MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 393 Februar 2018

GOOGLE

Digitale Wirtschaft als Motor der Verdrängung

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, Philipp Möller, G. Jahn (Mietrecht)
Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: undaunted (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: undaunted
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 15.01.2018

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN
Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr
Mi 10 – 13 Uhr
Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, S 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:

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

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

BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN

TELEFON _____ GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

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

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF
oder erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 75 €.
Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 32,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.
Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat erteilt wird.

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

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 51 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe. Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG00001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.
Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT _____ BIC _____

IBAN DE _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

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

INHALT

TITEL

4 **Silicon Valley in Berlin**
Umbau der Städte zugunsten von Technologieunternehmen
Nina Scholz

8 **Kein guter Nachbar**
Kreuzberg wehrt sich gegen den geplanten Einzug von Google
Ralf Hutter

10 **Standortfaktor urbane Lebensqualität**
Stadt als Beute mobiler Firmen und Arbeitskräfte im IT-Bereich
Ralf Hutter

BERLIN

12 **Rennen gegen die Zeit**
Bezirke Schöneberg und Neukölln prüfen erneut Vorkaufsrecht
Jutta Blume

14 **Profithebel Schuldenbremse**
Droht ein Ausverkauf der Berliner Schulen?
Joachim Maiworm

17 **„Zahl von 86.000 zusätzlichen Schüler/innen bisher nicht belegt“**
Schulen sollen öffentlich gebaut und betrieben werden
Interview mit Carl Waßmuth von GiB

18 **Hauptstadt der Armutsverwaltung**
Landesarmutskonferenz verlangt Prävention vor Wohnungsverlust
Rainer Balcerowiak

20 **Teuer vermieten und Steuern sparen**
Phoenix Spree erzielt hohe Gewinne auf Berliner Wohnungsmarkt
Jutta Blume

21 **Mit Zwangsverwaltung gegen Leerstand**
Bezirksamt Mitte zum Handeln bei zwei Häusern aufgefordert
Rainer Balcerowiak

22 **Warum eigentlich nicht gleich Wohnungen bauen?**
Zwischenlösung Sammellager ist kontraproduktiv bei Integration
Hanna Hermes

REZENSION

23 **Wohnungspolitik in der Krise**
„Housing policy in crisis: an international perspective“
Justin Kadi

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Wartungskosten
Götz Autenrieth

27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
31 **SERVICE**
32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

die Berliner SPD wird aufmüpfig. „Leben in einer solidarischen Hauptstadt“ hat sie ein Positionspapier überschrieben. Was sie allerdings unter einer „solidarischen Hauptstadt“ versteht, lässt sich nur mutmaßen. Ist die solidarische Hauptstadt mit anderen Hauptstädten solidarisch oder ist die Hauptstadt mit den Bewohner/innen solidarisch, was wenig Sinn macht, oder sind die Bürger/innen untereinander solidarisch? Die zukünftig aus Kreuzberg vertriebenen Kleingewerbetreibenden mit Google, die Mieter/innen mit den sie verdrängenden Spekulanten? Die SPD klärt darüber nicht auf. Vielleicht aber wünscht sie sich nur, dass die Berliner/innen mit der SPD solidarisch sein sollen. Ein Wunsch, der angesichts der letzten Wahlergebnisse verständlich ist. Damit der in Erfüllung geht, stellt sie Reflexionen über die Zukunft der S-Bahn an, vermeidet unter dem Punkt „Schul- und Kitabauoffensive in Berlin“ mit der drohenden Schulprivatisierung abzurechnen und widmet den überwiegenden Teil ihres Papiers der Wohnungspolitik, wofür sie nicht zuständig ist.
Ein ausreichendes Wohnungsangebot in Berlin und in der gesamten Region sei der beste Mieterschutz, meint sie. Das ist wohl wahr, aber sehr verharmlosend ausgedrückt. Inzwischen geht es nicht nur um den Schutz der Mieter/innen, sondern um die Versorgung vieler Menschen überhaupt erst einmal mit Mietwohnungen. Doch wie dem auch sei, es „müssen alle Hebel in einem wohnungs- und stadtpolitischen Gesamtkonzept bedient werden. Dafür müssen Wohnungsneubau und Wohnungsbestandspolitik gleichermaßen sorgen.“ Wer würde dem nicht zustimmen. Doch leider gibt es dieses Gesamtkonzept nicht – es sei denn, die Konzeptlosigkeit ist das Konzept.
Das Papier übergeht diesen Mangel und fährt treuherzig fort: „Dies haben noch nicht alle Berliner Verantwortlichen als Aufgabe für sich selbst in ausreichender Form verinnerlicht.“ Das ist wunderbar erkannt, aber das gilt nicht nur für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, sondern für alle Berliner Verantwortlichen einschließlich der sozialdemokratischen.
Zu einem Gesamtkonzept gehört die Befreiung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften von den Fesseln der Betriebswirtschaft, die ihnen seinerzeit von Finanzsenator Thilo Sarrazin angelegt wurden. An deren Stelle muss die Ausrichtung auf eine politisch gesteuerte Verantwortlichkeit treten.
Zu einem Gesamtkonzept gehört auch, dass die Wohnungsbaugesellschaften ausschließlich, das heißt zu 100%, an sozialen Kriterien orientierte, für die breiten Schichten der Bevölkerung leistbare Wohnungen herstellen. Und schließlich gehört dazu, dass sich die Anzahl der Wohnungen am tatsächlichen Bedarf und nicht an fiktiven Schätzungen bemisst. Wenn ein solches Konzept dynamisch in Angriff genommen werden würde, wäre ihm die Zustimmung eines großen Teils der Berliner/innen gewiss, Wählerstimmen inklusive.

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNGSHINWEIS

Akute Wohnungsnot, vermehrte Obdachlosigkeit – Wie reagiert der Senat?
Informationsveranstaltung mit der Bezirksgruppe Wedding

Termin: Donnerstag, 08.02.2018, 17 Uhr
Ort: Café PlanWirtschaft im B-Gebäude der Technischen Universität Berlin (TU Berlin), Raum B 001, Hardenbergstraße 40a
U Ernst-Reuter-Platz (U2), Bus M45, 245, X9, TXL



Silicon Allee Campus, ein 7.500 qm großer Komplex für Coworking und Start-ups in der Chausseestraße in Berlin-Mitte. Foto: Matthias Coers

Silicon Valley in Berlin

Umbau der Städte zugunsten von Technologieunternehmen

Von Nina Scholz

Nach jahrelangen wohnungs- und mietenpolitischen Fehlentwicklungen war 2017 ein weiteres Jahr, in dem in Berlin die Mietenprotest-Bewegung deutlich wahrnehmbar war, und das nicht nur in Kreuzberg, wo diese Art des Widerstands schon länger Geschichte hat. Auch wenn sich wie zuvor Nachrichten über Verdrängungen, Zwangsräumungen, Entmietungen sowie Gentrifizierung und Spekulation mit Wohnraum häuften, war das letzte Jahr von durchaus erfolgreichen Protesten, neuen Netzwerken und kleineren politischen Vorstößen geprägt. Dennoch bleibt die Situation zuungunsten der Mieterinnen ungleich. Neben internationalen Investoren, Immobilienfonds und profitorientierten Unternehmen wie Deutsche Wohnen AG gibt es jetzt andere Akteure auf dem Immobilienmarkt, die nicht nur den maximalen Profit aus Mieten und Verkäufen herausschlagen, sondern die Stadt grundlegend umgestalten wollen. Technologie-Unternehmen und vor allem die aus dem Silicon Valley interessieren sich zunehmend für Berlin.

In Berlin hat dieser neue Stadtentwicklungstrend schnell ein Symbol bekommen. Gegen Jahresende 2016 wurde bekannt, dass Google konkrete Pläne in Berlin hat. Der Technologiekonzern, der zu den mächtigen Oligarchenfirmen aus dem Silicon Valley gehört, will das ehemalige Umspannwerk in der Ohlauer Straße neben dem Landwehrkanal zu einem sogenannten Campus umbauen. Es wäre der siebte dieser Art. Sechs weitere gibt es bereits in London, Tel Aviv, Madrid, Seoul, Warschau und São Paulo. Während es in diesen Städten kaum bis gar keine nennenswerte öffentliche Kritik gegen diese Unternehmungen von Google gab, formierte sich im alarmierten Kreuzberg schnell Protest (Seite 8). Viele sehen den Campus als Vorboten eines neuen Gentrifizierungsschubs in ihrem gebeutelten Stadtteil und liegen damit wahrscheinlich nicht falsch.

Der Google-Campus ist tatsächlich Teil einer größeren Business-Strategie, an deren Ende der Umbau der Städte inklusive kompletter Unterwerfung des öffentlichen Raums zugunsten der privatwirtschaftlichen Interessen der Technologieunternehmen steht. Die 2015 im Zuge der Unternehmensrestrukturie-

Alphabet Inc. ist eine börsennotierte US-amerikanische Holding der früheren Google LLC. Die Gründung erfolgte im Rahmen der Restrukturierung von Google, seit Oktober 2015 gehört Google LLC als Tochterunternehmen zu Alphabet Inc. Der Firmensitz ist im Silicon Valley. Alphabet Inc. gehört zu den wertvollsten Unternehmen der Welt und umfasst folgende neun Tochterunternehmen: Google, Nest (Thermostate, Überwachungskameras), Fiber (Glasfasernetz), Calico (Biotechnologie, Gentechnik), Sidewalk (Verkehrsmanagement, Werbemittel), Capital G (Investition), X (Forschung), Verily Life Science (Biowissenschaften), Google Ventures (Ventures), Waymo (selbstfahrende Autos).

rung gegründete US-amerikanische Holding Alphabet Inc., zu der Google seitdem als Tochterunternehmen gehört, plant mittlerweile sogar einen eigenen Stadtteil in Toronto. Dafür verantwortlich ist Sidewalk Labs, ebenfalls eine Google-Firma und ein Tochterunternehmen von Alphabet Inc., das sich nur mit Stadtplanung beschäftigt. Stadtentwicklung geht Google so an wie alles andere auch: Es geht um die komplette Neuerfindung. Und nun soll die Stadt neuerfunden werden.

Ökonomische Identität durch Start-ups?

