



# MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) Nr. 413 Dezember 2020



## Smart City Berlin?

Neues Label für  
alte Verwertungsstrategien

## IMPRESSUM

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

**Redaktion MieterEcho:** Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion),  
Andreas Hüttner, Philipp Mattern, Rainer Balcerowiak, Hermann Werle,  
Philipp Möller, Matthias Coers (Bildredaktion), Jutta Blume (Schlussredaktion/  
CvD), G. Jahn (Mietrecht)

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

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

**Titelbild:** nmp

**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin

**Redaktionsschluss:** 03.11.2020

© 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**

**Am 24. und 31.12. bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.**

### 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 \_\_\_\_\_

**BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.**  
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

## BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

**Friedrichshain** Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr

Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿

🚶 Frankfurter Tor 🚶 M10

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 Allee 🚶 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 🚶 X54, 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 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr

im Nachbarschaftshaus Helmholzplatz, Raumerstraße 10

🚶 Eberswalder Straße 🚶 M10, M2

♿ Prenzlauer Allee ♿ Schönhauser Allee

**Wedding** Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

🚶 und ♿ Wedding 🚶 Nauener Platz ♿ Humboldtthain

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](http://www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html)

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

## INHALT

### TITEL

- 4 **Smart Cities und schlaue Stadtzukünfte**  
Ein Marketing-Label macht noch keine intelligente Stadtpolitik  
Anke Strüver
- 7 **„Zukunftsorte“ – alter Wein in neuen Schläuchen?**  
Die wichtigsten Berliner Projekte im Überblick  
Roman Grabowski und Markus Wollina
- 10 **Smart City als Markt**  
Beratungsfirmen entdecken die Digitalisierung der Städte  
Anne Vogelpohl
- 12 **Gasometer als Wahrzeichen des Kapitals**  
Profitinteressen im grünen Mäntelchen in Schöneberg  
Elisabeth Voß
- 14 **„Verwertungsspirale im Namen der Smart-City“**  
Interview mit Katalin Gennburg  
Philipp Möller

### RECHT INTERNATIONAL

- 15 **Pressefreiheit in Gefahr**  
Interview mit Rechtsanwalt Wolfgang Kaleck  
Hermann Werle

### BERLIN

- 16 **Mietendeckel bremst Verkauf von Eigentumswohnungen**  
Nur jede dritte angebotene Wohnung findet auch Käufer/innen  
Andrej Holm
- 18 **Ein hochprofitables Geschäftsmodell**  
Accentro Real Estate AG als führender Wohnungsprivatisierer  
Joachim Maiworm
- 20 **Die im Dunkeln sieht man nicht**  
Neue Studie bietet vertiefte Analysen zur Eigentümerstruktur  
Rainer Balcerowiak
- 22 **Den Howoge-Schulbau zurückholen, bevor es zu spät ist**  
Privatisierungsgefahr bei der Berliner Schulbauoffensive  
Carl Waßmuth

### MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**  
Umlage von Betriebskosten  
Rechtsanwältin Doris Grunow-Strempel
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

## Liebe Leserinnen und Leser,

vor zwei Jahren fand der Wohngipfel statt, eine Reaktion der Großen Koalition auf die bedrohlichen Mietpreissteigerungen und Verknappungen von Wohnraum. Mehr als belanglose Maßnahmen wurden nicht erwartet, doch enthielt das beschlossene Ergebnispapier die Passage: „Der Bund strebt an, unter Einbeziehung von Ländern und Kommunen die Möglichkeiten zu reduzieren, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.“ Ausnahmen sollten „nur in Einzelfällen geltend gemacht werden dürfen“.

Erst im Juni dieses Jahres wurde als Resultat des Wohngipfels ein erster Entwurf eines Baulandmobilisierungsgesetzes vorgelegt, in dem tatsächlich eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch die Kommunen vorgesehen war. Allerdings sollte die Anwendung der Vorschrift daran gebunden werden, dass „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Statt eines notwendigen allgemeinen Verbots der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder zumindest einer grundsätzlichen Genehmigungspflicht von Umwandlungen sollte also die Anwendung an das Bestehen einer besonderen Gefahrenlage gebunden und zudem auf fünf Jahre befristet werden.

Drei Monate später jedoch erschien eine veränderte Fassung des Gesetzentwurfs, in der die durch weitere Ausnahmen eingeschränkte und verharmloste Vorschrift über die behördliche Genehmigungspflicht überhaupt nicht mehr enthalten war. Eine wichtige Funktion bei diesem Rollback kam dem rechtspolitischen Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Jan-Marco Luczak, zu. Abgesehen davon, dass er ein eifriger Verfechter der Videoüberwachung auf den Berliner Straßen ist, wurde er durch die politische Leidenschaft, mit der er gegen den Mietendeckel kämpft, bekannt. Er ist der Koordinator des abstrakten Normenkontrollverfahrens gegen den Mietendeckel für die CDU/CSU-Fraktion und hält dieses Vorgehen „für ein starkes Signal“. Als Bannerträger des Eigentums ist für ihn auch das Baukindergeld – eine absurde Verschwendung von Steuergeldern in Höhe von maximal 9,9 Milliarden Euro, mit der nur Besserverdienende bereichert werden – ein großer Erfolg. Um die Wohneigentumsquote zu steigern, würde er gern die Grunderwerbssteuer senken oder sogar vollkommen abschaffen. Er hatte konsequenterweise „hart gerungen“, um die Einschränkung der Umwandlung zu verhindern. Allerdings war sein Erfolg nicht endgültig. Die SPD widersetzte sich, sodass nun doch ein Genehmigungsvorbehalt für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Gesetz enthalten ist. Die aufgeführten Fälle, in denen die Umwandlung genehmigt werden muss, bieten jedoch zahlreiche Schlupflöcher für findige Eigentümer, wie etwa der geplante Verkauf an Familienangehörige oder die Veräußerung an mindestens zwei Drittel der Mieter/innen. Wie Umwandlungsverbote von Eigentümern erfolgreich umgangen werden, lässt sich seit Jahren in den Berliner Milieuschutzgebieten beobachten.

IHR MIETERECHO

Im Rahmen der Smart City werden Unmengen von Daten erfasst – zum Nutzen oder zur Überwachung der Stadtbewohner/innen? Fotos: Matthias Coers



# Smart Cities und schlaue Stadtzukünfte

Mit einem Marketing-Label lässt sich noch keine intelligente Stadtpolitik machen

Von Anke Strüver

„Will the real smart city please stand up?“ wünschte sich der britische Stadtforscher Robert Hollands vor genau zwölf Jahren in einem Artikel in der Fachzeitschrift *City* und fragte, ob die echte smarte Stadt eigentlich eine progressive, intelligente oder unternehmerische Stadt – und Stadtpolitik – im digitalen Gewand sei. Zwölf Jahre sind angesichts der extrem hohen Dynamik im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) ein sehr langer Zeitraum, zum Beispiel ist das Smartphone in dieser Zeit vom überbewerteten Technikspielzeug zum unverzichtbaren Alltagsbegleiter geworden. Im gleichen Zeitraum haben sich auch immer mehr Städte an unterschiedlichen Flecken der Erde zu smarten Städten erklärt und sind untereinander in einen Wettbewerb um „smartness“ und das Versprechen einer hohen Lebensqualität sowie ein effizientes Ma-

nagement der Daseinsvorsorge getreten. Dabei blieb und bleibt zumeist ungeklärt, wie sich „smartness“ jenseits der digitalen Vernetzung definiert, denn eigentlich verstecken sich hinter dem Marketing-Label „Smart City“ unterschiedliche Stadtentwicklungsstrategien – und diese resultieren in oftmals konfligierenden Stadtutopien wie -dystopien.

Dieser Beitrag greift die Frage von Hollands einmal mehr auf und diskutiert Smart Cities anhand von 5 Eckpunkten und daran gekoppelten Fragen vorrangig im Sinne der Optimierung durch digitale urbane Infrastrukturen einerseits und als Ausdruck einer neoliberal-wettbewerbsorientierten Stadtpolitik und ihren sozialräumlichen Effekten andererseits. Dementsprechend wird differenziert, inwiefern Smart City maßgeblich als unternehmensnahes Selbstvermarktungs-Label dient, etwa für Städterankings, und welche alltagspraktischen Konsequenzen Digitalisierung und Vernetzung für urbane Prozesse haben.

## 1. Datasfied Cities

Städte bekommen zunehmend eine digitale Haube. Durch die Ausstattung urbaner Räume mit digitalen Sensoren werden Mobilitätsformen und Verkehrsflüsse, Abfallaufkommen, Energieverbrauch, Umweltbelastungen, Gesundheitsparameter und vieles mehr in Echtzeit erfasst, reguliert und regiert. Dabei werden Unmengen von Daten (Big Data) produziert, aus denen sich als Nebeneffekt Mobilitäts- und Konsummuster sowie individuelle Raumnutzungs- und Aktivitätsprofile erstellen lassen. Durch die Weiterverarbeitung in städtischen wie firmeneigenen und damit privaten Datenzentralen wird versucht, das urbane Leben durch digitale Steuerung zu optimieren, beispielsweise durch die Überwachung von „gefährlichen Orten“, die Vermeidung von Verkehrsstaus und Energiespitzen oder von Umwelteinflüssen wie erhöhten Lärm-, Müll- oder Feinstaubbelastungen. Die digitale Haube wird daher oftmals auch als grüne Haube vermarktet, da digitale Infrastrukturinnovationen zugleich Teil nachhaltiger/ klimafreundlicher/ ressourcenschonender Stadtvisionen sind. In mancher Hinsicht ersetzt das Smart City-Label einfach ein grünes oder nachhaltiges Label. Mit Big Data wird also Wissen über die Stadt produziert und ihre Abläufe werden durch gezielte Steuerung optimiert. Dieses Wissen ist jedoch eher Ergebnis der verwendeten Algorithmen als der erhobenen Daten. Algorithmische Datenverarbeitung wiederum basiert auf Normen und resultiert daher in einer normierten Wahrnehmung und Steuerung von Stadträumen – sowie einer Gestaltung dieser Räume durch die Überführung der verarbeiteten Daten in Sensorprogrammierungen und Softwareanwendungen. Das heißt auch, dass die digitale Vernetzung die räumliche Organisation, das Strukturieren und Funktionieren von Gesellschaft sowie gesellschaftliche Raumproduktionen als „Datenlandschaften“ verändert: Wie Räume wahrgenommen und genutzt werden, ist daher mittlerweile technosozial produziert.

→ Ist eine Stadt echt „smart“, weil sie automatisierte und sensorbasierte Überwachung praktiziert, Big Data produziert und akkumuliert sowie algorithmisch gesteuerte Effizienzsteigerungen initiiert? Wie wird überhaupt Effizienzsteigerung definiert? Als ökonomisches Wachstum? Als ökologischer Ressourcenschutz? Als Management der Daseinsvorsorge? Als soziokulturelle Lebensqualität?

## 2. Unternehmerische Stadt(-politik)

Der Wettbewerb um „smartness“ und die Etablierung des Marketing-Labels Smart City entsprechen der Logik der neoliberalen und unternehmerischen Stadtpolitik. Städte werden durch den neoliberalen Umbau wie Unternehmen geführt und entwickeln sich zu wirtschafts- und wettbewerbsorientierten und damit untereinander konkurrierenden „Stadttraum-Unternehmen“. Die neoliberale Stadtpolitik hat von Anfang an zu wachsenden Versorgungslücken im Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge geführt, vor allem in den Wohn-, Bildungs- und Gesundheitsinfrastrukturen. Insbesondere durch Public-Private-Partnerships (PPP) sowie die vollständige Privatisierung von vormals öffentlichen Aufgaben vergrößern sich diese Lücken, da private Unternehmen und Investoren wenig Interesse an diesen profitarmen Bereichen haben. Außerdem führt die Umwidmung öffentlicher Mittel zur Beteiligung an PPPs bzw. für die Gewährleistung der Daseinsvorsorge durch Unternehmens-IKT zu Finanzlöchern in analogen Bereichen einerseits und zur Verlagerung von Verantwortung andererseits. Smart Cities verschieben die Gewährleistung der öffentlichen

Versorgung aus der Verantwortung der Stadt(-regierung) in die der Firmen.

Um sich im Wettbewerb positionieren und behaupten zu können, nehmen Städte zunehmend die Beratungsdienstleistungen von Unternehmensberatungen in Anspruch (siehe S. 10). Es verwundert daher nicht, wenn Stadtregierungen Unternehmensführungen immer ähnlicher werden und sich in Rankings mit- bzw. gegeneinander messen. Der Smart City Index 2020 der deutschen Großstädte des Lobbyverbandes bitkom beispielsweise verstärkt solche Prozesse, indem es Städten neben ihren Stärken insbesondere ihre (vermeintlichen) Schwächen im Bereich der Digitalisierung im Vergleich zu anderen Städten vor Augen führt. Das hat zur Folge, dass der Wettbewerb um „smartness“ völlig unabhängig von konkreten urbanen Problemen ausgetragen wird.

→ Ist eine Stadt echt smart, weil sie ein nationales oder internationales – aber immer entkontextualisiertes – Ranking anführt?

## 3. IKT-Unternehmen und urbane Digitalisierung

Ähnlich wie die „Stadttraum-Unternehmen“ stehen auch die Unternehmen der IKT-Branche selbst in Konkurrenz zueinander um die bekannteste, allumfassendste, teuerste, modernste etc. Implementierung von digitalen Infrastrukturen. Daher machen Firmen wie IBM, Cisco, Siemens oder Hitachi den Stadtregierungen dafür konkrete Angebote, die häufig zeitlich weit vor der Nachfrage entstehen und die urbane Probleme wie Verkehrsaufkommen, Dichte, Segregation und Ressourcenschutz als technologisch lösbar verstehen. Das heißt, digitale Technologien fungieren hier als Verkaufsstrategie – und sind enger an den Interessen (und Problemen) der Unternehmen als an denen der Städte orientiert. Zudem binden die IKT-Firmen die Stadtregierungen über den Verkauf und die Wartung von Sensoren und Software sowie die Weiterverarbeitung von Daten jahrelang an sich. Die Stadtregierungen können dadurch zwar viele Aufgaben der Daseinsvorsorge an diese Firmen delegieren und sich im Wettbewerb um „smartness“ profilieren – aber sie verlieren die Daten-, Steuerungs- und Versorgungshoheit.

→ Ist eine Stadt echt smart, wenn sie ihre eigenen Entwicklungsinteressen denen von Unternehmen unterordnet? Profitieren davon nicht primär die Unternehmen – und zwar in jeder Hinsicht?



Foto: Privat

**Anke Strüver** arbeitet als Stadtgeographin an der Universität Graz und beschäftigt sich mit urbanem Alltagsleben – insbesondere mit den Themen Gesundheit, Bewegung, Ernährung und Digitalisierung – sowie im Kontext nachhaltiger Stadtentwicklung.



Profiteure der Smart City sind die großen IT-Unternehmen, wie beispielsweise Cisco am Kurfürstendamm.

#### 4. Smarte Inseln

Urbanisierungsprozesse müssen als besondere Form gesellschaftlicher Raumproduktionen verstanden werden, die unter anderem zu sozialräumlichen Ungerechtigkeiten führen. Europäische Städte sind geprägt durch verschiedene Formen sozialräumlicher Segregation oder gar Polarisierung, die mit digitalen Technologien nicht automatisch behoben werden. Es besteht die Gefahr, dass die Digitalisierung urbaner Infrastrukturen sozialräumliche Ungerechtigkeiten eher intensiviert, denn minimiert. Denn die Digitalisierung (teil-)öffentlicher urbaner Alltagsräume basiert auf den sich rasant entwickelnden technologischen Machbarkeiten. Doch die Machbarkeiten smarter Technologien produzieren auch vermehrt Ungerechtigkeiten – und viel zu selten sind sie an konkrete stadtesellschaftliche Probleme wie beispielsweise schlechte ÖPNV-Anbindung, Energie- und Bildungsarmut, zunehmende Bevölkerungssegregation durch Wohnraumknappheit oder die Auswirkungen des Klimawandels gebunden. Insgesamt forcieren Smart Cities die Marginalisierung bereits benachteiligter Bevölkerung: Die Umsetzung von smarten Strategien erfolgt meist in ohnehin besser ausgestatteten und innenstadtnahen Stadtteilen und lässt die dortigen Bewohner/innen stärker von den öffentlichen Investitionen profitieren als Prekarisierte – und dies verschärft neben der räumliche Exklusion auch die sozioökonomische und -kulturelle Segregation. Zudem wird die Aufwertung ausgewählter Stadtteile aus Mitteln des städtischen Haushalts subventioniert – Mittel, die dann in anderen Bereichen der Daseinsvorsorge fehlen. Somit bestehen Wechselwirkungen zwischen existierenden sozialräumlichen Ungleichheiten in der Stadt und der unternehmensgetriebenen Digitalisierung urbaner Infrastrukturen, die bereits vorhandene sozialräumliche Marginalisierungen verstärken. Im Sinne eines Rechts auf Stadt sollte die digitale Transformation stattdessen eine breitere und demokratischere Teilhabe an städtischen

Infrastrukturen für alle Stadtbewohner/innen ermöglichen, insbesondere für diejenigen, die bislang durch Wohnverhältnisse und Mobilitätsinfrastrukturen benachteiligt sind.

→ Ist eine Stadt echt smart, wenn sie durch die Ausrufung und/oder Errichtung smarter Stadtteile Ungleichheiten forciert?

#### 5. Schlaue Stadtzukünfte

Sowohl der Diskurs über als auch die Implementierung von progressiven, intelligenten Stadtentwicklungsstrategien können und müssen jenseits der angebots- und unternehmensorientierten Digitalisierungsstrategien existieren – und urbane Strategien müssen auch jenseits von Digitalisierung definieren, wie schlaue Stadtzukünfte zu rahmen und zu realisieren sind. Die Datafied City ist bereits Realität – doch Smart Cities bleiben wirtschaftsgetrieben und verstärken technokapitalistische Gesellschafts- und Raumprozesse. Die wirklich smarte Stadt mit einer hohen Lebensqualität und Daseinsvorsorge für alle lässt also immer noch auf sich warten und bleibt hinter den Smart City-Visionen (und ihren Visualisierungen) verborgen. Es ist weiterhin unklar, wer wie Smart City definiert – und auch, wer wie progressive und intelligente Stadtentwicklung kommuniziert und praktiziert. Aktuell werden die wichtigen Adjektive wie grüne/ nachhaltige/ klimafreundliche Stadt auf Digitalisierungsstrategien reduziert und nur selten werden sie auch im Sinne der sozial und ökologisch gerechten Stadtentwicklung diskutiert.

