilierung des Silicon Valleys nicht allein auf der guten Vernetzung der lokalen Akteure aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft beruht, sondern auf einer nachfrageorientierten Wirtschaftspolitik. Über Jahrzehnte hinweg flossen gezielt finanzielle Mittel in die Region und in der Grundlagenforschung wurden gemeinsam Problemlösungen entwickelt, die heute als Schlüsseltechnologien (GPS Navigation, Touchscreen, Stimmenerkennung) in den Produkten der Unternehmen Anwendung finden und maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg der Region beitragen. Mariana Mazzucato hat die Rolle des Staates und öffentlicher Investitionen in der gezielten Technologieförderung 2014 in ihrem Buch „Das Kapital des Staates“ eindrücklich aufgearbeitet. Doch in Berlin setzt die Wirtschaftspolitik viel zu wenig auf diese Art konkreter Nachfrageimpulse, obwohl es dringende Probleme gibt, deren Lösung mit den vorhandenen

Dr. Janet Merkel arbeitet als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Fachgebiet Stadt- und Regionalökonomie, Institut für Stadt- Regionalplanung, TU Berlin. Im Jahr 2014 promovierte sie zum Thema Kreativität und Stadt.



Der Schwerpunkt der Berliner Wirtschaftspolitik liegt einseitig auf der Technologie- und Innovationsförderung. Dabei wären eine zeitgemäße Bildungsinfrastruktur, ein ausgeglichener Wohnungsmarkt oder eine klimaschonende Verkehrspolitik Bedingungen für eine „innovative, gerechte und nachhaltige“ Wirtschaftspolitik.

Wissenschaftseinrichtungen, Unternehmen und den Bürger/innen gemeinsam entwickelt werden könnten, um ein Berlin der „Gerechtigkeit, Toleranz, Solidarität, ökologischen Verantwortung und des Fortschritts“ zu gestalten, wie es der Koalitionsvertrag formuliert.

Schlüsselfunktionen für die wachsende Stadt

Berlin sieht sich gegenwärtig mit einem beschleunigten Strukturwandel konfrontiert und immer komplexeren Problemstellungen, die nicht mehr von einem Fachressort bearbeitet werden können, sondern übergreifende Ansätze benötigen. Auch für die Wirtschaftspolitik bildet die wachsende Stadt ein zunehmendes Problem, denn es zeichnet sich vor allem in der Innenstadt ein stärkerer Konflikt zwischen den Nutzungen Arbeit und Wohnen sowie verschiedenen wirtschaftlichen Nutzungen ab. Insbesondere die schnell wachsenden und finanzstarken Start-ups verdrängen mit ihren Raumbedarfen Kleingewerbe, Kreative und Handwerksbetriebe in Innenstadtbereichen (*MieterEcho* Nr. 385/ Dezember 2016 und Nr. 393/ Februar 2018). Wesentliche Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung liegen zunehmend in anderen Politikfeldern, in den Bereichen Bildung, Wohnen, Verkehr sowie Büro- und Gewerbeflächen und damit außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Wirtschaftssenats. Die Berliner Verwaltung mit ihren jeweils starken Senatsverwaltungen ist bislang nicht in der Lage, auf diese Dynamiken angemessen zu reagieren.

1. Bildung: Eine gute Bildungsinfrastruktur ist eine wesentliche Voraussetzung für die Ausbildung an Fachkräften – doch schon jetzt rekrutiert die Mehrheit der IT-Unternehmen ihre Arbeitskräfte im Ausland und die Industrie mahnt den Mangel an

geeigneten Fachkräften an. Noch immer verlässt jede/r zehnte Schüler/in in Berlin die Schule ohne Hauptschulabschluss. Obwohl die Arbeitslosenzahlen stetig sinken, zeigt sich vor allem für Geringqualifizierte, dass sich die Arbeitslosigkeit verhärtet und sie an dem wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt nicht partizipieren. Eine gerechte und nachhaltige Wirtschaftspolitik muss auch diese Arbeitskräfte im Blick haben.

2. Wohnen: Für eine wachsende Wirtschaft nimmt auch die Wohnraumversorgung eine Schlüsselfunktion ein, doch dem gegenwärtigen Mietpreisanstieg und Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird politisch nur unzureichend begegnet. Da die Lohnentwicklung Berlins noch weit hinterherhinkt, übersetzen sich Einkommensungleichheiten immer öfter in sozialräumliche Polarisierungen in wenigen Gebieten in der Stadt, wie es unter anderem das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ zeigt. Zudem ist Berlin immer noch eine Stadt niedriger Einkommen und vieler Haushalte, die Transfereinkommen beziehen. Fast ein Fünftel der Berliner Haushalte gelten als armutsgefährdet, das heißt sie müssen mit weniger als 60% des durchschnittlichen Einkommens haushalten. Eine gerechte Wirtschaftspolitik muss auch für diese Haushalte eine wirtschaftliche Perspektive in der Stadt entwickeln und sie mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können.

3. Verkehr: Weiterhin bildet die Verkehrsinfrastruktur eine Schlüsselfunktion für eine „innovative, gerechte und nachhaltige“ wirtschaftliche Entwicklung, doch diese ist in Berlin trotz eines sehr guten ÖPNV-Netzes oft nur mangelhaft – ob auf der Schiene, Straße oder in der Luft. Berlin hat im Juni das erste Mobilitätsgesetz in Deutschland verabschiedet, doch der Ausbau der Radverkehrsflächen kommt nur schleppend voran und wird bislang nur unzureichend von weiteren Maßnahmen flankiert, etwa dem Ausbau des ÖPNV-Angebots in Pendlereinzugsgebieten. Die Fertigstellung des neuen Flughafens bleibt ebenfalls ungewiss.

4. Büro- und Gewerbeflächen: Außerdem wird auch die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Büro- und Gewerbeflächen in der Berliner Innenstadt immer mehr zu einem Problem. Während Start-ups kaum geeignete Flächen finden, leiden Kleinunternehmer/innen unter einem stärkeren Verdrängungs-



Die schnell wachsenden und finanzstarken Start-ups verdrängen mit ihren Raumbedarfen Kleingewerbe, Kreative und Handwerksbetriebe in Innenstadtbereichen. Im Konkurrenzkampf um die knappen Flächen setzen sich die renditestärksten Nutzungen durch und das Wohnen bleibt zunehmend auf der Strecke.

BEZIRKLICHE MITGLIEDERVERSAMMLUNGEN

Mitgliederversammlung in Friedrichshain

Termin: Mittwoch, 14. November 2018, 18 Uhr
Ort: Mieterladen, Kreutzigerstraße 23, 10247 Berlin
TOP: - Vorstellung des Stadtteilladens
 - Aufklärung über die Padovicz-Gruppe, ihre Vorgehensweise und Verflechtungen
 - Initiative Rigaer Str. 71-73 (CG-Gruppe)

Mitgliederversammlung in Prenzlauer Berg

Termin: Donnerstag, 15. November 2018, 19 Uhr
Ort: Saal des Abenteuerspielplatzes Kolle 37, Kollwitzstraße 37, 10435 Berlin
TOP: - Perspektiven der Bezirksgruppenarbeit
 - Bericht der Bezirksgruppe und des Vorstands
 - Wahl der Delegierten und Stellvertreter/innen

Mitgliederversammlung in Neukölln

Termin: Dienstag, 20. November 2018, 19 Uhr
Ort: Beratungsstelle der BMG e.V., Sonnenallee 101, 12045 Berlin
TOP: - Immobilien-Aktiengesellschaften als Vermieter: Problemfall Deutsche Wohnen und andere
 - Bericht der Bezirksgruppe und des Vorstands
 - Wahl der Delegierten und Stellvertreter/innen

Mitgliederversammlung in Kreuzberg

Termin: Freitag, 23. November 2018, 18 Uhr
Ort: Schule für Erwachsenenbildung, Gneisenaustraße 2a (Mehringhof), 2. Hof, 3. Stock, 10961 Berlin
TOP: - Wohnungs- und mietenpolitische Lage im Bezirk
 - Bericht der Bezirksgruppe und des Vorstands
 - Wahl der Delegierten und Stellvertreter/innen

kampf, denn im Gewerbeimmobilienmarkt gibt es keinen Kündigungsschutz oder eine Miethöhenbegrenzung wie bei Wohnimmobilien. Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe fokussiert nur den produktionsorientierten Bereich und die „Zukunftsorte“ (Gründerzentren), aber geht nicht auf die Raumbedarfe der bereits existierenden, kleinteilig strukturierten Berliner Unternehmen und Betriebe ein, die vornehmlich im Dienstleistungsbereich angesiedelt sind. Eine nachhaltige Wirtschaftspolitik muss auch die Interessen der Klein- und Kleinstunternehmen im Blick haben.

Integrierte Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik

Im Koalitionsvertrag hat die Landesregierung soziale Gerechtigkeit und ökologische Nachhaltigkeit als zentrale Ziele der Wirtschaftspolitik formuliert, aber bislang sind dies nur Bekundungen. Der Schwerpunkt der Berliner Wirtschaftspolitik liegt einseitig auf der Technologie- und Innovationsförderung. Doch gerade weil Berlins Wirtschaft im Moment überdurchschnittlich gut wächst, ist es notwendig, endlich in den Standort – die Stadt – zu investieren, längst überfällige Reformen anzustoßen sowie bisherige Wirtschaftsförderungsmaßnahmen und deren Effizienz zu überprüfen. Gute Rahmenbedingungen wie eine zeitgemäße Bildungsinfrastruktur, ein ausgeglichener Wohnungsmarkt oder eine klimaschonende Verkehrspolitik sind wesentliche Grundbedingungen für eine „innovative, gerechte und nachhaltige“ Wirtschaftspolitik. Denn was nutzt eine brummende Wirtschaft, wenn sie nicht alle Bevölkerungsgruppen erreicht und Gehaltszuwächse durch rasante Mietsteigerungen zunichte gemacht werden?

Leben in der Box

Die Start-up-Branche propagiert Mikrowohnen als zukunftsweisende Lösung aus der Wohnungskrise, dabei geht es nur ums Geschäft

Von Stefan Hernádi

Einfach in die Stadt kommen und sich per App in die eigene Wohnbox einmieten. Mit dieser Geschäftsidee sorgt das Neuköllner Start-up Robinhood derzeit für Aufmerksamkeit. Bereits im September wollte das Unternehmen das erste Pod Living vorstellen. Dabei sollen Menschen in sogenannten Pods (Boxen) wohnen, die kaum größer als ein Bett sind und 400 Euro im Monat kosten.

Die Pods sollen auf einer Gemeinschaftsfläche angelegt sein, die im Stil eines Hotels bewirtschaftet wird. Entstehen sollen die Anlagen auf ungenutzten Gewerbeflächen. Die Idee kommt von sogenannten Pod Hotels, wie sie etwa in Japan zu finden sind. Sie reiht sich ein in verschiedene Konzepte des Mikrowohnens, mit denen Start-ups die Wohnungskrise zur Businessidee machen. In Berlin geistern seit einiger Zeit *Tiny Houses* (winzige Häuschen) durch die Medien. In Barcelona macht ein Start-up mit 3-m²-Kapseln für Menschen mit geringen Einkommen von sich reden.

Am Beispiel Robinhood zeigt sich, mit welcher Dreistigkeit Wohnungskrise und Mietenbewegung als Kulisse benutzt werden, um die eigene Geschäftsidee zu vermarkten. Denn Unternehmensgründer Dennis Prinz wähnt sich auf politischer Mission und sieht seine Idee als revolutionäre Lösung. So lässt er verlauten, das Unternehmen kämpfe „gegen explodierende Mieten und will das Wohnen in der Hauptstadt wieder einfach, bezahlbar und gemeinschaftlich machen.“

Würdiges Wohnen?

Zu guter Letzt würden mit Pod Living sogar die Berliner Mieten sinken. Hier lohnt es sich nachzurechnen. Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt in Berlin bei ca. 10 Euro/m². Nennenswert wäre etwa eine Absenkung auf 8 Euro/m². Da ein Pod für eine Monatsmiete von 400 Euro zu haben sein soll, würde eine Anlage mit 10 Pods eine Gesamtmiete von monatlich 4.000 Euro einspielen. Bei einer Fläche von 4 m² pro Pod wären dies 100 Euro/m². Um auf eine Angebotsmiete von 8 Euro/m² zu gelangen, müsste auf die 40 qm Fläche der Pods also noch eine Gemeinschaftsfläche von 460 m² kommen. Man darf gespannt sein, wo und zu welchem Preis das Unternehmen derart große Flächen in angesagter Innenstadtlage herbekommen möchte.

Ein solches Konzept würde nur mit einer Risikokapitalfinanzierung funktionieren, wie es für Start-ups üblich ist. Das Verlustgeschäft müsste zunächst mit umfangreichen Investitionen ausgeglichen werden, in der Hoffnung, die Idee am Markt platzieren und eine Nachfrage erzeugen zu können. Gelingt dies, ist ein profitabler Betrieb am Ende nur durch eine Anhebung der Preise möglich. Im Falle von Robinhood wären dies also



In Kapselhotels in Japan bestehen die „Zimmer“ in der Regel aus kleinen Plastikkabinen. Das Neuköllner Start-up Robinhood will in Berlin winzige Schlafboxen nach japanischem Modell anbieten. Foto: Chris 73/Wikipedia

erheblich höhere Mietpreise als derzeit beworben. Ob die sonstigen Kosten der Bewirtschaftung dadurch niedrig gehalten werden, dass die prekär beschäftigte Reinigungskraft die Gemeinschaftsflächen putzt, während die digitale Boheme in der Box schläft, ist eine weitere Frage. Es kann aber auch sein, dass sich das Unternehmen als reine Luftnummer entpuppt, wie es bei vielen Start-ups der Fall ist. Unter dem Strich scheint Robinhood ein Versuch zu sein, inmitten der Wohnungsnot einen hohen Quadratmeterpreis zu kassieren.

Laut Bezirksamt Neukölln habe man das Projekt zur Kenntnis genommen und behalte es im Blick. Zum Verfahren ließe sich aber nichts sagen, da bislang niemand mit konkreten Planungen an das Amt herangetreten sei. In Barcelona hat die Stadtregierung bereits klar gemacht, dass 3-m²-Kapseln nicht mit einem würdigen Wohnen vereinbar sind. Wer Pod Living ernsthaft zur „Zukunft des Wohnens“ erklärt, bereitet Substandards den Weg, wie sie bereits im Zuge des Containerwohnens (*MieterEcho* Nr. 396/ Juni 2018) Einzug erhalten. Für bezahlbares Wohnen zu kämpfen, bedeutet angemessenen Wohnraum für alle einzufordern. Hier werden weder Pods, Start-ups noch der digitale Kapitalismus helfen. Im Gegenteil, angemeldet am 1. September bekam man von Robinhood umgehend die Nachricht, es stünden bereits 1.712 Personen auf der Warteliste für die ersten Boxen. Die Wohnungskrise lässt grüßen.

Am ehemaligen Gasometer in Schöneberg entsteht der Eurf-Campus. Der Entwickler wirbt damit, ein weltweit führendes Beispiel für eine hoch entwickelte Smart-City zu schaffen. Foto: Karin Teichmann/Wikipedia



In welcher Stadt wollen wir leben?

Eurf-Campus als Modellstadt der Zukunft?

Von Christine Scherzinger

Fernab von der Nachbarschaft, hinter Zäunen und mit Kameras versehen, entsteht in Schöneberg eine Modellstadt der Zukunft: Der Eurf-Campus. Unter dubiosen Bedingungen und ohne die Belange der Nachbarschaft zu berücksichtigen, entstand innerhalb von 10 Jahren ein hochverdichtetes Areal. Der Investor Reinhard Müller ignorierte bezirkliche Auflagen, unter anderem die Sanierung des Industriedenkmals sowie den notwendigen Bau einer Erschließungsstraße. Und dennoch hat er Großes vor: Er verfolgt das Ziel, ein weltweit führendes Beispiel für eine hoch entwickelte Smart-City zu werden und wirbt auf seiner Website damit, die Klimaziele für das Jahr 2050 bereits erreicht zu haben.