Auf den ersten Blick mag es verlockend klingen, was die Unternehmen der digitalen Technologien versprechen. Seit Jahrzehnten wird im Arm-aber-Sexy-Berlin versucht, eine eigene ökonomische Identität zu entwickeln. Mittlerweile glaubt man in der Stadtregierung, das mit Start-ups erreicht zu haben (MieterEcho Nr. 385/ Dezember 2016). Die deutsche Hauptstadt findet sich in verschiedenen europäischen Start-up-Rankings stets unter den Top 5. Im Jahr 2015 investierten internationale Kapitalgeber 2,1 Milliarden Euro in Berliner Start-ups, mehr als in jeder anderen europäischen Stadt. Der Google-Campus soll in dieser Hinsicht als sogenannter Accelerator, also als Beschleuniger wirken. Ein *Accelerator* hilft Start-ups bei der Verwirklichung ihrer Ideen, eine Art Gründerzentrum also. Google macht das nicht aus Altruismus, sondern aus wirtschaftlichem Interesse. Um die Vormachtstellung auf dem Technologiemarkt zu sichern, gehört es zur Geschäftsstrategie der Silicon-Valley-Firma, gute Ideen frühzeitig aufzukaufen und dann selbst weiterzuentwickeln. Genau dazu dient ein eigener Campus.
Es ist also klar, was Google und Co. von den Städten wollen. Aber was wollen die Städte eigentlich von den Technologieunternehmen? Für viele sind sie so etwas wie die letzte Hoffnung. Seit Jahrzehnten wird in die Infrastruktur der Städte zu wenig investiert. Die Folgen der letzten Finanzkrise und die Maxime der neoliberalen Sparpolitik haben die Situation in den letzten zehn Jahren noch einmal verschärft. Gleichzeitig stehen Städte mittlerweile wie Unternehmen untereinander in Konkurrenz und unter dem Druck, ihre Standortvorteile zu verbessern. Daher nehmen viele Städte die Angebote der Technologieunternehmen an. So auch Berlin, als der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) im November 2016 den Google Vize-Chef Philipp Justus bei der Vorstellung des Campus mit den Worten „Das ist ein wichtiger Tag für Berlin“ willkommen hieß, wie der *Tagesspiegel* berichtete.

Gentrifizierung im und ums Silicon Valley

Doch was passiert mit den Innenstädten, wenn die Technologieunternehmen kommen? Auf lange Sicht nichts Gutes. Das zeigt bereits das Silicon Valley, das in den letzten Jahren eine Art Turbo-Gentrifizierung durchgemacht hat. Zum Symbol für diese Entwicklung wurden der Google-Bus und die Proteste



Um die Angestellten zur Arbeit zu transportieren, richtete Google in Nord-Kalifornien einen Shuttle-Bus ein. Weil dieser aber nicht für die schlechter bezahlten hispanischen Arbeiter/innen anhielt, kam es 2013 zu Protesten in Form von Blockaden. Thematisiert wurde bei den Blockaden auch, dass Google für die Nutzung der öffentlichen Bushaltestellen nichts zahlte. Foto: Chris Martin/flickr

gegen den Bus im Jahr 2013. Nachdem die Technologiekonzerne sich in der Bucht von San Francisco, der sogenannten Bay Area, immer weiter ausgebreitet hatten, stiegen dort die Mieten und Kaufpreise so sehr, dass die frühere Bevölkerung, vor allem die Einwohner/innen mit lateinamerikanischer Herkunft, die sogenannten Hispanics, nach und nach vertrieben wurde. Um zu ihren Arbeitsstätten in den Städten zu gelangen, mussten sie immer weitere Wege zurücklegen und dafür an den Bushaltestellen stehen, an denen auch der Google-Bus vorbeifuhr, der aber nur für die gutbezahlten Angestellten des Unternehmens anhielt. Im Dezember 2013 blockierten erstmals Aktivist/innen einen Bus, der Google-Angestellte von San Francisco zu ihrem Arbeitsplatz im Silicon Valley bringen sollte. Weitere Bus-Blockaden, auch in Oakland und Seattle, folgten. Als die Stadt San Francisco ein Shuttle-Bus-System installierte, ebbten die Proteste dort ab.
Die Gentrifizierung im und ums Silicon Valley ist mittlerweile so außer Kontrolle geraten, dass sich selbst die hochbezahlten Tech-Beschäftigten die Wohnkosten nicht mehr leisten können. Der britische *Guardian* berichtete im Februar 2017 von einem Angestellten bei Twitter, dem die Lebenshaltungskosten in der Bay Area trotz seines sechsstelligen Jahresgehalts zu hoch waren. In Seattle passiert das Gleiche durch den Online-Händler Amazon, dem dort mittlerweile 40% der Gebäude und Flächen gehören. In 15 Jahren stiegen die Mieten durchschnittlich von 650 Dollar auf 1.600 Dollar. Seattle ist damit zu einer der teuersten und am wenigsten lebenswerten Städte in den USA geworden. Das ist sicherlich kein Ranking, in dem die Städte





Coworking Spaces wie das Betahaus in Kreuzberg und das St. Oberholz in Mitte sind weniger Ausdruck eines neuen coolen Lebens- und Arbeitsgefühls als Resultat befristeter Arbeitsverträge, schlechter Bezahlung und hoher Fluktuation vieler der in Start-ups Beschäftigten. Fotos: Matthias Coers

genannt werden wollen, die sich vor ein paar Jahren noch über die Technologieunternehmen und ihren Wirtschaftsboom gefreut haben.

Verdrängung in Berlin durch Start-ups

In Berlin glaubt man derzeit noch fest daran, dass Start-ups die Heilsbringer für die wirtschaftlichen Probleme der kapitalarmen Hauptstadt sind. Die Realität sieht aber jetzt schon alles andere als rosig aus, sowohl bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung der Start-ups als auch der sozialen Mischung in den Innenstadtbezirken. Neun von zehn Start-ups überleben die Gründungsphase nicht. Diese Startups tauchen zwar in den Rankings als Gründungen auf, was aber passiert mit den Menschen und dem investierten Geld nach dem Scheitern der Unternehmen? Die Jobs, die angeboten werden, sind bei Weitem nicht so gut, wie behauptet wird, viele sind prekär, es gibt viele befristete Verträge und die Fluktuation ist hoch. Viele Gründungen, die in die Zahlen einfließen, sind oftmals Scheinselbstständigkeiten. Doch auch dort, wo sich Start-ups erfolgreich ausbreiten, sind sie kein Erfolgsmodell für Stadtentwicklung. In den Innenstädten brauchen sie viel Platz, weil sie sich nicht wie andere Gewerbe am Stadtrand ansiedeln, und verdrängen somit Mieter/innen und Gewerbe, das die höheren Mieten nicht mehr zahlen kann. Start-ups haben sehr homogene, gut ausgebildete junge Mitarbeiter (Seite 10). Von dem Job-Boom, der angeblich mit sich ausbreitenden Start-ups einhergeht, profitieren tatsächlich nur sehr wenige. Am wenigsten profitieren diejenigen, die bei diesem Boom nicht mithalten können und in den Kiezen wohnen, in denen sich Start-ups niederlassen. Wo sich Start-ups ansiedeln, steigt außerdem der Bedarf an kurzfristigen Vermietungen. Diese bringen Vermietern schnelles Geld, verknappen aber den regulären Mietwohnungsmarkt und führen damit zu zusätzlichen Mietsteigerungen.

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

Stadtumbau durch Smart City

Eine weitere Strategie, Einfluss zu gewinnen und den öffentlichen Raum zu kapitalisieren, läuft unter dem Label Smart City. Der Publizist Evegeny Morozov und Francesca Bria, die als technische Leiterin in der linken Stadtregierung Barcelonas arbeitet, kritisieren in einer Broschüre der Rosa-Luxemburg-Stiftung unter dem Titel „Die smarte Stadt neu denken“ dieses Konzept: „Ein Großteil des Mehrwerts von Smart-City-Technologien besteht in ihrer Fähigkeit, Daten in Verarbeitungssysteme zu integrieren. Sie nehmen vorhandene Datenströme, die von kommunalen Behörden oder privaten Anbietern stammen,

und arbeiten sie so auf, dass sie auf einfach zu bedienenden Oberflächen gut sichtbar zusammengeführt werden können. Damit wird der Eindruck erweckt, man könne mit einem Knopfdruck oder vielmehr mit einem Mausklick auf der Stelle komplexe Probleme lösen. Die angezeigten Daten sind häufig profaner Natur oder beziehen sich auf verwaltungstechnische Abläufe. Sie geben die Niederschlagsmenge an, dokumentieren die Leistungen der Müllabfuhr oder die Verkehrsdichte. Und trotzdem wirft dieser hohe Grad an Systemintegration, vor allem in Kombination mit der Nutzung von Live-Kamerabildern und modernsten Gesichtserkennungsmethoden, zahlreiche bürgerrechtliche Fragen zum Schutz der Privatsphäre und persönlicher Daten auf. Durch den gegenwärtigen Smartness-Hype können außerdem viele Produkte, die früher einmal eindeutig als Instrumente der Überwachung und der präventiven Kontrolle galten, heute unter einem anderen Label, nämlich dem der Smart City, verkauft werden." Auch hier sieht es für die finanzgeplagten Kommunen so aus, als ob die Technologiekonzerne Lösungen für ihre Probleme bereitstellen würden. Und wiedermal ist das sehr kurz gedacht. In einem Interview mit der Wochenzeitung Freitag berichtet Bria, welche Situation sie im Jahr 2015 in Barcelona vorgefunden hat: „Die Regierung davor war neoliberal. Sie haben den Smart-City-Plan maßgeblich forciert und Verträge mit den üblichen Technologie-Unternehmen wie Cisco, IBM und Microsoft abgeschlossen. Sie haben behauptet, dass durch diese Unternehmen Geld und Fortschritt nach Barcelona kommen, dass die Abläufe in der Stadt optimiert werden können. Die Realität sah aber komplett anders aus: Es wurden etliche Sensoren verbaut – alle von unterschiedlichen Anbietern – und die waren also nicht mal untereinander verbunden. Die Stadt hatte keine Kontrolle über die Daten, keine Kontrolle über die Sensoren, aber eine Menge technologischer Probleme. Am Ende haben sie sich mehr darum gekümmert als um die Probleme der Menschen."