→ Wie wird eine echt smarte Stadt eine schlaue Stadt – eine Stadt, die gut funktioniert, da sie Urbanität als Alltagspraxis und zwischenmenschliche Lebensqualität versteht – und nicht als etwas genuin ungerecht Verteiltes und digital Gesteuertes? ●

Zum Weiterlesen:

<http://labos.ulg.ac.be/smart-city/wp-content/uploads/sites/12/2017/03/Lecture-MODULE-3-2008-Will-the-real-smart-city-please-stand-up-Hollands.pdf>



# „Zukunftsorte“ – alter Wein in neuen Schläuchen?

Die wichtigsten Berliner Projekte im Überblick

Von Roman Grabowski und Markus Wollina

Um die Synergie von Wissenschaft zu fördern und gute Bedingungen zur Entwicklung innovativer Technologie zu schaffen, hat der Senat elf sogenannte Zukunftsorte bestimmt, die besondere Förderung genießen. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe definiert diese als „Standorte, an denen vor Ort Netzwerkstrukturen zwischen Wissenschaft und Wirtschaft existieren bzw. geschaffen werden sollen“, um durch „tatsächlich gelebte[n] Austausch und die Kooperationen von Wirtschafts-, Forschungs- und Technologieeinrichtungen [...] die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft“ zu fördern.

Die bekanntesten Projekte, die Berlin im Rahmen seiner Smart City- und Digitalisierungsstrategie auf den Weg gebracht hat, sind der EUREF-Campus in Schöneberg und die Siemensstadt 2.0 in Spandau. Beide Projekte sind besonders umstritten, da bei ihnen private Investoren in großem Ausmaß die Verfügung über den öffentlichen Raum erhalten und dabei noch vom

Land finanziell gefördert werden, was sich aktuell besonders beim Streit um den geplanten Umbau des denkmalgeschützten Gasometers am EUREF-Campus durch den Investor Reinhard Müller zeigt (siehe S. 12).

Die anderen Zukunftsorte weisen allerdings keine solchen ausgeprägten Privatisierungstendenzen auf. Sie sollen im Folgenden näher betrachtet werden.

Der „Big Player“ der Zukunftsorte insbesondere im Ostteil der Stadt ist die Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Adlershof Management GmbH (WISTA), die sich zu 100% in Landes-eigentum befindet. Der namensgebende Standort selbst wird als „Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark und Berlins größter Medienstandort“ beworben und aufgrund einer „gelungene[n] Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft“ vom Senat als Leuchtturmprojekt angesehen. Seit 1991, also noch weit vor Anheftung des „Smart City“-Labels, wird das Gelände zu einem Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum entwickelt. Hier ist seit 2017 auch die Geschäftsstelle für „Aufbau und Durchführung eines intraregionalen Regionalmanagements für die Zukunftsorte Berlins“ eingerichtet. Im Rahmen des Regionalmanagements Berlin Südost ist die

WISTA Management GmbH auch Entwicklungsträgerin des **Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorts Schöneweide**, wo sich rund um die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin Unternehmen aus der Hochtechnologie- und Kreativwirtschaft ansiedeln. Zukünftig sollen hier „neue Fertigungstechniken (Digitalisierung, ‚Industrie 4.0‘)“ sowie „urbane Produktion und handwerklich geprägte Kreativwirtschaft (z. B. Mode und Industriedesign)“ stattfinden. Das entsprechende Wirtschaftsförderprogramm wird zur Hälfte aus Bundes- und Landesmitteln und von privaten und öffentlichen Kofinanzierern getragen. Die letzteren sind das Pharmaunternehmen Berlin-Chemie Menarini und der Energieversorger Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin, beide selbst in Schöneweide ansässig, sowie die nichtkommerzielle Bürgerplattform „SO! MIT UNS“.

Auch der **CleanTech Business Park** in Marzahn-Hellersdorf ist inzwischen in die Trägerschaft der WISTA Management GmbH übergegangen. Bei diesem erst 2015 gestarteten Projekt sollen vor allem Unternehmen aus der Branche für umweltfreundliche Energie Fuß fassen. Dementsprechend hat das Land die Ansiedlung mit einem wissenschaftlich-technologischen Anforderungsprofil verknüpft. In fünf Jahren hat sich hier lediglich ein (!) Unternehmen angesiedelt, wie die *Berliner Morgenpost* berichtet. Seit 2020 wird die Standortvermarktung deshalb auch hier von der WISTA Management GmbH betrieben, die dafür sorgen soll, dass der Clean Tech Park kein „Ladenhüter“ bleibt.

Bei dem **Campus Berlin-Buch** mit seinem BiotechPark handelt es sich um den einzigen östlichen Zukunftsort, der nicht in der Hand der WISTA Management GmbH liegt. Doch auch dies ist ein öffentlich und wissenschaftlich getragenes Projekt – und eines, dem nach der Entstehung in den 1990er Jahren ebenfalls erst in jüngster Zeit das Etikett „Smart City“ bzw. „Zukunftsort“ angeklebt wurde. Nachdem das Land Berlin 2018 die Mehrheitsbeteiligung an der 1995 gegründeten BBB Management Campus Berlin-Buch GmbH, Betreiber und Entwickler des Standorts, erworben hat, gehört sie dem Land sowie den Forschungseinrichtungen Max-Delbrück-Centrum für Molekulare Medizin und Forschungsverbund Berlin e.V. für das Leibniz-Forschungsinstitut für Molekulare Pharmakologie. Herausgebildet hat sich so „ein moderner Wissenschafts-, Gesundheits- und Biotechnologiepark mit Unternehmen sowie

Einrichtungen der Grundlagen- und klinischen Forschung“ mit „klare[m] inhaltliche[n] Fokus auf Biomedizin“ und „enge[m] räumliche[n] und inhaltliche[n] Zusammenwirken der Einrichtungen“, so die Selbstbeschreibung auf der Website.

Auch der **Technologie-Park Berlin Humboldthain** kann auf eine Tradition zurückblicken, die lang bis vor die Erfindung des „Smart City“-Begriffs zurückgeht. Auf dem ehemaligen AEG-Gelände in Gesundbrunnen wurde bereits 1983 das Berliner Innovations- und Gründerzentrum (BIG) gegründet. Mittlerweile sind hier rund 150 Unternehmen und 22 Forschungsinstitute ansässig, die hauptsächlich in verschiedenen Bereichen der Hochtechnologie forschen, entwickeln und produzieren. Das Land Berlin fördert den Technologie-Park zwar, unter anderem durch Mittel für den Aufbau eines Standortmanagements, doch federführend ist ein privates Unternehmen. Die Vermietung der Gewerbeflächen für Gründungen liegt bei der GSG (Gewerbepflicht-Gesellschaft) Berlin, die sich seit Verkauf der Anteile des Landes vor 13 Jahren komplett in privatwirtschaftlicher Hand befindet; die Vermarktung erfolgt durch den Technologie-Park Humboldthain e.V., der sich aus 11 ansässigen Unternehmen zusammensetzt.

Weniger ein Zukunftsort, als vielmehr eine Konglomeration diverser Orte stellt das Projekt **Berlin SÜDWEST** dar. Um die FU Berlin mit ihren bereits bestehenden Unternehmensausgründungen, andere ansässige Forschungsinstitute wie beispielsweise die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung und weitere Industrieansiedlungen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf besser zu vernetzen, wurde das „Regionalmanagement Berlin SÜDWEST“ gegründet, das durch Bezirk, Land und Bund finanziert wird. Seine wichtigste Aufgabe besteht in der Entwicklung des Technologie- und Gründungszentrums „Business and Innovation Center next to Freie Universität Berlin Campus“ (FUBIC), wo bis zu 80 Unternehmen aus den Bereichen Biowissenschaften und IT angesiedelt werden sollen. Auch hier ist die landeseigene WISTA Management GmbH für die Entwicklung verantwortlich.

Ein ähnlicher Weg wird in Charlottenburg-Wilmersdorf verfolgt, wo die TU Berlin und die Universität der Künste mit Unterstützung von Bezirk und Senat den **Campus Charlottenburg** entwickeln. Ziel ist es, die Kooperation mit den ansässigen außeruniversitären Forschungseinrichtungen zu verstärken und ein förderliches Umfeld für Unternehmensausgründungen aus den Bereichen Digitale Medien, IT und Hochtechnologie zu bieten. Als Anlaufpunkt zur Unterstützung der ausgegründeten Start-ups wurde das Charlottenburger Innovations-Centrum (CHIC) gegründet – auch hier ist wieder die WISTA Management GmbH verantwortlich. Die Spezifik der Campus-Projekte am Humboldthain, in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf liegt also weniger in der Umsetzung von „Smart City“-Konzepten. Vielmehr geht es hier um die Schaffung eines attraktiven Umfelds für Unternehmensgründungen im Umfeld bereits bestehender Forschungs- und Industrieansiedlungen und die Nutzung von entsprechenden Kooperationen und Synergieeffekten.

Etwas anders sieht es bei **Berlin TXL – The Urban Tech Republic** aus. Nach Eröffnung des Flughafens Berlin Brandenburg soll auf dem 5 Quadratkilometer großen Gelände des Flughafens Tegel ab Frühjahr 2021 bis 2040 ein „Industrie- und Forschungspark für urbane Technologien“ entstehen, mit bis zu 1.000 Unternehmensansiedlungen und dem Campus der Beuth Hochschule, wie auf der Projektwebsite zu lesen ist. Zusätzlich sind ein Landschaftspark und ein „smartes Wohnquartier“ mit



Foto: Fotostudio Graetz

Foto: Privat

**Roman Grabowski** (links) ist Bezirksverordneter in der Lichtenberger Linksfraktion mit dem Schwerpunkt Arbeit und Beschäftigung.

**Markus Wollina** (rechts) ist in der LINKEN Berlin in den Bereichen Städtebau- und Wohnungspolitik und politische Bildung aktiv.



Der Technologie-Park Berlin Humboldthain auf dem ehemaligen AEG-Gelände wurde bereits 1983 unter anderem Namen gegründet. Gefördert vom Land Berlin ist ein privates Unternehmen federführend.

5.000 Wohnungen geplant. Das „Schumacher Quartier“ soll nicht nur als Wohnort, sondern auch als Erprobungsfeld für Technologien in den Bereichen Energie und Mobilität dienen, die in der Urban Tech Republic entwickelt werden. Die Berliner Politik und insbesondere die sozialen Bewegungen werden hier besonders darauf achten müssen, wie die Nutzungsrechte am öffentlichen Raum und den dort erhobenen Daten organisiert werden. Der Senat hat die Entwicklung des Gebiets jedenfalls zur Chefsache gemacht und die landeseigene Tegel Projekt GmbH gegründet, die die Planung, Kommunikation und den Vertrieb unter einem Dach vereint.

Schon länger für den Flugverkehr geschlossen ist der **Flughafen Tempelhof**. Das denkmalgeschützte und stark sanierungsbedürftige Terminalgebäude wird schrittweise für die Nutzung durch Start-up-Unternehmen der Digital- und Kreativwirtschaft geöffnet. Als Lehre aus dem Volksbegehren Tempelhofer Feld geht der Senat hier betont partizipativ vor und lässt die Entwicklung durch ein Bürgerbeteiligungsverfahren und einen Fachbeirat aus Verwaltung, Industrie, Kultur und Forschung begleiten. Teile des Gebäudes sollen der Öffentlichkeit als „Geschichtsgalerie“ offen zugänglich sein, zudem wird das Alliiertenmuseum hierher umziehen. Auch hier behält das Land Berlin die Zügel in der Hand. Entwicklung, Vermietung und Veranstaltungsmanagement liegen bei der landeseigenen Tempelhof Projekt GmbH, die im engen Austausch mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen steht. Senatsbaudirektorin Regula Lüscher sitzt dabei persönlich im Aufsichtsrat und im Beirat der Tempelhof Projekt GmbH.

Bei vielen dieser Cluster handelt es sich also eher um „alten Wein in neuen Schläuchen“. Zwar ist eine offensive Entstaatlichung nicht erkennbar, gleichwohl bestehen die üblichen unvermeidlichen Risiken der Kooperationen von Staat, Wissenschaft und Wirtschaft: Spekulation und Wucherpreise bei Immobilien auf Kosten von gewerblichen und privaten Mieter/innen, die Drittmittel- und damit Sponsoring-Abhängigkeit der Forschung, aber auch die Ökonomisierung des öffentlichen Raumes und die Eigentümerschaft an Daten, die bei der Ge-

schäftstätigkeit der Privatunternehmen anfallen – Fragen, die auf der politischen Ebene ganzheitlich und grundsätzlich beantwortet werden müssen.

Genau hier, auf der politischen Konzeptions- und Steuerungsebene, liegt jedoch die Hauptproblematik. Im Gegensatz zu anderen Metropolen, die sich das Smart City-Leitbild auf die Fahnen geschrieben haben, fällt Berlin durch das offensichtliche Unvermögen auf, die erforderliche konzeptionelle und strategische Arbeit aus eigener Kraft zu erbringen. Die Leistungen werden von externen Privatunternehmen ausgeführt. So wird die Beratungsfirma EY die Digitalisierungsstrategie ausarbeiten, die die Smart City-Strategie in einen größeren Rahmen integrieren soll. Auch die Kommunikation des Strategieentwicklungsprozesses soll von der privaten Agentur Johannssen und Kretschmer umgesetzt werden, wie *netzpolitik.org* berichtet. Die Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH, die mit der Vermarktung Berlins als Stadt beauftragt ist und das Netzwerk Smart City Berlin maßgeblich unterstützt, preist sich selbst als „privatwirtschaftliche Gesellschaft und Public Private Partnership“ an: „61,5 Prozent liegen bei Vertretern der privaten Wirtschaft, unser Aufsichtsrat ist mehrheitlich mit Unternehmen besetzt“.

Im Gegensatz beispielsweise zu Wien gibt es in Berlin keine Digitalisierungsstrategie und keine zentrale Steuerungsstelle in öffentlicher Hand, sondern eine Zerteilung der Zuständigkeit auf verschiedene Staatssekretäre. Auch das Zusammenwirken der lokalen und regionalen Ebenen, der öffentlichen, wissenschaftlichen, zivilgesellschaftlichen und unternehmerischen Initiativen und Akteure, alter und neuer Standorte, gleicht bisher eher einer Flickenschürze als einer Gesamtkomposition.

Es bleibt nur zu hoffen, dass im Zuge der Überarbeitung der überholten Smart City-Strategie des SPD-CDU-Senats von 2015 und der Aufwertung des landeseigenen Innovationslabors CityLab die öffentliche Hand die nötige Gestaltungskompetenz erlangt, um die bisher disparaten Ansätze systematisch zu verknüpfen und aus dem bisherigen Stück- ein sinnvolles und vorwärtsweisendes Gesamtwerk zu machen. ●

# Smart City als Markt

Beratungsfirmen entdecken die Digitalisierung der Städte als Investitionschance

Von Anne Vogelpohl

**Die private Beratungsgesellschaft EY (bis 2013 „Ernst & Young) organisiert derzeit den Prozess, an dessen Ende die ‚Berliner Digitalisierungsstrategie‘ stehen soll. Diese Inanspruchnahme von externer Beratung und Planung ist nur eine von zahlreichen zugekauften Beratungsdienstleistungen, die vom Berliner Senat, von den Berliner Senatsverwaltungen und den nachgelagerten Behörden in Anspruch genommen werden. EY, laut Selbstdarstellung im Internet „Prüfer, Berater, Gestalter“, hat den Auftrag nach einer öffentlichen Ausschreibung erhalten und nimmt dafür knapp 300.000 Euro ein. Das wirft nicht nur unmittelbar Fragen nach den Kosten, sondern auch weitergehende Fragen auf: Wieso haben nicht die städtischen Behörden, sondern eine Beratungsfirma die Expertise für einen so wichtigen Strategieprozess? Und welchen Einfluss hat dies auf den Inhalt der Strategie? Oder allgemeiner gefragt: Wie beeinflussen private Beratungen die Zukunft der Stadt?**

## Private Politikberatung im Aufwind

Private Beratungsfirmen in Politikprozesse einzubinden hat seit etwa dem Jahr 2000 aus zwei Gründen zugenommen: Erstens scheint sich das Tempo von gesellschaftlichen Veränderungen und Krisen beschleunigt zu haben, was zügigere politische Antworten erfordert. Diese bieten die Firmen als ‚Expert/innen für Lösungen‘, als die sie sich selbst verstehen,



Foto: Privat

**Dr. Anne Vogelpohl** ist Geographin und vertritt eine Professur für Sozialwissenschaften in der Sozialen Arbeit an der HAW Hamburg. Sie beschäftigt sich mit dem politischen Einfluss von privaten Expertisen, mit feministischen Perspektiven auf Arbeit und Auseinandersetzungen um soziale Wohnungspolitik.

an. Zweitens haben im Zuge von Sparpolitiken die Kapazitäten und Kompetenzen in Behörden abgenommen, größere Projekte zu steuern. Deswegen wurde zum Beispiel 2016 die Beratungsfirma McKinsey beauftragt, die Probleme des Landesamts für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) zu beheben; PricewaterhouseCoopers (PwC) hat 2017 an der Ausarbeitung einer bundesweiten Smart City Charta mitgewirkt – und nun plant EY, wie die Digitalisierung in verschiedenen Kontexten in Berlin realisiert werden könnte. 2019 sagte mir ein Berliner Berater in einem anderen Kontext und von einer anderen Beratungsfirma: „Grundsätzliches Problem ist im öffentlichen Sektor: zu wenig Mitarbeiter für zu viele Aufgaben, die zu neu, zu komplex und zu schwierig [sind].“

Gerade die großen, internationalen Beratungsfirmen wie die Big Four (PwC, KPMG, EY und Deloitte), Accenture, McKinsey & Co oder Roland Berger Strategy Consultants verstehen sich darauf, sich als fähig im Umgang mit Komplexität und schnellen Veränderungen darzustellen. Deswegen wird ihnen immer häufiger die allgemeine Strategieentwicklung überlassen, auch ohne konkrete fachliche Expertise für Stadtentwicklung, die eher Forscher/innen, Bundesinstitute oder Stadtplanungsagenturen hätten. Das zeigt sich auch bei der Berliner Digitalisierungsstrategie. EY hat hier nicht die Aufgabe, die Inhalte zu setzen oder konkrete Maßnahmen zu entwickeln, sondern den übergeordneten Prozess der Strategiefindung zu organisieren. Aber ist dies wirklich frei von inhaltlicher Beeinflussung?

## Zwischen Wirtschaft und Gesellschaft

Wirtschaft und Gesellschaft, eigentlich untrennbar, scheinen in der Digitalisierungsstrategie zu zwei Polen zu werden: Zunächst in Hinblick auf die Frage, wessen Ideen eigentlich am Ende die Strategie prägen sollen – die des Unternehmens oder die der Stadtgesellschaft Berlins? Zwar wird die Rolle von Partizipation der Zivilgesellschaft neben der weiten Beteiligung aller Senatsverwaltungen bereits in der Ausschreibung zentral gesetzt: „Der Auftragsgegenstand sind demnach die strategische, kommunikative und partizipative Beratung sowie die Projektbegleitung bei der Entwicklung der Berliner Digitalisierungsstrategie“. Allerdings, so steht es ebenfalls in der Ausschreibung, sollen ein zentrales Narrativ sowie Leitlinien und Hypothesen der Strategie schon in der ersten Phase und damit vor einer intensiven Partizipationsphase entwickelt werden. Damit ist der Korridor für inhaltliche und strategische Entscheidungen bereits verengt.