Das mit Sensoren, neuen Energieträgern und selbstfahrenden E-Fahrzeugen ausgestattete Gebiet soll vorwiegend einem Fachpublikum zeigen, welche Innovationen für eine zukünftige smarte Stadt entscheidend sind. Durch eine permanente Interaktion



Foto: Privat

Die Stadtgeographin **Dr. Christine Scherzinger** arbeitet u.a. als Lehrbeauftragte an der FU Berlin. Weitere Arbeitsschwerpunkte sind Auswirkungen der Digitalisierung in Städten, veränderte Arbeitsmärkte, linke Stadtpolitik und kritische Stadtführungen. Ihre Dissertation erschien im Transcript-Verlag Berlin: „Visionen einer zukünftigen Urbanität. Über Kunst, Kreativität und alternative Stadtgestaltung“. Website: <http://c-scherzinger.de>

zwischen der Technologie und den Nutzer/innen, werden die Menschen als ein Teil der technischen Infrastruktur gesehen. Drei Studiengänge einer öffentlichen Universität bilden Nachwuchsmanager/innen für die neuen Aufgaben der zukünftigen Stadt aus. Betreffend der pro Semester anfallenden 5.000 Euro Semestergebühren können, wenn Motivation und Leistungen nachgewiesen werden, private Stipendienprogramme, finanziert von den Unternehmen vor Ort, für einen angeblichen sozialen Ausgleich sorgen. Weitere privat-öffentliche Kooperationen und zahlreiche mit Risikokapital ausgestattete Start-ups basteln an einer möglichen Stadtzukunft. Die Mitarbeiter/innen in Start-ups sind die neuen Kreativen der unternehmerischen Stadt geworden. Sie sorgen durch ihr Knowhow für meist technologiebasierte Innovationen, um im harten Städtewettbewerb bestehen zu können. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft hat den Euref-Campus mittlerweile als Referenzstandort für die im Jahr 2015 entstandene Smart-City-Strategie Berlins ernannt. Das Konzept der intelligenten Stadt würde sich nach den Bedürfnissen der Menschen richten und eine nachhaltige Stadtentwicklung zum Ziel haben, so die Senatsverwaltung.

Digitale Zukunft von unten

Diese Darstellungsweisen erinnern an die Diskussion um Smart-Citys, die als Planungsidee entstanden sind. Ein bekanntes Beispiel dafür ist Masdar City in den Vereinigten Arabischen Emiraten. In einem Top-Down-Projekt wurde die CO₂-neutrale Ökostadt kreiert. Heute lebt in der Stadt nur noch die Upper Class. Die anderen Menschen können sich das Leben dort nicht leisten. Die positive Energie-Bilanz bezieht sich nur auf das unmittelbare Areal der Stadt. Die Pendlerströme und die Verkehrsbelastungen, die durch Menschen entstehen, die dort zwar nicht leben können, aber dort arbeiten, fließen in diese Rechnung nicht ein. Aber sieht so unsere Stadt der Zukunft aus? Wollen wir in einer Stadt leben, in der noch mehr die privaten Unternehmen und ihre Vorstellung von Menschen als Konsumenten die Führung übernehmen? Wollen wir eine Politik, die kritiklos diese Konzepte übernimmt oder sie sogar befördert? Auch wenn Technologie zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur ein wesentliches Instrument sein kann, fließen bei den dargestellten Prozessen, bei diesem Smart-City-Konzept und beim Euref-Campus die Bürgerperspektiven nicht mit ein. In einer wachsenden Stadt und mit schwindenden Ressourcen werden sowohl Verteilungsfragen als auch sozialräumliche Perspektiven immer wichtiger. Nachdem in der Wirtschaft, Politik und Wissenschaft meist technokratische und wirtschaftliche Vorstellungen einer smarten Stadt vorherrschten, werden in der Zivilgesellschaft immer mehr Forderungen laut, die digitale Zukunft jetzt von unten zu gestalten (Google



Die Smart-City-Modellstadt Masdar in den Vereinigten Arabischen Emiraten ist als „CO₂-neutrale Wissenschaftsstadt“ geplant. Zwischen Werbeversprechen und Realität klaffen große Lücken. Foto: Jan Seifert/Wikipedia



Der Investor des Euref-Campus Reinhard Müller vermarktet seine Idee und will dieses Konzept einer Smart-City in anderen Städten salonfähig machen. Sein aktuelles Ziel ist es, auf dem Gelände des Welterbes Zeche Zollverein in Essen einen Euref-Campus (Europäisches Energieforum) zu errichten.

Foto: Nordenfan /Wikipedia

Campus verhindern, Netzpolitik, City Lab). Diese Initiativen haben schon jetzt zahlreiche Ideen, wie eine Zukunft der Stadt aussehen kann und wie die Gesellschaft in demokratische Prozesse einer alternativ ausgestalteten Smart-City integriert werden könnte. Auch aus anderen Städten gibt es positive Beispiele. Barcelona macht es vor, wie es gehen könnte. Der Smart-City-Ansatz dieser Stadt wurde unter anderem mit den Bürger/innen entwickelt. Die Ressourcen und Daten werden für die Entwicklung der Kommunen eingesetzt. Technik wird hier wieder Mittel zum Zweck für die Menschen. Das Projekt Stadt wird als Gemeinschaftsprojekt verstanden und nicht als ein Projekt von privaten Unternehmen, fernab von jeglicher Nachbarschaft.

Der Begriff „Smart-City“ ist nicht einheitlich definiert. Meist ist er ein Sammelbegriff für technologiebasierte Entwicklungskonzepte, um Städte effizienter, technologisch fortschrittlicher, nachhaltiger, ökologischer und sozial inklusiver zu gestalten. Die Nutzung digitaler Technologien soll bei der Bewältigung von Umweltverschmutzung, Verkehrsproblemen, demographischem Wandel, Bevölkerungswachstum oder Ressourcenknappheit helfen. Kritik an Smart-City bezieht sich unter anderem auf übertriebene Technikgläubigkeit, auf Kommerzialisierung, weil Städte als Marktplätze für Technologieanwendungen begriffen werden, auf die Ausweitung der Überwachung durch Kameras und Sensoren und ihres potenziellen Missbrauchs oder darauf, dass die Technologien selbst im Vordergrund stehen und nicht die Stadtbevölkerung.

Prekarität 2.0

Arbeiten in Berliner Start-ups – ein Erfahrungsbericht

Von Mathilde Ramadier

Die Französin Mathilde Ramadier arbeitete in zwölf Berliner Start-ups und machte ernüchternde Erfahrungen mit miserablen Arbeitsbedingungen hinter einer coolen Fassade. Vor der Vorstellung, dass Start-ups das Arbeitsmodell der Zukunft darstellen, warnt sie heute junge Leute. Ein Erfahrungsbericht.

Ich bin 30 Jahre alt und komme aus Frankreich. Es sind meine persönlichen und schmerzhaften Erfahrungen auf der Suche nach einer Anstellung, die mich dazu bewogen haben, Berichte und Bücher darüber zu verfassen.

Seit Juli 2011 lebe ich in Berlin, nachdem ich gerade mein Studium in Paris an der École Normale Supérieure mit einem Masterabschluss in Philosophie abschloss. Zuvor hatte ich bereits eine dreijährige Ausbildung als Grafikerin absolviert, die Hälfte der Zeit als Praktikantin. Während meiner Ausbildung hatte ich fast immer Nebenjobs.

Nach Abschluss meines Philosophiestudiums bin ich nach Berlin gezogen. Zwischen 2011 und 2015 habe ich insgesamt für ein Dutzend Start-ups gearbeitet – zwei Mal als Angestellte und zehn Mal als Selbständige. Die Anziehungskraft dieser Stadt ist sicherlich berechtigt, aber mich schockiert und irritiert es, dass niemand sagt, was sich wirklich auf dem Berliner Arbeitsmarkt abspielt, wie die Start-ups das Gesicht der Stadt ändern und die Gentrifizierung beschleunigen.

„Country Manager“ mit 480 Euro netto

Berlin, 2013. Auf einer Website für die Start-up-Szene finde ich zufällig ein Stellenangebot auf Englisch, das meine Aufmerksamkeit weckt: Kunstmarktrecherche für ein Berliner Start-up. Gesuchtes Profil: Masterdiplom in Kunstgeschichte oder einer anderen Geisteswissenschaft, Berufserfahrung im Bereich Internet, Sprachkenntnisse in Französisch, Englisch und Deutsch. Ich bewerbe mich.

Zehn Minuten später erhalte ich eine E-Mail vom Firmenchef. Er lädt mich für den Folgetag zu einem Bewerbungsgespräch via Skype ein. Ich akzeptiere, betone aber, dass ich in Berlin lebe und gern auch persönlich zum Firmensitz komme. Er lehnt dankend ab und sagt, er habe keine Zeit. Es ginge schneller per Skype. Was weiß ich, denke ich mir. Ich kenne das genauso wenig wie Sex per Webcam. Ich füge ihn zu meinen Skype-Kontakten hinzu.

Ich überstehe das Bewerbungsgespräch und fange zwei Wochen später an. Mein Titel: „Country Manager“. Ich soll Recherche auf dem französischen Kunstmarkt betreiben. Mein Gehalt: 960 Euro brutto (480,77 Euro netto) pro Monat für vier Tage die Woche.

Der von mir unterschriebene Vertrag enthält den rechtlich fragwürdigen Satz, dass der Arbeitgeber nicht verpflichtet ist, seine/n unabhängige/n Mitarbeiter/in zu bezahlen, wenn er der Meinung ist, dass die Arbeit nicht zu seiner Zufriedenheit erfüllt worden ist. Ich beiße mir also noch etwas mehr auf die Zunge und die Zähne fester zusammen.

Sämtliche andere Mitarbeiter/innen sind Praktikant/innen und halten den Mund, entweder weil ihr Praktikum durch ein Stipendium im Heimatland finanziert wird oder weil sie Angst haben und ihnen die Erfahrung fehlt. Sie haben somit keinerlei Verhandlungsspielraum. Ich lerne, dass deutsche Unternehmen nicht verpflichtet sind, ein sechsmonatiges Praktikum zu bezahlen.

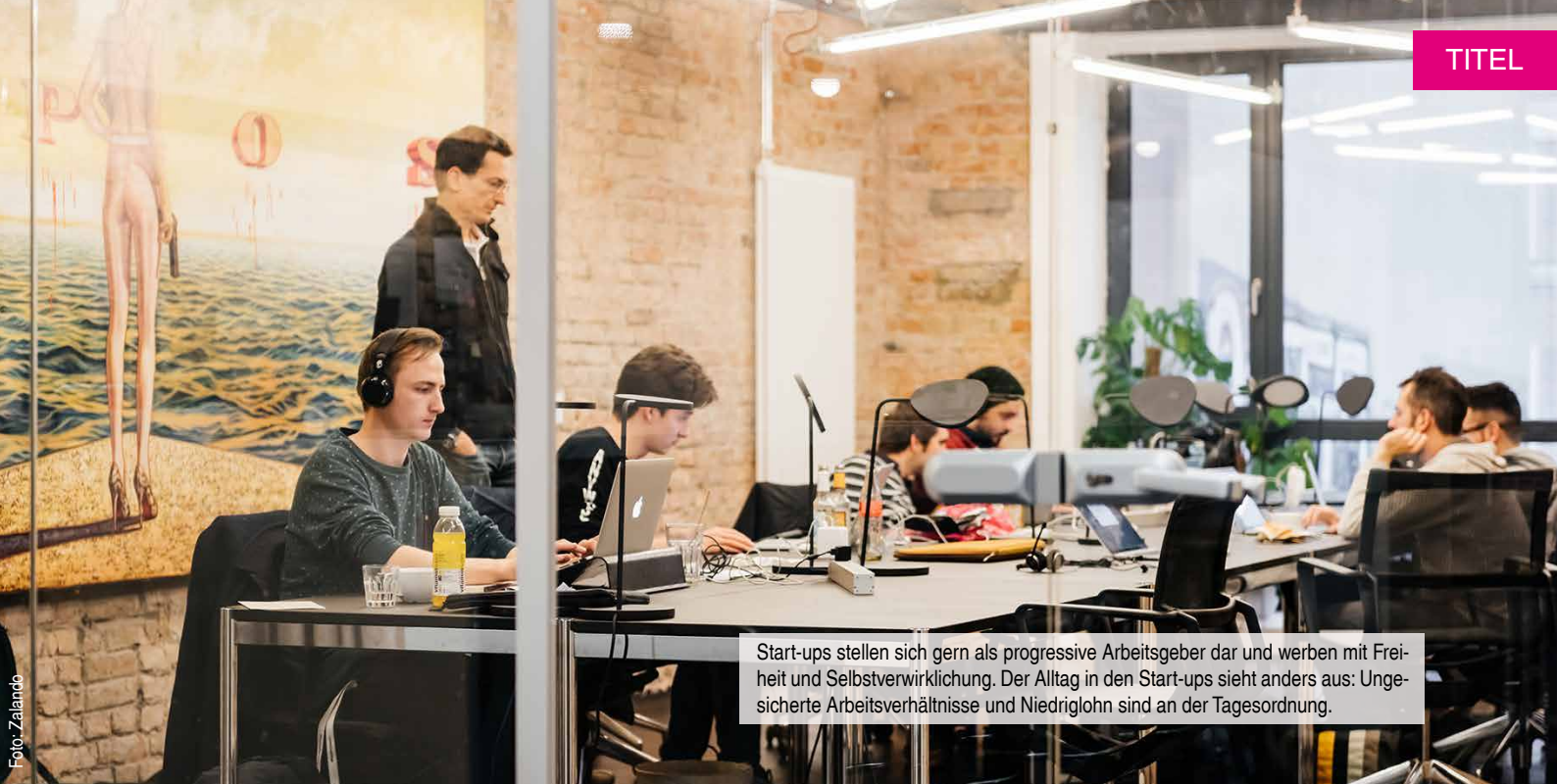
Mehrere Personen werden zur gleichen Zeit eingestellt, alle sollen im Kunstmarkt ihres jeweiligen Heimatlands recherchieren. Meine neuen Kollegen kommen aus Indien, China, Japan, Spanien, England, den USA, Israel und Deutschland. Die meisten von ihnen sind gerade erst in Berlin angekommen, wenn sie nicht sogar für diese Stelle hierhergezogen sind. Englisch ist die offizielle Sprache, die Büros sind riesig groß, schön und im Herzen Berlins.

Es ist nicht das erste Start-up des Firmenchefs, schon mehrmals hat er seine Internetfirmen nach sechs Monaten verkauft – man frage nicht nach dem Schicksal der Angestellten. Dieser junge Wirtschaftsabsolvent samt Dokortitel einer prestigeträchtigen Universität in Übersee wird hierzulande zu den innovativsten Geschäftsführern des fortschrittlichen Berlins gezählt – kürzlich umgetauft in Silicon Alley. Vom gesamten Web 2.0 als das Modell des neuen Unternehmertyps gepriesen, erhofft man sich die allheilsame Reduzierung der Berliner Arbeitslosigkeit.



Foto: Chloé Guilhem

Mathilde Ramadier (1987 in Frankreich geboren) lebt in Berlin und Arles und ist Autorin und Übersetzerin. Sie schreibt Sachbücher und Graphic Novels. Anfang 2017 erschien ihr Buch „Bienvenue dans le nouveau monde, Comment j'ai survécu à la coolitude des Start-ups“ („Willkommen in der neuen Welt – Wie ich die Coolness von Start-ups überlebt habe“). Website: <https://mathilderamadier.com>



Start-ups stellen sich gern als progressive Arbeitsgeber dar und werben mit Freiheit und Selbstverwirklichung. Der Alltag in den Start-ups sieht anders aus: Unge-sicherte Arbeitsverhältnisse und Niedriglohn sind an der Tagesordnung.

Ganz Europa denkt schon, dass Berlin die Hauptstadt der Start-up-Kultur geworden ist.

Gleich am ersten Arbeitstag fällt mir auf, dass wir alle isoliert arbeiten, eher gegeneinander als füreinander, jede/r am eigenen mitgebrachten Laptop, denn die Firma stellt keine Computer für die Mitarbeiter/innen zur Verfügung. Es erinnert mich an bestimmte Billig-Airlines, bei denen mittlerweile selbst die Sitzplatzreservierung im Flugzeug Geld kostet. Alle arbeiten also für sich, und die, die sich unterhalten, werden umgehend von der Teammanagerin zurechtgewiesen, eine Ausnahmeabsolventin einer großen englischen Universität, die eigentlich fünf Sprachen spricht und doch nur eine benutzt, um mit uns zu kommunizieren – die Sprache des arroganten Wortschwall.

Silicon Alley, die Wiege einer neuen Armut

Um das Team zu mehr Produktivität anzuspornen, stellen die zwei Chefs nach einigen Tagen mitten im Büro ein Flipchart auf, auf dem alle Mitarbeiter/innen sehen können, wie viel jede/r am Vortag geschafft hat. Jeder einzelne Eintrag in die zu erschaffende Datenbank wird gezählt und von den Vorgesetzten nach einem perfiden Rechensystem je nach Brauchbarkeit mit einer Erfolgsquote versehen, unser persönlicher Score für das tägliche Rankingsystem, das zwangsläufig eine/n Beste/n und eine/n Schlechteste/n ermittelt. Darin besteht die ganze Arbeit unserer Teammanagerin. Ich habe nicht gewusst, dass man dafür so lange studieren muss.