Technologieunternehmen in Berlin

Start-ups investieren selbst in erheblichem Umfang in Immobilien, unter anderem in Wohnraum für (potenzielle) Angestellte. Da geht es ihnen in Berlin nicht anders als im Silicon Valley: Nicht nur die Jobs sind entscheidend, sondern auch der Wohnraum und der wird gerade zur Mangelware in Berlin. Zudem stellen Investitionen in Immobilien eine Strategie der Unternehmen dar, ihr Kapital anzulegen. Das Investitionskapital von Start-ups ist Risikokapital und Wirtschaftsexperten warnen schon lange vor einer nächsten Blase, die platzen könnte. In dieser Hinsicht wären homogene Innenstädte für Reiche und Dauerüberwachung fast noch die angenehmere Dystopie eines zukünftigen Zusammenlebens, denn die Folgen des Platzens einer weiteren Tech-Blase lassen sich nicht absehen. Man braucht aber keine Kristallkugel, um zu ahnen, dass die Folgen für eine Stadt, deren wirtschaftliches Wachstum von Technologieunternehmen und Venture-Kapital-finanzierten Start-ups ohne reale Gewinne vorangetrieben wird, verheerend wären.
Der Protest gegen den Google-Campus folgt also dem richtigen Instinkt. Die Firmen aus dem Silicon Valley bringen massive Veränderungen für die Städte mit sich und längst nicht die positiven Effekte, die sie versprechen. Es ist aber nicht damit getan, den Campus aus einem Stadtteil zu vertreiben. Neben Google breitet sich Zalando aus. Der Online-Händler Zalando will auf der ehemaligen Cuvrybrache in Kreuzberg außerdem einen weiteren Campus bauen, während ein weiterer Accelerator, die Factory aus Mitte, ebenfalls in Kreuzberg eine zweite Dependance errichtet. Die BVG will ab Frühjahr 2018 gemeinsam mit Daimler einen On-Demand-Fahrservice testen. Dem Smart-City-Konzept folgend kommt die Software von Via, einer in den 80er Jahren im Silicon-Valley gegründeten Software-Firma. Diese wird über die Fahrgastdaten verfügen, denn die Minibusse sollen per App angefordert werden. Das sind nur ein paar wenige Beispiele, wie Berlin die Kontrolle über öffentlichen Raum und öffentliche Dienstleistungen an private Investoren abgibt. Was aber trotzdem klar wird: Um dagegen anzutreten, braucht es neben deutlich wahrnehmbarem Protest gegen Google und Co. viele Alternativen und ein komplettes politisches Umdenken.



Dass Unternehmen der digitalen Wirtschaft eine Stadt verändern können und den Verdrängungs- und Aufwertungsprozess vorantreiben, wird an den Beispielen Silicon Valley und San Francisco deutlich. Foto: Matthias Coers



Auf der Cuvrybrache in Kreuzberg will der Berliner Online-Shopping-Riese Zalando einen Campus mit über 10.000 m² Fläche bauen. Die berühmten Graffiti ließ der Künstler Blu als Zeichen gegen die Stadtentwicklungspolitik und den Umgang Berlins mit der Kunst im Dezember 2014 mit schwarzer Farbe übermalen. Foto: Wikipedia/Frank M. Rafik



Kundgebung am 18. Dezember 2017 gegen den geplanten Google-Campus, der im Sommer 2018 im Umspannwerk Kreuzberg eröffnet werden soll.

Kein guter Nachbar

In Kreuzberg 36 kämpft eine ungewöhnliche Allianz gegen den geplanten Einzug von Google

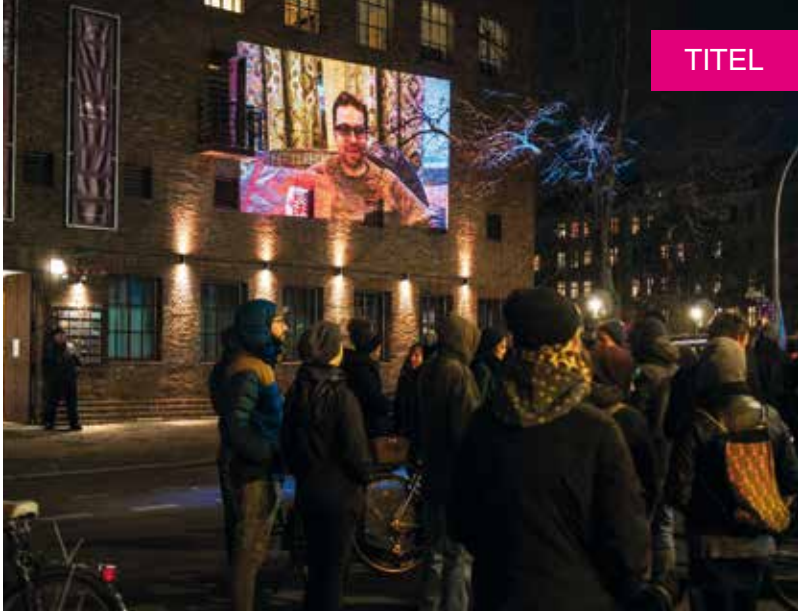
Von Ralf Hutter

Schon in den 1980er Jahren war West-Berlin über Deutschlands Grenzen hinaus für seine Widerborstigkeit bekannt. Zurzeit ist Kreuzberg diesbezüglich mal wieder in den Schlagzeilen. Zwischen Görlitzer Park und Landwehrkanal wurde der Kampf gegen einen der mächtigsten und bedrohlichsten Konzerne der Welt aufgenommen. Ein Konzern, der einen wahrscheinlich einzigartigen Datenschatz über das Verhalten vieler Millionen Menschen immer stärker zu Geld macht, der den städtischen Raum immer besser überwachen will, der an der körperlichen Verknüpfung von Mensch und Computer arbeitet und der einerseits seine Produkte gelegentlich in Abstimmung mit Regierungen gestaltet, andererseits aber seine Macht zur Steuervermeidung ausnutzt. Google will sein Netz nun auch in Kreuzberg auswerfen, stößt dort aber auf Widerstand.

Eine Kundgebung in Kreuzberg am 18. Dezember 2017. Ein Kurzvortrag mit einer auf eine Mauer projizierten Bildschirmpräsentation über Entwicklungen in San Francisco wird gehalten, gefolgt von einer Videobotschaft eines Aktivisten aus dem kanadischen Toronto. Trotz der Kälte sind 200 Menschen da. Es geht gegen einen der größten, wenn nicht sogar den größten globalen Datenkraken. „Google ist kein guter Nachbar“, lautet die Überschrift zur Kundgebung. „Fuck off, Google!“ steht auf einem der an Häusern angebrachten Transparente und auf einigen der von den Protestierenden getragenen Schilder. Es ist auch eine der wenigen Parolen, die hier gerufen werden. Der Protest findet vor dem ehemaligen Umspannwerk in der Ohlauer Straße statt, gleich an der Landwehrkanalbrücke nach Neukölln. Hier soll eine Einrichtung einziehen, von der Google behauptet, dass da kaum Google drinstecke, die aber Teil des Beutezugs eines Konzerns ist, der seinen globalen Online-Durchmarsch mit Offline-Aktivitäten ergänzen muss.

Ort zur Konzentration von Start-ups

Es geht um einen sogenannten Google-Campus. Das Konzept: Google will Leute mit Geschäftsideen oder mit eigenen kleinen Firmen im Bereich internetbasierter Dienstleistungen anlocken und an einem Ort konzentrieren. Der Hintergrund: Datenbasierte Geschäftsmodelle funktionieren umso besser, je größer die Datengrundlage ist. Also sind die entsprechenden Konzerne darauf aus, ihre Produktpalette ständig zu erweitern. Dafür kaufen sie Start-ups, diese meistens von jüngeren Leuten gegründeten Firmen, die Fremdkapital brauchen und normalerweise von einem Konzern aufgekauft werden wollen. Da ist es im Interesse beider Seiten, wenn der Konzern einen Ort schafft, wo er solche Firmengründungen unterstützt und im



Videobotschaft eines Aktivisten aus Toronto. Der Technologiekonzern Alphabet (Seite 5), zu dem Google gehört, gestaltet in Toronto ein mehrere Quadratkilometer großes Gebiet um. In dem Smart-City-Pilotprojekt Quayside sollen künftig Zehntausende Menschen leben und arbeiten. Fotos: Matthias Coers

Blick behalten kann. In London, Madrid, Warschau, São Paulo, Tel Aviv und Seoul hat Google bereits solche Orte geschaffen. Die kleinen Start-ups können dort Schreibtische mieten. Wer das Interesse des „großen Bruders“ Google weckt, darf in einem privilegierten Bereich des Gebäudes arbeiten und wird zu exklusiven Veranstaltungen eingeladen.