Außerdem deutet sich eine Polarisierung von Wirtschaft und Gesellschaft in den Inhalten der Strategie an. Die erste Phase des Strategieprozesses ist bereits abgeschlossen und das sogenannte „Grünbuch“ zeigt den Status Quo sowie Entwicklungsbedarfe auf. Die zentralen Themen sind vorgezeichnet und



Beratungsfirmen wie EY haben die Debatte um Smart Cities selbst zu einem Markt gemacht, auf dem sie nun ihre Dienstleistungen anbieten. Foto: Matthias Coers

das zentrale Ziel benannt: „Dabei ist die Digitalisierung kein Selbstzweck, sondern hat die Aufgabe, Gesellschaft und Wirtschaft zu dienen“, so ist es im Grünbuch zu lesen. Die starke Betonung von Wirtschaft fällt ins Auge. Das mag neben der steuernden Rolle von EY auch daran liegen, dass die Gesamtkoordination der Strategie bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft liegt.

Dass der Fokus auf Wirtschaft nicht nur Rhetorik ist, zeigen die „Zahlen, Daten und Fakten“, entlang derer die Digitalisierung Berlins vermessen wird. Die Informationen stammen aus fünf Bereichen: Infrastruktur, Umgang mit Daten, Forschung, Start-ups und Digitalwirtschaft sowie dem „Digitaldiskurs“. In letzterem sei Berlin Hauptstadt. Allerdings werden hier keine Themen oder Kontroversen des Diskurses aufgegriffen, sondern vielmehr aufgelistet, welche publikumswirksamen Kongresse in Berlin ausgerichtet wurden. Inhaltliche Forderungen und Ideen, wie sie etwa vom „Bündnis digitale Stadt Berlin“ formuliert werden, werden im Grünbuch nicht thematisiert. Dieses fordert „eine inklusive Digitalisierungspolitik, die Mensch, Natur und Gemeinwohl in den Mittelpunkt stellt“, und entwickelt Ideen dazu.

Die erste Phase der Strategiefindung ist noch sehr stark von den Impulsen der Berater/innen geprägt und stellt Digitalisierung als Motor für ein ökonomisches Wachstum ins Zentrum; wie die vorgesehene ausgeweitete Partizipation der folgenden Phase den Blickwinkel auf Soziales und Ökologie erweitern kann, bleibt abzuwarten.

### Digitale Städte im Fokus von EY & Co

Berlin ist kein Einzelfall, was den Einkauf von Beratung zu Digitalisierung von Stadt und Region betrifft. Auf der ganzen Welt – von Australien über Asien (insbesondere Indien) und Afrika bis Amerika – entwickeln Teams der großen Beratungsfirmen Konzepte für Smart Cities. Warum scheinen diese Firmen in der Lage dazu, wenn zugleich deren praktische Erfah-

rung in diesem Feld ebenfalls sehr begrenzt ist? Sie sind es tatsächlich kaum. Sie haben nur Mittel und Wege, sich schnell Wissen zu verschaffen. Sie kooperieren mit IT-Firmen, kaufen sich Wissen von Forschungsinstituten ein und knüpfen globale firmeninterne Netzwerke. Sie haben so in den letzten Jahren einen Pool an Kontakten und theoretischem Wissen aufgebaut, den sie nun nutzen, um sich als die Expert/innen für digitale Städte darstellen zu können. Sie haben die Debatte um Smart Cities selbst zu einem Markt gemacht, auf dem sie nun ihre Dienstleistungen anbieten.

Ein Einwand könnte nun sein: es geht bei der Aufgabe von EY in Berlin ja nicht um den Inhalt der Digitalisierungsstrategie, sondern lediglich um die Organisation des Prozesses. Gerade weil Partizipation der städtischen Behörden und schließlich auch der Bevölkerung dabei von großer Bedeutung sein soll, ist jedoch auch hier fraglich, ob eine hauptsächlich als Wirtschaftsprüfungsunternehmen und Unternehmensberatung tätige Firma dafür am besten geeignet ist. In einer Studie über den Einfluss solcher Firmen auf Stadt- und Regionalpolitiken habe ich gezeigt, dass städtische Behörden oftmals von den Qualitäten dieser Expert/innen in einem komplexen Akteursumfeld enttäuscht waren – zumindest wenn „Kommunikation“ mehr als Werbung und „Partizipation“ mehr als „Wünsch-dir-was“ sein soll. Für die Organisation von Partizipation, zumal unter Berücksichtigung von ungleichen Beteiligungsmöglichkeiten in einer heterogenen Stadtgesellschaft, sind diese global agierenden Prüfungs- und Beratungsunternehmen kaum geeignet. Schnelligkeit hingegen ist ihr großes Plus. Schnelligkeit und demokratische beziehungsweise partizipative Entscheidungsfindung lassen sich jedoch oftmals nicht gut vereinen. Dem Berliner Senat war in diesem Fall offenbar eine schnelle Politik wichtiger. ●

Weitere Informationen:

[www.berlin.de/sen/wirtschaft/digitalisierung/digitalstrategie/](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/digitalisierung/digitalstrategie/)

<https://digitalesberlin.info/eine-digitalisierungsstrategie-fuer-berlin/>

# Gasometer als Wahrzeichen des Kapitals

Auch in Schöneberg kommen Profitinteressen im grünen Mäntelchen daher

Von Elisabeth Voß

**Der Schöneberger Gasometer, ein Wahrzeichen des Bezirks auf der „Roten Insel“ an der Torgauer Straße, wurde 1995 stillgelegt. Das luftige Gerüst ist von weit her zu sehen – doch mit dem Anblick wird es bald vorbei sein. Die GASAG verkaufte den Gasometer 2007 an den privaten Vorhabenträger Reinhard Müller. Dieser ließ rings um das denkmalgeschützte Metallgerippe Gewerbegebäude errichten und betreibt dort den 5,5 Hektar großen EUREF-Campus, ein selbsternanntes „Reallabor der Energiewende“. In den ansässigen Unternehmen arbeiten etwa 3.500 Menschen. Nun möchte Müller auch im Inneren des Gasometer Büroräume für weitere 2.000 Arbeitsplätze bauen. Der Campus gehört zu den elf vom Land Berlin geförderten „Zukunftsorten“.**

In seinem 2011 erschienenen Buch „Korrupt? Wie unsere Politiker und Parteien sich bereichern – und uns verkaufen“ hat der Journalist Mathew Rose dem EUREF und Reinhard Müller ein 32-seitiges Kapitel unter der Überschrift „Das erste Privatenergie-Universitäts-Partyzelt der deutschen Hauptstadt“ gewidmet. EUREF steht für „Europäisches Energie Forum“ und Rose beschreibt, wie es dem „Baulöwen“ und SPD-Mitglied Müller gelang, mit daherfabulierten Geschichten einer vermeintlich geplanten Energie-Universität nicht nur SPD-Politiker wie beispielsweise Frank-Walter Steinmeier und Sigmar Gabriel als Unterstützer zu gewinnen, sondern auch den ehemaligen CDU-Umweltminister Klaus Töpfer und den Ex-Außenminister Joschka Fischer (Grüne). Mit ins Boot holte er zeitweilig Immobilienentwickler wie Klaus Groth (Berlin) oder Andrej Ogirenko (Moskau) sowie die ZEIT-Stiftung. Die Universitäts-Pläne zerschlugen sich, stattdessen entwickelte Müller ein Innovationszentrum auf dem Gelände. Es war ihm gelungen, einen Großteil der früheren Brache für eine Million Euro, etwa 25 Euro pro Quadratmeter zu erwerben. Unter dem damaligen Baustadtrat Bernd Krömer (CDU) wurde die vorläufige Planreife für die ersten Gebäude festgestellt, womit der Grundstückswert sich vervielfachte. Die Ausweisung als Kerngebiet im Bebauungsplan wird die geschaffenen Fakten besiegeln.

Von einem „exklusiven EUREF-Golfcup in Wannsee“ mit anschließendem Barbecue von Spitzenköchen berichtete die *Berliner Morgenpost* am 1. September 2020. Reinhard Müller hatte „unter anderem Altkanzler Gerhard Schröder, den ehemaligen Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit und die beiden Ex-Senatoren Peter Strieder (SPD) und Jürgen Kle-

mann (CDU)“ eingeladen. Der frühere Berliner Bausenator Peter Strieder sitzt heute im Aufsichtsrat der EUREF AG.

Der *Tagesspiegel* mutmaßte im Sommer, auch Tesla könne mit seiner Europa-Filiale in den Gasometer ziehen. Der US-amerikanische Konzern des Paypal-Gründers Elon Musk hat im Juni im brandenburgischen Grünheide – gegen vielfältige Proteste – mit dem Bau einer Fabrik begonnen, in der pro Jahr eine halbe Million Elektroautos produziert werden sollen. Für diese wurden bereits 90 Hektar Wald abgeholzt, weitere 100 Hektar sollen folgen. Der Wasserverband fürchtet Engpässe aufgrund des enormen Wasserverbrauchs der Fabrik.

Am 24. September stellte der *Tagesspiegel* klar, Tesla wolle zwar nach Berlin kommen, aber nicht ins EUREF. Immerhin zwei Tesla-Manager eröffneten am 10. September gemeinsam mit Reinhard Müller und Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) auf dem EUREF-Gelände ein Schnellladegerät für Elektroautos – allerdings nur für Teslas, nicht für andere Marken, wie die *Berliner Morgenpost* mitteilte. Begleitet wurde Altmaier von der Berliner Wirtschaftssenatorin Ramona Pop (Grüne), die in einem begeisterten Tweet Tesla als „Pionier der Energiewende“ lobte.

## Große Sprüche oder politische Verantwortung?

Seine Neubauten lässt Müller mit dem US-amerikanischen LEED-Ökosiegel auszeichnen (*MieterEcho* 381/Juni 2016). Der Bauzaun an der Torgauer Straße ist großflächig mit Parolen der neuen Stadtmarketing-Kampagne #wirsindeinberlin gepflastert. Für die Senatsverwaltung für Wirtschaft ist das EUREF ein „Referenzort für die Smart City-Strategie des Landes“ (*MieterEcho* 398/Okttober 2018). Dort würde „täglich der Beweis erbracht, dass die Energiewende machbar und finanzierbar ist“. Der Campus erfülle „bereits seit 2014 die CO<sub>2</sub>-Klimaziele der Bundesregierung für das Jahr 2050“. Aber wie kann das EUREF-Gelände ein Beispiel für zukünftig klimagerechtes städtisches Leben sein? Es ist kein Wohnort, keine Nachbarschaft, sondern ein Technologiezentrum mit überwiegender Büronutzung. Spricht nicht der ausgeprägte Fokus auf Digitaltechnologien eher für unüberschaubare Folgekosten hinsichtlich Ressourcen- und Energieverbrauch?

Aus der Nachbarschaft gibt es Proteste, und angesichts der dro-

**Elisabeth Voß** arbeitet als parteilose Bürgerdeputierte / sachkundige Bürgerin im Stadtentwicklungsausschuss Tempelhof-Schöneberg mit der Partei Die Linke zusammen.



Noch ist der Gasometer offen, nur unten steht die Veranstaltungshalle, in der Günter Jauch vier Jahre lang seine Talkshow im Ersten moderierte. Foto: Elisabeth Voß

henden Baumaßnahmen hat sich eine Initiative von Anwohner/innen zusammen gefunden. Schon nach der Privatisierung des Gasometers hatte sich eine Bürgerinitiative gegründet, die das Vorhaben kritisierte (MieterEcho 330/Oktober 2008). Die neue BI „Gasometer retten“ hat einen Offenen Brief mit etwa 60 Unterschriften an Bezirksbürgermeisterin Angelika Schöttler (SPD) und Baustadtrat Jörn Oltmann (Grüne), an die Denkmalbehörden auf Landes- und Bezirksebene geschrieben. Sie bitten dringend darum, keinen Änderungen an dem bisher vorliegenden Bebauungsplanentwurf zuzustimmen. Dieser sieht vor, dass der Gasometer so ausgebaut werden darf, dass die obersten drei Ringe, und damit die beiden oberen Felder frei bleiben.

### **Gegen die wirtschaftliche Verwertung eines Denkmals**

Anlass des Briefes ist ein Beschluss des Bezirksamts vom 8. September 2020, eine Innenbebauung bis zum vorletzten Ring zuzulassen, auf die eine flache Kuppel als Staffageschoss aufgesetzt werden soll, die bis ins oberste Feld hineinragt. Die Anwohner/innen kritisieren, dass dadurch die herausragende stadtbildprägende Wirkung des Gasometers massiv beeinträchtigt würde. Das Landesdenkmalamt hatte 2010 schon der niedrigeren Bebauung nur „unter Zurückstellung erheblicher denkmalpflegerischer Bedenken zugestimmt“. Der Landesdenkmalrat, ein vom Senat berufenes Beratungsgremium, hat die neuen Überlegungen zur Bebauung im März 2020 „mit Befremden zur Kenntnis“ genommen und befürchtet, „dass das filigrane Gerüst des Gasometers bei der projektierten Bebauung nicht mehr angemessen wahrzunehmen sein wird“.

Manche Anwohner/innen fürchten gar um den Bestand des Gasometergerüsts insgesamt, das seit Jahren an mehreren Stellen rostet. Sie fordern die Angeschriebenen auf, „sicherzustellen, dass Herr Müller vor einem Ausbau des Gasometers erst alle

denkmalpflegerischen Verpflichtungen erfüllt“. Ihm müsse klar gemacht werden, dass der Denkmalschutz „ein höherwertiges Rechtsgut darstellt, als das Investoreninteresse an einer möglichst renditestarken wirtschaftlichen Verwertung des ehemaligen GASAG-Geländes.“ Den Brief an das Landesdenkmalamt hat auch Stadträtin Christiane Heiß (Grüne) unterzeichnet, die schon die erste Bürgerinitiative mitgegründet hatte.

Ein langjähriger Konfliktpunkt zwischen Bezirk und Müller war dessen vertragliche Zusicherung, eine Straße zur Erschließung des Geländes zu bauen. Bisher gibt es nur eine Zufahrt über die Torgauer Straße. Baustadtrat Jörn Oltmann vertrat bislang den Standpunkt, keine weiteren Gebäude auf dem Gelände zu genehmigen, solange der Vorhabenträger seiner Verpflichtung nicht nachkommt. Doch dann schwenkte er um. Im Juni wurden dem Stadtentwicklungsausschuss die Ergebnisse einer verkehrstechnischen Untersuchung präsentiert, wonach selbst bei weiteren 2.000 Arbeitsplätzen die Zufahrt über die Torgauer Straße ausreichend sei. Reinhard Müller stellte seine Ausbaupläne für den Gasometer vor. Anstelle des millionenschweren Straßenbaus soll er nun lediglich den Umbau der Torgauer Straße zur Fahrradstraße, wenn möglich verbunden mit einer Brücke vom S-Bahnhof, sowie Verbesserungen am Cheruskerpark finanzieren.

In den letzten Jahren konnte der Eindruck entstehen, der Bezirk würde die Verantwortung für die Genehmigung von Maßnahmen auf dem EUREF-Campus der Senatsverwaltung überlassen. Zuständig ist jedoch nach wie vor der Bezirk und der nächste Schritt im Bebauungsplanverfahren ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Es bleibt abzuwarten, ob die Einwendungen – wie leider oft geschehen – auch hier wieder im Investoreninteresse ab- und weggewogen werden, oder ob im beginnenden Wahlkampf den Anliegen aus der Bevölkerung mehr Gewicht beigemessen wird. ●

# „Verwertungsspirale im Namen der Smart City“

Interview mit Katalin Gennburg

**Siemens plant in der Spandauer Siemensstadt ein neues „smartes“ Stadtquartier mit digital vernetzten Industrie- und Gewerbeflächen, 3.000 Wohnungen, sozialer Infrastruktur sowie Forschungs- und Bildungseinrichtungen auf mehr als 70 Hektar. Die Linken-Abgeordnete Katalin Gennburg fordert eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Siemenscampus sowie ein Digitalisierungsgesetz für Berlin.**

**MieterEcho: Entsteht mit dem Siemenscampus ein von der Planung bis zur Infrastruktur vollständig privates Stadtquartier, hoffiert vom Berliner Senat?**

**Katalin Gennburg:** Das Areal war bereits Eigentum von Siemens und ist insofern schon jetzt ein privates Quartier. Der Konzern plant die Öffnung seines Industriestandortes verbunden mit einer Immobilienentwicklung. Die Frage ist nun, ob man ihm die Immobilien zur freien Verwertung überlässt oder die Stadt planerisch regulierend dort reingeht. In dem Moment, wo Siemens das Industriequartier zu einem Wohnbauareal entwickeln will und das Land dafür Planungsrecht erteilt, entstehen wahnsinnige Bodenwertsteigerungen, die es sozialverträglich abzuschöpfen gilt. Statt der im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung festgeschriebenen Quote von 30% sozialem Wohnungsbau brauchen wir 50% Sozialwohnungen. Die Stadt sollte bei Planrechtsschaffung kommunale Vorkaufrechte verankern, um bei Weiterverkäufen die Möglichkeit zur Kommunalisierung der Flächen zu erhalten und Spekulation mit den Flächen zu unterbinden. Bei der sozialen Infrastruktur müssen wir nachverhandeln. Der Bezirk Spandau hat die Schaffung von Milieuschutz komplett verpennt, obwohl bei einem privaten Projekt in dieser Größenordnung im umliegenden Quartier massive Verdrängungswellen in Gang gesetzt werden.

**Nun hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Kompetenz für den Entwicklungsprozess an sich gezogen, das heißt, die Linke könnte direkt Einfluss nehmen und ihre Forderungen umsetzen.**

Das wird versucht, aber es ist auch kein Geheimnis, dass in der Berliner Regierung die Haltung vorherrscht: Siemens kommt zurück, das ist gut und wir wollen das auf keinen Fall kaputt machen. Die gigantischen Gewinne für den Konzern werden ausgeblendet. Es gibt keine Gründe für Siemens, diese Investition abzublasen, wenn die Stadt gemeinwohlorientierte Forderungen auf den Tisch legt. Wir brauchen eine kooperative Entwicklung des Quartiers. Dazu gehört auch die Frage, was die Stadt an sogenannten Zukunftstechnologien überhaupt zulassen will.