In der dritten Woche wird das sogenannte „Teambuilding“ um eine Stufe erweitert. Mittlerweile frage ich mich trotz meiner „Erfolgsquote“ von 87,3%, wann ich wohl meine Kündigung einreichen werde. Der Firmenchef steht im Open Space Büro und kommentiert die Scores der Mitarbeiter/innen, deren Namen er gar nicht erst zu kennen versucht. Er erklärt, dass wir jetzt in offener Konkurrenz zueinander stehen und am Ende der Woche der/die Beste einen 100-Euro-Gutschein für ein großes amerikanisches Internetkaufhaus erhält. Wir sehen uns mit skeptischen Blicken an. Diese Woche gewinnt unsere chinesische Kollegin den Preis. Nach einem schüchternen Applaus kommentiert der Chef, dass es nicht verwunderlich sei, da Chinesen ja bekanntlich wie Roboter arbeiten und er ab jetzt nur

noch Chinesen einstellen sollte. Schließlich macht er noch eine persönliche Runde im Büro, um sicherzustellen, dass auch alle seine neue Philosophie verstanden haben. Als ich an der Reihe bin, sage ich ihm, dass ich stets mein Bestes gebe, es aber nicht Teil meiner Persönlichkeit sei, mit meinen Kolleg/innen in einen direkten Konkurrenzkampf zu treten. Worauf er schlicht erwidert: „I don't care – es ist aber Teil meiner Persönlichkeit“. Ich kündige.

Wenn ich mir seitdem die Stellenangebote der Berliner Start-ups anschau, lese ich stets mit Erstaunen „Flat hierarchy“ (flache Hierarchie). Aber wenn sich heutzutage jede/r Mitarbeiter/in „Country Manager“ für 1.200 Euro brutto im Monat nennen darf, der Job der Teammanager/innen darin besteht, den Mitarbeiter/innen Noten zu geben, und das Ganze von den eigensinnigen Launen der Chefs geleitet wird, dann ist die alte pyramidale Hierarchie wohl doch überholt.

Man feiert eine neue Arbeitswelt, in der wir alle frei sein könnten, aber diese neue Welt hat nichts erfunden. Es ist nur eine neue Form der Prekarität, liberaler, mehr sexy. Die Prekarität 2.0. Die extremste Form dieses Modells? Diejenigen, die für die Firmen wie Lieferando, Deliveroo, Foodora arbeiten, die sich Fahrrad und Versicherungen selbst besorgen müssen und sich abarbeiten zur Lieferung von Mahlzeiten, die sie sich selbst nicht leisten können.

Da es Start-ups ihren Gründer/innen ermöglichen, sich ohne großes Startkapital in kurzer Zeit zu bereichern, sind sie für profitgierige Investoren attraktiv und verbreiten damit ein Wirtschaftsmodell, das den Zenit des eigenen Erfolgs noch lange nicht erreicht hat. Start-ups gelten als Wirtschaftssektor der Zukunft, weil sie das Internet zu ihrem Werkzeug machen und somit einen Ruf von Freiheit und Selbstverwirklichung genießen. Dabei verkörpern sie vielmehr eine Art Eigenverdauung des Kapitalismus durch sich selbst – oder anders ausgedrückt: den absoluten Zynismus.

Was sollen nur die zukünftigen Absolventen der Wirtschaftsuniversitäten denken? Dass es zur Selbstverwirklichung – oder wie Martin Heidegger es nennt: In-der-Welt-sein – lediglich eines Laptops, einer Internetverbindung und einer guten Verkaufsidee bedarf. Und nebenbei einer Handvoll Chinesen. ●



Fotos: Matthias Coers

Netzwerke zwischen privatem Kapital und Staat

Die Cheflobbyisten der Immobilien AGs und ihr Einfluss auf die Wohnungspolitik

Von Joachim Maiworm

Der „Berliner Filz“ gilt seit Jahrzehnten als Oberbegriff für Korruption und Vetternwirtschaft sowie für Skandale und Affären, die für eine enge Verflechtung von Wirtschaft, Politik und Verwaltung stehen. Aber Netzwerke zwischen privatem Kapital und Staat arbeiten nicht nur informell, sondern auch ganz offiziell. Denn in der Wohnungswirtschaft scheinen gerade die börsennotierten Konzerne aufgrund ihrer Größe einen Status erreicht zu haben, der sie vor unerwünschten Gesetzen und Verordnungen schützt und bereits im Vorfeld von Entscheidungen einbindet. Sie gelten schlicht als „systemrelevant“ und werden deshalb bei Laune gehalten.

Die Immobilienlobby ist direkt über das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ in die Bundespolitik eingebunden. Dort vertreten gleich fünf Verbän-

de die Interessen der privaten Vermieter: Haus & Grund Deutschland, der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Der wichtigste der im Bündnis vertretenen Spitzenverbände ist der ZIA, denn er spricht für mehr als 25 Verbände und 37.000 Unternehmen der Branche. Auch die großen börsennotierten Immobilienunternehmen sind im ZIA organisiert und bestimmen dort die politische Ausrichtung entscheidend mit. Einer der beiden Vizepräsidenten ist Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. Bevor er dort 2013 direkt als Vorstandsvorsitzender einstieg, hatte er von 1991 bis 2012 verschiedene Funktionen im Bertelsmann-Konzern inne. Seit dieser Zeit gilt er als exzellenter Netzwerker, der als Manager in dem Gütersloher Konzern Geschäftsbeziehungen mit öffentlichen Institutionen, Ministeri-

en, Behörden und Verwaltungen aufbauen konnte.

Sowohl der Präsident des ZIA, Andreas Mattner, als auch sein Geschäftsführer Klaus-Peter Hesse sind seit vielen Jahren als Hamburger CDU-Politiker auch auf Bundesebene aktiv, womit die Sphären von Wirtschaft und Politik vollends verschwimmen. Mattner, seit 1993 Geschäftsführer der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, war vier Jahre als Wissenschaftlicher Mitarbeiter des Parlamentarischen Staatssekretärs im Bundesbauministerium und von 1991 bis 2008 in der Hamburgischen Bürgerschaft unter anderem als bau- und wirtschaftspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion tätig. Er engagierte sich daneben im CDU-Wirtschaftsrat.

Anlässlich des Tags der Immobilienwirtschaft am 13. Juni 2018 in Berlin stellte der ZIA einen neu gegründeten Kommunalrat vor. Er setzt sich aus Kommunalpolitikern/innen, Vertreter/innen der Immobilienwirtschaft und Stadtentwickler/innen zusammen und soll vor allem Vorschläge

erarbeiten, wie das Ziel der Bundesregierung erreicht werden kann, bis zum Ende der Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen zu bauen. „19 namhafte Spitzen der Kommunen treffen dort auf 12 Unternehmenslenker“, heißt es in einer Pressemitteilung des Verbands. Notwendig seien schlankere Prozesse, schnellere Entscheidungen und mehr Effizienz beim Planen und Bauen. Im Gremium sollen Immobilienwirtschaft und Kommunalpolitik „dauerhaft in einen Dialog treten“, weil die Situation in den angespannten Städten und Gemeinden Deutschlands nur gemeinsam gemeistert werden könne, wie es die ehemalige Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen, Eva Lohse, als Vorsitzende des Rats formulierte. Dazu beitragen wird auch der Vonovia-Vorstandsvorsitzende Rolf Buch, der für die Unternehmenseite den ZIA in der neuen Organisation vertritt.

Papiertiger Mietpreisbremse

In Zeiten wachsender Mieterproteste auf der Straße und steigender Erwartungen gegenüber der Politik, der Wohnungswirtschaft Zügel anzulegen, bringt sich die finanzstarke Immobilienlobby damit weiter in Stellung. So auch vor dem Wohnungsgipfel des „Heimatministers“ Horst Seehofer (CSU) im September. Der ZIA schlug vor, die Erstellung von Bebauungsplänen, mit denen die Kommunen die Nutzung und Bebauung von Grundstücken regeln, „zum Zwecke der Beschleunigung und Entbürokratisierung“ von externen Büros durchführen zu lassen. Das *MieterEcho* Nr. 397/September 2018 kommentierte spöttisch: „Eine aparte Idee, nicht nur das Baugeschehen und die Wohnungsversorgung, sondern auch gleich noch die Stadtentwicklung den privaten Investoren zu übertragen!“

Anfang Juni 2015 beschloss der Bundestag mit großem politischen Getöse die sogenannte Mietpreisbremse. Bei Neuvermietungen dürfen Mieten in Gegenden mit einem „angespannten“ Wohnungsmarkt nur noch maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Vom damaligen Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) als „Meilenstein im Mietrecht“ gefeiert, galt das Gesetz aber schon bald als gescheitert und wegen der vielen Ausnahmeregelungen als weitgehend wirkungslos. Dass etwa der Neubau völlig von der Mietpreisbremse ausgenommen wurde, feiert der ZIA als politischen Erfolg des Verbands. Von den Mieterorganisationen als Papiertiger verhöhnt, lassen sich auch die Spitzen-

manager von dem Gesetz kaum beeindrucken. „Wahrscheinlich würden wir ein bisschen mehr Geld verdienen, wenn es keine Mietpreisbremse gäbe. Der Unterschied wäre allerdings nicht nennenswert“, ließ etwa Vonovia-Chef Buch in einem Interview mit der *Süddeutschen Zeitung* am 26. Februar durchblicken. Das Vorstandsmitglied der im Frühjahr 2018 von Vonovia übernommenen Buwog AG, Herwig Teufelsdorfer, stellte im Geschäftsbericht 2015/16 fast wortgleich fest, dass die Regelung keine „nennenswerte Beeinträchtigung“ darstelle, denn mit gezielten Modernisierungen gelänge es, die Auswirkungen der Mietpreisbremse zu dämpfen. Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender von Deutsche Wohnen, schlug im Juni 2017 vor dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen im Berliner Abgeordnetenhaus in die gleiche Kerbe. Der Anteil der Mietwohnungen, der unterhalb des Mietspiegels liege, so Zahn, schmelze durch die Modernisierungsmaßnahmen des Konzerns ab. Der Mietspiegel als Bezugsgröße auch für die Mietpreisbremse spiele darum für die Deutsche Wohnen auf lange Sicht überhaupt keine Rolle.

Auch Zahn tritt als direkter Lobbyist auf. Die Nummer eins des zweitgrößten Players unter den Immo-AGs ist als Vorsitzender der Bundesfachkommission „Bau, Immobilien und Smart Cities“ für den CDU-Wirtschaftsrat aktiv. Diese wichtige Lobbyorganisation von unionsnahen Unternehmern möchte unter anderem das Mietrecht „von seinen staatlichen Fesseln befreien und die Freiheit des privaten Vertragsrechts stärken“. Deshalb wehrt sich der Wirtschaftsrat der CDU auch gegen alle Pläne zur Einschränkung der Modernisierungsmieterhöhung. Unverantwortlich sei aber, so ist in einer Pressemitteilung vom 6. August zu lesen, die Immobilienbesitzer der Profitgier zu bezichtigen. Allzu viele Gründe für den Zorn der Unternehmer gibt es jedoch nicht. Denn trotz der angekündigten Senkung der Modernisierungsumlage auf 8% haben sie von der Bundesregierung, die die enge Zusammenarbeit mit dem Verband fortzusetzen gedenkt, kaum Ärger zu erwarten.

Politische Prominenz

Dass die Lobby- und Politiknetzwerke in Berlin im Bereich der Wohnungswirtschaft eng miteinander verwoben sind, dafür sorgen auch prominente Personen in den Aufsichtsräten. Bis zu seinem Tod im August 2017 saß mit Wulf Bernotat etwa



Die Lobby der Immobilienwirtschaft gehört neben der Lobby der Autoindustrie zu den mächtigsten Deutschlands. Ihr Einfluss in der Wohnungspolitik ist groß. Immer wieder werden Gesetzesentwürfe, die Mieter/innen mehr Schutz bringen sollen, wie beispielsweise die Mietpreisbremse, zugunsten der Grundstückseigentümer entschärft.

der ehemalige Vorstand des Energieriesen E.on als Vorsitzender im Aufsichtsrat der Vonovia. Seit fünf Jahren ist dort tätig die CDU-Wirtschaftslobbyistin Hildegard Müller, Mitglied des Vorstands von Innogy SE, der börsennotierten Tochtergesellschaft vom Energieversorger RWE. Von 1998 bis 2002 war sie Bundesvorsitzende der Jungen Union, von 1998 bis 2008 Mitglied im CDU-Bundesvorstand, von 2005 bis 2008 Staatsministerin im Bundeskanzleramt. Politischen Einfluss garantiert auch der ehemalige Oberbürgermeister von Oberhausen und Ex-Vorstand der Gagfah, Burkhardt Drescher, der Ende 2014 in den Aufsichtsrat der Vonovia berufen wurde. Auf Prominenz kann auch der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen verweisen. Mit Wolfgang Clement, dem früheren SPD-Superminister unter Kanzler Gerhard Schröder, verfügte der Konzern von 2011 bis Mitte 2017 über einen Superlobbyisten in seinem Aufsichtsgremium.

Alles in allem ist deshalb mehr als fraglich, ob die Politik, erst recht auf der kommunalen Ebene, „im Dialog“ mit den Immobiliengiganten dessen geballter Lobbymacht wirklich etwas entgegenzusetzen hat.

Versorgungsauftrag erfüllen

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften sind aus Betriebswirtschaftlichkeit herauszulösen

Von Joachim Oellerich

Staatssekretär Sebastian Scheel (Die Linke), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, beantwortete eine parlamentarische Anfrage nach „Wohnungsneubau der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlin“ folgendermaßen: „Die schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist

gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf die Anfrage zukommen zu lassen. Bei der Beantwortung der Anfrage nutzt der Senat Angaben, die der BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) im Auftrag der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften quartalsweise zusammenstellt.“

Die Senatsverwaltung hat, so ist zu erfahren, nicht nur keine eigene Kenntnis vom Neubau der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, für die sie eigentlich zuständig sein sollte, sie besitzt offenbar noch nicht einmal eine „eigene Zuständigkeit“. Die öffentlichen Gesellschaften informieren folglich nicht den Senat über ihre Neubautätigkeiten, sondern den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). Dieser Verband war früher der Prüfverband der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Heute gehören ihm auch Deutsche Wohnen, Vonovia und andere private Investoren an. Aus dem ehemaligen Prüfverband wurde ein Interessenverband der Wohnungswirtschaft und über diesen Lobbyverband erhält der Senat die Informationen, auf die er eigentlich unmittelbar Zugriff haben müsste.

Warum das so ist, wird aus der Antwort auf eine andere Frage derselben parlamentarischen Anfrage deutlich: „Nach Aktien- und GmbH-Gesetz sind die Unternehmen dazu verpflichtet“, so die Senatsverwaltung, „mit ihren Vermögenswerten sorgfältig nach den Regeln eines ordentlichen Kaufmanns zu operieren. (...) Die Geschäftsleitungen werden in diesem Sinne von den Aufsichtsräten kontrolliert. Vorhaben, die einen Vermögensverlust für die Gesellschaften bedeuten würden, werden von den Gesellschaften nicht verfolgt.“ Mit anderen Worten: Die öffentlichen Gesellschaften haben nicht nur private Rechtsformen, sie agieren auch am Markt wie private Unternehmen und in den Gesellschaften herrscht strenge Betriebswirtschaftlichkeit. Eine politische Steuerung

findet nicht statt und soziale Zugeständnisse können allenfalls in „Kooperationsvereinbarungen“ abgerungen werden. Darüber wachen Aufsichtsräte, deren Vorsitzende dem marktradikalen, neoliberalen Flügel der SPD angehören (*MieterEcho* Nr. 391/November 2017). Doch mit dieser liberalen Ausrichtung kann es – angesichts der sich verschärfenden Wohnungsknappheit – unmöglich sein Bewenden haben. Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sind die Instrumente, die als Träger für einen dringend benötigten kommunalen Wohnungsbau infrage kommen, und um diese Aufgabe zu erfüllen, bedürfen sie einer fundamentalen Veränderung. Wie eine solche Umgestaltung vollzogen werden kann, stellte die Initiative für neuen kommunalen Wohnungsbau (INKW) bereits 2011 vor.