Der Protest gegen den bereits im November 2016 verkündeten Plan, in Kreuzberg auf 2.400 Quadratmetern eine solche Einrichtung zu eröffnen, speist sich aus der Angst vor Verdrängung von Wohnbevölkerung und Gewerbetreibenden. In London ist einem Bericht der Wochenzeitung „*Jungle World*“ zufolge genau das im Umfeld des Google-Campus geschehen. „Ich habe eine empirisch fundierte Idee davon, was hier passieren wird, wenn Google sich ansiedelt“, sagt Anna Steigemann. Sie ist promovierte Stadtsoziologin an der Technischen Universität und als Anwohnerin zur Protestkundgebung gekommen. Steigemann hat sowohl in Berlin als auch in New York zur Verdrängung von Gewerbe und Wohnbevölkerung geforscht. „Für die kleinen Gewerbe der Umgebung hat es nur negative Folgen“, prophezeit sie. „Insbesondere die Start-ups, die nicht im Google-Campus unterkommen, werden sich in der Umgebung ansiedeln wollen, weil ja der Austausch in diesem Gebäude stattfinden wird. Zudem werden Leute, die bisher keinen Fuß nach Kreuzberg gesetzt haben, wegen Google kommen. Sie werden feststellen, wie schön es hier ist, und sich hier einkaufen. In der Regel haben sie mehr Mittel zur Verfügung als die Alteingesessenen. Das ist Google durchaus bewusst, genauso wie es Zalando auf der Cuvrybrache bewusst ist. Die wollen mit dem Mythos Kreuzberg ihre Firmen aufhübschen, werden uns aber im Endeffekt durch die Mietsteigerungsprozesse rausschmeißen.“

Ein Konzern mit vielen üblen Seiten

Google wird aber auch wegen seiner Machtfülle und Skrupellosigkeit abgelehnt. Die „Google-Implementierung ins Gehirn“ sei „kein Hirngespinst“. Dass Google schon nach etwas suchen kann, an das eine Person gerade erst gedacht hat, sei langfristig realistisch. Die Google-Firmenchefs sagen offen, dass sie die totale Technologisierung und Bündelung des Weltwissens wollen, wobei die Verbindung zwischen Mensch und Maschine von Google hergestellt werden soll. Diesen Ausblick skizzierte jemand vom „Anti-Google-Café“ am 1. November im von Verdrängung bedrohten Gewerbehof Lausitzer Straße 10. Das „Anti-Google-Café“ ist ein informelles Treffen jeden zweiten und vierten Sonntag im Monat in der anarchistischen Bibliothek „Kalabalik“ in der Reichenbergerstraße 63, um die Ecke vom geplanten Google-Standort. Aus der anarchistischen Richtung kam auch der erste sichtbare Protest nach Bekanntwerden der Expansionspläne von Google in Kreuzberg. Seit dem vergangenen Winter gab es immer wieder in der Umgebung Plakate und Sprühereien gegen Google und die technologische Perfektion der Herrschaft.

Zum „Anti-Google-Café“ kommen mittlerweile auch Leute aus der Hackerszene, weswegen dort nur Englisch geredet wird. Auch der 32-jährige Jack Perkins, ein Informatiker aus San Francisco, der 2016 nach Berlin gezogen war (Seite 10), ist zu mindestens einem Treffen gegangen. Er hat erlebt, wie in und um San Francisco herum wegen der Schwemme von IT-Leuten alles teurer wurde. Zudem hat er mitverfolgt, welchen Einfluss die Internetkonzerne auf die Rathäuser in vielen Städten der USA haben, die ihnen Steuern erlassen, um sie anzusiedeln. Seine Lehre daraus: „Es ist wichtig, ‚Nein zu Google‘ zu sagen und nicht nur ‚Nein zu Google in Kreuzberg‘. Diese Firmen wirken sich in einem erschreckend großen Radius aus.“

Der in den Kreuzberger Protest involvierte Hacker Sergej Schmidt* hat vor Jahren viel Lobbyarbeit auf EU-Ebene für Datenschutz und sogenannte Freie Software gemacht und bezeichnet sich gegenüber dem MieterEcho als „Anti-Google-Person“. Seit zehn Jahren sei er immer wieder in Berlin, sagt er, und ähnlich lang beschäftige er sich kritisch mit Google. Bereits bevor er 2015 nach Berlin zog, hatte er die Verdrängungsprozesse in der Stadt wahrgenommen. Seine Hauptkritik richtet sich aber gegen Google an sich: „Die Snowden-Enthüllungen haben es unleugbar gemacht, dass Google Teil des Massenüberwachungsapparats ist.“ Mehr noch: Google sei „ein Symbol für fast alles, was in der Welt falsch läuft“. Schmidt bezieht sich etwa auf Googles Zensur von Internetinhalten zu politischen oder kommerziellen Zwecken, Steuervermeidung und das erst im Juni 2017 verkaufte ehemalige Tochterunternehmen Boston Dynamics, das Kampfroboter für das Militär herstellt. Eine Bündelung der Google-Kritik gibt es neuerdings unter www.fuckoffgoogle.de.

Über den Google-Campus hat Schmidt mit über einem Dutzend Berliner Hacker gesprochen, berichtet er, und festgestellt: „Keiner hatte davon gehört, aber alle waren sofort dagegen.“ So ergibt sich nun eine Allianz von Leuten aus dem IT-Bereich mit welchen aus der anarchistischen Szene und erfahrenen Nachbarschaftsinitiativen wie GloReiche und Bizim Kiez. „Wenn es einen Ort auf der Welt gibt, der Google rauswirft, dann Kreuzberg“, meint Schmidt. „Andere Orte könnten folgen.“

Im kanadischen Toronto darf Google in einem Smart-City-Pilotprojekt (Seite 4) die Infrastruktur eines ganzen Stadtviertels digitalisieren und Nordamerikas größtes unentwickeltes Ufergelände gestalten, wie ein Vertreter der dortigen Protestbewegung in seiner Videobotschaft bei der Kundgebung sagte. „Wir freuen uns sehr, von eurer Arbeit zu hören“, lobte er die Kreuzberger Initiativen. Auch zu Leuten im kalifornischen San José, wo Google sich groß ansiedeln will, soll es nun eine Verbindung geben. Der globale Kampf gegen den globalen Datenkraken wird also auch außerhalb des Internets immer sichtbarer.

* Name geändert

Standortfaktor urbane Lebensqualität

Firmen und Arbeitskräfte im IT-Bereich sind mobil – Städte mit hoher Lebensqualität werden ihre Beute

Von Ralf Hutter

Schon seit ein paar Jahren ist Berlin eine der beliebtesten, wenn nicht sogar die beliebteste Stadt Europas für die Ansiedlung von Firmen mit Geschäftsmodellen im digitalen Bereich. Im Jahr 2015 wurde Berlin bezüglich des investierten Gelds erstmals europäischer Spitzenreiter. Die Auswirkungen der boomenden digitalen Wirtschaft auf die Stadt waren damals in der Öffentlichkeit aber bei Weitem nicht so präsent wie heute. Deshalb stieß der frisch zugezogene US-Amerikaner David Hawkins* bei einem Spaziergang mit einem Berliner durch Kreuzberg auf Unverständnis, als er fragte: „Habt ihr nicht Angst vor diesen ganzen IT-Leuten, die in die Stadt kommen?" Hawkins war Mitte 30, Informatiker und nicht wirklich politisch aktiv, aber er sah das Unheil voraus, denn er kam aus der mit IT-Leuten vollgestopften Stadt San Francisco. Das Silicon Valley ist zwar mehr als 50 Kilometer davon entfernt, aber die dortige IT-Szene hat sich auf die früher für ihre Alternativkultur bekannte Stadt ausgedehnt.



Freiberufliche IT-ler können von überall arbeiten, einzige Voraussetzung ist eine schnelle Internetverbindung. Fotos: Matthias Coers

Schon im Juni 2013 schrieb ein Kolumnist der Zeitung „*San Francisco Chronicle*" einen Artikel mit dem Titel: „Nichts wird mehr so sein wie bisher in San Francisco". Darin stellte er die These auf, das Jahr werde für die Stadt in die Geschichte eingehen, da sie nun von den IT-lern übernommen würde. Er erwähnte, dass kürzlich ein einzelner Autoparkplatz für 82.000 Dollar verkauft worden sei, und endete mit den düsteren Zeilen: „San Francisco ist schon heute eine Hightech-Stadt, eine teure Stadt, unbezahlbar für Familien der Mittelschicht. (...) Sie finden, es ist hier teuer? Sie werden sich noch wundern. Dies sind die guten alten Zeiten, aber bald wird alles vorbei sein. Wir sind an einem Wendepunkt angelangt."
Er hat Recht behalten. Im September 2015 veröffentlichte die irische Zeitung *Irish Independent* einen Artikel mit der Überschrift „Der IT-Overkill zerstörte die liebenswürdigste, lebendigste Stadt an der Westküste". Der Beitrag beginnt mit dem Satz: „Eine Freundin von mir bezahlt 5.000 Dollar pro Monat für eine 2-Raum-Wohnung in San Francisco." Der Freundin zufolge sei das normal. Der Autor hielt fest: „Niemand, der nicht in einer boomenden IT-Firma oder bei einer Finanzdienstleisterin arbeitet, kann sich leisten, in der Stadt zu leben." Wer nur gut situiert ist, müsse ins benachbarte Oakland ziehen – wer weniger habe, könne nicht mal mehr dort leben. Der Korrespondent kannte die Stadt seit vielen Jahren. Nun stellte er bei einem Spaziergang um 23 Uhr fest: Alles war still. Dabei war es früher in dieser Stadt so lebhaft zugegangen. Über die relativ jungen IT-ler, von denen nicht wenige schon eine Million auf dem Konto haben, bevor sie 30 werden, denkt der Autor: „Sie sind jung, reich und langweilig wie Abwaschwasser." Sie kämen aus diversen Ländern, trügen aber alle dieselben Hemden.

Nach San Francisco nun Berlin?

Im Januar 2017 veröffentlichte die britische Zeitung *The Guardian* eine Recherche, laut der die Leute im Silicon Valley, und damit auch in San Francisco, wenig Sex haben. Und das in der ehemaligen Hippie-Metropole. Kurz gesagt, lauten die Gründe dafür: Emotionsarme Programmierer mischen sich mit Karrieristen, Frauen gibt es wenige und eine eigene Wohnung haben wegen der hohen Mieten bei Weitem nicht alle. Vor allem aus diesen Gründen wollte Hawkins von San Francisco weg. Als freiberuflicher IT-Berater kann er von überall arbeiten, wo er einen guten Internetanschluss hat, über den er auch Telefon- oder Videokonferenzen abhalten kann. Also tat er nun

* Name geändert

das, was viele Leute, die in Grenzregionen leben, tun: das hohe Einkommen des einen Landes mit den günstigen Preisen und anderen Vorteilen des zweiten Landes kombinieren. In einem Café mit drahtlosem Internet verbringt er mit Kaffee und seinem Computer einen großen Teil des Tages, wird aber nach Silicon-Valley-Tarif bezahlt.