**Sie forderten zuletzt gegenüber dem Neuen Deutschland, dass R2G sich „klar datenpolitisch positionieren“ müsse. Wie könnte das beim Siemens-Campus aussehen, wo der Konzern plant, die Daten der Bewohner/innen und Nutzer/innen des Quartiers über Sensoren privat abzugreifen und zu verwerten?**

Wir brauchen eine Debatte über die Verwertungsspirale im Namen der Smart City. Alles was im öffentlichen Raum stattfindet, ist für Digitalkonzerne eine verwertbare Datenlandschaft. Trotzdem ist die Datengenerierung über digitale Infrastruktur durch private Konzerne eine offene Flanke im Land Berlin. Die Smart City-Strategie, die unter Rot-Schwarz auf den Weg gebracht wurde, gehört auf den Müll. Derzeit haben wir nur die Möglichkeit, mühsam im Einzelfall die Verhandlung anzutreten, ob an dieser oder jener Stelle die Technisierung im Stadtraum anders funktionieren soll. Das ist für den konkreten Fall ein Problem. Staatssekretär Frank Nägele hat vorgeschlagen, mit Siemens ein Modellprojekt ins Leben zu rufen, um über Kooperation deren Verwertungsinteressen ein Stück weit einzuziehen. Als Linke habe ich große Zweifel, dass das gut funktioniert, aber in puncto private Stadtverwertung im Namen der Smart City muss man es wenigstens versuchen. Es ist allerhöchste Eisenbahn, über ein Digitalisierungsgesetz zu diskutieren, dass wir nicht in jedem Einzelfall mit jedem Investor einzeln verhandeln müssen, wo er seine Sensoren baut und welche Daten er wie kapitalisieren darf. In einem Gesetz könnte man das umfassend für die Stadt regeln und klare Handlungsrichtlinien vereinbaren.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Philipp Möller.



Foto: www.die-linke.de /Rico Prauss

**Katalin Gennburg** ist Stadtforscherin und Sprecherin für Stadtentwicklungspolitik, Tourismus und Smart City der Linksfraktion im Berliner Abgeordnetenhaus. Ihre parlamentarische Arbeit fokussiert auf das Recht auf Stadtbewegung, soziale Gerechtigkeit und Stadtentwicklungspolitik sowie Digitalisierung.



# Pressefreiheit in Gefahr

Interview mit Rechtsanwalt  
Wolfgang Kaleck

**Am 4. Januar 2021 soll vor dem britischen Strafgerichtshof über die Auslieferung von Julian Assange an die US-Behörden entschieden werden. Mit dem Vorwurf der Spionage droht Assange in den USA lebenslange Haft. Beobachter/innen kritisieren die scharfen Isolationsbedingungen, die Voreingenommenheit des britischen Gerichts und die dahinter stehende Bedrohung der Pressefreiheit.**

**MieterEcho: Die Enthüllungen zu Kriegsverbrechen und Geheimdienstaktivitäten durch Assanges Wikileaks und Edward Snowden haben der internationalen Öffentlichkeit brisante Einblicke in die Praktiken der USA und ihrer NATO-Verbündeten verschafft. Ist das nach hiesigem Rechtsverständnis ein Geheimnisverrat oder durch die Pressefreiheit gedeckter Journalismus?**

**Wolfgang Kaleck:** Die Rechtslage für Whistleblower wie Edward Snowden und solche Menschen, die mit den Informationen von Whistleblowern arbeiten, wie Julian Assange, ist alles andere als klar.

**Wolfgang Kaleck** ist Rechtsanwalt für europäisches und internationales Strafrecht sowie Mitbegründer des European Center for Constitutional and Human Rights ([www.ecchr.eu](http://www.ecchr.eu)). Er vertritt unter anderem den Whistleblower Edward Snowden.

Dies kann dazu führen, dass in dem einen Land eine bestimmte Verhaltensweise legal ist und in einem anderen, das entweder direkt oder unmittelbar auch betroffen ist, hohe Strafen drohen. Letzteres ist bei Snowden und bei Assange in den USA der Fall. Die Strafjustiz in den USA ist ja grundsätzlich sehr hart. Insbesondere für Menschen, die unter dem Espionage Act von 1904 angeklagt werden, drohen exorbitante Strafen. Diese wären nach europäischem Rechtsverständnis in jedem Fall unverhältnismäßig hoch und damit rechtswidrig. Für Assange gilt zudem, dass er als Journalist und Herausgeber von Informationen gehandelt hat und das zu einem glatten Freispruch führen müsste.

**Der UN-Sonderberichterstatter über Folter spricht im Kontext des Verfahrens von einem „rechtsfreien Raum“, in dem Journalismus zu Spionage umgedeutet würde. Soll mit dem Verfahren ein Präzedenzfall gegen investigativen Journalismus geschaffen werden?**

Es steht zu befürchten, dass mit einer Auslieferung von Assange in die USA und dem anschließenden Verfahren dort ein sehr negativer Präzedenzfall geschaffen wird. Die Auslieferung müsste unter anderem deswegen abgelehnt werden, weil der Espionage Act die Verteidigungsmöglichkeiten der Angeklagten beschneidet. Es ist nach US-Recht egal, ob ich ein Geheimnis für 100.000 oder für 10 Millionen Dollar nach Nordkorea verkaufe oder aus hehren Motiven handle. Den Angeklagten ist selbst die Möglichkeit genommen, dies vor Gericht vorzubringen. Das ist mit

unseren Vorstellungen von einem fairen Verfahren, wo es ja auch um die Bemessung von „Schuld“ geht, überhaupt nicht zu vereinbaren. Deswegen haben ja auch Journalist/innen in den USA trotz einiger Kritik an Assange das Verfahren und die drohende Auslieferung kritisiert. Aber auch die Öffentlichkeit insgesamt ist gefragt, weil natürlich offene demokratische Gesellschaften darauf angewiesen sind, dass Menschen über Missstände berichten. Man mag über Wikileaks denken und sagen, was man will, aber das haben sie getan und deswegen müssen sie auch zur Wahrung der Pressefreiheit geschützt werden.

**Wie kann Assange unterstützt werden und was unternimmt die Bundesregierung?**

Die Bundesregierung muss jetzt nicht unbedingt in den aktuellen Fall eingreifen, es stünde ihr aber gut an. Sie sollte aber insbesondere darauf drängen, dass sowohl innerhalb der EU als auch im Europarat bestimmte Standards bei der Behandlung von Whistleblowern zu beachten sind. Da ist sowohl im europäischen als auch im nationalen Recht ein großer Nachbesserungsbedarf. Je mehr die Öffentlichkeit sich in diesem Fall einsetzt und ihn eben nicht nur als einen Fall gegen das Individuum und den Bürger Julian Assange begreift, sondern als exemplarisch, desto besser stehen die Chancen, dass vernünftige Entscheidungen entschieden wird.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Hermann Werle.

# Mietendeckel bremst Verkauf von Eigentumswohnungen

Nur jede dritte angebotene Wohnung findet auch Käufer/innen

Von Andrej Holm

Die Einführung des Mietendeckels wurde in Berlin heftig diskutiert. Genossenschaften und Wohnungsunternehmen befürchteten hohe Einnahmeverluste und weniger Investitionen. Lobbyverbände sagten umfangreiche Insolvenzen von Kleinvermieter/innen voraus, weil die oft teuer gekauften Wohnungen nun nicht mehr aus den Mieterträgen refinanziert werden könnten. Ökonom/innen verschiedener Wirtschaftsinstitute beschworen zudem das Schreckgespenst zusammenbrechender Wohnungsmärkte und sagten einen Wechsel vom Vermieten zum Verkaufen voraus. Aktuelle Zahlen zum Verkaufsgeschehen zeigen nun, dass diese Prognosen nicht eingetroffen sind.

Eine feste Größe in den Szenarien der Mietendeckel-Skepsis waren Vorhersagen von steigenden Umwandlungszahlen und mehr Verkäufen von Eigentumswohnungen. Die Argumentation ging davon aus, dass an Gewinnen orientierte Eigentümer/innen unter den Auflagen des Mietendeckels die Lust am Vermieten verlieren und versuchen würden, ihre Wohnungen meistbietend zu verkaufen. Da zugleich davon ausgegangen wurde, dass immer weniger Wohnungen zur Vermietung angeboten werden, wurden eine erhöhte Kaufbereitschaft und steigende Zahlen von Verkaufsfällen vermutet.

Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln (IW) argumentierte in einer Studie für die CDU-Fraktion im Abgeordnetenhaus auftragsgemäß: „Vermieter reagieren auf solche Regulierungen vor allem dadurch, dass Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und an Selbstnutzer verkauft werden. Damit verkleinert sich der Mietwohnungsmarkt, was wiederum den Zugang gerade für

**ENTWICKLUNG DER INSERATE FÜR MIET- UND EIGENTUMSWOHNUMGEN**

	Mietangebote	Verkaufsangebote	Gesamt
2019 (1. Halbjahr)	85.500	52.700	138.200
2020 (1. Halbjahr)	58.700	59.900	118.600
Veränderung	-31%	+14%	-14%

Quelle: Guthmann 2020: Marktreport Berlin

einkommensschwache Haushalte erschwert“. Auch andere Institute, die sonst keine Scheu vor der Werbung für mehr Wohneigentum hegen, griffen diese Argumentation auf. Das Forschungsinstitut empirica nahm an, dass „der Mietendeckel potenziell das Angebot an Kaufwohnungen durch Umwandlung (erhöht)“ und durch die Verknappung an den Mietmärkten eine „zusätzliche Nachfrage an den Kaufmärkten“ zu erwarten sei.

## Weniger Mietangebote online

Ein Vergleich der Angebote für Miet- und Eigentumswohnungen scheint den prognostizierten Wechsel von der Vermietung zum Verkauf auf den ersten Blick zu bestätigen. Der Marktreport von Guthmann-Immobilien, der die Miet- und Eigentumswohnungsangebote von verschiedenen Online-Plattformen ausgewertet, zeigt für die ersten sechs Monate des Jahres einen deutlichen Rückgang der Mietangebote und eine Steigerung der Verkaufsangebote.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden fast 27.000 Mietangebote weniger auf den Plattformen registriert. Der Rückgang der Mietwohnungsangebote ist dabei kein Corona-Effekt, sondern vor allem ein Zeichen, dass viele Vermieter/innen nicht bereit sind, unter den Auflagen

des Mietendeckels zu inserieren. Aus den Portalen verschwunden sind dabei vor allem die höherpreisigen Angebote. Zwar haben sich auch die wenigen Mietangebote zu Mieten unter 8 Euro/qm (nettokalt) zwischen 2019 und 2020 um 1.900 Angebote verringert (-15%), doch der größte Teil des Angebotseinbruchs geht mit einem Rückgang um etwa 25.000 Angebote auf das Konto der Mietangebote über 8 Euro/qm (-34%).

So dramatisch der Rückgang der Online-Inserate für Mietwohnungen im ersten Halbjahr 2020 insgesamt ausfallen mag, an der Angebotslage für preisgünstige Wohnungen hat sich wenig geändert. Auch weil viele Genossenschaften, Privatvermieter/innen und städtische Wohnungsbaugesellschaften die preiswerten Wohnungen nicht mehr über ImmoScout

## Quellen:

Institut der deutschen Wirtschaft 2019: Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietdeckels. Gutachten im Auftrag der CDU Fraktion Berlin ([https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/IW-Gutachten\\_2019-Mietendeckel.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/IW-Gutachten_2019-Mietendeckel.pdf))  
 empirica 2020: Mietendeckel. Immobilienmarktdaten (Update Q0.5-2020). (<https://www.empirica-systeme.de/tag/mietendeckel/>)  
 Guthmann Immobilien 2020: Marktreport Berlin Immobilien 2020 (Stand 03.11.2020) (<https://guthmann.estate.de/marktreport/berlin/>)

& Co. anpreisen müssen. Mietangebote zu Mietendeckel-Konditionen brauchen keine Werbung.

Die Daten der Immobilienportale geben also derzeit keine Auskunft über das tatsächliche Mietangebot in Berlin, werden aber von den Kritiker/innen des Mietendeckels gerne als Beleg für den angeblichen Zusammenbruch des Mietwohnungsmarktes ins Feld geführt.

### Ladenhüter Eigentumswohnung

Auch die gestiegene Zahl der auf den Portalen angebotenen Eigentumswohnungen bestätigt die Prognosen der Mietendeckelkritik nur scheinbar. Im Vergleich zu 2019 hat sich die Summe der Verkaufsangebote der ersten sechs Monate um über 7.000 Inserate (+14%) erhöht. Doch ein inseriertes Angebot ist noch kein realisierter Wohnungsverkauf.

Schon eine Veränderung des Beobachtungszeitraums lässt die vielen Angebote für Eigentumswohnungen schrumpfen, weil bei der Erfassung der Angebote pro Jahr Mehrfachzählungen ausgeschlossen werden. In den letzten drei Jahren (2017 bis 2019) lag die Zahl der Angebote pro Jahr bei gerade einmal 33% der Monatssummen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass zwei Drittel der monatlich erfassten Angebote länger als einen Monat auf den Portalen angeboten und daher mehrfach gezählt wurden. Der erhebliche Unterschied zwischen den Inseraten in Monatsbetrachtung und im Jahresschnitt zeigt, dass viele Angebote eher Ladenhüter sind als ein Zeichen für einen Anstieg von Verkäufen.

Auch für die Inserate im 1. Halbjahr 2020 Jahr besteht ein Missverhältnis zwischen monatlich gezählten Verkaufsangeboten und der tatsächlichen Zahl der Inserate. Die knapp 60.000 ausgewiesenen Inserate in den Monaten bis Juni basieren tatsächlich auf etwa 18.000 Wohnungen, die zum Verkauf angeboten werden. Mit fast 70% ist das Ladenhüter-Symptom sogar noch stärker ausgeprägt als in den Vorjahren.

Seit der Einführung des Mietendeckels wurden demnach mehr Wohnungen zum Verkauf angeboten und blieben länger auf den Portalen. Die Zahlen belegen, dass mehr Eigentümer/innen auf einen Verkauf setzen. Doch die Hoffnung, eine angebotene Wohnung auch tatsächlich zu verkaufen, geht nur selten auf. Aktuelle Zahlen zum Immobilienmarktgeschehen weisen für das 1. Halbjahr 2020 einen Rückgang der Verkaufsfälle von Eigen-

## ENTWICKLUNG DER MIETWOHNUNGSINSERATE NACH MIETHÖHESEGMENTEN

Mietangebote	2019 (1. Halbjahr)	2020 (1. Halbjahr)	Rückgang	Rückgang in %
> 11,00 €/m <sup>2</sup>	47.190	33.540	-13.650	-29%
8-11,00 €/m <sup>2</sup>	25.810	14.550	- 11.260	-44%
< 8,00 €/m <sup>2</sup>	12.460	10.600	-1.860	-15%

Quelle: Guthmann 2020: Marktreport Berlin

tumswohnungen um 20% aus. Wurden im Vergleichszeitraum 2019 noch fast 8.200 Eigentumswohnungen verkauft, waren es 2020 nur noch 6.500. Von den angebotenen Eigentumswohnungen wurde seit der Einführung des Mietendeckels nur noch jede Dritte verkauft.

Was sagen uns diese Zahlen? Nur ein kleiner Teil der auf den Immobilienportalen angebotenen Eigentumswohnungen können tatsächlich verkauft werden. Offensichtlich gibt es zu den derzeitigen Preisvorstellungen nur wenig Interesse am Erwerb einer Eigentumswohnung. Das ist kein Wunder, denn der größte Teil der Wohnungen wurde auch in den letzten Jahren als Anlageobjekt erworben,

weil die Käufer/innen auf hohe Mieterträge hofften. Die steigenden Angebotszahlen an Eigentumswohnungen bestätigen – wie die rückläufigen Mietangebote – dass viele Eigentümer/innen nicht bereit sind, zu den Mietendeckelkonditionen zu vermieten und einen möglichen Verkauf als Exit-Strategie wählen. Letztendlich sind diese Verkaufsversuche in Reaktion auf den Mietendeckel nichts anderes als die Hoffnung, jemanden zu finden, der die Verwertungsrisiken zu einem höheren Preis übernimmt. Ein deutlicher Anstieg der Verkaufsaktivitäten ist zurzeit eher ein Wunschtraum derer, die nicht gewillt sind, ihre Wohnungen mit gedeckelten Mieten zu bewirtschaften. ●

## INSERATE UND VERKÄUFE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN



Quellen: Guthmann 2020: Marktreport Berlin; Gutachterausschuss Berlin 2020: Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2020



Accentro wirbt mit „Schaffung von Möglichkeiten des Immobilienerwerbs für breite Bevölkerungsschichten“ und bietet dann in der Torstraße 225 eine Erdgeschosswohnung für 6.638 Euro/qm an. Foto: Matthias Coers

# Ein hochprofitables Geschäftsmodell

Die Accentro Real Estate AG präsentiert sich als führender deutscher Wohnungsprivatisierer

Von Joachim Maiworm

Nach monatelangem internen Streit verständigte sich die Bundesregierung Anfang November im Baulandmobilisierungsgesetz auf Beschränkungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Im September noch hatte das Innenministerium das sogenannte Umwandlungsverbot nach Kritik seitens der Wohnungswirtschaft aus dem Gesetzentwurf gestrichen. Unter den Kritikern befand sich die Accentro Real Estate AG, die Umwandlung als erfolgreiches Geschäftsmodell betreibt.

Ob es sein könne, dass eines der größten Gesetzesvorhaben der Regierungskoalition an „Partikularinteressen von Unternehmen wie Accentro“ scheitern könne, fragte sich deshalb der Immobilienexperte der Tageszeitung *Die Welt* am 4. Oktober. Nicht ganz unbegründet, nachdem der ehemalige Vorstand von Accentro, Jacopo Mingazzini, im Frühjahr zu einem politischen Rundumschlag ausgeholt hatte. In einem Beitrag für die *Immobilienzeitung* vom März 2020 warf er der CDU/CSU vor, sich zwar einerseits für die Förderung von Wohneigentum auszusprechen, sich andererseits aber

„zum Komplizen der größten Eigentumsbehinderungsaktion der Nachkriegsgeschichte“ zu machen. Die Verbalattacken erzielten zunächst ihre Wirkung. Nach dem politischen Hin und Her erhielt die Hoffnung von Accentro, mit einer neuen mieterfeindlichen Entscheidung der Bundesregierung zusätzlichen Rückenwind zu erhalten, jedoch einen Dämpfer. Der in Berlin stark angefeindete Konzern preist sich selbst an als marktführend bei der Wohnungsprivatisierung in Deutschland. Sein Kerngeschäft besteht darin, deutschlandweit Wohnungsbestände zu kaufen, zu modernisieren, in Eigentumswohnungen umzuwandeln und anschlie-

bend an Mieter/innen, Eigennutzer/innen und vor allem Kapitalanleger/innen teuer zu verkaufen. Den räumlichen Schwerpunkt legt Accentro dabei auf Berlin und weitere „aussichtsreiche Metropolregionen“ wie Hamburg, Rhein-Ruhr, Rhein-Main und Leipzig. Das seit dem Jahr 2007 börsennotierte Unternehmen profitiert nach eigener Darstellung von der Kombination aus der hohen Nachfrage nach Wohneigentum (Anlage suchendes Kapital), kontinuierlich steigenden Mieten und niedrigen Zinsen. Seit 2009 konnten so bundesweit über 15.000 Wohnungen verkauft werden. Der aktuelle Wohn-Preisspiegel des Branchenverbands IVD bestätigte jüngst den positiven Trend von Accentro. Danach stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in Berlin im ersten Halbjahr dieses Jahres bundesweit am stärksten (11,5% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) – trotz Mietendeckels und Corona-Krise, die die Nachfrage offenbar nicht dämpfen konnten.