Versorgung statt Gewinn

Der erste Schritt muss die Herauslösung aus dem GmbH- und Aktienrecht sein, denn nur so können sie sich als kommunale Einrichtungen dem neoliberalen Diktat der Betriebswirtschaftlichkeit entziehen. Ihre Aufgabe ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum und nicht die Erzielung von Gewinn und das können sie nur durch eine Umwandlung in Eigenbetriebe oder Anstalten öffentlichen Rechts. Ein zweiter Schritt ist die Vereinheitlichung der Zuständigkeit für die Gesellschaften in einer Senatsverwaltung. Zurzeit liegt die politische Verantwortung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die gewichtigere wirtschaftliche Verantwortlichkeit bei der Senatsverwaltung für Finanzen. Ein unhaltbarer Zustand. Der dritte Schritt ist die Finanzierung der Gesellschaften durch den kommunalen Haushalt. Öffentliche Mittel dürfen nicht mehr als Förderung an private Investoren vergeben werden. Öffentliche Mittel sind nur für öffentliches Eigentum zu verwenden. ●



Baustelle der Stadt und Land für 406 neue Mietwohnungen an der Ortolstraße/Schönefelder Chaussee in Treptow-Köpenick. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften könnten ihren Versorgungsauftrag besser erfüllen, wenn sie aus dem GmbH- und Aktienrecht gelöst würden. Foto: Matthias Coers

Weitere Informationen:
<http://www.inkw-berlin.de>



Neue Bima-Verkaufspolitik soll vergünstigte Abgabe von Grundstücken ermöglichen

15

„Blaupause für die ganze Stadt“

Das Haus der Statistik soll mit integriertem städtebaulichem Werkstatt-Verfahren entwickelt werden

Von Rainer Balcerowiak

Es ist bekannt, dass der rot-rot-grüne Berliner Senat die Bürgerbeteiligung und den „Dialog mit der Stadtgesellschaft“ ins Zentrum seiner Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik stellt. Welche Partizipationsmonster dabei entstehen können, lässt sich exemplarisch bei einem der letzten großen Filetstücke im Herzen Berlins erleben.

Das Haus der Statistik ist ein zwischen 1968 und 1970 errichteter Gebäudekomplex im Karree Karl-Marx-Allee, Moll- und Otto-Braun-Straße am Alexanderplatz. Das Areal umfasst eine Grundstücksfläche von 32.000 m² mit einer Brutto-Grundfläche von 46.000 m² in sechs Bauteilen. Nach der Wiedervereinigung wurde der Komplex teilweise von Bundesbehörden genutzt. Seit 2008 steht er komplett leer und zeigt deutliche Verfallserscheinungen.

Seitdem gab es etliche Anläufe, das Areal nach umfassender Sanierung oder durch Abriss und Neubau wieder zu nutzen. Doch es passierte nichts. Pläne wurden wieder eingestampft und potenzielle Investoren sprangen ab. Im Jahr 2017 erwarb das Land Berlin die Immobilie von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) für 50 Millionen Euro, die Übergabe fand am 13. Oktober statt.

Bereits vor dem Erwerb durch das Land hatten sich SPD, Die Linke und B90/Grüne in ihrem im Dezember 2016 unterzeichneten Koalitionsvertrag darauf verständigt, „das Haus der Statistik als Ort für Verwaltung sowie Kultur, Bildung, Soziales und Wohnen zu entwickeln“. Das Projekt solle „Modellcharakter“ mit „neuen Kooperationen und einer breiten Mitwirkung der Stadtgesellschaft“ haben.

Dafür wurde eine Art informeller Planungsinstitution geschaffen, die „KooP5“. In ihr arbeiten fünf Kooperationspartner zusammen: die Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung und Wohnen, das Bezirksamt Mitte Berlin, die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH), die Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte (WBM) und die Genossenschaft ZUSammenKUNFT Berlin eG (ZKB). Die ZUSammenKUNFT Berlin eG entstand aus der „Initiative Haus der Statistik“ und beschreibt sich als „Bündnis von verschiedenen Berliner Akteur*innen: Soziale und kulturelle Einrichtungen und Verbände, Künstlerkollektive, Architekten, Stiftungen und Vereine“. Bereits 2015 hatte die Initiative ein Konzept für die Nachnutzung des Komplexes entwickelt, laut dem ein „Zentrum für Geflüchtete, Soziales, Kunst und Kreative“ entstehen sollte. Auf der Wunschliste standen unter anderem „Ateliers für Künstler, Wohnungen für Flüchtlinge, Wohngemeinschaften, Co-Working-Plätze, Kunst-, Kultur und Bildungsprojekte und viele weitere vor allem gemeinschaftliche Nutzungen“. Zwar gab es für die Vorhaben Unterstützung vom Bezirk Mitte, doch die Zeit war noch nicht reif. Denn der Bund war seinerzeit noch nicht bereit, das Areal dem Land Berlin zu einem vertretbaren Preis zu übertragen.

Spielwiesen der Stadtgesellschaft

Inzwischen hat KooP5 ein reges Eigenleben entfaltet und seit 2017 unzählige Workshops, Werkstätten, World-Cafés und ähnliche Dialogformen initiiert. Dabei ging es aber nicht um konkrete Planungsschritte, sondern vor allem um die Vorbereitung weiterer Beteiligungs- und Dialogprozesse. Das Haus der Statistik sei „eine Leerstelle und Potenzialfläche sondergleichen – das ergibt mitten in der Stadt die Möglichkeit, durch echte Kooperation von Stadtgesellschaft, Politik und Verwaltung einen Ort zu schaffen, der eine Verbindung zwischen bestehender Nachbarschaft und pluraler Stadtgesellschaft herstellt“. KooP5 will „das gesamte Areal in ein Labor für plurale und zeitgemäße Formen des Zusammenlebens in einer koproduzierten Stadt“ verwandeln.

Einen kleinen Einblick in die Arbeitsweise derartiger Beteiligungs-marathons bietet ein ausführliches Protokoll einer „Konzeptwerkstatt“ am 7. und 8. Juni 2018, der neben KooP5-Vertreter/innen auch „Experten aus dem Architektur- und Stadtplanungsbereich sowie Delegierte aus dem Vernetzungsratschlag“ als Vertreter/innen der „Stadtgesellschaft“ teilnahmen. Aus den einzelnen Arbeitsgruppen der Werkstatt kamen entsprechend bahnbrechende Vorschläge. „Es muss einen kontinuierlichen Informationsfluss und Wissensvermittlung geben. Dazu muss es einzelne Formate geben, die passen und Menschen aktivieren. Wichtig ist es, die festen Rahmenbedingungen/Leitplanken zu definieren.“ Dabei stehen einige Anker-elemente der künftigen Nutzung weitgehend fest. Das Bezirksamt Mitte benötigt ein neues Rathaus, weil der Mietvertrag für das gegenwärtige Gebäude 2028 ausläuft. Die WBM braucht Teile des Areals, um ihrer Selbstverpflichtung nachzukommen, im Bezirk Mitte 4.000 neue Wohnungen zu errichten. Derzeit geht die WBM in dem Komplex von mindestens 300 neuen Wohnungen aus. Der Senat selbst plant die Einrichtung seiner Finanzabteilung im rekonstruierten Haus. Im Gespräch sind derzeit auch eine Kita, eine Obdachlosen-anlaufstelle, die Kältehilfe, ein Seniorentreff und gastronomische Angebote. Doch zentrale Fragen wie der mögliche Abriss der Flachbauten und deren Ersetzung durch ein oder mehrere neue Gebäude schmoren auf der langen Bank. Mit einem Bebauungsplan ist frühestens 2019 zu rechnen, wahrscheinlich wird es länger dauern. Und auch das wäre ja lediglich der Startschuss für eine neue „Dialogetappe“. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde in Zusammenarbeit mit KooP5 ein Wettbewerb ausgeschrieben. Doch auch dabei ging es nicht um die eigentliche bauliche Gestaltung und die konkreten Nutzungskonzepte, sondern um das Verfahren zu deren Entwicklung. In der Ausschreibung heißt



Foto: Matthias Coers

Das Ende der 70er Jahre errichtete Haus der Statistik am Alexanderplatz soll mit einem integrierten Werkstattverfahren im Dialog mit der Stadtgesellschaft von September 2018 bis Januar 2019 entwickelt werden. Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) nannte es einen „guten Ort, um einzuüben, wie kooperative Stadtentwicklung in der Zukunft aussehen soll“.

es: „Die zivilgesellschaftliche ‚Initiative Haus der Statistik‘ sowie Berliner Politik und Verwaltung sind sich seit bald drei Jahren einig: Wesentliche Teile der bestehenden Bebauung werden baulich ertüchtigt und teilweise umgenutzt. Die Auslober streben des Weiteren bis zu 65.000 m² BGF (Brutto-Grundfläche) Neubaufäche an. (...) In den vergangenen Monaten haben die Kooperationspartner gemeinsam ein Konzept für ein Integriertes Werkstattverfahren erarbeitet, welches gemäß Meilensteinplan Anfang September 2018 starten und bis Januar 2019 abgeschlossen werden soll.“ Dabei würden „drei parallel laufende, eng miteinander verzahnte und abgestimmte Prozesse in einem Werkstattverfahren integriert“. Das seien neben dem „inkrementellen städtebaulichen Zielfindungsprozess der Koop5-interne Koordinations- und Steuerungsprozess sowie der öffentliche und teilöffentliche Mitwirkungsprozess“. Übergeordnetes Ziel ist der „Konsens über ein städtebauliches Konzept, auf dessen Grundlage Anfang 2019 der Aufstellungsbeschluss zum B-

Plan gefasst werden soll“. Dem Werkstattverfahren wird ein Teilnehmerauswahlverfahren vorgeschaltet, die Teilnehmer erhalten ein Honorar von je 37.500 Euro zuzüglich Umsatzsteuer.

Wettbewerb für Partizipation

Auch der Zeitplan, der ein Auftaktkolloquium, zwei Zwischenkolloquien und ein Abschlusskolloquium im Januar 2019 vorsieht, wird in der Ausschreibung vorgegeben. Zwischen den Kolloquium-Terminen sind zusätzlich jeweils eintägige Vor-Ort-Werkstätten vorgesehen, die dem Austausch zwischen den Teilnehmer/innen, der Koop5 und Initiativen als Vertreter/innen der Stadtgesellschaft dienen. Die „Programmierung der Aufgabenstellung“ werde mit dem Start des Verfahrens nicht abgeschlossen sein, „sondern soll im laufenden Prozess schrittweise konkretisiert werden. (...) Darüber hinaus soll das Werkstatt-Verfahren durch zwei große öffentliche Veranstaltungen für die Beteiligung der Stadtgesellschaft begleitet werden.“ Implementiert wird ferner ein „Obergut-

achtergremium“, dem Vertreter/innen der Koop5, Bürgervertreter/innen und externe Fachgutachter/innen angehören sollen. Für Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) ist das ganze Verfahren und die ihm immanente Mischung aus Sprechblasen, Wirrnis und Zeitverschwendung eine „Erfolgsgeschichte“. Am 8. September eröffnete sie offiziell das ausgeschriebene Werkstattverfahren. „Das Haus der Statistik ist ein guter Ort, um einzuüben, wie kooperative Stadtentwicklung in der Zukunft aussehen soll“, so Lompscher vor Pressevertreter/innen. Auch Christian Schöningh, Architekt und Mitinitiator des Projekts Haus der Statistik, zeigte sich hochzufrieden und nannte das Werkstatt-Konzept eine „Blaupause für die ganze Stadt“. Damit könnte er Recht haben. Aber vielleicht sollte man lieber von einer „Blaupause“ für die wirre Stadtentwicklungspolitik des Berliner Senats sprechen. ●

Weitere Informationen:
<https://hausderstatistik.org>



Foto: Matthias Coers

Vorsicht Rechtsverkehr

Die Berliner AfD-Fraktion versucht sich an einem Verkehrskonzept

Von Benedict Ugarte Chacón

Im Juni dieses Jahres beschloss das Abgeordnetenhaus das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mobilitätsgewährleistung, kurz: Mobilitätsgesetz. Damit sollte die Grundlage für eine Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur und des öffentlichen Raums geschaffen werden. Während der über Monate währenden Behandlung des Gesetzentwurfs in verschiedenen Parlamentsausschüssen kündigte die Fraktion der AfD ein eigenes Verkehrskonzept an, welches sie schließlich ebenfalls Ende Juni vorlegte. Neben „Visionen“, die die AfD-Fraktion von der Zukunft des Berliner Verkehrssystems hat, enthält das Konzept auch Vorstellungen zum Berliner Flughafensystem. Insbesondere diese sind jedoch nicht ernst zu nehmen.

Als Hauptautor des rund 60 Seiten langen „Verkehrskonzepts 2018 – 2050“ der AfD wird der Abgeordnete Frank Scholtysek angegeben. Dieser trat als verkehrspolitischer Sprecher der Fraktion in der Vergangenheit mit Pressemitteilungen an die

Öffentlichkeit, in denen er beim Senat „Autohasser“ am Werk sah. Tempo 30-Zonen sind für ihn mitunter „überflüssig“, gar „Tempo-30-Terror“. Als das Mobilitätsgesetz im Abgeordnetenhaus debattiert wurde, erklärte Scholtysek: „Mit verfestigtem Autohass wird Individualverkehr mit allen Mitteln ausgebremst, einseitigen Interessen der Fahrradlobby willig nachgegeben und so die Mobilität der Stadt linker Ideologie geopfert.“ Auf einem ähnlichen Niveau bewegt sich die Einleitung des Verkehrskonzepts. Man wende sich „entschieden gegen Umerziehungsmaßnahmen von Verkehrsteilnehmern“. Eine „ungerechte Klientelpolitik, hervorgerufen durch pathologischen Autohass“ müsse verhindert werden. Man lehne „linksrotgrüne Tendenzen zu einer immer weiteren Verlangsamung der Stadt“ strikt ab. „Angst-Diskussionen um Feinstaub und Stickoxide in der Luft“ seien künstlich geschürt. Weiterhin wird eine „katastrophale Verkehrssituation“ konstatiert, Staus seien an der Tagesordnung. Die Ursachen dieser Situation lägen u. a. an einer mangelhaften Verkehrslenkung sowie einem angeblichen Investitionsstau beim Straßenbau. Als eine „Sofortmaßnahme“ schlägt die AfD-Fraktion deshalb Planungen zum Ausbau der Straßeninfra-

struktur vor. Der Weiterbau der Autobahn A 100 bis zum Ringschluss scheint der Fraktion „unverzichtbar“. Damit würde die Innenstadt dauerhaft verkehrlich entlastet. Auf den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) könne sich ohnehin nicht verlassen werden, dieser werde von den Berliner/innen als „permanent unpünktlich und unzuverlässig“ empfunden. Zudem würden die Fahrgäste durch „Kriminalität, aggressives Betteln und bedrohlich empfundene Situationen“ verunsichert. Kein Wunder also, dass der Umstieg aufs Auto und „zunehmend sogar die Anschaffung eines Zweitwagens“ vielen Bürger/innen als „logische Konsequenz auf den unbefriedigenden ÖPNV“ erscheine.

„Visionen“ ohne Finanzierungsidee

Wenn die AfD-Fraktion „Umerziehungsmaßnahmen“ ablehnt, so scheint sie dies nur auf Autofahrer/innen zu beziehen. Was den Fahrradverkehr angeht, so ist im entsprechenden Teil des Konzepts zu lesen, müsse hingegen den „Kampf radlern (...) der Kampf angesagt werden“. Das angeblich rücksichtslose Verhalten „von Radfahrern generell“ trage zu immer mehr und immer schwereren Unfällen bei. Daher sollte nach Ansicht der Fraktion über eine Kennzeichnungs- und Versicherungspflicht

von Fahrrädern nachgedacht werden. Radschnellwege lehne man ab, da es sich hier um „reine klientelpolitische Luxusprojekte“ handle. Ein weiter ausgebauten Straßennetz firmiert als „Vision 2030/2050“ für den Individualverkehr. Zwar sollen U- und S-Bahnstrecken erweitert werden, allerdings wird der Neubau von Straßenbahnstrecken grundsätzlich abgelehnt. Der ÖPNV soll nach dem Konzept der AfD-Fraktion künftig nicht mehr in gleichem Maß wie jetzt aus Steuergeldern subventioniert werden. Es müssten vielmehr „alternative Finanzierungsinstrumente“ erdacht und kalkuliert werden. Auch wenn im Konzept Modelle anderer Kommunen angeschnitten werden, ist zu vermuten, dass ein „alternatives Finanzierungsinstrument“ der Einstieg privater Investoren sein kann. Dem Verkehrskonzept ist hierzu zwar nichts zu entnehmen, doch in ihrem Programm für die Abgeordnetenhauswahl 2016 sprach sich die AfD im Zusammenhang mit der Flughafengesellschaft immerhin für die Privatisierung dieses Infrastrukturunternehmens aus. Alles in allem beschränken sich die „Visionen“ der AfD-Fraktion auf eine Zusammenstellung mehr oder weniger durchdachter Vorstellungen mit deutlicher Tendenz, den Autoverkehr noch weiter zu stärken. Von einem umfassenden Konzept kann nicht gesprochen werden, da die Fraktion keine verbindlichen Aussagen dazu trifft, wie die von ihr vorgeschlagenen Maßnahmen finanziert werden sollen.