Doch es gibt Düstereres als die Aussicht, dass Tausende freiberuflicher IT-Berater aus aller Welt nach Berlin kommen, weil es hier so nett und vergleichsweise günstig ist und dann via Internet arbeiten. Denn die großen, millionen- und milliardenschweren IT-Firmen gehen ähnlich vor. Diese Firmen brauchen keine Fabriken und keine Standortfaktoren wie Rohstoffe, Fließgewässer oder ein bestimmtes Klima. Sie sind räumlich viel unabhängiger als die Industrie. Was sie vor allem brauchen, sind junge, kreative Leute mit Studienabschluss oder zumindest sehr guten Kenntnissen in den neuesten Programmiertechniken. Sie wollen Leute, die die neuesten IT-Entwicklungen gut kennen, die noch für ihre Karriere brennen, die Spaß am Ausprobieren und Zeit für permanente Überstunden haben – und die nicht an der „alten Welt" hängen, in der direkte zwischenmenschliche Beziehungen dominierten, sondern an eine gerätevermittelte Gesellschaft angepasst sind. Diesen Leuten ist es einerseits tendenziell egal, in welchem Land sie leben, solange sie dort Englisch sprechen können, andererseits wollen sie eine Großstadt mit hoher Lebensqualität. Eine weltoffene Metropole wird so zur Beute der globalen und grundsätzlich mobilen IT-Branche. Die Lebensqualität machen nicht nur attraktive Stadtviertel und ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot aus, sondern auch ein funktionierender öffentlicher Personennahverkehr wird zum Standortfaktor. So genießt auch Hawkins, wie er sich in Berlin mit der U-Bahn bewegen kann. In den USA, berichtet Hawkins, gebe es nur in New York und vielleicht noch in Chicago ein gutes U-Bahn-System. Das sei übrigens der Grund für das Entstehen des Taxi- und Mitfahr-Vermittlungsdienstleisters Uber. Der fülle eine Lücke.

In Berlin kommt zur Lebensqualität ein weiterer Vorteil für die global aufgestellten IT-Firmen hinzu: Die Löhne sind hier halb so hoch wie im Silicon Valley.



Die großen IT-Firmen wählen weltoffene Metropolen mit hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur für ihre jungen, flexiblen Mitarbeiter/innen. Berlin bietet das alles und dies bei Löhnen, die nur halb so hoch wie im Silicon Valley sind.

Vertreiber werden selbst vertrieben

Auch Jack Perkins (Seite 8) zog 2016 nach Berlin, weil er die Stadt interessant fand. Insbesondere das hiesige „politische Bewusstsein" und die Musik- und Kunstszenen hatten ihn gelockt. Letztere seien in San Francisco und dem benachbarten Oakland total zerstört worden. „Diese Räume sind die ersten, die verschwinden", klagt der 32-jährige Programmierer. Von dort verschwunden ist nun auch er, denn er wollte nicht die Hälfte von seinen rund 5.000 Dollar Nettomonatslohn für die Miete zahlen. Schon 2015 wurde berichtet, dass selbst besser bezahlte Leute der zum Teil weltbekannten Firmen Probleme hatten, eine Wohnung in San Francisco zu finden. Verschiedene Auswertungen von damals gaben die mittlere Monatsmiete für eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 3.500 Dollar an. Das Portal *Priceonomics*, das mehrmals die Wohnungsangebote in San Francisco ausgewertet hatte, empfahl im Sommer 2015: Wer Kinder haben will, sollte trotz eines guten Einkommens nicht nach San Francisco gehen, denn eine 3-Zimmer-Wohnung koste im Mittel 5.100 Dollar Monatsmiete, was dem kompletten Netto-Verdienst eines Menschen mit 100.000 Dollar Jahresbruttolohn entspreche. San Francisco wurde zur teuersten Stadt der USA (Seite 4). Bereits 2013 berichtete die britische Zeitung *The Independent*, dass es seit zwölf Jahren nicht mehr so viele Zwangsräumungen gegeben hatte.

Mittlerweile sind nicht mehr nur die Wohnungen für die IT-ler das Problem. Auch etliche ihrer Firmenbüros haben sich nun in San Francisco angesiedelt anstatt wie in den Jahrzehnten zuvor im weiteren Umland. Entsprechend groß ist der Druck auf die Gewerberäume.

Schon allein aus Platzgründen muss die Branche also weitere attraktive Städte in Beschlag nehmen, die mit ihrem interessanten Umfeld eine Kulisse für Gutverdienende aus aller Welt bieten.

Die Initiativen, die für den 18. Dezember 2017 eine Kundgebung gegen den geplanten „Google Campus" in Kreuzberg organisierten, schrieben auf die Plakate: „Nach der Ausbeutung und Umgestaltung des liberalen San Franciscos ist nun das liberale Kreuzberg dran."



Fotos: Matthias Coers

Rennen gegen die Zeit

Zwei Mietshäusern in Schöneberg und in Neukölln droht der Verkauf an den Luxemburger Investor Albert Immo S.a.r.L – Bezirke prüfen ihr Vorkaufsrecht

Von Jutta Blume

Für die Mieter/innen des Eckgebäudes mit den Adressen Großgörschenstraße 8 und Neue Kulmer Straße 1 schien es äußerst knapp. Das Haus mit 18 Parteien, die zum Teil seit Jahrzehnten dort zu Hause sind, wurde im November 2017 für 6,2 Millionen Euro an einen Zusammenschluss der Luxemburger Albert Immo S.a.r.L. und Grizzly-Immo Paris verkauft, schrieben die Mieter/innen in einer Pressemitteilung. Die Bewohnerschaft des Hauses hat sich schnell zu einem Verein zusammengeschlossen, der alles daran setzt, den Verkauf an internationale Finanzinvestoren zu verhindern.

Am 20. Januar 2018 lief die zweimonatige Frist ab, in der der Bezirk sein Vorkaufsrecht ausüben könnte. „Bis zu dem Termin muss ein Schreiben beim Käufer eingegangen sein“, sagte die Mieterin Dilek Gaygusuz. Am 12. Januar 2018 teilte Bezirksbaustadtrat Jörn Oltmann (Bündnis 90/ Die Grünen) mit, dass die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land das Mietshaus übernehmen würde, vorausgesetzt, dass alle Mietparteien einer freiwilligen Mieterhöhung zustimmen. Denn in Relation zur derzeitigen Miete sei das Haus zu teuer und für die Wohnungsbaugesellschaft daher unwirtschaftlich. Die Schöneberger Mieter/innen erfuhren, dass der Kauf durch eine Wohnungsbaugesellschaft nur infrage komme, wenn der Kauf innerhalb von 30 Jahren durch die Nettokaltmieten refinanziert würde, was bei ihrem Haus nicht der Fall war.
Ein ähnliches Problem war erst kürzlich in Friedrichshain-Kreuzberg aufgetreten. In der Matternstraße 4 wurde der Verkauf eines Mietshauses an eine Gesellschaft der Albert Immo S.a.r.L. abgewendet, nachdem die Mieter/innen sich darauf geeinigt hatten, in Zukunft freiwillig höhere Mieten zu zahlen (MieterEcho Nr. 391/ November 2017). Erst danach hatte sich die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft WBM bereiterklärt, das Haus in ihren Bestand aufzunehmen. Ähnlich wird es nun vermutlich auch in Schöneberg ablaufen. Ganz unproblematisch ist dieses Vorgehen jedoch nicht, wie Bezirksbaustadtrat Oltmann erläutert. Durch die freiwillige Mieterhöhung würden die Mietobergrenzen überschritten, die in der Kooperationsvereinbarung des Berliner Senats mit den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften vereinbart sind. Daher müsste erst die Finanzverwaltung zustimmen.

Freiwillige Mieterhöhung

Die Hausgemeinschaft hatte aber noch eine andere Idee. „Wir haben ein eigenes Finanzierungskonzept vorgelegt“, berichtet Gaygusuz. „Wir hätten das Haus selbst erwerben können mit einer Sperrminorität für den Bezirk, sodass es nicht einfach wieder verkauft werden kann.“ Die Mieter/innen hätten dafür ein Grundkapital gesammelt, der Kauf hätte aber über eine Bürgschaft des Senats abgesichert werden müssen. Doch der Bezirk antwortete, dass es für ein solches Vorgehen keine rechtliche Grundlage gebe. Dabei werden vonseiten des Senats neben Wohnungsbauge-

sellschaften auch „Stiftungen, Genossenschaften, gemeinnützige Vereine oder auch die Mietergemeinschaft selbst“ als geeignete Dritte genannt, für die Bezirke ihr Vorkaufsrecht ausüben könnten – allerdings nur, wenn sie die Finanzierung leisten könnten. Stadtrat Oltmann hielt das Kaufmodell der Mieter/innen für unrealistisch, auch wenn nicht er, sondern die Senatsverwaltung für Finanzen darüber zu entscheiden hatte. „Das Finanzierungsmodell läuft darauf hinaus, dass die Mieter/innen kein Risiko übernehmen. Das Darlehen wäre zu 100% fremdfinanziert.“ Während das Haus in der Großgörschenstraße, Ecke Neue Kulmer Straße nun gerettet scheint, geht für die Mieter/innen der Braunschweiger Straße 51 in Neukölln die Zitterpartie weiter. Das Mietshaus ist ebenfalls an eine Gesellschaft der Albert Immo verkauft worden. Für sie läuft die Zweimonatsfrist noch bis zum 9. Februar 2018. Bezirksbaustadtrat Jochen Biedermann (Bündnis 90/ Die Grünen) konnte die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Degewo für die Übernahme des Mietshauses interessieren. Die Stadt und Land hatte den Kauf abgelehnt, nachdem sie erfahren hatte, dass der Keller feucht sei, berichtet der Mieter Daniel Ospelt. „Sie haben sich das Haus nicht einmal angeschaut.“

Die Mieter/innen aus Neukölln hatten den Vorteil, frühzeitig von der Verkaufsabsicht des Eigentümers erfahren und sich sofort an den Baustadtrat gewendet zu haben. „Wir haben zunächst versucht, den Verkäufer und die Stadt und Land an einen Tisch zu bringen“, so Ospelt. Dann wurde am 4. Dezember 2017 aber doch an Grizzly Investors GmbH bzw. die dahinter stehende Albert Immo verkauft. Die Rolle von Grizzly Investors in dem Geschäft ist den Mieter/innen bislang unklar. Die im Aufbau befindliche Website von Grizzly Investors verrät nur, dass das Unternehmen in Deutschland, der Schweiz und Luxemburg operiert und in Berlin über ein Portfolio im Wert von 100 Millionen Euro verfügt. Weitere 500 Millionen Euro sollen in den kommenden fünf Jahren investiert werden.