Im laufenden Geschäftsjahr treibt die Accentro AG deshalb ihr Wachstum voran und baut ihren bundesweiten Bestand weiter aus. So erwarb das Unternehmen seit Anfang 2019 in der Hauptstadt, der Region Rhein-Ruhr (Duisburg, Essen) und anderen wichtigen deutschen Ballungsräumen insgesamt etwa 1.200 Einheiten. Mitte des Jahres verfügte der Konzern über ein zum Verkauf bestimmtes Vorratsportfolio von über 2.200 Wohnungen, davon rund 1.300 in Berlin. Eigentümer der Wohnungsbestände sind die 35 Tochtergesellschaften der als Holding agierenden Accentro Real Estate AG. Und mit denen müssen sich die von Umwandlungen betroffenen Mieter/innen auseinandersetzen.

### Mieterproteste

Bewohner/innen von sieben betroffenen Häusern aus verschiedenen Bezirken Berlins schlossen sich deshalb im Accentro-Häuser-Netzwerk zusammen und veröffentlichten im Juli 2020 einen Offenen Brief an den Konzern, den Regierenden Bürgermeister, die damalige Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die zwölf Bezirksbürgermeister/innen. Darin äußern sie ihre Angst, mittels Eigentums-umwandlung früher oder später aus ihrem angestammten Wohnumfeld verdrängt zu werden. Sie berichten von massiven Belastungen, denen sie während Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

ausgesetzt sind (Entfernung von Asbest, Wasserschäden, Ausfall von Heizungen, Warmwasser und Strom) sowie von Einschüchterungsversuchen (Androhung von Kündigung, unangekündigten Besuchen, telefonischer Belästigung). Ganz offensichtlich ist die Geschäftsstrategie darauf angelegt, möglichst viele enternete Mieter/innen zu einem frühzeitigen Auszug zu bewegen. Denn unvermietete Wohnungen lassen sich um so teurer an Kapitalanleger/innen veräußern.

Petra Sommer\*, Bewohnerin eines derzeit von Umwandlungen betroffenen Berliner Accentro-Hauses und mietenpolitisch engagiert, berichtete gegenüber dem *MieterEcho* von mangelhaften Sanierungsarbeiten und einem zunehmenden Leerstand im Gebäude. Es sei schwer erträglich, über einen Zeitraum von bald zwei Jahren unter den Bedingungen einer Dauerbaustelle leben zu müssen. Insbesondere gelte dies in der Corona-Zeit für verbliebene Nachbar/innen, die im Home-Office arbeiten müssten. Nach Meinung der betroffenen Mieterin geht Accentro durchaus geschickt vor. Denn das Unternehmen versuche, den Konflikt mit den Mietparteien den neuen Käufer/innen zu überlassen. Einzelne hätten sich bereits bei ihren Mieter/innen gemeldet und Abfindungen angeboten, um sie zum Wegzug zu bewegen. Eine besondere Ironie bestehe darin, dass sich der Wohnwert der Wohnungen durch die Modernisierungsmaßnahmen nicht verbessern, sondern verschlechtern würde. Kleine dunkle Wohnungen erhielten nun Balkone, die in dunkle Hinterhöfe ragten. Die „astronomischen“ Verkaufspreise seien deshalb komplett entkoppelt von der angebotenen Wohnungsqualität, so Petra Sommer.

### Eigentumsideologie

Einzelne Beispiele aufgerufener Verkaufspreise unvermieteter Wohnungen aus verschiedenen Gebäudekomplexen belegen diese Einschätzung. So bietet das Unternehmen eine 2-Zimmer-Wohnung in der Kreuzberger Monumentenstraße – 55,1 qm, Hochparterre – für 7.511 Euro/qm an. In der Torstraße 225 in Berlin-Mitte soll eine 45 qm große Wohnung, 1900 erbaut, ohne Balkon und im Erdgeschoss gelegen, für nicht weniger als 6.638 Euro/qm den Eigentümer wechseln. Beträge in dieser Höhe widersprechen der Selbstdarstellung von Accentro, dass die „Schaffung von Möglichkeiten des Immobilienerwerbs für breite Bevöl-

kerungsschichten im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen“ (Geschäftsbericht 2019). Der Konzern gibt sich sozial, profitiert aber vom Sozialabbau der vergangenen Jahrzehnte. Die Demontage der gesetzlichen Rentenversicherung und die Teilprivatisierung der Altersvorsorge seit Anfang der 2000er Jahre verschafften Firmen wie Accentro eine wesentliche Voraussetzung für ihren Erfolg. Denn die möchten „aus den Deutschen ein Volk von Wohnungseigentümern“ machen, wie der bis März 2020 amtierende Vorstand Jacopo Mingazzini schon vor zwei Jahren gegenüber dem *Handelsblatt* erklärte. Die Erhöhung der angeblich zu geringen Eigentumsquote hierzulande würde der Vermögensbildung und damit der Altersvorsorge dienen.

Mingazzini, der laut Pressemitteilung nach einer Auszeit von zwei Jahren als Aufsichtsrat in das Unternehmen zurückkehren wird, gründete vor drei Jahren den „Verein zur Förderung von Wohneigentum in Berlin“, um unter dem Motto „Wohneigentum ist der beste Schutz vor Altersarmut und steigenden Mieten“ Lobbyarbeit zu leisten. Gaby Gottwald (Die Linke), Mitglied des Abgeordnetenhauses, sprach deshalb gegenüber dem *Neuen Deutschland* von einer „Verquickung von Geschäftsinteressen eines brachialen Umwandlers mit der steuerbegünstigten Gemeinnützigkeit eines Vereins“, die „augenscheinlich und schamlos“ sei. Mingazzini ist auch Mitglied der Liberalen Immobilienrunde e.V. der FDP und sorgte im Jahr 2017 für den Beitritt von Accentro zum Zentralen Immobilienausschuss (ZIA), der wichtigsten Interessenorganisation kapitalmarktorientierter Immobilienunternehmen. Der politisch umtriebige Immobilienmanager kämpft gegen Milieuschutz und Mietendeckel und sieht nach wie vor einen „Nachholbedarf“ bei der Preisentwicklung in Berlin bei Mieten und Eigentumswohnungen. Für den sozialen Ausgleich soll dabei die Subjektförderung sorgen, zum Beispiel das Wohngeld: „Wer bedürftig ist, soll für eine Weile Unterstützung bekommen“, so Mingazzini gegenüber dem *Handelsblatt*.

Wer so spricht und handelt, trifft auf widerständige Mieter/innen. Engagierte Betroffene sind im Accentro-Häuser-Netzwerk und in der berlinweiten Initiative #200Häuser organisiert. ●

\* Name von der Redaktion geändert

Weitere Informationen: [www.200haeuser.de](http://www.200haeuser.de)



Auch Harry Gerlachs Erben gehören zu den Berliner Immobilieneigentümern mit mehr als 1.000 Wohnungen, die „ihren Anlegern dauerhaft zweistellige Renditen“ versprechen. Foto: Matthias Coers

# Die im Dunkeln sieht man nicht

Der dritte Teil der „Wem gehört die Stadt“- Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung bietet vertiefte Analysen zur Eigentümerstruktur

Von Rainer Balcerowiak

**Wer sich mit den gravierenden Problemen auf dem Berliner Wohnungsmarkt beschäftigt, stößt immer wieder auf die alles entscheidende Frage: Wem gehört die Stadt? Im dritten und vorläufig letzten Teil ihrer gleichnamigen Studie widmen sich Christoph Trautvetter und seine Mitarbeiter/innen im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung dieser Frage und haben wichtige Analysen zur Eigentümerstruktur auf dem Berliner Immobilienmarkt herausgearbeitet.**

Der Marktwert der Berliner Wohnimmobilien betrug Ende 2018 grob geschätzt 380 Milliarden Euro. Auf den ersten Blick kann man einen recht großen kleinteiligen Sektor identifizieren. An den über 300.000 Wohnungen in Landesbesitz haben theoretisch alle Berliner/innen einen Anteil. Dazu kommen 305.000 Eigentümer/innen eines selbst bewohnten Hauses oder einer Eigentumswohnung sowie Hunderttausende Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften. Weiterhin gibt es etwa 100.000 bis 200.000 Einzeleigen-

tümer/innen einer vermieteten Wohnung. Und hinter den Investmentfonds und Aktiengesellschaften verbergen sich unzählige kleine Profiteure aus der ganzen Welt. Aber auf der anderen Seite gehört fast die Hälfte der Stadt wenigen Tausend Multimillionär/innen, die bisher oft anonym bleiben.

Allerdings ist bei den Eigentümerstrukturen eine trennscharfe Unterscheidung zwischen Privatpersonen (juristisch auch als natürliche Personen bezeichnet) und privatrechtlichen Unternehmen faktisch unmöglich. Die recht häufige Konstellation einer GmbH oder GmbH & Co KG im direkten Privatbesitz dürfte teilweise nicht der Kategorie privatwirtschaftliches Unternehmen, sondern der Kategorie Privatperson/Privatpersonen zuzuordnen sein. Die ebenfalls recht häufig vorkommende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zählt in der Regel als Unternehmen. Doch die Anteilseigner/innen handeln als natürliche Personen und müssen im Grundbuch eingetragen werden.

**Mär vom „armen Kleinvermieter“**

In der Studie werden die als 100 größten

Berliner Immobilieneigentümer genauer betrachtet. Darunter auch einige in der Öffentlichkeit wenig bekannte Akteure mit mehr als 1.000 Wohnungen wie den Investmentfonds Phoenix Spree aus Jersey, die Familienstiftung Becker & Kries oder die Erben von Harry Gerlach. „Sie versprechen ihren Anlegern dauerhaft zweistellige Renditen und das prägt ihre Geschäftspolitik: Sie wollen schnelles Geld anstatt langfristige Investitionen. Sie optimieren die Rendite der Häuser und nicht deren Wohnwert. Sie nutzen Schattenfinanzplätze für Steuervermeidung und Anonymität. Kündigungen wegen Eigenbedarf und großzügige Steuerbefreiungen bieten privaten Vermietern zusätzliche Möglichkeiten der Profitmaximierung. Der Schutz der Privatsphäre und fehlende Berichtspflichten führen in diesem Bereich zu einer hohen Intransparenz, was besonders bei großen Immobilienbeständen und bei der Verwendung komplexer Firmenstrukturen und Briefkastengesellschaften deutlich wird“, wird in der Studie deren Agieren beschrieben. Aufgeräumt wird mit der Mär von den „kleinen Privatvermietern, denen durch

zusätzliche Regulierung die Pleite oder Altersarmut droht“. Diese Gruppe sei auf dem Markt mittlerweile ein „Randscheinung“, heißt es in der Studie, zumal von der Aufteilung von Mietshäusern in Einzeleigentum nur sehr gut Verdienende und die Voreigentümer/innen profitieren. Mehr als zwei Drittel der neu geschaffenen Eigentumswohnungen dienen als reine Kapitalanlage. In der Studie werden die Strukturen in dem Segment der Kleinvermieter/innen genauer aufgeschlüsselt, inklusive der verschiedenen Unternehmensformen wie GmbH und GbR und der Rolle von Erbengemeinschaften. Außerdem sei bei privaten Kleinvermieter/innen und Erbengemeinschaften das Risiko für Mieter/innen, ihre Wohnungen durch Eigenbedarfskündigungen zu verlieren, besonders hoch. Und das betrifft nicht nur Mieter/innen von Eigentumswohnungen sondern auch von nicht umgewandelten Mietwohnungen.

Die Rolle der Genossenschaften mit einem Bestand von 188.000 Wohnungen wird zumindest teilweise kritisch beleuchtet. Diese hätten von der Marktlage und dem Zinsumfeld der vergangenen Jahre erheblich profitiert, heißt es in der Studie: „Im Gegensatz zu dem Eindruck, den sie mit ihrer teils aggressiven Kampagne gegen den in Berlin eingeführten Mietendeckel hinterließen, verfügen die meisten der 27 Mitglieder im Verbund der Berliner Genossenschaften über hohe Überschüsse und Rückstellungen“ konstatiert der Autor. Bei deren Verwendung seien sie eben nicht an klare sozialpolitische Ziele – vom Neubau über Wohnungen für besondere Bedarfe bis hin zum einfachen Wohnungswechsel – gebunden, sondern ausschließlich den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtet.

Institutionelle Investoren, wie beispielsweise Versicherungen und Pensionsfonds, haben in Berlin einen Bestand von etwa 130.000 Wohnungen. Die Struktur dieser Investoren ist sehr heterogen und reicht von großen Private-Equity-Gesellschaften aus den USA und Großbritannien und deren Fonds für Versicherungen und vermögende Privatanleger/innen bis hin zu kleinen Privatfonds und offenen Publikumsfonds deutscher Banken und Sparkassen für Kleinanleger/innen. Der Unterschied zu Wohnungsunternehmen ist vor allem, dass sie die Wohnungsbestände meistens nicht selbst verwalten, sondern diese Aufgabe an Vermögensverwaltungen auslagern, die oftmals für mehrere Investoren arbeiten. Diese Verwaltungen sind zwar nicht die Eigentümer, haben



Ob man bei den Genossenschaften, die nur ihren Mitgliedern und nicht klaren sozialpolitischen Zielen verpflichtet sind, auf die richtigen baut bleibt eine offene Frage. Foto: Andreas Hüttner

aber ein unmittelbares materielles Interesse an möglichst renditeträchtiger Verwertung der Immobilien und haben sich zu mächtigen Marktakteuren entwickelt. Von den bisherigen Strategien zur Vergesellschaftung von Wohnraum wurden diese Verwaltungen aber noch gar nicht erfasst.

Im Fokus der Mieterbewegung stehen nach wie vor die großen privaten Wohnungsunternehmen. Ein Segment, das in den vergangenen Jahren einen starken Konzentrationsprozess absolviert hat, wie in der Studie nachgezeichnet wird. Besaßen die fünf größten Unternehmen 2012 noch rund 70.000 Wohnungen, waren es 2019 bereits 195.000. In diese Zeit fallen unter anderem die Übernahme der bereits privatisierten Nachfolgegesellschaft der GSW und der GEHAG durch die Deutsche Wohnen, der Buwog durch Vonovia, der TLG Immobilien AG durch Aroundtown und zuletzt der Adler Real Estate durch ADO Properties.

### Preistreiber Wohnungsankauf

Den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) mit ihrem derzeitigen Bestand von über 320.000 Wohnungen attestiert die Studie eine überwiegend positive Rolle. Das betrifft vor allem den 2012 eingeleiteten Paradigmenwechsel in der Geschäftspolitik durch das mit dem Senat geschlossene „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“. Dieses Bündnis sei seitdem kontinuierlich weiterentwickelt worden. Als Pluspunkte vermerkt die Studie die moderate Mietenentwicklung, die einkommensbezogenen Härtefallklauseln, die Segmente für besonders benachteiligte

Wohnungssuchende, die Mitbestimmung der Mieter/innen und die Bemühungen um die kontinuierliche Erweiterung des Bestandes auf 400.000 Wohneinheiten bis 2026 durch Neubau und den Ankauf von Bestandswohnungen.

Letzteres wird in der Studie allerdings teilweise kritisch gesehen. Allein 2019 kauften die LWU insgesamt 11.936 Bestandswohnungen, davon 1.365 im Vorkauf in Milieuschutzgebieten. Angesichts der stark gestiegenen Kaufpreise sei dies „nicht unproblematisch“, merkt der Autor an. „Die zusätzliche Nachfrage durch die LWU treibt die Kaufpreise weiter nach oben und die teuer gekauften Wohnungen strapazieren die zukünftige Profitabilität der LWU und damit deren Spielraum für soziale Wohnungspolitik.“ Das betrifft vor allem den Neubau. Zwar waren die LWU 2019 mit 4.026 von 19.000 neu errichteten Wohnungen die größten Bauherren der Stadt. Doch dabei handele es sich oft um Projektankäufe, bei denen die LWU Häuser schlüsselfertig von einem privaten Projektentwickler übernehmen. Dabei könnte vor allem auf landeseigenen Flächen, die der Senat den LWU als Sacheinlage überlässt, zu Quadratmeterpreisen gebaut werden, die den durchschnittlichen Preisen der aufgekauften Bestandsimmobilien entsprechen. Anders als beim Neubau entsteht beim Kauf von Bestandsimmobilien aber kein neuer Wohnraum. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass diese Studie sehr umfassendes Material zur Struktur des Wohnungsmarktes enthält und daher jedem/jeder aktiven Mieter/in zu empfehlen ist. ●

Weitere Informationen: [rosalux.de/publikation/id/43284](https://rosalux.de/publikation/id/43284)



Helfen viel und kosten wenig: sogenannte „Fliegende Klassenzimmer“. Vollwertige Klassenräume aus Holz, öffentlich gebaut und ohne Gefahr der späteren Privatisierung.  
Foto: Matthias Coers

# Den Howoge-Schulbau zurückholen, bevor es zu spät ist

Privatisierungsgefahr, Ineffizienz und Kostensteigerung bei der Berliner Schulbauoffensive

Von Carl Waßmuth

**Gut vier Jahre ist es her, seit der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) versprochen hat, alle Berliner Schulen zu sanieren. Mit Abschluss der rot-rot-grünen Koalitionsvereinbarung wurde daraus dann ein Investitionsvorhaben in Höhe von vier Milliarden Euro mit dem Namen „Berliner Schulbauoffensive“ (BSO). Es umfasste den Bau von 40 neuen Schulen und zehn Großsanierungen.**

Etwas dramatisiert wurde auch: es drohe bis 2025 eine Lücke von 86.000 Schulplätzen zu entstehen. Angesichts dieses Szenarios legte sich die noch junge Koalition darauf fest, dass ein privatrechtliches Unternehmen im Schulbau ganz viel helfen solle – um die Verwaltung zu

entlasten und so Schulbau und Sanierungen zu beschleunigen. Ganz nebenbei warb man auch damit, dass man mit einer GmbH im Schulbau die Schuldenbremse umgehen könne. Dass sich die öffentliche Hand endlich wieder um die heruntergewirtschafteten Schulen kümmern wollte, wurde allgemein begrüßt. Dass dazu der Schulbau teilweise privatisiert werden sollte, stieß hingegen auf Widerstand. Zwar handelt es sich bei der mit einem Teil der Schulbauten und -sanierungen beauftragten Howoge um ein landeseigenes Wohnungsunternehmen, als GmbH ist diese jedoch privatrechtlich organisiert. Vor allem aber folgte das Modell dem Muster sogenannter öffentlich-privater Partnerschaften (ÖPP), aus Schulen drohten somit handelbare Finanzprodukte zu werden. Es wurden Briefe geschrieben, Anfragen gestellt und Unterschriften

eingereicht. Leider stellten sich Senat und Abgeordnete taub, und so wurde von Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB) eine Volksinitiative zum Schulbau gestartet. Am 7. November 2018 fand die zugehörige öffentliche Anhörung im Abgeordnetenhaus statt. Was ist seither aus dem Vorhaben geworden?