Ahnungslos beim BER

Für einen Teil des Verkehrskonzepts zeichnet der parlamentarische Geschäftsführer der Fraktion Frank-Christian Hansel verantwortlich. Dieser wurde von seiner Fraktion in den im Sommer geschaffenen Untersuchungsausschuss „BER II“ entsandt und soll dort zur Aufklärung der Kostensteigerungen und Terminverschiebungen beim Bau des Flughafens Berlin Brandenburg beitragen. Dass es sich bei Hansel um einen ausgewiesenen Luftverkehrsspezialisten handelt, wird durch seinen Beitrag zum Verkehrskonzept jedoch nicht belegt. Als angestrebte Zielgröße für die luftverkehrstechnische Anbindung Berlins wird hier für das Jahr 2050 eine Zahl von 90 Millionen Passagieren pro Jahr angegeben, die „effizient und zeitgemäß“ abgewickelt werden solle. Die Flughafengesellschaft selbst hatte im Rahmen ihrer Masterplanung zur Erweiterung des BER eine Luftverkehrsprognose in Auftrag gegeben. Diese geht bis zum Jahr 2040 von einem Anstieg der Passagiere auf



Als vermeintliche Antwort auf das im Sommer verabschiedete Mobilitätsgesetz hat die Berliner AfD-Fraktion ein sogenanntes Verkehrskonzept vorgelegt. Die Interessen von Radfahrer/innen spielen darin keine Rolle. Im Gegenteil, der Ausbau von Radschnellwegen wird abgelehnt und für Fahrräder soll eine Kennzeichnungspflicht eingeführt werden. Völlig aus der Zeit gefallen will die AfD den Autoverkehr stärken. Foto: ADFC

55 Millionen pro Jahr aus, was auf einem angenommenen Wachstum des Billigflieger-Markts basiert (MieterEcho Nr. 385/Mai 2018). Aus dem AfD-Konzept geht nicht hervor, ob es sich bei den 90 Millionen nun um eine fundierte Schätzung oder um eine Wunschvorstellung handelt. Ob diese Masse an Passagieren für die Stadt überhaupt wünschenswert wäre, ist eine andere Frage. Sie könne aber laut Konzept mit dem „Single-Airport Konzept des Berliner Senats samt Realisierung der bisher geplanten Ausbauten beim BER auf der Grundlage des Masterplans ohne den Weiterbetrieb Tegels und ohne eine dritte Startbahn“ nicht bewältigt werden. Was Hansel in seiner Analyse offenbar entgangen ist: Dass der Flugverkehr am Standort Schönefeld konzentriert werden soll, ist kein Konzept des Senats, sondern geht auf den Konsensbeschluss der drei Gesellschafter der Flughafengesellschaft – Berlin, Brandenburg und Bund – aus dem Jahr 1996 zurück. Ohne die beiden anderen Gesellschafter kann das Land Berlin keine maßgebliche Entscheidung zum Flughafensystem treffen. Ungeachtet dessen sieht das Verkehrskonzept vor, den Flughafen Tegel weiter in Betrieb zu halten und dort weiterhin die General Aviation – also die Allgemeine Luftfahrt – sowie den Regierungsflugbetrieb abzuwickeln. Dies ist beachtlich, denn die General Aviation schließt Charter- und Linienverkehre nicht

ein, sondern nur bestimmte gewerbliche und private Flugbewegungen. Tegel soll also, wenn es nach dem Willen der AfD-Fraktion geht, keinesfalls für alle Passagiere erhalten bleiben, sondern nur für eine exklusive Gruppe. Dass die Errichtung des Regierungsflughafens in Schönefeld vertraglich zwischen der Flughafengesellschaft und der Bundesrepublik Deutschland geregelt ist, scheint die Fraktion nicht berücksichtigt zu haben. Ob hier das Abgeordnetenhaus oder der Senat eingreifen könnten ist fraglich. Für den künftigen BER sieht das Konzept die Errichtung einer dritten Start- und Landebahn vor. Diese solle allerdings so weit südlich gebaut werden, dass „die Lärmbelastung minimiert und ein 24-Stundenbetrieb ermöglicht wird“. Weiter heißt es, dass sie mit einer „spitzentechnologisch modernen leistungsfähigen schnellen Zubringerinfrastruktur für Passagiere und Fracht“ kombiniert werden soll. Wie so eine Infrastruktur aussehen soll, welche Kosten der Bau einer neuen Start- und Landebahn verursachen würde, wer für diese Kosten aufkommen soll und wo die startenden und landenden Flugzeuge parken, betankt und gewartet werden sollen, ist dem Konzept ebenfalls nicht zu entnehmen. Deutlich wird mit solchen dilettantisch zusammengestellten Konzepten jedoch, dass die AfD-Fraktion auch stadtpolitisch außer Parolen nichts zu bieten hat. ●

So ein netter Vermieter?

Samwer kauft sich auch in Schöneberg ein

Von Elisabeth Voß

Die Samwer-Brüder, die mit Zalando und Rocket Internet Milliardäre geworden sind, gehen seit einigen Jahren in Berlin auf Immobilien-Einkaufstour. Sie erwarben unter anderem das Ullsteinhaus in Tempelhof, einen Häuserblock im Neuköllner Reuterkiez (*MieterEcho* Nr. 383/ September 2016), die Uferhallen im Wedding und das Gewerbegebäude in der Skalitzer Straße mit dem Privatclub. Jetzt ist Schöneberg dran.



Die Mieter/innen der Hochkirchstraße 12 und 13 in Schöneberg fürchten trotz Milieuschutz Mietsteigerungen und Modernisierungen durch den neuen Eigentümer Samwer. Eine Vernetzung der Mieter/innen der Samwer-Häuser wäre sinnvoll. Foto: Matthias Coers

In einer Pressemitteilung vom 14. Juni 2018 verkündete der Baustadtrat von Tempelhof-Schöneberg Jörn Oltmann stolz: „Die Mieter/innen der Hochkirchstraße 12 und 13 sowie der Cheruskerstraße 32 und 32A sind ab sofort besser vor Verdrängung durch Luxussanierung und Umwandlung in Wohnungseigentum geschützt.“ Die Häuser befinden sich im Milieuschutzgebiet Bautzener Straße. Der Käufer hatte gegenüber dem Bezirk eine Abwendungserklärung abgegeben und damit verhindert, dass der Bezirk sein Vorkaufsrecht wahrnimmt.

Erst einen Monat später erfuhren die Mieter/innen in der Hochkirchstraße 12/13 durch ein Schreiben ihrer Hausverwaltung BGV vom Verkauf und dass der neue Hauseigentümer die Livorno GmbH und Co. KG sei. Fast gleichzeitig wurde denen, die zusätzliche Räume auf dem Dachboden mitgemietet hatten, diese kurzfristige gekündigt, weil das Dach ausgebaut werden solle. Auf Abrissarbeiten in zwei leerstehenden Wohnungen im Hochparterre wurde das Bezirksamt erst durch Nachfrage von Mieter/innen aufmerksam. Die Firma Realinvest, vertreten durch deren Geschäftsführerin Heidi-Maja Riese, stellte dann einen Bauantrag, der vom Bezirksamt genehmigt wurde, da es sich lediglich um Instandsetzungen handele, die erhaltungsrechtlich unbedenklich seien. Jetzt ruht die Baustelle und das Haus wird vermessen.

Die Mieter/innen sind beunruhigt und haben einen Verein gegründet. Sie fühlen sich schlecht informiert und sind irritiert, dass fünf Wohnungen leer stehen – teilweise seit über einem Jahr. Sie haben herausgefunden, dass die im März 2018 gegründete Livorno GmbH und Co. KG zum undurchsichtigen Firmengeflecht der Samwers gehört. Haftender Komplementär der Kommanditgesellschaft ist die Augustus Verwaltungs GmbH. Beide Unternehmen haben ihren Sitz in der Türkenstraße 7 in München, so wie viele weitere Samwer-Firmen. Geschäftsführer der Augustus Verwaltungs GmbH sind Alexander Samwer und Jeremias Heinrich. Beide gründeten 2015 die Investmentge-

sellschaft Picus Capital GmbH, die in Immobilien, Energie- und Technik-Start-Ups investiert. Heinrich ist gemeinsam mit Felix Fessard Geschäftsführer der Uferhallen AG, Fessard ist darüber hinaus auch Geschäftsführer der Augustus Development GmbH. Der Firmensitz beider Projektgesellschaften ist Berlin.

Neuvermietung: 300% mehr Miete

Auf einer Informationsveranstaltung am 27. September stellte sich der 29-jährige Fessard „von der Augustus“ den versammelten Mieter/innen der Hochkirchstraße 12 und 13 als Vertreter der Eigentümer vor. Dieses „Familienunternehmen“ – den Namen Samwer nannte er nicht – wolle die Häuser langfristig halten und nachhaltig bewirtschaften. Mit einlullender Freundlichkeit versicherte er, dass weder Mietsteigerungen noch Modernisierungen geplant seien. Vielleicht einmal eine Zentralheizung, aber nur für diejenigen, die sie auch haben möchten. Leerstehende Wohnungen würden zum ortsüblichen Preis vermietet, und auch im ausgebauten Dachgeschoss würden auf keinen Fall Mieten von 15 Euro/m² verlangt, sondern „Durchschnittsmieten“.

Mieter/innen der Samwer-Häuser in Neukölln berichteten bereits 2017 auf ihrem Blog, dass bei Neuvermietungen die Mieten um bis zu 300% erhöht würden – trotz Milieuschutz. Auf die Frage, wie es denn nun in der Hochkirchstraße weitergehen wird, erklärte Mieter Michael Marx gegenüber dem *MieterEcho*: „Mein Zuruf an die Damen und Herren Immobilienhaie: Wir sind die Mieter, ihr werdet uns noch kennenlernen. Persönlich werde ich nicht ruhen, bis aus Immobilienhaien Silberfische werden und Betongold rostet.“

Es ist höchste Zeit, dass sich die betroffenen Mieter/innen der Samwer-Häuser in Berlin zusammentun. ●

Weitere Informationen:

Blog des Vereins der Mieter/innen Hochkirchstraße 12/13: <https://hochkirch1213.org>

Blog der Samwer-Mieter/innen in Neukölln: <https://unserblockbleibt.wordpress.com>

Stellung beziehen

Milieuschutz sollte nach Münchner Vorbild verbessert werden

Von Philipp Möller

In Berlin ist eine Debatte um die Verschärfung der in Milieuschutzgebieten praktizierten Abwendungsvereinbarung und um die gewinnorientierte Geschäftspolitik der städtischen Wohnungsbaugesellschaften entbrannt. Einige Reformvorschläge liegen auf dem Tisch, doch der Senat steht bisher auf der Bremse.

Ein Münchner Vorstoß zur Verschärfung der Abwendungsvereinbarung sorgte für Furore. In München dürfen bei einer Abwendung die Mieten nur noch entlang des Mietspiegels erhöht werden. Modernisierungsumlagen werden gekappt und an die Amortisationszeit gekoppelt. Die Abwendungsvereinbarungen in Berlin enthalten bisher lediglich ein Verbot von bestimmten Modernisierungsmaßnahmen und keine Mietobergrenzen. Im Münchner Modell besteht für die gekaufte Immobilie eine Belegungsbindung bei Neuvermietung, die an einen Maximalwert des Haushaltseinkommens gebunden ist. Staffelmieten und Eigenbedarfskündigungen sind ausgeschlossen. Die Informationspflicht gegenüber den Mieter/innen wird erweitert. Die Bindung an die Abwendungsvereinbarung ist an die Bestandsdauer des sozialen Erhaltungsgebiets gekoppelt. In Berlin hingegen gilt eine Maximalbindung von 20 Jahren. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erachtet viele Verschärfungen aus dem Münchner Modell als sinnvoll, wie eine parlamentarische Anfrage zeigte. Für ein Verbot der Eigenbedarfskündigung

Das in § 24 Baugesetzbuch (BauGB) geregelte Vorkaufsrecht erlaubt es einer Gemeinde, in einen privat geschlossenen Kaufvertrag einzusteigen. Allerdings kann der Käufer gemäß § 27 BauGB den Vorkauf abwenden, wenn er eine Abwendungsvereinbarung unterschreibt. Mit dieser verpflichtet er sich, für einen bestimmten Zeitraum die Ziele und Zwecke des Milieuschutzes zu erfüllen. Milieuschutz ist auch Thema der Fragen und Antworten in diesem Heft (Seite 24).

seien jedoch weitere rechtliche Prüfungen nötig. Eine Entfristung der Bindung ist nicht vorgesehen und auch eine Belegungsbindung nach Münchner Vorbild schloss die Senatsverwaltung aus. Zu unterschiedlich seien Mieterstruktur, Einkommensverhältnisse und Lebenshaltungskosten beider Städte. Die soziale Entmischung in der Innenstadt scheint nach Meinung des Senats noch nicht ausreichend, um Neuvermietungen an eine WBS-Berechtigung zu koppeln. Lediglich die Vorgabe der Kooperationsvereinbarung, nach der 60% aller Neuvermietungen an WBS-Berechtigte erfolgen muss, könne ein Vorbild sein. Ungeachtet der Zurückhaltung des Senats passt der Bezirk Neukölln seine Abwendungsvereinbarung derzeit an das Münchner Vorbild an.

Problem Gewinnorientierung

Im Hinblick auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als bevorzugte Partner bei der Ausübung des Vorkaufsrechts werden die Rufe nach einer Reform lauter. Derzeit steht deren Eigenkapitalverzinsung von 2% in der Kritik. Ihre Renditeorientierung gilt angesichts der immensen Zuschüsse aus dem Landshaushalt bei Vollzug des Vorkaufsrechts als unverhältnismäßig. In der Gleimstraße 56 kaufte die Gesobau zu einem Preis von rund 4.400 Euro/m². Der Zuschuss betrug 25% der Gesamtsumme. Gleichzeitig zahlen die Mieter/innen mit „freiwilligen“ Mieterhöhungen für die Eigenkapitalverzinsung. Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) ließ nach dem Kauf der Zossener Straße 18 bestehende Staffelmietverträge unangetastet und erhöhte die Mieten um bis 15%. Angesichts des immensen Drucks auf jene Mieter/innen, für die eine Mieterhöhung kaum leistbar ist, kann von einer freiwilligen Mieterhöhung kaum die Rede sein. Auf dem alternativen Wohngipfel wurde die Einpreisung fiktiver Kosten in die Investitionsrechnungen der „Städtischen“ moniert. Statt die von privaten Investoren berechneten Modernisierungskosten zu übernehmen, sollten die landeseigenen Wohnungsunternehmen die Kosten mög-

lichst gering halten und auf unnötige Maßnahmen verzichten. Um die Städtischen von ihrem gewinnorientierten Kurs abzubringen, wäre ein struktureller Umbau notwendig (Seite 14). Dies forderte auch die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen Katrin Schmidberger jüngst im *Tagesspiegel*.

Ob die Städtischen tatsächlich von ihrer Gewinnorientierung abrücken, hängt nicht zuletzt an den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Wohnen und Stadtentwicklung. Eva Henkel, Sprecherin der Senatsfinanzverwaltung, erklärte gegenüber dem *Neuen Deutschland* bereits deutliche Skepsis. Für den Vorschlag, auf die Eigenkapitalverzinsung zu verzichten, habe sie überhaupt kein Verständnis, schließlich handele es sich bereits jetzt um einen sehr niedrigen Wert.