Die Mieter/innen wollten das Vorkaufsrecht für ihr Haus nun in der Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 24. Januar 2018 einbringen. Bis Mitte Januar war laut Biedermann nichts entschieden, auch hatte sich der Käufer noch nicht zu einer Abwendungsvereinbarung geäußert.



Das Haus in der Großgörschenstraße 8 scheint vorerst vor dem Investor gerettet. Die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land hat sich bereit erklärt, das Haus zu übernehmen, vorausgesetzt alle Mietparteien stimmen einer Mieterhöhung zu.

Problem der Wirtschaftlichkeit

Im August 2017 hat der Berliner Senat ein Konzept zur Ausübung von Vorkaufsrechten beschlossen, um die Bezirke innerhalb der Zweimonatsfrist handlungsfähig zu machen. Darin ist unter anderem ein zeitliches Ablaufschema für die Prüfung des Vorkaufs festgelegt. Empfohlen wird unter anderem, bereits vor der Meldung des Verkaufs aktiv zu werden, das heißt die Bezirke sind auf Hinweise der Mieter/innen angewiesen. Zwei Dinge stellt das Senatspapier auch klar: Vorrangiges Ziel ist nicht die Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern die Abwendungsvereinbarung mit dem Käufer, worin dieser sich auf die Ziele der sozialen Erhaltungssatzung verpflichtet. Und: „Es ist möglichst zu vermeiden, das Vorkaufsrecht für ein nicht rentables Objekt auszuüben.“ Hier liegt die entscheidende Problematik. Sollen die Mieten bezahlbar bleiben, stößt das Instrument Vorkauf bei steigenden Verkehrswerten in Berlin schnell an seine Grenzen. „Die Preise, die aufgerufen werden, können von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht wirtschaftlich erbracht werden“, meint auch Stadtrat Biedermann. Die Verkehrswertgutachten orientieren sich an Vergleichsgrundstücken und sind daher auch nicht geeignet, die Preise zu senken.

Wenn es aber für die Wohnungsbaugesellschaften schon unrentabel ist, ein Mietshaus zu übernehmen, liegt die Vermutung nahe, dass Privatinvestoren eher andere Pläne mit den Häusern haben, etwa teure Neuvermietung oder die Aufteilung in Eigentumswohnungen. Eine Vermutung, die zwar auf der Hand liegt, der das Landgericht Berlin in einem anderen Fall aber nicht folgen wollte. Dabei ging es um das Vorkaufsrecht, das der Bezirk Tempelhof-Schöneberg für die Häuser der BimA in der Großgörschenstraße und Katzlerstraße ausüben wollte (MieterEcho Nr. 383 / September 2016). „Ob der Privatinvestor wirklich Luxusmodernisierungen oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beabsichtige, sei nicht erwiesen. Theoretisch vorstellbar wäre schließlich, dass er die Immobilie lediglich als ‚sichere Geldanlage‘ erwerben wolle“, erläutert das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg in einer Pressemitteilung die Argumentation des Gerichts. Zurzeit läuft noch das Berufungsverfahren.

Weitere Informationen und Download „Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin“: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/#konzept



Foto: Matthias Coers

Profithebel Schuldenbremse

Droht ein Ausverkauf der Berliner Schulen?

Von Joachim Maiworm

Der Neubaudruck bei Berlins Schulen ist enorm. Über Jahre hat die Stadt durch einen harten Sparkurs auch unter einer rot-roten Regierung den Bau neuer Schulen vernachlässigt und die vorhandenen verfallen lassen. Jetzt aber will der Senat handeln und hat es plötzlich ganz eilig. Für die nächsten zehn Jahre will Rot-Rot-Grün 5,5 Milliarden Euro für Schulneubau und -sanierung zur Verfügung stellen und damit eines der größten Investitionsprogramme in der Geschichte der Stadt stemmen.

Bis 2025, so die offizielle Prognose, wird Berlin 86.000 Schüler/innen mehr als heute haben. Am 11. Dezember stellten deshalb Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) und Bildungssenatorin Sandra Scheeres (SPD) die Wettbewerbsergebnisse des Programms „Modellvorhaben zur Beschleunigung von Schulneubauten“ im Rahmen einer Pressekonferenz vor. Eine auf zehn Jahre angelegte sogenannte Schulbauoffensive soll die Mängel in der Bildungsinfrastruktur beseitigen helfen (MieterEcho Nr. 391/ November 2017). Der Plan: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen realisiert im laufenden Modellvorhaben zehn Schulneubauten der Bezirke auf dem Weg der Amtshilfe. Was die Bezirke bisher in Eigenregie leisteten, übernimmt nun die Senatsverwaltung als Bauträgerin selbst.

Senat als dynamischer Macher?

Der Spatenstich für die ersten drei Neubauten erfolgt bereits 2018. Sie sind Bestandteil von insgesamt über 50 neuen Häusern und einer Reihe von Ergänzungs- und Erweiterungsbauen, mit denen rund 60.000 Schulplätze geschaffen werden sollen. Um das Tempo zu erhöhen, werden zeitsparende Bauweisen angewendet, zum Beispiel mittels vorgefertigter Wandelemente und vorinstallierter Raummodule. Die ersten Schulen in Holzbauweise könnten demnach bereits 2020 fertig sein. Der Senat präsentiert sich damit der Öffentlichkeit als dynamischer Macher. Er will bauen, sanieren und erweitern, zeigt sich kreativ und kooperativ in Gestaltungsfragen, zielt trotz des Zeitdrucks auf „architektonisch qualitätsvolle Gebäude“ und will ein „kreatives Lernumfeld“ für die Schüler/innen schaffen. Soweit die Selbstdarstellung. Expert/innen bezweifeln dagegen, dass die neuen Turbobauten überhaupt zeitgemäßen Baustandards entsprechen. Ein Vertreter des Landeselternausschusses bemängelte im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung zudem das veraltete Raumkonzept, das nach wie vor auf den herkömmlichen Frontalunterricht ausgerichtet sei. Rot-Rot-Grün aber will als handlungsstarke Regierung wahrgenommen werden, die ein riesiges Investitionsvolumen in Bewegung setzt und zugleich die Interessen und Bedürfnisse von Schüler/innen, Lehrer/innen und Eltern in Beteiligungsverfahren verantwortungsvoll einbindet. Ausgeblendet wird in dem Diskurs jedoch der eigentliche Haken an der Sache, den der *Tagesspiegel* am 4. November 2017 als eine „Revolution im Bildungssystem“ bezeichnete. Denn

privatwirtschaftliche Mechanismen werden zukünftig Schulbau und -sanierung bestimmen. Die meisten großen Sanierungsfälle und ein Großteil der restlichen über 40 Neubauten sollen weder von der Senatsverwaltung noch den Bezirken als Bauträger betreut werden. Da die ab 2020 in den Ländern greifende Schuldenbremse dem Senat verbieten wird, Investitionen dieser Art über Kredite zu finanzieren, will dieser Projekte über zehn Millionen Euro den Bezirken entziehen und auf die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge oder eine von ihr zu gründende GmbH übertragen. So sehen es zumindest die bisher bekannten Planungen vor. Ob eine neue privatrechtliche Gesellschaft aber tatsächlich gegründet wird, ist derzeit wohl noch strittig, wie die *Berliner Zeitung* am 14. Dezember 2017 berichtete. Offensichtlich glaubt die Bauabteilung der Howoge, Wohnungs- und Schulbau zusammen bewältigen zu können. Aufgrund der fehlenden Kapazitäten ist dies jedoch kaum vorstellbar. In jedem Fall aber geben die Bezirke bei den Großvorhaben ihre bisherige Zuständigkeit an ein privatrechtliches Unternehmen ab (an die Muttergesellschaft Howoge oder deren Tochter) und mieten im Gegenzug die Immobilien für einen Zeitraum von 25 bis 30 Jahren zurück. Danach soll die Rückübertragung der Grundstücke und Gebäude an die Bezirke als Schulträger erfolgen. Mit den Mieteinnahmen muss die Howoge bzw. ihre Tochter die auf dem Kapitalmarkt aufzunehmenden Kredite abzahlen. Auf diese Weise sollen zwischen 1,2 und 1,5 Milliarden Euro Schulden am Landeshaushalt vorbei ermöglicht werden.

Weg in die Privatisierung

Kritiker/innen nennen diesen Vorgang eine „formelle Privatisierung“. Dass es sich bei der anstehenden Übertragung von bezirklichen Immobilien auf eine landeseigene GmbH um eine Privatisierung handelt, wird dagegen parteiübergreifend aus Kreisen des Senats und des Abgeordnetenhauses heftig dementiert. Es ist zu fragen, ob das stimmt.

Im wissenschaftlichen Kontext wird zwischen einer materiellen und einer formellen Privatisierung unterschieden. Im ersten Fall, auch Aufgabenprivatisierung genannt, zieht sich der Staat aus der Bereitstellung von Gütern und Leistungen vollständig zurück und überlässt die Erfüllung seiner Aufgaben der Privatwirtschaft. Dieser Prozess führt in der Regel zu einer Vermögensprivatisierung, wenn ein staatliches Unternehmen verkauft wird. Bei einer formellen Privatisierung (oder Organisationsprivatisierung) wird ein Unternehmen von einer öffentlich-rechtlichen in eine private Rechtsform überführt, wobei das staatliche Eigentum weiterhin besteht. Der äußere Rechtsrahmen ändert sich, die Eigentumsverhältnisse bleiben.

Als privatrechtliche Schulbau- und Schulsanierungsgesellschaft könnten Howoge oder Tochter privates Kapital aufnehmen, das nicht unter die Regelungen der Schuldenbremse fällt. Wesentliche sich daraus ergebende Probleme fallen in der Fachdiskussion und der bislang nur schwach ausgeprägten politischen Debatte aber weitgehend unter den Tisch.