**Schummelei bei Bedarfsermittlung**  
Berlin wächst und benötigt zusätzliche Schulplätze. Die BSO startete jedoch mit falschen Zahlen. Die Senatsverwaltung für Bildung hatte 2016 ihre Statistikmethoden verändert und so die hohe Zahl von 86.000 fehlenden Schulplätzen produziert. Mit jeder neuen Pressemitteilung des Senats korrigierte man sich dann etwas nach unten: erst auf 70.000 (2017), dann auf 64.000 (2020). GiB hatte 2019 den Statistiktrick mit Hilfe der Origi-

nalzahlen des Statistischen Landesamts aufgedeckt, die Bildungssenatorin hatte 22.000 Schulplätze zu viel angesetzt – die Differenz war damit größer als die Zahl der 16.773 Schulplätze, die die Howoge insgesamt neu schaffen sollte. 15.781 dieser Plätze sollen im Neubau entstehen, 992 im Zuge von Schulsanierungen. Trotz dieses Fehlers wurde der Umfang der BSO nicht reduziert. Eigentlich hätte man bei einem Viertel weniger an Schüler/innen statt 2,8 Milliarden Euro für Neubau nur noch 2,1 Milliarden Euro ansetzen müssen. Und obwohl sich der Bedarf als überschätzt herausstellte, wurde auf die Einbindung der Howoge nicht verzichtet, im Gegenteil. Der Anteil der Howoge an den gesamten Investitionen wurde von einem Viertel auf mehr als die Hälfte ausgeweitet, also von einer Milliarde Euro auf 2,16 Milliarden Euro.

Nicht nur die Bedarfszahlen sind fragwürdig, auch die Kostenkalkulation erweist sich als nicht korrekt. Der Landesrechnungshof hat in seinem aktuellen Bericht darauf verwiesen, dass mit einer Verdoppelung der BSO-Investitionskosten von 4 Milliarden Euro auf 9,6 Milliarden Euro gerechnet werden muss, wenn nicht sofort umgesteuert wird. Insbesondere die prognostizierten Kosten für die Howoge-Schulen haben sich signifikant erhöht. Wie teuer die Howoge-Schulen werden, wird an den Kosten pro Schulplatz deutlich. So soll der Neubau einer Integrierten Sekundarschule (ISS) in der Hauptstraße 66 in Pankow mit Sporthalle für 300 Schulplätze 43,9 Millionen Euro kosten, das sind 146.180 Euro pro Schulplatz und somit mehr als das Dreifache des bundesweiten Durchschnitts.

### Den Kapitalmärkten ausgeliefert

Ein Hauptgrund, die Howoge in den Schulbau einzubinden, war die geplante Umgehung der Schuldenbremse. Mit dem aktuellen Aussetzen der Schuldenbremse hat dieses Argument an Überzeugungskraft eingebüßt. Entgegen des Beschlusses vom SPD-Landesparteitag beispielsweise, den Schulbau nur öffentlich zu finanzieren, sollen die Howoge-Schulen über beliebige Erbbauverträge auf dem Kapitalmarkt finanziert werden. Ein Rechtsgutachten zum Muster-Erbbauvertrag hat gezeigt, dass die Erbbauverträge in ihrer 37-jährigen Laufzeit nicht vor einer Veräußerung geschützt sind. Damit würden die Schulen den Kapitalmärkten gleich auf mehreren Ebenen ausgeliefert: über die Schulden, die ihnen direkt aufgelastet werden und über eine

mögliche Privatisierung der Schulgebäude und Schulgrundstücke.

Die Howoge hat mit dem Bauen bisher so gut wie nicht begonnen. Insgesamt sollen der Howoge Leistungen in der Höhe von 2,156 Milliarden Euro übertragen werden, 55% der geplanten BSO-Bauleistungen im Bereich Schulneubau und Schulsanierung. Davon hat die Howoge bis Ende 2019 Leistungen im Gegenwert von 3,7 Millionen Euro erbracht, das sind 1,7 Promille des gesamten Volumens. In 2020 soll die Howoge diese Leistungen knapp verfünffachen (auf 17,4 Millionen Euro). Selbst wenn das gelingt, ist weiterhin noch nicht einmal ein Hundertstel des übertragenen Volumens geschafft. Entsprechend werden schon heute für Howoge-Schulen inakzeptabel späte Übergabetermine an die Nutzer/innen angegeben, die im Jahre 13 nach Start der BSO liegen, also im Jahr 2029. Laut Statistischem Landesamt verlangsamt sich der Zuwachs an Schüler/innen bereits ab 2025, ab 2030 könnte die Zahl sogar rückläufig sein.

### Neubau nur als Ergänzungsbauten

Nach vier Jahren muss leider festgestellt werden, dass noch keine einzige Schule aus der Schulbauoffensive fertiggestellt wurde. Drei Schulen wurden eröffnet, dabei handelte es sich jedoch um Planungen aus der letzten Legislaturperiode. Dafür wurden jede Menge sogenannter Modularer Ergänzungsbauten (MEBs) aufgestellt, seit 2013 insgesamt 68 Stück, in denen bis Ende 2020 Platz für über 17.000 Schüler/innen ist. MEBs erfüllen die pädagogischen Anforderungen an das neue Raumprogramm nicht und sind bau-

lich und architektonisch von grenzwertig niedriger Qualität. Dass nach sieben Jahren immer noch Erweiterungsmodule statt richtiger Schulen gebaut werden, ist kein Ruhmesblatt. Dennoch entlasten die MEBs vielerorts überfüllte Schulen. Auch die neuen „Fliegenden Klassenzimmer“, einfache Holzbauten, die jedoch vollwertige Klassenräume bieten, helfen viel und kosten wenig. Gleichzeitig wurde der bauliche Unterhalt um den Faktor 2,5 erhöht. Und dieses Geld wird auch ausgegeben, zuletzt wurden von den Bezirken 95% der Mittel abgerufen. MEBs, Fliegende Klassenzimmer und der bauliche Unterhalt zeigen, dass die Bauverwaltung durchaus zu erheblichen Steigerungen fähig ist. Die Howoge hat demgegenüber noch gar nichts gebaut oder saniert. Stattdessen wird seit drei Jahren an den zugehörigen Verträgen gearbeitet, und sie sind immer noch nicht unterzeichnet.

Im Zuge der Einbindung der Howoge in den Schulbau droht Berlin ein Desaster in der Größenordnung des neuen Flughafens BER (Kostensteigerung BER: 4,9 Mrd. Euro, BSO: 5,6 Mrd. Euro). Die benötigten Schulplätze werden viel zu spät bereitgestellt. Pro Schulplatz sind die Howoge-Schulbauten dreimal teurer als im Bundesdurchschnitt. Der Bau des BER-Terminals hat 12 Jahre gedauert. Die benötigten BSO-Schulplätze werden teilweise 13 Jahre nach Start der „Offensive“ fertig. Alles, was die Howoge machen soll, kann die öffentliche Verwaltung besser, schneller und günstiger. Auch Innovationen wie die Fliegenden Klassenzimmer wurden öffentlich geleistet. Mit den öffentlichen Bauverwaltungen kann der Bedarf an Schulplätzen vollständig erfüllt werden. Die Einbindung der Howoge ist nicht erforderlich, vielmehr bedroht sie das Gesamtvorhaben erheblich. Die Unterschrift unter die Erbbauverträge mit der Howoge zum Schulbau sollte verweigert, der zugehörige Rahmenvertrag aufgehoben werden. Für die wenigen bereits erbrachten Leistungen zum Schulbau kann man die Howoge angemessen vergüten, laufende Projekte der Senatsverwaltung für Bauen und Umwelt übergeben. Von der Howoge angestellte Mitarbeiter/innen im Bereich Schulbau können vom Land Berlin ein gehaltsgleiches Angebot erhalten. Ohne die Howoge kann viel Geld gespart werden. Und es können viele Schulen schneller gebaut und saniert werden. ●



Foto: Privat

**Carl Waßmuth** ist Bauingenieur und Vorstandsmitglied des Vereins Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB). Der Verein tritt für die Bewahrung und umfassende Demokratisierung aller öffentlichen Institutionen ein, insbesondere der Daseinsvorsorge.

Studie von GiB zu den Kosten der Berliner Schulbauoffensive: [www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2019/10/Studie\\_BSO\\_Kosten\\_2018\\_08\\_29b.pdf](http://www.gemeingut.org/wp-content/uploads/2019/10/Studie_BSO_Kosten_2018_08_29b.pdf)



# Mieter/innen fragen – wir antworten

## Umlage von Betriebskosten

Von Rechtsanwältin  
Doris Grunow-Strempel

### Was sind Betriebs- oder Nebenkosten und wer trägt diese?

Der juristisch korrekte Begriff ist „Betriebskosten“ und wird in § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrkV) definiert: Betriebskosten sind die Kosten, die dem Vermieter als Eigentümer des Grundstücks durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen. Daher wird im Folgenden der Begriff Betriebskosten verwendet.

Das Mietrecht geht grundsätzlich davon aus, dass die Betriebskosten Bestandteil der Miete sind. § 556 BGB gestattet es, Vereinbarungen über die Umlage von Betriebskosten zu treffen. In der Praxis hat sich dies durchgesetzt. Die Betriebskosten werden zumeist durch Vereinbarungen im Mietvertrag auf den Mieter umgelegt. In der Betriebskostenverordnung ist geregelt, dass nur regelmäßig und fortlaufend

entstehende Aufwendungen umgelegt werden dürfen. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen und Verwaltung gehen zulasten des Vermieters. Die Abgrenzung ist schwierig.

### In welchem Fall muss ich Betriebskosten neben der Miete zahlen?

Als Mieter/in sind Sie nur verpflichtet Betriebskosten zu zahlen, wenn im Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung getroffen wurde. Enthält der Mietvertrag keine Vereinbarung, müssen Sie keine Betriebskosten zahlen. Diese sind dann in der Miete enthalten. Man spricht in diesen Fällen von einer Inklusiv- oder Bruttokaltmiete. Im Mietvertrag müssen die von Ihnen zu zahlenden Betriebskosten konkret angegeben sein. Es reicht jedoch aus, wenn der Vermieter im Mietvertrag auf den § 2 BetrKv Bezug nimmt. Ältere Mietverträge verweisen auf Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Betriebskostenverordnung, die bis Ende 2003 galt und inhaltlich weit-

gehend mit der ab 2004 geltenden BetrKv übereinstimmt.

In § 2 der Betriebskostenverordnung findet sich in 17 Ziffern die Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten. Sind die umlagefähigen Betriebskosten im Vertrag einzeln aufgelistet, achten Sie bitte darauf,

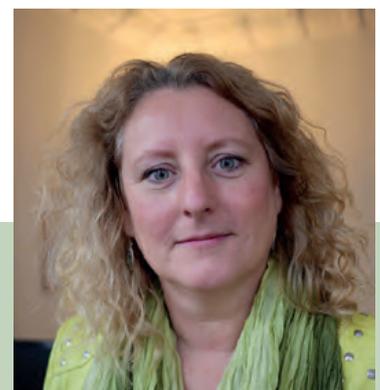


Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Doris Grunow-Strempel

welche Positionen benannt sind. Sind Sie sich unsicher, lassen Sie Sie sich unter Vorlage des Mietvertrags beraten.

### In meinem Mietvertrag gibt es die Position „sonstige Betriebskosten“. Was ist darunter zu verstehen?

Unter § 2 Ziffer 17 BetrKV werden Betriebskosten, die von den Ziffern 1-16 nicht erfasst werden, aufgefangen. Die Umlage „sonstiger Betriebskosten“ ist jedoch nur wirksam, wenn die einzelnen Kostenarten im Mietvertrag detailliert aufgeführt sind. Dies können zum Beispiel Kosten für die regelmäßige Dachrinnenreinigung, die Wartung von Feuerlöschern, Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen, Reinigungskosten für Lichtschächte, Kosten der Wartung von Rauchabzugsanlagen und Rauchmeldern sein. Nicht umlagefähig und daher von Ihnen nicht zu zahlen sind dagegen beispielsweise Verwaltungskosten des Vermieters, Kosten für eine Hausverwaltung einschließlich eines Bereitschaftsdienstes, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Kosten für leerstehende Wohnungen, Kosten für Arbeitsmittel und Geräte oder auch Instandhaltungsrücklagen eines Wohnungseigentümers bei vermieteten Eigentumswohnungen.

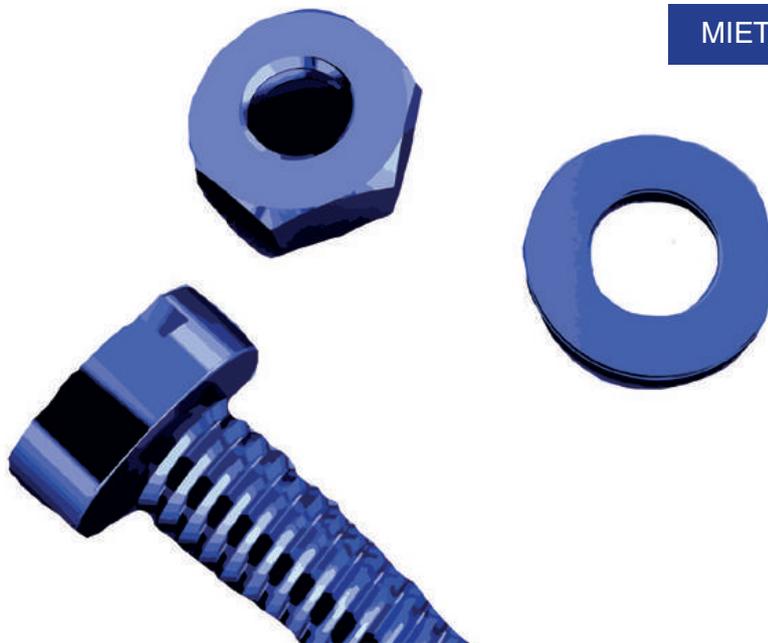
### Gehören die Kosten für Rauchwarnmelder zu den Betriebskosten?

Es ist zwischen den Anschaffungskosten und den Wartungskosten zu unterscheiden. Die Anschaffungskosten für die Rauchwarnmelder sind nicht auf die Betriebskosten umlagefähig. Hierzu gehören auch die Kosten der Miete für die Rauchwarnmelder, da sie anstelle der Anschaffungskosten treten. Diese Ansicht wird von den Gerichten jedoch nicht ausnahmslos vertreten.

Die Umlage der Wartungskosten für Rauchwarnmelder darf erfolgen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist, da es sich bei diesen Kosten um „sonstige Betriebskosten“ handelt. In vielen, vor allem älteren Mietverträgen sind Rauchwarnmelder nicht ausdrücklich aufgeführt. Die Kosten für die Wartung können gleichwohl umlegbar sein, wenn im Mietvertrag die Umlage „neu entstehender“ Betriebskosten vereinbart wurde.

### Gehören die Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme zu den Betriebs- oder Instandhaltungskosten und wer zahlt für die Wartung der Gastherme?

Um die Frage beantworten zu können, ist eine Abgrenzung zwischen umlagefähigen Wartungskosten und Instandhaltungs-



Bei der jährlichen Wartung der Gastherme sind nur die Kosten für die Thermenwartung umlagefähig, Reparaturarbeiten wie zum Beispiel der Austausch von Kleinteilen sind vom Vermieter zu tragen. Mieter/Innen sollten bei der Wartung der Gastherme darauf achten, dass ihnen wirklich nur die Wartung in Rechnung gestellt wird.

kosten erforderlich. Gerade bei der Wartung der Gastherme sind die Übergänge zwischen Instandhaltung und Wartung fließend, da die Wartung häufig eine teilweise Instandhaltung beinhaltet. Durch die regelmäßige Wartung der Gastherme soll neben der Funktionsfähigkeit auch die Sicherheit der Nutzung gewährleistet bleiben.

Die Umlagefähigkeit der Kosten ist in § 2 Nr. 4 d BetrKV ausdrücklich gesetzlich bestimmt. Daher sind nur die Kosten für die reine Thermenwartung umlagefähig. Oft fallen bei der Wartung allerdings Reparaturarbeiten (zum Beispiel für den Austausch von Kleinteilen) an. Die Materialkosten und auch der anteilige Betrag des Arbeitslohns des Monteurs sind nicht umlagefähig, sondern vom Vermieter zu tragen. Vermieter schließen oft Vollwartungsverträge ab, die eine Kostenabgrenzung erschweren. Reparaturkosten werden oft versteckt in die Rechnung der Wartungsfirma mit aufgenommen. Daher sollten Sie oder ein von Ihnen beauftragter Dritter bei der Wartung der Gastherme vor Ort sein, um zu prüfen, ob Reparaturen vorgenommen werden. Sie sollten in diesen Fällen Einsicht in die Abrechnungsbelege und den Vertrag nehmen.

### Bei der letzten Betriebskostenabrechnung sind die Kosten für die Thermenwartung erheblich gestiegen. Kann ich dagegen etwas unternehmen?

Sie sollten auf jeden Fall Einsicht in die Rechnung nehmen. Es könnten versteckte Reparaturkosten enthalten sein. Ist dies nicht der Fall, lassen Sie sich die Erhöhung erläutern. Eine Vertragsanpassung durch Handwerksfirmen beispielsweise

bei Lohnerhöhungen kann zu einer Kostensteigerung führen, die die Vermieter an die Mieter/Innen weitergeben. Immer aber muss der Vermieter das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten. Er darf nur die Kosten umlegen, die er auch verursachen würde, wenn er sie selbst tragen müsste.

### Kann es sein, dass sich die Grundsteuer fast verdoppelt hat?

Bei der Grundsteuer ist zwischen einem Mehrfamilienhaus und einer Eigentumswohnanlage zu unterscheiden. Bei einem Mehrfamilienhaus erfolgt die Umlage der Grundsteuer nach dem vereinbarten Umlageschlüssel, meist der Wohnfläche (§ 556a BGB), wenn der Vermieter alleiniger Eigentümer ist. Die Grundsteuer wird vom Finanzamt für das gesamte Objekt als einheitlicher Betrag erhoben. Anders sieht dies bei einer Eigentumswohnung aus. Hier wird die Grundsteuer wohnungsbezogen erhoben. Dieser Betrag ist daher auch direkt den einzelnen Wohnungen zuzuordnen und als Betriebskostenposition auf den Mieter umlegbar. Eine Umrechnung nach Umlageschlüssel bzw. Wohnfläche erfolgt nicht.

Die erhebliche Erhöhung der Grundsteuer kann darin begründet sein, dass im laufenden Mietverhältnis das Eigentum an einem Mehrfamilienhaus geteilt wird und aus dem Gesamteigentum Eigentumswohnungen werden. Nach der Teilung erfolgt für jede einzelne Wohnung eine neue Festsetzung der Grundsteuer. In einem solchen Fall kann es sein, dass die Grundsteuer sich erhöht hat. Sie sollten schriftliche Auskunft vom Vermieter und Einsicht in den Grundsteuerbescheid des Finanzamtes verlangen.