Die Stadt München hat durch Verschärfungen bei der Abwendungsvereinbarung den Milieuschutz gestärkt. In Berlin werden die Forderungen nach einem effizienteren Milieuschutz zwar immer lauter, aber der Senat steht auf der Bremse und will das Münchner Modell nicht übernehmen. Foto: Matthias Coers

Am Bedarf vorbei geplant

Bebauungsplan für den letzten noch unbebauten Teil der Rummelsburger Bucht

Von Jutta Blume

Am 18. Oktober soll der Bebauungsplan für den letzten noch unbebauten Teil der Rummelsburger Bucht verabschiedet werden. Verschiedene Investoren sitzen bereits in den Startlöchern, einer davon der kommerzielle Aquarienbetreiber Coral World International, ein anderer ist der berlinbekannte Immobilienunternehmer Gijora Padovicz.

Der Bereich zwischen Ostkreuz und Paul-und-Paula-Ufer ist der letzte Teil der Rummelsburger Bucht, an dem noch keine Neubauten entstanden sind. Dabei reicht der Aufstellungsbeschluss für den „Bebauungsplan Ostkreuz“ mit amtlichem Namen XVII-4 zurück in das Jahr 1992, als sich dort wie auch im angrenzenden Gebiet vor allem brachgefallene Industriegelände befanden. Bereits im Juni 1993 wurde ein Masterplan entwickelt, demzufolge rund um die Ausbuchtung der Spree Wohnungen für 12.000 bis 15.000 Einwohner/innen und Arbeitsstätten für 12.000 Beschäftigte entstehen sollten. Die tatsächliche Entwicklung verlief zunächst

langsam und die Ziele des Masterplans scheinen heute einigermaßen überdimensioniert. Denn mit den bereits fertiggestellten Wohnungen für rund 5.000 Menschen sind Alt-Stralau und das Nordufer der Bucht relativ dicht bebaut. Entstanden sind vor allem hochpreisige Eigentumswohnungen und Reihenhäuser.

Im letzten freien, etwas verwilderten Abschnitt sind nun Mischgebiete aus Gewerbe und Wohnen entlang der Kynaststraße und der Hauptstraße sowie drei Wohnblöcke an der Wasserseite geplant. Das Aquarium Coral World wird einen Bereich von rund 10.000 m² zwischen Kynaststraße und Ufer einnehmen. Interessanterweise wurde der Vertrag mit Coral World bereits im September 2017 abgeschlossen, bevor der Bebauungsplan also rechtsgültig war, wie einige Bezirksverordnete öffentlich kritisierten. Der Aquarienbetreiber ist vertraglich auch verpflichtet, für zwanzig Jahre eine öffentliche Grünfläche im Uferbereich herzustellen und zu pflegen.

Abbruch von Wohnhäusern

Auf einen gültigen Bebauungsplan dürfte auch Gijora Padovicz hoffen, der seit einigen Jahren Eigentümer der Häuser Haupt-

straße 1 g, h und i ist. Padovicz plant anscheinend den Abriss der vernachlässigten Häuser aus den 1920er Jahren, um an ihrer Stelle Neubauten zu errichten. Mietverträge seien bei der Neuvermietung stets auf ein bis zwei Jahre befristet worden und zum Jahresende 2017 nicht mehr verlängert worden, berichtet die Mieterin Lena Schuster*. Sie selbst hatte jedoch einen unbefristeten Altmietvertrag, den Padovicz gekündigt hat. Da der Kündigungsgrund auf Totalsanierung lautete, Padovicz aber abreißen wolle, sei die Kündigung unwirksam. Schuster und andere Mieter/innen sind geblieben, nur rund ein Drittel der Bewohner/innen ist bislang ausgezogen. „Wir wollen bleiben, solange es geht“, so Schuster. Zwar sollen den Betroffenen Umsetzwohnungen angeboten werden, aber die könnten auch am anderen Ende von Lichtenberg liegen und noch dazu teurer ausfallen.

Nach Angaben von Bezirksbaustadträtin Birgit Monteiro (SPD) sind etwa 500 Wohnungen im Gebiet geplant, 140 davon sollen mietpreisgebunden sein. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Howoge wolle insgesamt 170 Wohnungen bauen. Ob die restlichen Wohnungen Miet- oder Eigentumswohnungen sein werden, lasse sich beim jetzigen Stand des Verfahrens noch nicht sagen.

Bezirkspolitiker/innen wie Einwohner/innen kritisieren außerdem, dass der Bedarf an Schulplätzen bei der Planung nicht genügend berücksichtigt wurde. Insgesamt fehlen in Lichtenberg bis zum Jahr 2024 mehr als 9.000 Schulplätze, so der Kreisverband Lichtenberg von B90/Grüne. Er fordert, im Bebauungsplan Ostkreuz eine Fläche für eine weitere Schule vorzuhalten. Und auch die Vorsitzende des Bezirkselternausschusses Claudia Engelmann (Die Linke) schreibt, es solle wieder „ein Bebauungsplan beschlossen werden mit einem Wasserhaus (Coral World) und Wohnungen in bester Lage mit Blick auf die Rummelsburger Bucht (...), die sich nur Spitzenverdiener*innen leisten können“ und in dem die Schulplatzfrage „nach wie vor nicht nachhaltig geklärt ist“. ●



In Alt-Stralau reihen sich bereits hochpreisige Eigentumswohnungen. Für den letzten unbebauten Teil der Rummelsburger Bucht soll der von Investoren erwartete Bebauungsplan im Oktober festgesetzt werden.

Foto: Matthias Coers

*Name geändert

Fensterlos wohnen

Wegen Nachverdichtungen in der Spenerstraße wieder zugemauerte Fenster in Moabit?

Von Susanne Torka

Wer erinnert sich nicht an die zugemauerten Fenster von Helga Brandenburger aus der Calvinstraße 21? Plötzlich war es dunkel in Küche und Bad, als der Neubau auf dem Nebengrundstück im April 2010 die Höhe ihrer Fenster erreicht hatte. Der BGH bestätigte schließlich, dass wegen „Überschreitens der Opfergrenze“ ein Rückbau nicht verlangt werden könne. Der Mieterin blieb lediglich Mietminderung.

Nun bahnt sich ein neuer Skandal in der Parallelstraße an. In der Spenerstraße stehen viele 1960 bis 1970 errichtete ehemalige Sozialbauten – entsprechend der damaligen Bauweise aufgelockert und mit begrünten Höfen sowie Parkplätzen. Heute sehen Grundstückseigentümer dort Potenzial zur Nachverdichtung. Bereits im März 2017 wurde ein Neubau im Hof der Spenerstraße 10/10a genehmigt. Auch hinter der Spenerstraße 4 und 5 soll neu gebaut werden. In der Antwort auf eine schriftliche Anfrage in der BVV Mitte heißt es, dass die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen städtebaulich vertretbar sei und keine nachbarlichen Beeinträchtigungen hervorriefe.

Die Initiative „Wem gehört Moabit?“ stieß bei Recherchen auf die DKW Projektentwicklung Spenerstr. 6 B GmbH. Sofort läuteten die Alarmglocken, denn die Spenerstraße 6 ist eine Baulücke, die nur an einer Seite von einer Brandwand begrenzt wird. Das Nachbargebäude Spenerstraße 5 hat Balkone und in jeder der 7 Etagen 3 Fenster zur Baulücke mit jeweils 3 Wohnungen, wobei die 1-Zimmer-Wohnung ausschließlich Fenster zu dieser Seite hat. Das Bauamt vertritt die Auffassung, dass der Eigentümer nach der geltenden Rechtsprechung zum Baunutzungsplan Baurecht habe, wie der oben genannten Anfrage zu entnehmen ist. Wörtlich heißt es: „Sollten im Bestandsgebäude Fenster zugemauert werden, so ist das eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Eigentümer und Mietern.“ Im Übrigen teilte die Leiterin des Stadtentwicklungsamts auf



Mieter/innen der Spenerstraße 5 in Moabit drohen im Zuge von Nachverdichtungen zugemauerte Fenster.
Foto: Matthias Coers

Anfrage der Initiative mit, dass Grundrissänderungen vorgesehen seien. Aus den 3 Wohnungen je Etage sollen 2 Wohnungen mit innenliegenden Bädern gemacht werden, sodass die Fenster nicht mehr benötigt würden. Doch sind fast alle 21 Wohnungen bewohnt.

Ein Gruppenleiter aus der Stadtplanung hatte im Stadtentwicklungsausschuss vom 29. August auf Nachfrage zu den Nachverdichtungspotenzialen im zukünftigen Milieuschutzgebiet Thomasiusstraße erklärt, „dass der Nutzungsplan eine Nachverdichtung nicht erlaube“. Das ist nicht das erste Mal, dass Stadtplanung und Bau- und Wohnungsaufsicht in Mitte verschiedene Meinungen vertreten. Da fragt man sich, wie die Rechtslage wirklich aussieht und ob das Bezirksamt seine Möglichkeiten ausschöpft. Neuerdings heißt es, dass im Amt noch nach Baulasten zugunsten der Fenster gefahndet werde.

Kündigungen zur Verwertung

Kürzlich wurden die Modernisierungsankündigungen, die die Mieter/innen der Spenerstraße 4 und 5 erhalten hatten, wieder zurückgenommen. Dafür flatterten

am 22. August bei denjenigen, die zur Baulücke wohnen, sogenannte Verwertungskündigungen nach § 573 Absatz 2 Nr. 3 ins Haus – zusammen mit einem dicken Sachverständigengutachten, das die „Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ beweisen soll. Zuvor wurden Entschädigungen für die Auflösung der Mietverträge angeboten. In der Spenerstraße 4 und 5 stehen insgesamt 14 Wohnungen leer. Im Amtsermittlungsverfahren hat der Eigentümer mithilfe dieses Gutachtens vorgetragen, dass die Sanierung aller 56 Wohnungen unwirtschaftlich und damit unzumutbar sei. Die zuständige Stadträtin, Dr. Sandra Obermeyer (parteilos, für Die Linke), erklärte beim Stadtentwicklungsausschuss am 26. September: „Das wurde Punkt für Punkt geprüft anhand der Vorgaben des Zweckentfremdungsrechts. Im Ergebnis stellte man fest, dass es sich nicht um schützenswerten Wohnraum handelt.“ Sie bezog sich auf die Einschätzung eines Sachbearbeiters, der nicht, wie bei schwierigen Fällen üblich, die Leitung hinzugezogen hatte. Nun soll erneut geprüft werden. Die Mieter/innen wollen sich wehren.



Foto: Matthias Coers

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Milieuschutz in Berlin

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

Ich habe schon oft von Milieuschutzgebieten gehört. Was versteht man darunter und wo in Berlin gibt es welche?

Es ist allgemein bekannt, dass insbesondere in den Innenstadtgebieten Berlins sehr viel modernisiert wird. Das ist in der Regel mit enormen Mieterhöhungen verbunden und hat nur allzu häufig zur Folge, dass sich nach Modernisierungen die angestammte Bevölkerung Mieterhöhungen ausgesetzt sieht, die sie nicht bezahlen kann. Der Gesetzgeber hat solche Gefahren erkannt und im Baugesetzbuch mit § 172 Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 4 die Möglichkeit eröffnet, in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete zur Erhaltung der Zusammensetzung

der Wohnbevölkerung festzulegen. Man spricht dann von einer sozialen Erhaltungsverordnung oder „Milieuschutzverordnung“. Bei „Milieuschutzgebieten“ handelt es sich um Gebiete, für die eine soziale Erhaltungssatzung gilt. Damit sollen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in diesem Gebiet erhalten, einer sozialen Verdrängung entgegengewirkt bzw. vorgebeugt und die gewachsenen Strukturen der angestammten Bevölkerung geschützt werden. Das heißt, die soziale Vielfalt soll erhalten bleiben und auch ökonomisch schwächeren Bevölkerungsgruppen soll es weiterhin möglich sein, ihr bisheriges Wohnumfeld zu behalten. Eine Verdrängung beispielsweise in die Außenbezirke mit den daraus resultierenden Folgeproblemen soll möglichst vermieden werden.

In Berlin gibt es derzeit 47 Milieuschutzgebiete: 2 in Charlottenburg-Wilmersdorf, 9 in Friedrichshain-Kreuzberg, 1 in Lich-

tenberg, 5 in Mitte, 7 in Neukölln, 13 in Pankow, 7 in Tempelhof-Schöneberg und 3 in Treptow-Köpenick.

Wie finde ich raus, ob meine Wohnung in einem Milieuschutzgebiet liegt?

Hier lohnt sich oft ein Blick ins Internet zum Stichwort Milieuschutz mit Angabe Ihres Stadtbezirks (siehe auch Link Seite 26 unten). Unabhängig davon steht Ihnen natürlich das Stadtplanungsamt als zuverlässiger Ansprechpartner zur Verfügung.

Und was bedeutet Milieuschutz? Wie wirkt er sich konkret aus?

In Milieuschutzgebieten dürfen Abriss und Änderungen (wie Modernisierungen, Grundrissänderungen oder Nutzungsänderungen) von Wohngebäuden nur mit einer Genehmigung erfolgen. Zusätzlich gilt in Berliner Milieuschutzgebieten ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswoh-

Rechtsanwältin Franziska Dams berät in den Kreuzberger Beratungsstellen Möckernstraße und Adalbertstraße.

nungen. Das bedeutet, dass Vermieter, wenn sie beispielsweise modernisieren oder die Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln möchten, dies zunächst beim Bezirksamt beantragen müssen. Das Bezirksamt prüft dann, ob durch die beantragten Maßnahmen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von Verdrängung gefährdet ist. Wird die Verdrängungsgefahr bejaht, können die Maßnahmen versagt werden.

In welchen Fällen wird eine Verdrängungsgefahr bejaht bzw. welche Maßnahmen darf der Vermieter in Milieuschutzgebieten nicht durchführen?

Nicht genehmigungsfähig ist beispielsweise der Abriss von Wohngebäuden. Auch für die Umnutzung von Wohnungen in Gewerberaum oder für Grundrissänderungen von Wohnungen (zum Beispiel durch eine Wohnungszusammenlegung) wird keine Genehmigung erteilt.

Für Modernisierungsmaßnahmen, durch die der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung überschritten wird, wird ebenfalls keine Genehmigung erteilt. Sogenannte Luxusmodernisierungen werden deshalb grundsätzlich untersagt. Vermieter dürfen dann die Maßnahmen nicht durchführen. Tun sie es trotzdem, kann dies durch ein Bußgeld bestraft werden. Auch eine Verpflichtung zum Rückbau ist möglich.

Was bedeutet zeitgemäßer Ausstattungsstandard? Muss ich zum Beispiel den Einbau einer Dusche in meinem Bad zusätzlich zur vorhandenen Badewanne dulden?

Um einen zeitgemäßen Ausstattungszustand soll es sich bei sogenannten allgemein üblichen Maßnahmen handeln. Dies sind Änderungen, die der Anpassung an den heutigen Wohnmindeststandard dienen. Hierzu zählen im Allgemeinen:

- Ersteinbau einer Sammelheizung (inklusive Warmwasserversorgung)
- Ersteinbau eines Badezimmers
- Einbau von Aufzügen
- Erstanbau eines Balkons, sofern dieser nicht größer als 4 m² ist
- Grundausstattung mit Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- sowie Elektroinstallationen
- Einbau von Doppel- bzw. Isolierglasfenstern, sofern die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden
- Einbau von Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen
- Maßnahmen zur Wärmedämmung (so-

weit sie aus rechtlichen Gründen zwingend erforderlich sind)

Die vorgenannten Maßnahmen sind auch im Milieuschutzgebiet zulässig und werden in der Regel auflagenfrei genehmigt. Aber auch das wird größtenteils schon zu drastischen Mietsteigerungen führen.

Nicht genehmigt werden hingegen üblicherweise:

- nicht erforderliche Grundrissänderungen (hierzu zählen beispielsweise Grundrissänderungen, die folgendes beinhalten: Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder der Wohnfläche, Verlegung und Neubau von Kammern, Schaffung von Wohnküchen und Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern)

- Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen (und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum wie bei einer Dachgeschoss-Maisonette)

- Nutzungsänderungen von Wohnraum zu Gewerbe oder zu Ferienwohnungen

- Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen

- Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) an bestehenden Gebäude hinausgehen

- Einbau von Einbauküchen

- Einbau von Zweitbädern

- Einbau eines Badezimmers mit getrennter Dusche und Wanne; Gästetoiletten

- Einbau einer Klimaanlage oder eines Innenkamins

- Anbau einer Loggia

- Anbau von Balkonen mit mehr als 4 m² Nutzfläche oder Balkonen, die wegen der Eigenart der Konstruktion oder des Materials besonders kostenaufwendig sind, sowie von Terrassen oder Wintergärten

- Einbau einer Fußbodenheizung

- Installation von Elektrogeräten wie Geschirrspüler, Kühlschrank, Waschmaschine

Beachten Sie: Die Kriterienkataloge in den einzelnen Bezirken sind ähnlich, aber nicht identisch. Deshalb empfehle ich, im Einzelfall beim zuständigen Stadtplanungsamt anzufragen.