Bezirke verlieren Eigentumsrecht

In einer Pressekonferenz von Anfang November verwies die privatisierungskritische Initiative „Gemeingut in BürgerInnenhand“ (GiB) darauf, dass das Vorhaben des Senats auf nichts weniger als den Einstieg in den Ausverkauf der Schulen hinauslaufen wird. Eine Schul-GmbH könnte ihr übertragene Aufgaben privatisieren, also private Investoren einbeziehen, öffentlich-private Partnerschaften eingehen oder eines Tages selbst verkauft werden. Im letzteren Fall würden damit auch die Grundstücke und Schulgebäude veräußert. Die Howoge bzw. die Tochtergesellschaft würde die Schulen und Flächen wahrscheinlich kostenlos erhalten und die Bezirke würden ihr Eigentumsrecht daran verlieren. Die Gelder für Sanierung und Neubau sollen vom Land Berlin besorgt und durch Banken bzw. private Investoren bereitgestellt werden. Diese wittern ein attraktives, weil sicheres Geschäft, denn die Mieteinnahmen als Garantie für die Zinszahlungen und Tilgungen werden durch die öffentliche Hand abgesichert. Der Senatsvorschlag vom 27. Juni 2017 sieht vor, dass die langfristigen Mietverträge der Schulgebäude in Verbindung mit Erbbaurechten als Kreditsicherheiten gegenüber den Banken dienen. Das Land Berlin würde für die Schulbauten entsprechende Erbbaurechte geben. Damit wäre der Übergang vom öffentlichen ins private Recht vollzogen. Grundsätzlich dürfen Erbbaurechte wie ein Grundstück veräußert und belastet werden. Das bedeutet: Im Fall ökonomischer Schwierigkeiten wäre nicht auszuschließen, dass zur Absicherung der Kredite gegebenenfalls Schulgebäude und ihre Flächen verkauft werden. Allerdings kann nach § 5 Erbbaurechtsgesetz vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts die Zustimmung des Grundstückseigentümers einholen muss. Mit dem jetzigen Senat wäre ein Verkauf vermutlich nicht zu machen – aber niemand weiß, welche Beschlüsse die nächste Regierung fassen wird.



Der Senat verspricht schnellen und effektiven Schulbau. Schüler/innen und Lehrer/innen könnte es aber passieren, dass sie plötzlich in privatisierten Schulen sitzen, denn die Schulen sollen einer privatrechtlichen GmbH als Tochter der Howoge übertragen werden. Foto: Peter Homann

Die privatrechtliche Kreditaufnahme käme Berlin zudem teuer zu stehen. Nach Angaben von GiB bezahlte die Howoge für ihre Kapitalmarktkredite in Höhe von rund 1 Milliarde Euro allein in den letzten fünf Jahren durchschnittlich 2% höhere Zinsen als das Land für seine Anleihen. Ausgelagerte Schulden von etwa 1,5 Milliarden Euro im Rahmen der „Schulbauoffensive“ würden demnach in zehn Jahren zusätzlich zwischen 300 und 600 Millionen Euro kosten. Finanzsenator Kollatz-Ahnen (SPD) bestreitet diese Feststellung und verweist darauf,



Im Jahr 2006 schrieben die Lehrer/innen der Rütli-Schule in Neukölln einen Brandbrief. Mittlerweile entsteht der neue Campus Rütli. Das Bauvolumen des Erweiterungsbaus beträgt 14 Millionen Euro, im Sommer 2018 soll er bezugsfertig sein.
Foto: Matthias Coers



In der Pufendorfstraße in Friedrichshain entsteht ein im Bau befindliches Schulerweiterungsgebäude in Modulbauweise. Foto: Matthias Coers

dass es keinen oder lediglich einen minimalen Zinsunterschied im Vergleich von Howoge und dem Land Berlin gibt. Unstrittig ist unter Fachleuten jedoch, dass im Privatrecht organisierte Unternehmen niemals so günstig Kredite aufnehmen können wie der Staat, und damit Geld, das im Schulbau investiert werden könnte, in die Taschen privater Kapitalanleger fließt. Ein Vorgang, der vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltssituation Berlins zusätzlich für Unverständnis sorgt. Denn Mitte Dezember teilte der Finanzsenator mit, dass für das Jahr 2017 ein Überschuss von 900 Millionen Euro zu erwarten sei.

Howoge baut Schulen?

Private Gewinnabsichten kollidieren auch mit dem Prinzip der demokratischen Mitbestimmung, das in privatrechtlichen Unternehmen kaum eine Durchsetzungschance hat. Einsicht in die abzuschließenden Verträge zwischen der GmbH, dem Land und den Bezirken wird kaum möglich sein, da das Informationsfreiheitsgesetz im privaten Recht nicht greift. Für Transparenz werden schon gar nicht die Anfang 2016 gewählten Mieterräte in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sorgen können. Wegen fehlender Mitbestimmungsrechte und klar definierter Aufgabenfelder gelten sie als „zahnlose Tiger“ (MieterEcho Nr. 391/ November 2017). Über die Mieterräte erhalten die etwa 300.000 Mieter/innen zwar die Möglichkeit, sich über alle wichtigen Planungen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen informieren zu lassen und dazu Stellung zu beziehen, eine tatsächliche Einflussnahme bleibt ihnen aber satzungsmäßig verwehrt. Ein weiteres böses Szenario tut sich auf, über das die wenigsten Lehrer/innen, Eltern und Schüler/innen derzeit nachdenken dürften. Wandert das Hausrecht an Private, bestimmen sie zukünftig auch darüber, ob Sportvereine weiterhin für wenig Miete Zugang zu den Turnhallen erhalten oder zukünftig kräftig dafür zahlen müssen, ob die vorhandenen Parkplätze gewinnorientiert bewirtschaftet werden, eine Videoüberwachung erfolgt, Sicherheitsdienste über das Schulgelände laufen und Hausmeister outgesourct werden. Die „Schulbauoffensive“ berührt also nicht nur die Frage nach den baulichen Kapazitäten an allgemeinbildenden Schulen, sondern reicht in ihrer Bedeutung weit darüber hinaus.
Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften warnten noch im September die Stadtentwicklungssenatorin in einem als Brandbrief bekanntgewordenen Schreiben vor dramatischen Lücken in der Wohnraumversorgung, wenn der Neubau nicht konsequent vorangetrieben werde. Denn 2017 werden sie nur weniger als die Hälfte der geplanten 6.000 Wohnungen fertigstellen können (MieterEcho Nr. 391/ November 2017). Auch die Howoge sieht sich trotz 650 Mitarbeiter/innen nicht in der Lage, die wohnungspolitischen Vorgaben des Senats zu erfüllen. Unverständlich, weshalb sich die Bauabteilung der Gesellschaft eventuell noch den Komplex Schulbau aufbürden will. Sollte dagegen eine neue GmbH als Tochter gegründet werden, würde es lange dauern, bis sie soweit aufgestellt wäre, die neuen Aufgaben zu bewältigen. Auch das Risiko, über die gigantische Verschuldung in eine ökonomische Schieflage zu geraten, spricht gegen das Konstrukt des Senats, selbst wenn die Howoge als leistungsstärkstes kommunales Wohnungsunternehmen in Berlin gilt. In der ideologischen Grundausrichtung hingehen passt die „Schulbauoffensive“ sehr gut zur Howoge. Die öffentliche Hand ist zwar ihre alleinige Eigentümerin, sie agiert aber wie ein privatwirtschaftlich handelndes Unternehmen und ist zur Gewinnerzielung verpflichtet. Die anstehende „GmbH-isierung“ der Bildungsinfrastruktur dürfte dort deshalb nicht auf Widerspruch stoßen.

Problem Schuldenbremse

Die Konstruktion, die Howoge Kredite aufnehmen bzw. private Investoren einbinden zu lassen, um die Schuldenbremse zu umgehen, ebnet im Ergebnis einer materiellen Schulprivatisierung den Weg. Die auch von der Regierungspartei SPD gewollte Schuldenbremse wirkt dabei wie ein Hebel, um ein weiteres Segment der staatlichen Daseinsvorsorge ins Privatrecht zu verlagern und damit dem Markt zu überlassen. Letztlich sind Ideen wie die Berliner „Schulbauoffensive“ nur denkbar, weil ein milliardenschwerer öffentlicher Investitionsstau auf Unmengen international vagabundierenden Kapitals trifft und sichere Anlageplätze verspricht. So erzeugen die Zwänge der Kapitalverwertung und eine weitreichende Skepsis der Bevölkerung gegenüber rein marktgesteuerten gesellschaftlichen Prozessen zweierlei: zum einen den weiteren Ausverkauf öffentlicher Güter, zum anderen einen staatlich gesteuerten Vernebelungsdiskurs, der die wesentlichen Risiken und Problempunkte dieses groß angelegten Projekts weitgehend unkenntlich macht.

„Zahl von 86.000 zusätzlichen Schüler/innen bisher nicht belegt“

Schulen sollen öffentlich gebaut, erhalten, betrieben und finanziert werden, anstatt sie einer privatrechtlichen GmbH zu übertragen

Interview mit Carl Waßmuth (GiB)

MieterEcho: Wer würde ggf. für die Rückzahlung der von der Howoge am Kapitalmarkt aufgenommenen Kredite in Haftung genommen? Die Bezirke oder auch die Mieter/innen in den Wohnungsbeständen der Howoge?

Carl Waßmuth: Die Howoge-Tochter muss für die Kredite Sicherheiten anbieten. Das kann erfolgen durch Grundschulden oder Bürgschaften oder aber auch durch die Vereinbarung eines Einredeverzichts, wie man es von ÖPP-Projekten kennt, mit all den bekannten Folgen für die Baukostenentwicklung. Man kann auch Grundstücke an die Banken übertragen – das wäre allerdings ein Verstoß gegen den Koalitionsvertrag. Auch die Haftung mit dem Mietwohnungsbestand der Howoge wäre theoretisch möglich.

Seit 2010 ist die zu 100% in Landesbesitz befindliche „Schulbau Hamburg“ (SBH) in der Hansestadt für Neubau, Sanierung und Bewirtschaftung der allgemeinbildenden Schulen zuständig. Bestätigen die dortigen Erfahrungen Ihre Kritik an den Berliner Planungen?