Die jährliche Betriebskostenabrechnung muss Mieter/innen spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des im Mietvertrag vereinbarten Abrechnungszeitraums vorliegen.

**Ich habe bisher weder eine Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2018 noch für das Jahr 2019 erhalten. Bis wann müssen diese bei mir sein?**

Nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, über die Vorauszahlungen der Nebenkosten jährlich abzurechnen. Maßgeblich hierbei ist jedoch nicht zwingend das Kalenderjahr, sondern der im Mietvertrag vereinbarte Abrechnungszeitraum. Dieser beträgt zwölf Monate. Die Abrechnung der jährlichen Betriebskosten muss Ihnen somit spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des vereinbarten Abrechnungszeitraums zugehen. Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Maßgeblich ist der Zugang bei Ihnen, nicht jedoch das Datum auf der Abrechnung bzw. der Absendung. Für die Betriebskostenabrechnung 2018 bedeutet dies, dass Sie wegen der nicht erfolgten Abrechnung Nachzahlungen verweigern dürfen. Dies gilt ausnahmsweise dann nicht, wenn der Vermieter den Verzug nicht zu vertreten hat. Lassen Sie sich dazu beraten. Aber: Sie bleiben berechtigt, ein Guthaben einzufordern. Sie sollten den Vermieter daher unbedingt auffordern, Ihnen die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2018 noch zu übersenden. Setzen Sie dem Vermieter hierfür eine Frist. Für das Kalenderjahr 2019 hat der Vermieter noch bis zum 31.12.2020 Zeit, Ihnen die Betriebskostenabrechnung zuzustellen. Der Vermieter kann auch nach Ablauf dieser Frist noch abrechnen. Allerdings hat er dann keinen Anspruch auf eventuelle Nachzahlungen. Sie aber können ein Guthaben noch einfordern. Für den Zugang gilt grundsätzlich: Übersendet der Vermieter Ihnen bei kalender-

jährlicher Abrechnung die Betriebskostenabrechnung erst am 30.12.2020 per Post und erhalten Sie diese daher erst am 02.01.2021, ist der Zugang verspätet. Dagegen ist der Zugang noch rechtzeitig, wenn die Abrechnung am letzten Tag der Frist, also am 31.12.2020 bei Ihnen eingeht. Uneinig ist die Rechtsprechung allerdings in der Frage, bis zu welcher Uhrzeit der Zugang zu erfolgen hat. Zum Teil wird gefordert, dass die Betriebskostenabrechnung bis ca. 18:00 Uhr beim Mieter sein muss, denn nur bis zu diesem Zeitpunkt sei eine Kenntnisnahme durch den Mieter zu erwarten und zumutbar. Andererseits komme es auf die Kenntnisnahme des Mieters nicht an, sodass auch ein Zugang bis Mitternacht des letzten Tages noch rechtzeitig sei. Zudem gebe es inzwischen eine Reihe unterschiedlicher Zustelldienste und damit auch keine regelmäßigen Zustellzeiten mehr. Geht Ihnen die Abrechnung bis zum Fristablauf nicht zu, sollten Sie nichts überstürzen. Ich empfehle Ihnen, Ihren Vermieter erst im Januar 2021 unter Fristsetzung aufzufordern, Ihnen die Betriebskostenabrechnung für 2019 zu übersenden.

**Der Vermieter hat mir mein Guthaben aus der Abrechnung für das Kalenderjahr 2018 bisher nicht überwiesen, verlangt dagegen von mir, die Nachzahlung aus 2019 innerhalb von vier Wochen zu leisten. Bis wann muss der Vermieter das Guthaben auszahlen bzw. ich die Nachzahlung leisten?**

Das Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung ist kein zinsloses Darlehen für den Vermieter. Er ist daher verpflichtet, das Guthaben zeitnah an Sie auszuzahlen. Sollte er dies nicht tun, fordern Sie ihn

unter Fristsetzung auf, Ihr Guthaben zu überweisen. Gegebenenfalls können Sie das vom Vermieter ausgewiesene, unstrittige Guthaben nach vorheriger Mitteilung an den Vermieter mit einer später zu zahlenden Miete verrechnen.

Der Vermieter seinerseits kann verlangen, dass eine Nachzahlung von ihnen zeitnah beglichen wird. Sie dürfen die Nachzahlung nur verweigern, wenn die Abrechnung fehlerhaft ist und Sie diese berechtigterweise überprüfen. Ihnen steht zur Überprüfung ein Recht auf Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu. Ihre Einwendungen müssen Sie Ihrem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung mitteilen. Sind nur einzelne Positionen nicht umlagefähig oder fehlerhaft berechnet und verbleibt dennoch eine berechnete Nachforderung, ist ein teilweiser Ausgleich der Forderung zu leisten.

*Lassen Sie sich unbedingt vorher beraten.*

**Ich habe beim Vermieter die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen gefordert. Muss er mir die Originale vorlegen oder reichen Kopien bzw. digitale Unterlagen aus? Kann ich verlangen, dass mir der Vermieter die Belege zusendet?**

Inzwischen führen insbesondere „große“ Vermietungsgesellschaften ein papierloses Büro. Die Originalunterlagen werden eingescannt und nach einer gewissen Zeit vernichtet. Dann ist es nach überwiegender Rechtsprechung grundsätzlich ausreichend, wenn der Vermieter Ihnen bei der Belegeinsicht zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung Ausdrucke der Belege vorlegt. Die Vorlage von Ausdrucke reicht jedoch nicht, wenn Sie berechnete Zweifel an der Übereinstimmung der Ausdrucke mit den Originalen haben. Pauschale Zweifel genügen nicht, Sie müssen diese konkret angeben (beispielsweise, weil sich aufgrund vorheriger Belege Ungereimtheiten ergeben).

Einen Anspruch auf Zusendung von Rechnungsbelegen und Verträgen haben Sie, wenn Sie Mieter/in preisfreien Wohnraums sind, grundsätzlich nicht. Die Einsichtnahme hat in den Geschäftsräumen des Vermieters zu erfolgen. Wenn der Sitz des Vermieters unzumutbar weit weg ist, können Sie die Zusendung verlangen.

*Beachten Sie auch unsere Infoschriften zur Betriebs- und Heizkostenabrechnung (<https://www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften/>) sowie die weiteren Hinweise auf unserer Internetseite [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de).*

BVerfG  
Beschluss vom 28.10.2020  
AZ: 1 BvR 972/20

## MietenWoG Bln – Absenkung der Miete

1. Die Frage, ob dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für die Regelungen des MietenWoG Bln zusteht, muss als offen bezeichnet werden und bedarf einer näheren Prüfung.

2. Da die Außervollzugsetzung eines in Kraft getretenen Gesetzes ein erheblicher Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers ist, müssen die für eine solche vorläufige Regelung sprechenden Gründe nicht nur so schwer wiegen, dass sie den Erlass einer einstweiligen Anordnung unabdingbar machen, sondern darüber hinaus auch ein besonderes Gewicht haben. Diese liegen im Fall von § 5 MietenWoG Bln nicht schon deshalb vor, weil einer Vermieterin durch diese Regelung etwa 15% ihrer monatlichen Gesamtnettomieteinnahmen entzogen werden und weil die vorgeschriebene Absenkung der Mieten einen erhöhten Verwaltungsaufwand verursacht.  
(Leitsatz Redaktion MieterEcho)

Das MietenWoG Bln trat am 23. Februar 2020 in Kraft. § 5 des Gesetzes, nach dem Vermieter auch in bestehenden Mietverhältnissen die Mieten absenken müssen, soweit die vertraglich vereinbarten Mieten die im MietenWoG Bln bestimmten Mietobergrenzen um mehr als 20% überschreiten, trat 9 Monate später, am 22. November 2020 in Kraft.

Die Vermieterin eines Hauses mit 24 Wohnungen, welches sie im Jahr 2009 darlehensfinanziert erworben hatte, beantragte beim Bundesverfassungsgericht, das Inkrafttreten des § 5 MietenWoG Bln im Wege der einstweiligen Anordnung vorläufig auszusetzen. Ihr würden durch diese Vorschrift etwa 15% ihrer monatlichen Gesamtnettomieteinnahmen durch staatlichen Eingriff entzogen, dies stelle einen schweren Nachteil dar. Außerdem verursache die Umsetzung der Vorschrift einen immensen Verwaltungs-, Buchhaltungs- und Kostenaufwand, der sich im Falle der späteren Feststellung der Verfassungswidrigkeit verdoppeln würde. Außerdem sei die Berechnung der Absenkung ohne Kenntnis der Wohnlage des Objekts nicht rechtssicher möglich, da eine Festlegung der Wohnlagen durch Rechtsverordnung nicht vor dem 23. November 2020 erfolgen könne.

Das Bundesverfassungsgericht lehnte den Antrag ab. Es stellte zunächst nochmals klar, dass die Frage, ob dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für



Das Bundesverfassungsgericht lässt weiterhin offen, wie seine für das zweite Quartal 2021 zu erwartende Entscheidung zum „Mietendeckel“ ausfallen wird und ob das Gesetz verfassungsgemäß ist. Foto: Matthias Coers

die angegriffenen Regelungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin zustehe, „jedenfalls als offen bezeichnet werden“ müsse und „einer näheren Prüfung“ im Hauptsacheverfahren bedürfe. Die Verfassungsbeschwerde der Vermieterin gegen das Gesetz sei daher nicht „offensichtlich unbegründet“. Um das Gesetz aber vor abschließender Entscheidung über die Verfassungsbeschwerde vorläufig im Eilverfahren außer Vollzug zu setzen, müssten nicht nur schwerwiegende Gründe vorliegen, sondern diese müssten auch noch ein besonderes Gewicht haben. Wenn § 5 des Gesetzes zum 22. November 2020 in Kraft trete, zwingt es zwar alle Vermieter Berlins in vergleichbarer Lage dazu, ihre zunächst wirksam vereinbarten Mieten auf das nach dem MietenWoG Bln zulässige Maß abzusenken. Es sei aus den Darlegungen der Vermieterin jedoch nicht erkennbar, „dass daraus hinreichend schwere Nachteile von ganz besonderem Gewicht folgen“. Die von ihr angeführten wirtschaftlichen Auswirkungen könnten regelmäßig nicht als „von ganz besonderem Gewicht“ bewertet werden, wenn sie nicht existenzbedrohende Ausmaße annähmen (was die Vermieterin nicht dargelegt habe). Ebenso wenig begründe der durch das angegriffene Gesetz bedingte Verwaltungs- und Kostenaufwand einen „schwerwiegenden Nachteil“. Auch die angeblichen Schwierigkeiten mit der Neuberechnung der nach § 5 MietenWoG Bln zulässigen Miete wegen der noch nicht vorliegenden Rechtsverordnung zur Wohnlagezuordnung konnte das Bundesverfassungsgericht offenbar nicht nachvollziehen. Zu berücksichtigen sei, „dass es sich bei dem für den Anwendungsbereich des Gesetzes und den für die Berechnung der zulässigen Miethöhe maßgeblichen Umständen weitgehend um solche handelt, die schon bislang für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmie-

te gemäß § 558 Abs. 2 BGB in den örtlichen Mietspiegeln herangezogen werden“. Den Ausführungsvorschriften zum MietenWoG Bln sei auch zu entnehmen, dass die Wohnlage anhand des Adressverzeichnisses zum Mietspiegel 2019 zu bestimmen sei und dass zudem beabsichtigt sei, auch der frühestens zum 22. November 2020 zu erlassenden Rechtsverordnung diese Wohnlagezuordnung zu Grunde zu legen. Außerdem habe die Vermieterin ihren Mietern schon bis zum 22. April 2020 unaufgefordert Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände erteilen müssen. Nun, Monate später, die konkrete Absenkung zu berechnen, könne also keinen übermäßigen weiteren Aufwand bedeuten. Die Berechnung der zulässigen Miete sei ihr auch selbst, wie sich aus ihrer Berechnung künftiger Mieteinbußen ergebe, ohne Weiteres gelungen. Dass eine erhebliche Zahl der Vermieter durch die Anwendung dieser Vorschrift des MietenWoG Bln „über eine Minderung ihrer Mieteinnahmen hinaus (...) dauerhafte Verluste oder eine Substanzgefährdung des Mietobjekts zu befürchten hätte“, sei nicht ersichtlich. Zudem bestünde im Einzelfall die Möglichkeit, einen Härtefallantrag nach § 8 MietenWoG Bln auf Genehmigung einer höheren Miete zu stellen.

*Anmerkung: Das Bundesverfassungsgericht hat es weiter offengelassen, wie seine für das zweite Quartal 2021 zu erwartende Entscheidung zum „Mietendeckel“ ausfallen wird. Bis dahin bleibt also für alle Mieter/innen und Vermieter/innen in Berlin die Ungewissheit, ob das Gesetz verfassungsgemäß ist. Das heißt für alle betroffenen Mieter/innen, dass die Differenzbeträge zur bisherigen Miete im Falle der demnächst erfolgenden Mietabsenkung unbedingt angespart werden sollten für den Fall, dass die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts negativ ausfällt.*

BGH  
Urteil vom 19.08.2020  
AZ: VIII ZR 374/18

## MietenWoG Bln - Vormiete

**a) Mit dem Tatbestandsmerkmal „Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet (Vormiete)“ nimmt § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB auf eine Miete Bezug, die in einem Wohnraummietverhältnis gezahlt wurde.**

**b) Der Vermieter kann sich nicht mit Erfolg auf die Maßgeblichkeit der in einem (früheren) Wohnraummietverhältnis gezahlten „Vormiete“ im Sinne des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB berufen, wenn er die Räume vor dem nach den §§ 556 ff. BGB zu beurteilenden Mietverhältnis zuletzt gewerblich vermietet hat.**

Eine Zweizimmerwohnung in Berlin war in der Zeit von September 2011 bis September 2012 für 950 Euro nettokalt an eine Mieterin zu Wohnzwecken vermietet. In der Zeit von Dezember 2012 bis April 2016 wurden die Räume daraufhin für 900 Euro monatlich zur gewerblichen Nutzung vermietet. Anschließend, ab 1. Mai 2016, wurde die Wohnung erneut zu Wohnzwecken für 950 Euro nettokalt vermietet. Am 24. April 2017 rügte die neue Mieterin, dass diese Miete die ortsübliche Miete nach dem Berliner Mietspiegel um mehr als 10% übersteige, und verlangte die Absenkung der Miete um rund 200 Euro monatlich.

Das Amtsgericht Mitte gab ihrer Klage statt, auf die Berufung der Vermieterin hob

jedoch das Landgericht Berlin (Zivilkammer 67) das Urteil auf und wies die Klage der Mieterin ab. Es vertrat die Auffassung, da die nun vereinbarte Miete in Höhe von 950 Euro der mit der letzten Wohnraummieterin vereinbarten Miete entspreche, habe die Vermieterin diese auch bei der Neuvermietung gemäß § 556e Abs. 1 BGB wieder verlangen dürfen.

Dieser Auffassung folgt der Bundesgerichtshof nicht und hob die Entscheidung des Landgerichts auf. Die Ausnahmegvorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach eine Neuvermietung zu einer Miete, die mehr als 10% über der ortsüblichen Miete liegt, dann zulässig ist, wenn bereits mit dem Vormieter eine Miete in dieser Höhe vereinbart war, sei dahin auszulegen, „dass als vorheriger Mieter ausschließlich der (direkte) Mietvorgänger in Betracht kommt und diesem die Wohnung ebenfalls zu Wohnzwecken vermietet war“. Das Landgericht habe noch richtig erkannt, dass bei Anwendung dieser Vorschrift als Vormiete nur die in einem Wohnraummietverhältnis vereinbarte Miete in Betracht komme und „nicht etwa eine in einem ganz anderen Marktsegment (wie einem Gewerberaummietverhältnis) erzielte Miete“. Vielmehr müsse es sich bei dem Vormietverhältnis um ein Wohnraummietverhältnis gehandelt haben. Falsch sei dagegen die Auffassung des Berufungsgerichts, bei der letzten Wohnraummieterin handele es sich um die „vorherige Mieterin“ im Sinne dieser Vorschrift, weil sie – nach zwischenzeitlicher gewerblicher Vermietung – die letzte Wohnraummieterin gewesen sei. § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB solle die Vereinbarung

einer höheren als der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Miete nur für Räumlichkeiten ermöglichen, die bei ihrer (zeitlich) letzten Vermietung zu Wohnzwecken überlassen waren. Der Gesetzgeber habe bei der Regelung dieser Ausnahmegvorschrift vor allem neu gebaute Wohnungen in den Blick genommen, die schon vor dem 1. Oktober 2014 vermietet worden sind. „Für den Fall einer etwaigen, gegebenenfalls bereits nach wenigen Monaten erfolgenden Kündigung des Erstmieters sollte für den Vermieter die erforderliche Investitionssicherheit gewährleistet werden, indem ihm weiterhin gestattet sein sollte, die bei der Erstvermietung erzielte Miete zu vereinbaren, selbst wenn Sie den Betrag von 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete überstieg. (...) Ein vergleichbares Vertrauen, eine bestimmte Wohnraummiete erzielen zu können, kann jedoch ein Vermieter, der sich zu einer Nutzungsänderung entschlossen und die Wohnung zu gewerblichen Zwecken vermietet hat, gerade nicht für sich in Anspruch nehmen.“

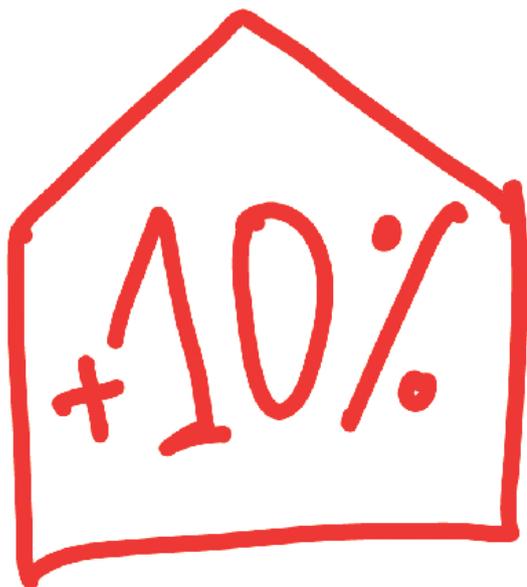
LG Berlin  
Beschluss vom 29.05.2020  
AZ: 66 S 15/20

## Mieterhöhung nach Modernisierung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

**Aus der Berechnung der für eine Baumaßnahme, aufgrund derer eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verlangt wird, tatsächlich aufgewendeten Kosten muss sich für den Mieter ergeben, welche Aufwendungen eine bestimmte bauliche Maßnahme bzw. einzelne Arbeit, bei Bedarf ein bestimmtes Gewerk, nach sich gezogen hat. Es reicht dabei nicht aus, dem Mieter die Möglichkeit einzuräumen, sich selbst Informationen aus den Unterlagen des Vermieters zu verschaffen. Eine diesen Ansprüchen nicht genügende Mieterhöhungserklärung ist unwirksam.**