Wie laufen die Genehmigungsverfahren ab und wie erfahre ich überhaupt, welche Maßnahmen genehmigt wurden?

Vor der Durchführung der geplanten Maßnahmen müssen Vermieter einen Antrag auf Durchführung stellen. Die Behörde verlangt dann die Einreichung eines Wohnungsbogens mit der Aufschlüsselung der

Die Berliner MieterGemeinschaft hat zum Thema Milieuschutz ein Arbeitspapier erstellt: „Milieuschutz (un-)wirksam?“. <https://www.bmgev.de/politik/milieuschutz.html>

Mieten vor und nach der Durchführung der beantragten Maßnahmen. Das Stadtplanungsamt informiert dann die Mieter/innen über die Antragstellung. Diese haben die Möglichkeit, innerhalb einer vom Bezirksamt gesetzten Frist zu den geplanten Maßnahmen Stellung zu nehmen. Zusätzlich erfolgen Hinweise zu entsprechenden Beratungsangeboten. Sofern Ihnen bereits eine Modernisierungsankündigung vorliegt, sollten Sie die angekündigten Maßnahmen unbedingt mit den Maßnahmen vergleichen, die laut Schreiben des Bezirksamts beantragt worden sind. Teilweise weichen die beantragten Maßnahmen von den durch den Vermieter angekündigten Maßnahmen ab. Stellen Sie das fest, sollten Sie das Amt hierüber unbedingt informieren. Gegebenenfalls lohnt es sich auch, die Modernisierungsankündigung des Vermieters dort einzureichen, um auf die Widersprüche hinzuweisen.

Geht Ihnen die Modernisierungsankündigung des Vermieters bereits vor dem Informationsschreiben des Bezirksamts zu, sollten Sie auch diesbezüglich nachhaken. Nehmen Sie in derartigen Fällen Kontakt zum Stadtplanungsamt auf und erkundigen Sie sich dort unter Vorlage der Ankündigung, ob überhaupt eine entsprechende Genehmigung für die Maßnahmen erteilt wurde.

Vermieter haben – unabhängig von der Frage der Wirksamkeit der Modernisierungsankündigung – ohne die erhaltungsrechtliche Genehmigung keinen Anspruch auf die Duldung der Maßnahmen.

Nach welchen Kriterien prüfen die Bezirksämter den Antrag des Vermieters?

Bezirksämter prüfen die Anträge der Vermieter nach folgenden Kriterien:

- **Verordnungsmiete:** Die zukünftige Miete inklusive Modernisierungsumlage wird abgeglichen mit der sogenannten „Verordnungsmiete“, die auf wissenschaftlicher Grundlage ermittelt wurde und als Prüfindikator dient. Wenn die Verordnungsmiete nicht überschritten wird oder sich der Vermieter verpflichtet, auf die Umlegung der die Verordnungsmiete überschreitenden Kosten zu verzichten, werden die Maßnahmen in der Regel genehmigt. Übersteigt die Miete nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen voraussichtlich die Verordnungsmiete, deutet dies auf eine drohende Verdrängung hin.



Angesichts von preistreibenden Modernisierungen, Spekulation mit Wohnraum und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen hoffen viele Mieter/innen, dass der Milieuschutz die Gefahr der Verdrängung abmildert. Der Milieuschutz kann jedoch nur eine begrenzte Wirkung im Bestand entfalten, die Wohnraumkrise behebt er nicht. Foto: Peter Homann

Sofern der Vermieter nicht auf die Umlage verzichtet, erfolgt eine weitere Prüfung hinsichtlich des zeitgemäßen Ausstattungszustands.

- Zeitgemäßer Ausstattungszustand: Welche Modernisierungsmaßnahmen im Einzelnen (siehe oben) durchgeführt werden sollen, wird genau geprüft. Wird die Wohnung beispielsweise noch mit Kohleöfen beheizt oder ist in der Wohnung bislang kein Bad vorhanden, führt die Durchführung dieser Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands. Diese Maßnahmen werden in der Regel auch dann genehmigt, wenn hierdurch die Verordnungsmiete überschritten wird. Wird durch die Maßnahme der zeitgemäße Ausstattungsstandard überschritten, wie etwa beim Einbau einer Videosprechanlage, erfolgt keine Genehmigung.

- Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV): Auch dies stellt ein weiteres Prüfkriterium dar. Dienen die geplanten Maßnahmen der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieein-

sparverordnung, wird die Genehmigung erteilt. Um die Prüfung zu ermöglichen, muss der Vermieter einen Maßnahmenplan zur energetischen Sanierung vorlegen.

Muss ich fürchten, dass meine Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden kann oder geht das in Milieuschutzgebieten nicht?

Für Milieuschutzgebiete sieht § 172 BauGB einen besonderen Schutz vor Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen vor. Hierzu können die Landesregierungen Umwandlungsverordnungen befristet auf jeweils fünf Jahre erlassen. Hiervon hat das Land Berlin Gebrauch gemacht und am 3. März 2015 (Verordnungsdatum) die Umwandlungsverordnung mit Geltung für alle Milieuschutzgebiete erlassen. Sie gilt seit 14. März 2015 und tritt am 12. März 2020 außer Kraft, sofern sie nicht verlängert wird.

Wichtig ist: Wurde für ein Gebäude bereits vor dem 3. März 2015 beim Grundbuchamt ein Antrag zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nach § 1 WEG gestellt, gilt die Umwandlungsverordnung nicht.

Wurde der Antrag nach dem 14. März 2015 gestellt, gilt: Eine Umwandlungsgenehmigung wird nur dann erteilt, wenn dem Eigentümer ein Verzicht auf die Umwandlung auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Dies soll dann der Fall sein, wenn die Kosten der Bewirtschaftung des Gebäudes im bestehenden Zustand nicht durch seine Erträge oder den Nutzwert für den Eigentümer aufgewogen werden können. Weitere Ausnahmen sind möglich, wenn eine der nachgenannten Kriterien erfüllt ist:

- das Grundstück gehört zu einem Nachlass und es soll Wohnungseigentum/Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden (§ 172 Absatz 4 Nr. 2 BauGB);
- das Wohnungseigentum/Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden (§ 172 Absatz 4 Nr. 3 BauGB);
- Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum/Teileigentum, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist (§ 172 Absatz 4 Nr. 4 BauGB), können ohne Genehmigung nicht erfüllt werden;
- das Gebäude wurde im Zeitpunkt der Antragstellung auf Begründung von Wohnungseigentum/Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt (§ 172 Absatz 4 Nr.

5 BauGB) oder (hierbei handelt es sich um den Hauptanwendungsfall)

- der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb von 7 Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums Wohnungen nur an Mieter/innen zu veräußern (§ 172 Absatz 4 Nr. 6 BauGB).

Sie sehen, das ist eine schwierige Materie, Sie sollten sich unbedingt in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen, wenn Sie von solch einem Problem betroffen sind.

Bin ich im Milieuschutzgebiet besser oder schlechter vor Eigenbedarfskündigungen geschützt?

In ganz Berlin gilt die Kündigungsschutzklausel-Verordnung. Das heißt, wird eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und die Wohnung anschließend verkauft, sind die Mieter/innen ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Veräußerung und Eintragung des Vermieters im Grundbuch 10 Jahre vor einer Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen Hinderung an einer wirtschaftlichen Verwertung geschützt. Vermieter können somit erst 10 Jahre nach ihrer Eintragung als Eigentümer im Grundbuch wegen einer der vorgenannten Gründe kündigen.

Aber es gilt eine Besonderheit für Milieuschutzgebiete: Hat sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums Wohnungen nur an Mieter/innen zu veräußern, verkürzt sich nach § 172 Baugesetzbuch Absatz 4 Nr. 6 die Kündigungssperrfrist um fünf Jahre. Hintergrund hierfür ist, dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen nur mit vorheriger Genehmigung bei Vorlage einer der oben genannten Ausnahmekriterien möglich ist. Nach Ablauf dieser Frist von 7 Jahren greift dann die auf 5 Jahre verkürzte Kündigungssperrfrist. Effektiv sind die Mieter/innen in Milieuschutzgebieten damit mit insgesamt 12 Jahren besser vor Eigenbedarfskündigungen geschützt als „normale“ Mieter/innen, die lediglich 10 Jahre Schutz genießen.

Beachten Sie: Es besteht keine Verpflichtung, die Wohnungen in dieser Zeit den Mieter/innen tatsächlich zum Kauf anzubieten. Die Eigentümer können auch einfach die Frist verstreichen lassen und die Wohnung dann am freien Markt anbieten. Den Mieter/innen bleibt es dann natürlich unbenommen, von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. ●

Weitere Informationen:
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete

AG Tempelhof-Kreuzberg
Beschluss vom 28.05.2018
AZ: 2 C 1001/18

Austausch des Wohnungstürschlosses durch den Vermieter

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Lässt ein Vermieter, ohne über einen gerichtlichen Räumungstitel zu verfügen, das Schloss zu einer Wohnungstür austauschen, liegt ein Fall von „verbotener Eigenmacht“ vor. Selbst wenn das Mietverhältnis zuvor durch eine fristlose Kündigung des Vermieters beendet worden wäre, stünde dem Mieter dann ein Selbsthilferecht gemäß § 859 BGB zu.

Der Mieter einer Kreuzberger Wohnung hatte dem Vermieter im Oktober 2016 einen Schlüssel zu seiner Wohnung zum Zweck der Durchführung notwendiger Sanierungsmaßnahmen ausgehändigt. Ein Verbleiben des Mieters in der Wohnung während dieser Arbeiten, die ursprünglich ungefähr einen Monat dauern sollten, war nicht möglich. Erst Ende August 2017 teilte der Vermieter dem Mieter mit, dass er die Wohnung wieder übernehmen könne. Zwischen Mieter und Vermieter ist seither streitig, weshalb eine zeitnahe Wohnungs- bzw. Schlüsselübergabe scheiterte. Im Dezember 2017 stellte der Mieter fest, dass das Schloss zu seiner Wohnungstür ausgetauscht worden war. Ebenfalls im Dezember 2017 erhielt er eine fristlose Kündigung des Vermieters, welche damit begründet wurde, dass er die Mieten für November und Dezember 2017 nicht gezahlt hatte. Der Mieter beantragte sodann beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, dem Vermieter im Wege einer einstweiligen Verfügung aufzugeben, ihm den Besitz an der Wohnung wieder einzuräumen. Der Vermieter meinte, hierzu aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses durch seine fristlose Kündigung nicht verpflichtet zu sein. Das Amtsgericht stellte jedoch klar, dass es auf die Wirksamkeit der Kündigung und die Frage, ob diese das Mietverhältnis beendet habe, nicht ankomme. Der Mieter habe durch die Übergabe nur eines Schlüssels zum Zwecke der Durchführung von Sanierungsarbeiten den Besitz an der Wohnung nicht endgültig aufgegeben. Sein Mitbesitz sei ihm durch die verbotene Eigenmacht des Vermieters (Austausch des Wohnungsschlösses) entzogen worden. Dazu sei der Vermieter selbst dann nicht berechtigt gewesen, wenn das Mietverhältnis durch seine fristlose Kündigung beendet worden wäre. Falls dem Vermieter aufgrund der Kündi-

gung ein Rückgabeanspruch zustünde, müsse er diesen „gerichtlich titulieren lassen“. Dies dürfe er nicht durch Austausch der Schlösser umgehen, sein Alleinbesitz durch diesen Austausch sei „fehlerhaft“ gewesen. Da die Bauarbeiten, für welche ihm der Mieter einen Schlüssel überlassen hatte, nach seiner Auskunft abgeschlossen waren, war sogar sein „Mitbesitz fehlerhaft“, das heißt er hätte dem Mieter den ihm überlassenen Schlüssel zurückgeben müssen. Eines „Verfügungsgrundes“ bedürfe es in solchen Fällen der verbotenen Eigenmacht nicht. Dem Mieter als Besitzer stünde hier nämlich ein Selbsthilferecht aus § 859 BGB zu.

Anmerkung:

Das „Selbsthilferecht“ des Mieters hätte es ihm hier erlaubt, das neue Schloss zu öffnen und selbst einen (erneuten) Austausch vorzunehmen. Inzwischen ist beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg die Räumungsklage des Vermieters anhängig. Der Mieter hat im Gegenzug auf Instandsetzung geklagt, da er die Wohnung nach Aushändigung eines Schlüssels in völlig verändertem und mangelhaftem Zustand vorgefunden hat. Wir werden zu gegebener Zeit berichten.

LG Berlin
Beschluss vom 05.06.2018
AZ: 66 S 61/18

Austausch des Wohnungstürschlosses durch den Mieter

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Wird ein Mieter von seinem Vermieter und dessen Begleiter in einer von ihm als bedrohlich empfundenen Situation veranlasst, den Wohnungsschlüssel herauszugeben und die Wohnung zu verlassen, so kann er, wenn der Vermieter anschließend das Türschloss auswechseln lässt, mithilfe der Polizei die Tür öffnen lassen, und seinerseits das Schloss austauschen.

Nach der fristlosen Kündigung eines seit 2001 bestehenden Mietverhältnisses in Kreuzberg am 5. März 2018 schlug der Vermieter einen Übergabetermin am 26. März 2018 vor. Der Mieter widersprach der Kündigung am 23. März 2018. Dennoch erschien der Vermieter mit einer weiteren männlichen Person am 26. März 2018 in der Wohnung des Mieters und versuchte, den Mieter – so der den Vermieter unterstützende Begleiter in der gerichtlichen Zeugenvernehmung – aus der Wohnung



Lassen Vermieter ohne gerichtlichen Räumungstitel das Schloss einer Wohnungseingangstür austauschen, liegt ein Fall von „verbotener Eigenmacht“ vor. Mieter/innen haben in diesem Fall nach § 859 BGB ein „Selbsthilferecht“, ein neues Schloss einbauen zu lassen. Foto: nmp

„herauszukomplimentieren“, was der Mieter mit „Murren und Unmutsäußerungen“ beantwortet habe. Auch habe er, wie der Vermieter selbst darlegte, laut über die Hinzuziehung von Polizei und Rechtsanwalt nachgedacht. Schließlich verließ er jedoch seine Wohnung, wobei er lediglich sein Laptop mitnahm, streitig blieb zwischen ihm und dem Vermieter, ob er diesem einen Schlüssel für die Wohnung freiwillig übergeben oder ob der Vermieter sich diesen selbst genommen hatte. Im Anschluss wechselte der Vermieter sofort das Türschloss aus. Zwei Stunden später ließ der Mieter mit der von ihm zu Hilfe gerufenen Polizei die Tür öffnen und tauschte seinerseits das Schloss wieder aus. Der Vermieter beantragte sodann, dem Mieter im Wege der einstweiligen Verfügung aufzugeben, ihm den unmittelbaren Besitz an der Wohnung wieder einzuräumen und es zu unterlassen, die Wohnungstür aufzubrechen und Schlösser auszutauschen. Er vertrat die Auffassung, der Mieter habe den Besitz an der Wohnung freiwillig aufgegeben und sich anschließend im Wege „verbotener Eigenmacht“ wieder in den Besitz der Wohnung gebracht. Dem folgte das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg

nicht und wies den Antrag des Vermieters zurück. Auch die Berufung des Vermieters hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin stellte in seinem Beschluss vom 5. Juni 2018 klar, dass hier von „Freiwilligkeit“ keine Rede sein könne. Dagegen spreche bereits die eigene Schilderung des Vermieters, wonach der Mieter beim „Besuch“ seines Vermieters samt Hilfskraft mündlich wie auch zuvor bereits schriftlich der Rückgabe der Wohnung widersprochen habe, von seinem gesamten Hab und Gut nur sein Laptop mitgenommen und dann nur zwei Stunden später mit Unterstützung der Polizei seinerseits die Schlösser ausgetauscht hat. Zudem sei es auch nicht erklärlich, weshalb der Vermieter – sofern der Mieter tatsächlich freiwillig die Wohnung aufgegeben und die Schlüssel ausgehändigt hätte – sich veranlasst sah, sofort danach das Schloss zur Wohnungstür auszutauschen. Ob der Vermieter aufgrund seiner Kündigung einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung habe, sei „ggf. im Rahmen eines (anderen) gerichtlichen Verfahrens zu klären“. Selbst wenn der Vermieter der Meinung sei, dass ihm aufgrund seiner Kündigung ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zustehe, rechtfertige das nicht, die Wohnung entgegen dem Willen des Mieters „im Rahmen eines von diesem jedenfalls als bedrohlich empfundenen Akts der Selbstjustiz in Besitz zu nehmen“.

BGH
Urteil vom 30.05.2018
AZ: VIII ZR 220/17

Betriebskostenumlage nach tatsächlicher Wohnfläche

Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (vgl. etwa § 556a Absatz 1 BGB, § 7 Absatz 1 HeizkostenV) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend (insoweit Aufg. von BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007 – VIII ZR 220).

In einem Mietvertrag für eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung heißt es in § 1 zur Wohnfläche: „Die Wohnfläche ist mit 74,59 m² vereinbart“. Nach einem Eigentümerwechsel stellte sich bei einer Vermessung der Wohnflächen heraus, dass die tatsächliche beheizte Wohnfläche 78,22 m² beträgt.

Die neue Vermieterin legte daher in den Abrechnungen über die von den Mietern gezahlten Heizkostenvorschüsse für 2013 und 2014 jeweils die tatsächliche Wohnfläche zugrunde. Die Mieter errechneten darauf ihren Anteil an den Heizkosten des Hauses auf Grundlage der geringeren vertraglich vereinbarten Wohnfläche, die sich daraus ergebenden Guthaben zogen sie von der Miete ab. Die Vermieterin verlangte mit ihrer Klage die Zahlung dieser Beträge. Mit Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass er an seiner früheren Rechtsprechung, wonach er Abweichungen der tatsächlichen von der vereinbarten Wohnfläche bis zu 10% auch im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung als unbeachtlich angesehen hatte, nicht mehr festhält. Betriebskosten und (teilweise) Heizkosten seien, sofern und soweit sie nach Wohnfläche abzurechnen sind, „nach den tatsächlichen Gegebenheiten und nicht nach den von subjektiven Vorstellungen geprägten Parteivereinbarungen zur Wohnfläche abzurechnen“.

Anmerkung:
Bereits mit seinem Urteil vom 18. November 2015 (VIII ZR 266/14) hatte der BGH seine frühere „10%-Rechtsprechung“ auch für Mieterhöhungen aufgegeben. Allerdings deutet er in dem oben genannten Urteil an, dass er bisher keine Veranlassung sieht, diese alte Rechtsprechung auch bezüglich der Frage der Flächenabweichung als Mangel aufzugeben und führt dazu aus: „geht der Senat in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass

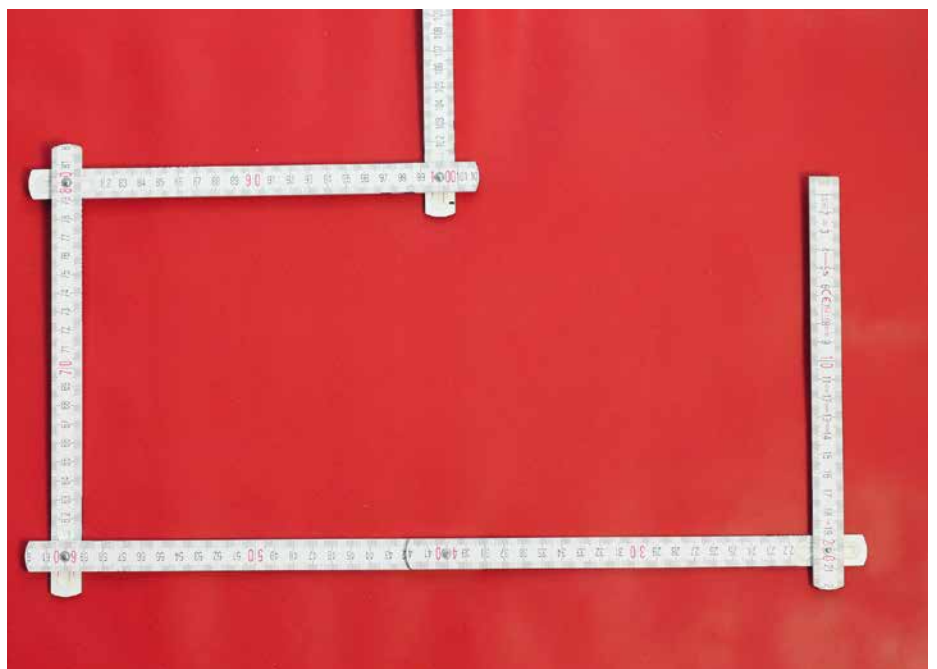
ein zur Minderung berechtigender Mangel der Wohnung (...) gegeben ist, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt“. Eine Mietminderung dürfte also weiterhin erst bei einer Abweichung von über 10% möglich sein.

BGH
Urteil vom 06.06.2018
AZ: VIII ZR 38/17

Kosten der Gebäudeversicherung für Mietausfall als umlagefähige Betriebskosten

Haben die Mietvertragsparteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV) auf den Mieter vereinbart, sind auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig.

Der Eigentümer eines Wohnhauses in Düsseldorf hatte eine Gebäudeversicherung für das Haus abgeschlossen, welche auch das Risiko eines Mietverlustes (begrenzt auf 24 Monate) infolge eines versicherten Gebäudeschadens einschloss. Eine Mieterin meinte, diese Kosten seien nicht umlagefähig und kürzte eine Betriebskostennachforderung des Vermieters entsprechend. Die Klage des Vermie-



Nach dem neuen Urteil des BGH sind Betriebskosten, die nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, nun nach der tatsächlichen Wohnfläche abzurechnen, auch wenn die Abweichung weniger als 10% beträgt. Der BGH hält jedoch noch daran fest, dass ein Mangel und damit ein Minderungsrecht wegen einer kleineren Wohnfläche erst bei einer Abweichung von mehr 10% vorliegen würde. Foto: ME

ters auf Zahlung dieses Differenzbetrags hatte zunächst vor dem Amtsgericht und vor dem Landgericht keinen Erfolg. Das Landgericht Düsseldorf war der Auffassung, dass die Kosten der Gebäudeversicherung nicht vollständig umlagefähig seien, weil ein Teil derselben auf das mitversicherte Mietausfallrisiko entfalle. Da der Vermieter die Höhe dieses Kostenanteils nicht anzugeben vermochte, könnten die Kosten der Gebäudeversicherung insgesamt nicht umgelegt werden, der Abzug der Mieterin sei daher zu Recht erfolgt. Der Bundesgerichtshof hob jedoch das Urteil des Landgerichts auf und verurteilte die Mieterin zur vollen Zahlung der Kosten der Gebäudeversicherung. Zu den nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung gehörten „namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden (...). Darunter fallen grundsätzlich alle Sach- (und Haftpflicht-) Versicherungen, die dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienen“. Damit seien auch die Kosten derartiger Versicherungen umfasst, wenn sie einen etwaigen Mietausfall infolge eines solchen versicherten Gebäudeschadens einschließen. Es liege hier ein anderer Fall vor als bei einer „separaten Mietausfallversicherung, die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt und nicht auf den Mieter einer Wohnung umgelegt werden darf“. Es sei nämlich nur der Mietausfall infolge eines versicherten Gebäudeschadens zeitlich begrenzt abgedeckt. Der Mieter, der die Kosten einer solchen Versicherung (teilweise) übernimmt, dürfe zwar vom Vermieter erwarten, im Schadensfall eine Gegenleistung zu erhalten und einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben. Dies sei hier aber der Fall: Der Mieter sei auch selbst durch eine solche Versicherung vor Schadensersatzforderungen geschützt, wenn er leicht fahrlässig einen Schaden verursache. Der „Regressverzicht“ des Vermieters erstrecke sich in einem solchen Schadensfall auch auf den durch die Gebäudeversicherung gedeckten Mietausfall.

BGH
Urteil vom 08.05.2018
AZ: VIII ZR 200/17

Mietvertraglich vereinbarter Verzicht auf ordentliche Kündigung

Zur Zulässigkeit eines individualvertraglich vereinbarten dauerhaften Kündigungsausschlusses.



Die Kosten der Gebäudeversicherung sind als Betriebskosten umlagefähig. Das beinhaltet auch die Kosten eines mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens. Durch eine solche Versicherung sind auch Mieter/innen selbst – soweit sie einen Schaden nur leicht fahrlässig verursachen – vor Schadensersatzforderungen geschützt. Foto: Matthias Coers

In einem Mietvertrag für eine Wohnung in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2013 heißt es unter § 2 Mietzeit: „Kündigungsverzicht (maximal vier Jahre) – Das obige Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Beide Mietparteien verzichten wechselseitig bis zu ____ (maximal vier Jahre ab Vertragsschluss) auf ihr Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags.“ Das Kästchen „Kündigungsverzicht“ wurde bei Vertragsabschluss angekreuzt, eine Dauer wurde nicht eingetragen und die Formulierungen „maximal vier Jahre“ und „maximal vier Jahre ab Vertragsschluss“ wurden gestrichen. In einer Zusatzvereinbarung wurde außerdem geregelt, dass statt des Vermieters die Mieter/innen für den Heizölkauf, die Heizungswartung und anderes verantwortlich sein sollten und die diesbezüglichen Kosten zu tragen hätten. Im Jahr 2015 wurde das Haus verkauft, der neue Vermieter kündigte den Mietern wegen Eigenbedarfs. Das Landgericht Düsseldorf gab der Räumungsklage des Vermieters statt. Es ging davon aus, dass der vereinbarte dauerhafte Verzicht auf eine ordentliche Kündigung unwirksam sei, da der verwendete Mietvertrag von den Mieter/innen über den Verlag Haus & Grund besorgt worden war. Es handele sich damit um allgemeine Geschäftsbedingungen in einem von den Mieter/innen verwendeten Vertragsformular. Da die formularvertraglich getroffene Vereinbarung den Vertragspartner des „Verwen-

ders“, hier den Vermieter, unangemessen benachteilige, sei diese unwirksam. Das Landgericht übergab dabei den Vortrag der Mieter/innen, wonach der ursprüngliche Vermieter selbst sie gebeten hatte, dieses konkrete Vertragsformular zu besorgen. Außerdem hatten die Mieter/innen auch dargelegt, dass vor Vertragsabschluss intensive Verhandlungen stattgefunden hatten, insbesondere auch mit Blick auf ihre geplanten erheblichen Investitionen, die Zusatzvereinbarung zur Heizung und den eingeschränkten Kündigungsschutz in Zweifamilienhäusern. Der BGH hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben und zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen. Allein die Tatsache, dass die Mieter/innen das Vertragsformular – nach ihrem Vortrag außerdem auf ausdrückliches Verlangen des Vermieters – besorgt und zu den Vertragsverhandlungen mitgebracht hätten, rechtfertige nicht die Annahme, dass sie die Vertragsbedingungen „gestellt“ hätten und der Vermieter auf ihre Ausgestaltung keinen Einfluss hätte nehmen können. Vielmehr spreche der Vortrag der Mieter/innen für eine Individualvereinbarung. Selbst vorformulierte Klauseln könnten „im Einzelfall Gegenstand und Ergebnis von Individualabreden sein“. Ein dauerhafter Kündigungsausschluss könne aber individualvertraglich sehr wohl vereinbart werden. Ob in einem solchen Fall nach Ablauf von 30 Jahren eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

möglich wäre, wie in Rechtsprechung und Literatur verbreitet angenommen wird, sei hier nicht von Bedeutung, da das Mietverhältnis erst wenige Jahre bestehe.

BGH
Urteil vom 11.07.2018
AZ: VIII ZR 136/17

Begründung einer Mieterhöhung mit Sachverständigengutachten

Im Falle einer Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen (...). Nach dieser Maßgabe ist das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht schon deshalb aus formellen Gründen unwirksam mit der Folge, dass die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung als unzulässig abzuweisen wäre, weil der Sachverständige die betreffende Wohnung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht besichtigt hat.

Mit einem Schreiben vom 25. Juni 2015 verlangte die Vermieterin einer Wohnung in Bremen von ihrer Mieterin die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete ab 1. Oktober 2015. Die Ortsüblichkeit der verlangten Miete begründete sie mit einem dem Erhöhungsverlangen beigefügten Sachverständigengutachten einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vom 3. Juni 2015. Dieses enthielt Angaben zu den Mieten der Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen im gleichen sowie im benachbarten Gebäude. Außerdem hieß es in dem Gutachten unter anderem: „Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden, da keine Mieter angetroffen wurden oder sich dazu bereit erklärt haben. Deshalb wird in diesem Gutachten auf frühere Besichtigungen oder (die) mir zur Verfügung gestellten Besichtigungsdaten des Auftraggebers und Wohnungsbeschreibungen des Auftraggebers Bezug genommen. Es wurden von mir auch schon genügend Wohnungen des Auftraggebers besichtigt, die in der Aus-



Dem Urteil des BGH zufolge ist für die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit einem beigefügten Sachverständigengutachten nicht erforderlich, dass eine Besichtigung der betreffenden Wohnung durch den Sachverständigen erfolgt ist. Voraussetzung ist jedoch, dass die Angaben im Gutachten bezüglich vergleichbarer Wohnungen nachprüfbar sind. Foto: Matthias Coers

stattung ähnlich sind.“ Das Landgericht Bremen hielt das Zustimmungsverlangen der Vermieterin für formell unwirksam und ihre Klage für unbegründet, da das zugrunde gelegte Sachverständigengutachten nicht den Mindestanforderungen genüge. Zwar sei bei Wohnanlagen mit Wohnungen gleichen Typs nicht zwingend die Besichtigung der konkreten Wohnung des Mieters erforderlich, die Feststellungen des Gutachters müssten dann aber auf der Besichtigung einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Wohnungen in der gleichen Wohnanlage beruhen. Da die Sachverständige hier keine der Wohnungen in der Wohnanlage besichtigt habe, „fehle es an einer hinreichenden Beschreibung etwaiger Musterwohnungen und an Angaben zu bestimmten Ausstattungsmerkmalen“. Da die Anlage außerdem nur wenige, zudem flächenmäßig stark variierende Wohnungen aufweise, bezweifelte das Landgericht, dass diese überhaupt als Musterwohnungen geeignet seien. Auch der unterschiedliche Modernisierungsgrad der Wohnungen sei nicht ausreichend berücksichtigt worden. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts auf. Die Wirksamkeit einer Mieterhöhung, welche sich auf ein Sachverständigengutachten stützt, hänge in formeller Hinsicht nicht von der Besichtigung der Mietwohnung oder einer Wohnung gleichen Typs durch den Sachverständigen ab. Für eine solche Annahme biete § 558a Absatz 2 Nr. 3 BGB, wonach zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens auf ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug genommen werden kann, keine Grundlage. Die Vorschrift verlange lediglich „ein mit Gründen versehenes Gutachten“. Das bedeute „sowohl nach

dem Wortlaut als auch nach der Zweckbestimmung der Vorschrift, dass dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung die Tatsachen mitgeteilt werden müssen, die er zur Prüfung einer vom Vermieter nach § 558 BGB begehrten Mieterhöhung benötigt“. Die Begründung des Mieterhöhungsverlangens diene jedoch nicht dazu, „bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen oder dem Mieter ein etwaiges Prozessrisiko abzunehmen“. Sie solle dem Mieter lediglich ermöglichen, „der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und dieses zumindest ansatzweise nachzuvollziehen“. Bei Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit einem beigefügten Sachverständigengutachten reiche es, wenn das Gutachten eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffe und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordne. Danach bedürfe es aber in formeller Hinsicht nicht notwendig einer Besichtigung der betreffenden Wohnung durch den Sachverständigen. Wirksamkeitsvoraussetzung sei insoweit nur, dass die Angaben im Gutachten für den Mieter nachprüfbar sind. Dies hänge aber davon ab, „welche Angaben das Gutachten zu der konkreten (beziehungsweise zu einer vergleichbaren) Wohnung enthält, nicht aber davon, auf welchem Weg – sei es durch eine vorherige Besichtigung oder in anderer Weise – der Sachverständige die tatsächlichen Grundlagen für diese Angaben gewonnen hat“. Etwaige inhaltliche Fehler des Gutachtens würden aber nicht zur formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens führen, sondern seien im Rahmen der Begründetheit der Zustimmungsklage zu prüfen.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

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 13 bis 16 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadı

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.

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.

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.

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
🚶 Schöneeweide 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 bulunmaktadır
- 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 bulunmaktadır
- 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** 19 bis 20 Uhr (**Achtung, neue Zeit**)
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., ☎
🚶 Nollendorfplatz 🚶 M19, M29, 100, 106, 187
- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Rathausstraße 7, Sozialstation, ☎
🚶 Friedenau 🚶 187, 246
- Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
🚶 Nollendorfplatz 🚶 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).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.