Die Vermieterin einer Dreizimmerwohnung in einem Haus in Kreuzberg kündigte mit Schreiben vom 18. April 2017 den Einbau eines Aufzugs an. Nach Abschluss der Arbeiten übersandte sie dem Mieter eine Mieterhöhungserklärung, wonach sich die Nettokaltmiete ab dem 1. Mai 2018 um 94,94 Euro erhöhen sollte, die Gesamtkosten des Aufzugsanbaus wurden mit 82.027,89 Euro angegeben. Der Mieter zahlte die Erhöhung nicht, das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Zahlungsklage der Vermieterin ab, da es die Mieterhöhung für unwirksam



Eine Neuvermietung zu einer Miete, die mehr als 10% über der ortsüblichen Miete liegt, ist dann zulässig, wenn bereits mit den Vormieter/innen eine Miete in dieser Höhe vereinbart war. Als Vormieter/innen kommen ausschließlich die (direkten) Mietvorgänger/innen in Betracht, denen die Wohnung ebenfalls zu Wohnzwecken vermietet war. Bild: nmp

hielt. Die Vermieterin hatte nämlich mit einer Baufirma einen Pauschalpreis für einen Bauvertrag über den Dachausbau und die Aufstockung des Seitenflügels mit Herstellung von vier neuen Wohneinheiten inklusive Dachterrasse, den Einbau eines Aufzugs sowie die Fassadensanierung zum Gesamtpreis von 310.000 Euro abgeschlossen. Aus dem Mieterhöhungsschreiben ergab sich nicht, wie der angebliche Kostenanteil des Aufzugs ermittelt wurde. Das Landgericht Berlin wies die Berufung der Vermieterin zurück. Eine Mieterhöhung nach Modernisierung müsse eine Berechnung der für die maßgebliche Baumaßnahme tatsächlich aufgewendeten Kosten enthalten, welche es dem Mieter ermöglicht, anhand der dort gemachten Angaben zu überprüfen, welche Aufwendungen die „bestimmte bauliche Maßnahme bzw. einzelne Arbeit, bei Bedarf ein bestimmtes Gewerk, nach sich gezogen hat“. Zwar könne die Aufschlüsselung nach detaillierten Einzelbeträgen entbehrlich sein, wenn solche mit dem Werkunternehmer gar nicht vereinbart und entsprechend von diesem auch nicht ausgewiesen sind – so zum Beispiel bei der Vereinbarung eines Pauschalwerklohns. Allerdings könne „es dem Vermieter nicht grenzenlos zugestanden werden, die von ihm zu gewährleistende Transparenz seines (späteren) Erhöhungsbegehrens von

vornherein dadurch zu beeinträchtigen“, dass er einen einheitlichen Pauschalpreis für eine Vielzahl ganz unterschiedlicher Gewerke vereinbare. „Die damit geschaffenen Schwierigkeiten, ein Mindestmaß an Nachvollziehbarkeit für die Beurteilung zu wahren, welche Kostenanteile mit welcher Modernisierungsleistung korrespondieren“, habe der Vermieter selbst zu vertreten. Erstreckte sich, wie hier, eine Baumaßnahme auf ganz unterschiedliche Gebäudeteile, eine Vielzahl von Wohnungen, bzw. grundverschiedene Bauteile, „in denen auch in unterschiedlicher Intensität Modernisierungen vorgenommen wurden, so muss der Berechnung die Methode der Kostenverteilung zu entnehmen sein“. Das Landgericht bestätigte auch die zutreffende Auffassung des Amtsgerichts, dass eine unwirksame Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB nicht nachgebessert werden kann. Dementsprechend nützte es der Vermieterin nichts, dass sie im Rahmen des Prozesses eine Aufschlüsselung der verschiedenen Kosten unter Vorlage von Rechnungsbelegen vorgenommen hatte.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
**Urteil vom 10.08.2020**  
**AZ: 20 C 266/19**

## Betriebskosten und Belegeinsicht

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Gudrun Zieschang

1. Macht ein Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung Kosten für eine Gebäudeversicherung und eine Haftpflichtversicherung geltend, muss er dem Mieter auf dessen Verlangen auch Einsicht in die entsprechenden Verträge gewähren.
2. Werden Rauchmelder am 9. November eines Jahres in einer Wohnung eingebaut, ist eine Wartung noch im selben Jahr unwirtschaftlich, sodass die anfallenden Kosten hierfür nicht auf den Mieter umgelegt werden können.
3. Weist die BSR in ihrer Abrechnung neben den Kosten für Hausmüll/Restmüll einen „Ökotarif/Haushalt“ aus, welcher laut Abrechnung pro Haushalt anfällt, kann dieser Ökotarif nicht nach Wohnfläche verteilt werden, sondern nur nach der Anzahl der Haushalte.

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2018 rechnete eine Vermieterin gegenüber der Mieterin einer Wohnung in Kreuzberg über die Betriebskosten für das Jahr 2017 ab. Die Mieterin verlangte Belegeinsicht, welche sie auch erhielt. Allerdings kam

die Vermieterin ihrem Begehren, zu den abgerechneten Positionen „Gebäudeversicherung“ und „Haftpflichtversicherung“ neben den Abrechnungen auch die zugrunde liegenden Verträge vorzulegen, nicht nach. Das Amtsgericht stellte klar, dass der Mieterin ein Anspruch auf Einsichtnahme in diese Unterlagen zustehe und verurteilte die Vermieterin entsprechend. Vergeblich machte die Vermieterin in ihrer Abrechnung die Kosten für die Wartung der in der Wohnung angebrachten Rauchmelder geltend. Da diese erst am 9. November 2017 eingebaut worden waren, hielt das Gericht, ebenso wie die Mieterin, eine Wartung noch im gleichen Jahr für unwirtschaftlich. Das Gericht verneinte auch die Umlage der nicht näher bezeichneten Kosten für „zusätzliche Einsätze für Müllplatz und Müllsortierung“. Da im Hauswertsvertrag bereits die Überwachung der Ordnung und Sauberkeit des Grundstücks enthalten sei, betrachtete es diese Kosten ohne zusätzliche Angaben als unwirtschaftlich. Schließlich folgt das Gericht der Mieterin auch bezüglich der von dieser erhobenen Einwände gegen die Umlage der Kosten für die Müllabfuhr: Die von der Vermieterin vorgelegte Rechnung der BSR wies neben der Position „Hausmüll/Restmüll“ Kosten für einen „Ökotarif“ aus, welcher ausweislich der Rechnung der BSR pro Haushalt erhoben



Bei einem Mieterhöhungsverlangen nach einer Modernisierung auf Grundlage von § 559 BGB muss sich für Mieter/innen nachvollziehen lassen, welche bauliche Maßnahme welche Kosten mit sich gebracht hat. Foto: Matthias Coers



Machen Vermieter in der Betriebskostenabrechnung Kosten für Haft- und Gebäudeversicherungen geltend, haben Mieter/innen auf Verlangen ein Recht auf Einsicht in die betreffenden Versicherungsverträge. Bild: nmp

wird. Die Vermieterin hatte den gesamten Rechnungsbetrag nach Flächenanteilen umgelegt. Dies war, wie die Richterinnen klarstellte, nicht möglich. Vielmehr müsse der Vorgabe der Abrechnung der BSR gefolgt werden. Danach müssten die Kosten für den Ökotarif herausgerechnet und gesondert nach der Anzahl der Haushalte umgelegt werden.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
Urteil vom 23.09.2020  
AZ: 5 C 433/19

### Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

**1. Fehlt eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal unabhängig davon vor, welcher Kostenaufwand mit der Schaffung einer solchen Möglichkeit verbunden wäre.**

**2. Liegt eine Wohnung im Seitenflügel zu einem 14,60 m x 11,70 m großen rundherum geschlossenen Innenhof, liegt eine „verdichtete Bebauung“ vor.**

Die Vermieterin einer Kreuzberger Wohnung verlangte von ihrem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 32,96 Euro ab dem 1. September 2019. Der Mieter verweigerte die Zustimmung, da nach seiner Auffassung bereits seine bisherige Miete über der ortsüblichen Miete liegt. Das Amtsgericht gab ihm Recht und wies die Zustimmungsklage der Vermieterin ab: Es folgte der Auffas-

sung des Mieters, dass die Merkmalgruppe „Wohnung“ negativ zu bewerten sei, da es keine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine in Bad oder Küche gibt. Das inzwischen häufig von Vermieterseite vorgebrachte Argument, dass es sich bei den für eine solche Anschlussmöglichkeit nötigen Anschlussstücken um „Pfennigartikel“ handele, ließ das Gericht nicht gelten. „Denn maßgeblich ist nicht die Höhe der Kosten, der für die Herstellung der Anschlussmöglichkeit anfällt, sondern das Fehlen einer vom Vermieter gestellten Installation.“

Weiter nahm das Amtsgericht mit dem Mieter auch das negative Merkmal einer „Lage im Seitenflügel bei verdichteter Bebauung“ an, da der Hof lediglich 14,60 m auf 11,70 m misst und rundherum geschlossen ist. Daraus resultieren, wie das Gericht klarstellte, die typischen Folgen für das Wohnen, „z. B. beschränkte bzw. fehlende Aussicht, Belichtung“ sowie die stärkere „Einsehbarkeit, Lärmübertragung“.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
Urteil vom 21.10.2020  
AZ: 5 C 457/19

### Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

**1. Liegen Bad und WC einer Wohnung in getrennten Räumen, sind das Fehlen eines Waschbeckens und einer Heizmöglichkeit im WC jeweils als negative Merkmale zu berücksichtigen, auch wenn beide Ausstattungen im Bad vor-**

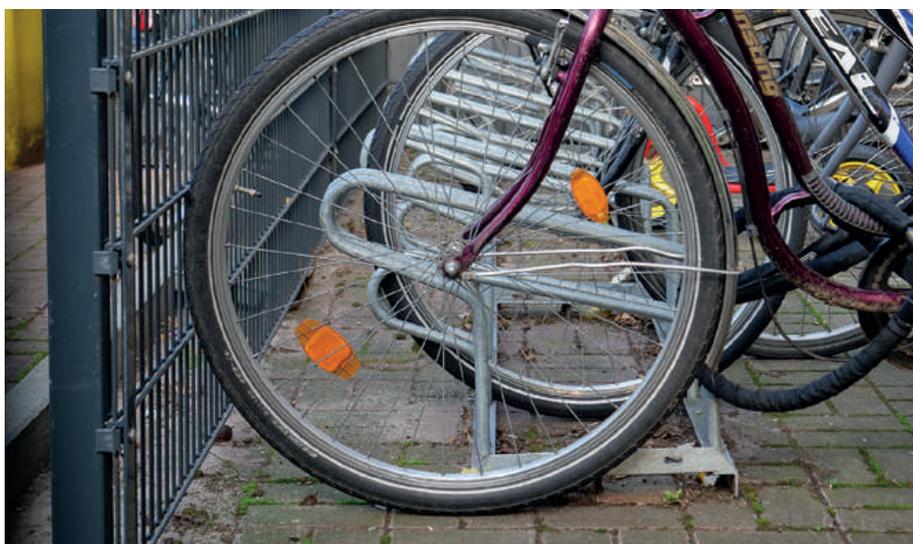
**handen sind. Ebenso ist die fehlende Entlüftungsmöglichkeit im WC negativ zu bewerten, unabhängig davon, ob eine solche im Bad vorhanden ist.**

**2. Sind drei zur Straße gelegene Fenster einer Wohnung im Hochparterre mit Rollläden ausgestattet, nicht jedoch die weiteren vier zum Hof gelegenen Fenster, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal vor.**

**3. Fahrradständer im Hof, in welche lediglich das Vorderrad eingeschoben werden kann, wirken sich – unabhängig von ihrer Anzahl – nicht wohnwerterhöhend aus.**

Auch in diesem Fall ging es um die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab 1. September 2019, die Mieterin und die Vermieter stritten über mehrere Merkmale der Wohnung und des Gebäudes. Bad und WC der Wohnung sind getrennt und das Bad ist über acht Quadratmeter groß, weshalb die Vermieter von einer positiven Bewertung dieser Merkmalgruppe ausgingen. Die Mieterin wandte ein, dass das kleine WC kein Handwaschbecken, kein Fenster oder eine sonstige Entlüftung und auch keine Heizmöglichkeit habe. Das Amtsgericht gab ihr insoweit Recht und bewertete die Merkmalgruppe wegen drei negativer Merkmale insgesamt negativ. Es reiche, dass die negativen Merkmale in dem WC vorliegen, die Ausstattung des großen Bades ändere daran nichts.

Das Gericht folgte auch nicht der Auffassung der Vermieter, dass sich die an den Fenstern zur Straßenseite befindlichen Rollläden positiv auswirken würden. Da die vier weiteren, zur Hofseite ausgerichteten Fenster der Wohnung nicht über Rollläden verfügten, stelle dies keinen wirksamen Einbruchschutz dar. Dafür müssten Rollläden in allen Räumen vorhanden sein, da die Wohnung im Hochparterre einer erhöhten Einbruchgefahr ausgesetzt sei. Auch die im Hof befindlichen Fahrradständer zum Einschieben des Vorderrades können sich nach Auffassung des Amtsgerichts nicht wohnwerterhöhend auswirken: „Für die Anerkennung der Fahrradabstellplätze als wohnwerterhöhend ist ein Ort mit qualifizierten Eigenschaften zu fordern, der ausreichend dimensioniert und gut erreichbar sein muss, und dessen Eigenschaften einen deutlichen Sicherheitsgewinn gewährleisten müssen“. Es sei „kein Grund erkennbar, für die in derselben Merkmalgruppe 4 erwähnten Stellplätze außerhalb des Gebäudes entscheidende Abstriche von denjenigen Vorzügen hinzunehmen, die der Abstellraum im Inneren des Gebäudes bieten muss. (...) Die Sicherung lediglich eines Vorderrades an einem Bügel stellt aber jedenfalls in Großstadtverhältnissen keinen nachhaltigen Schutz vor Diebstahl dar“.



Fahradständer im Hof, die lediglich das Einschieben der Vorderräder ermöglichen, sind nicht wohnwerterhöhend. Foto: Matthias Coers

## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

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

**Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg**

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

## SOZIALBERATUNG

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

**Montag 13 bis 16 Uhr\*, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
tercüman bulunmaktadır

**Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg**

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Freitag 15 bis 17 Uhr\*, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

\* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Auch die Durchführung von Hausversammlungen unterliegt den strengen Einschränkungen der Eindämmungsverordnung. Wir bitten um Verständnis, dass wir diese derzeit nicht anbieten können.

Aber auch in dieser besonderen Situation sind wir bemüht, Sie bei der Durchsetzung Ihrer Rechte zu unterstützen.

Rufen Sie uns in unaufschiebbaren Fällen an, um Wege und Möglichkeiten der Unterstützung mit uns abzustimmen.

## CORONA-KRISE EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

Liebe Mitglieder,  
in Umsetzung des § 32 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes und den darauf basierenden Verordnungen des Senats über erforderliche Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Coronavirus hat auch die Berliner MieterGemeinschaft Einschränkungen im Beratungs- und Service-Angebot veranlasst.

Wir sehen uns nach wie vor in der Verantwortung daran mitzuwirken, dass die Ansteckungsgefahr mit dem Coronavirus weiter eingedämmt wird.

Zwangsläufig ergeben sich daraus auch für die nächste Zeit vorübergehende Einschränkungen in unserem Serviceangebot.

**Deshalb finden in unseren Beratungsstellen derzeit noch keine regulären Beratungen statt.**

Um Ihnen dennoch bei mietrechtlichen Problemen notwendigen Rechtsrat erteilen zu können, bieten wir u. a. erweiterte Telefonberatung, bei dringendem Bedarf auch eine persönliche Beratung mit Terminvereinbarung an.

**Bitte nutzen Sie unsere Telefonberatung:**

Montags von 14 bis 17 Uhr

Dienstags von 14 bis 17 Uhr

Mittwochs von 10 bis 13 Uhr

Donnerstags von 14 bis 17 Uhr

**Keine Beratung am 24. und 31.12. 2020**

Freitags von 13 bis 16 Uhr

**Keine Beratung am 25.12. 2020**

**unter den Telefonnummern:**

030 / 21 00 25 70

030 / 21 00 25 71

030 / 21 00 25 72

Telefonische **Sozialberatung** (kein Mietrecht) bieten wir dienstags von 10 bis 13 Uhr unter der Telefonnummer 030/21 00 25 71 an.

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu Ihren wesentlichen Fragen machen.

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

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem (z. B. wegen einer Kündigung oder der Ankündigung einer Modernisierung) ein Ausnahmefall für eine weitergehende telefonische oder (unter Einhaltung der gebotenen Schutzmaßnahmen) persönliche Beratung vorliegt. Die Berater/innen werden Ihnen in der Telefonberatung in derartigen Fällen eine Empfehlung zur Verfahrensweise geben.

Wir sind sicher, dass wir auch weiterhin auf Ihr Verständnis, Ihre Umsicht und Rücksichtnahme sowie Toleranz und Solidarität bauen können.

Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.

# Unsere Beratungsstellen

In unseren Beratungsstellen findet wegen der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus zurzeit keine reguläre Beratung statt. Bitte beachten Sie die Hinweise zur Beratung auf der vorherigen Seite oder informieren Sie sich im Internet unter [www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen](http://www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen) über unser derzeitiges Beratungsangebot.

## 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** 18 bis 19 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎  
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19  
**tercüman bulunmaktadır**
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎  
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114  
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ☎  
☎ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Adalbertstraße 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
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Einbecker Straße 85, 4. OG  
Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ☎  
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

## Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.  
Kontakt- und Begegnungsstätte  
(bitte klingeln)  
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18  
☎ X54, 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  
tercüman 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 „eiele“  
☎ 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  
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** 16 bis 17 Uhr  
John-Schehr-Straße 24  
Café 157 e.V.  
☎ Greifswalder Straße ☎ M4, M10
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Greifenhagener Straße 28  
Sonntags-Club e.V.  
☎ und ☎ Schönhauser Allee  
☎ M1, M13, 12, 50
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH  
☎ M2, M10
- **Freitag** 9 bis 11 Uhr  
Fehrbelliner Straße 92  
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am  
Klingeltableau benutzen)  
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

## Reinickendorf

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

## Schöneberg

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

## Spandau

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

## Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt  
☎ Zugang über den Parkplatz  
☎ Osdorfer Straße ☎ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Schildhornstraße 85a  
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke  
☎ Schloßstraße ☎ 282

## Tempelhof

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr  
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-  
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube  
☎ Kaiserin-Augusta-Straße  
☎ 170, 184, 246

## Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Turmstraße 71  
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten ☎  
☎ Turmstraße ☎ Beusselstraße  
☎ TXL, 101, 106, M27

## Treptow

- **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 Pförtner erfragen  
☎ Zehlendorf  
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,  
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe [www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html](http://www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html)). Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.