In Hamburg zahlt die SBH hohe Zinsen, 7,86% in 2015, 5,29% in 2016. Das Hamburger Modell ist also sehr teuer, ein gehöriger Anteil der dem Schulbau gewidmeten Gelder geht an die Banken. Die GEW Hamburg spricht vom Diktat des Sparzwangs. Es sei ein Wettbewerb um Filetstücke in guten Hamburger Lagen entbrannt und Schulhöfe würden verkauft, um darauf Wohnungen zu errichten. Tatsächlich wurde in Hamburg die Fläche pro Schüler deutlich reduziert.

Bei ÖPP-Projekten ist die Finanzierung mittels Forfaitierung (Forderungsverkauf) mit Einredeverzicht üblich. Dabei verkauft der private Auftragnehmer seine Forderungen an die finanzierende Bank. Um kommunalkreditähnliche Finanzierungskonditionen zu erreichen, verzichtet der öffentliche Auftraggeber gegenüber der finanzierenden Bank auf Einreden und Einwendungen.

Sind die geplanten Vorhaben in dem angesetzten Zeitrahmen tatsächlich umsetzbar, obwohl offenkundig dafür Baufachleute usw. fehlen?
Das geplante Vorhaben, 5,5 Milliarden Euro in zehn Jahren an Berliner Schulen zu verbauen, ist unmöglich umsetzbar. Dazu fehlen die Kapazitäten in den Bauämtern und in der Bauwirtschaft. 2016 wurden nur 162,2 Millionen Euro verbaut, obwohl deutlich mehr Geld bereitgestellt wurde.

Schürt der Senat nicht überzogene Ängste in der Bevölkerung, indem er mit großen Zahlen operiert, unter anderem von 86.000 zusätzlichen Schüler/innen in den nächsten Jahren spricht?
Die behauptete Zahl von 86.000 zusätzlichen Schüler/innen bis 2025 wurde vom Senat bisher nicht belegt. Laut Bevölkerungsstatistik wächst die betreffende Altersgruppe nur um ca. 48.000. Ähnliches gilt für die Sanierungskosten. Der „Gebäudescan“, den Senat und Bezirke haben durchführen lassen, ist für eine zutreffende Kostenschätzung bei Weitem nicht ausreichend. Die Sanierungskosten könnten statt wie angegeben 1,8 Milliarden Euro genauso gut auch weniger als 1 Milliarde Euro betragen. Um das herauszufinden, müsste man die Vorhaben tiefgehender durchplanen – aber dazu fehlen die Fachkräfte.

Wie hat die Politik auf Ihre Kritikpunkte bislang reagiert?
Bisher versucht man, das auszusitzen. Keine Fragen beantworten. Und leugnen: Die Auslagerung von relevanten Teilen des Schulbaus aus dem öffentlichen Recht ins Privatrecht – also die formelle Privatisierung – soll keine Privatisierung sein. Dieses „Mauern“ wird leider durch die völlige Passivität des Abgeordnetenhauses unterstützt. Deswegen wurde jetzt die Volksinitiative „Unsere Schulen“ gestartet. Durch das Sammeln von 20.000 Unterschriften soll das Parlament zur Befassung gezwungen werden.

Wo sehen Sie Widerstände in Parteien, bei Gewerkschaften und anderen gesellschaftlichen Gruppen?
Die Gewerkschaft GEW Berlin hat diese Schulprivatisierung zwei Mal in Folge klar abgelehnt. Auch die Naturfreunde Berlin haben sich jetzt gegen das Vorhaben gewandt. Viel wichtiger ist aber: Es gibt aus den verschiedenen Bewegungen gegen Privatisierung und für Volksentscheide zahlreiche Gruppen in Berlin, die bereit sind, sich gegen die Schulprivatisierung auch tatkräftig einzusetzen. Das haben insgesamt bisher drei Vernetzungstreffen gezeigt.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Joachim Maiworm.



Foto: GiB

Carl Waßmuth ist Mitglied des Vorstands und Sprecher des Vereins Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB). GiB startete Anfang Januar eine Volksinitiative gegen Schulprivatisierung in Berlin.
Weitere Informationen: www.gemeingut.org.



Foto: Matthias Coers

Hauptstadt der Armutsverwaltung

Landesarmutskonferenz verlangt Übernahme des „Karlsruher Modells“ zur Prävention von Wohnungsverlusten

Von Rainer Balcerowiak

Berlin wird nach wie vor als coole, hippe Stadt abgefeiert und vermarktet, doch hinter der Glitzerfassade stinkt es gewaltig. Die Wohnungslosigkeit nimmt immer dramatischere Formen an. Spitze des Eisbergs sind 7.000 bis 10.000 Obdachlose, die mehr oder weniger auf der Straße leben. Hinzu kommen mindestens 35.000 Menschen, darunter Familien, die aufgrund von Wohnungslosigkeit in entsprechenden Einrichtungen oder Pensionen untergebracht sind.

Trotz meist sehr hoher Kostensätze sind Wohnungslose oft in Mehrbettzimmern ohne eigene sanitäre Anlagen und Kochmöglichkeiten untergebracht. Rund 4.000 dieser Wohnungslosen leben in betreuten Wohnprojekten und sollen nach einiger Zeit wieder reguläre Wohnungen in Eigenverantwortung beziehen, was aber angesichts der Lage auf dem Wohnungsmarkt illusorisch ist. Bei diesen Zahlen noch nicht berücksichtigt sind die in Not- oder Sammelunterkünften lebenden Geflüchteten sowie diejenigen, die sich irgendwie mit zeitweiligen Unterkünften bei Verwandten und Bekannten durchschlagen, darunter einige Tausend Studierende.

Außer notdürftiger Armutsverwaltung und hier und da einen feuchten Händedruck zeigt der Berliner Senat kein erkennbares Handeln, geschweige denn ein Konzept zur Überwindung dieser Misere. Stolz rühmt sich Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Die Linke), dass man die Zahl der Notübernachtungsplätze im Rahmen der Kältehilfe auf über 1.000 gesteigert habe. Und die Bezirksbürgermeisterin von Friedrichshain-Kreuzberg, Monika Hermann (B90/Grüne), feiert in den sozialen Netzwerken den „Duschbus“, der bereitgestellt werden soll, während sich ihr Parteifreund und Amtskollege aus Mitte, Stephan von Dassel, die systematische Vertreibung von Obdachlosen aus der Innenstadt auf die Fahnen geschrieben hat.

Betroffene werden allein gelassen

Dass der eklatante Mangel an bezahlbarem Wohnraum die Hauptursache für Wohnungslosigkeit ist, liegt auf der Hand. Ein wichtiger Faktor ist allerdings auch die mangelhafte Prävention, denn die meisten Wohnungsverluste könnten durch rechtzeitiges und vor allem koordiniertes Eingreifen verhindert werden. Bereits 1987 legte der Deutsche Städtetag ein entsprechendes Konzept vor, das aber trotz wachsender Wohnungsnot kaum umgesetzt wird. Es basiert auf der Bündelung aller Aspekte der Prävention von Wohnungslosigkeit in einer zentralen Fachstelle. Denn viele Menschen sind durch drohenden Wohnungsverlust regelrecht paralysiert und kaum in der Lage, die komplizierten behördlichen und juristischen Prozeduren zu bewältigen. Briefe werden nicht geöffnet, dadurch Fristen verpasst und irgendwann kommt die Kündigung des Mietvertrags oder die Räumungsklage.

Eine der wenigen Ausnahmen ist Karlsruhe. Auf einer Fachtagung der Berliner Landesarmutskonferenz im Dezember erläuterte der dort für Soziales zuständige Bürgermeister Martin Lenz (SPD) die Arbeitsweise der Behörde. Die „Fachstelle Wohnungssicherung“ erhält alle Informationen über kündigungsrelevante Mietrückstände oder anstehende Räumungs-

klagen. Daraufhin spreche man mit den Betroffenen und den Vermietern, organisiere im Bedarfsfall eine Mietschuldenübernahme durch Jobcenter oder Sozialämter zur Abwendung von Wohnungslosigkeit und kläre möglichen Betreuungsbedarf, berichtete Lenz. Denn „allein wegen Geld soll in Karlsruhe niemand wohnungslos werden“, so Lenz. Mit datenschutzrechtlichen Bedenken und gewissen Verwaltungsvorschriften müsse man aber „kreativ umgehen“, wenn man wirklich schnelle und zielgenaue Hilfe geben wolle. Auch müsse dieser Bereich komplett in kommunaler Trägerschaft belassen werden, da freie Träger nicht die entsprechenden Ressourcen und Durchgriffsrechte hätten. Zudem erfordere erfolgreiche Prävention einen grundlegenden Paradigmenwechsel in der behördlichen Arbeit. Anstatt darauf zu warten, dass sich die Betroffenen an die entsprechenden Stellen wenden, müsse man „rausgehen, um diese Menschen aufzusuchen“. Zur Arbeit der Fachstelle gehört auch die kontinuierliche Akquise von Wohnraum bei privaten und kommunalen Vermietern, der dann direkt an Betroffene vergeben werden kann. Die Zahl von Zwangsräumungen und Einweisungen in Obdachlosenunterkünfte konnte auf diese Weise „signifikant gesenkt werden“. Auch Lenz betont die Notwendigkeit des forcierten Wohnungsneubaus für alle Bevölkerungsschichten in „erheblichen Größenordnungen“. Aber man könne der aktuellen Wohnungsnot „nicht kurzfristig hinterherbauen“ und daher komme der Prävention eine zentrale Rolle zu.

Doch in Berlin und anderswo ist davon keine Rede. Der Soziologe Volker Busch-Geertsema von der Bremer Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung (GISS) sieht vielmehr „erhebliche Defizite“. Zwar gebe es einen im europäischen Vergleich recht umfangreichen Mieterschutz, doch der sei in den letzten Jahren zunehmend ausgehöhlt worden. So könne eine fristlose Kündigung wegen Mietschulden zwar durch Zahlung innerhalb von zwei Monaten abgewendet werden, eine gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung führe in vielen Fällen aber trotzdem zum Wohnungsverlust. Da gebe es „dringenden gesetzlichen Handlungsbedarf“. Außerdem setzten viele Kommunen ihren Schwerpunkt auf die notdürftige Unterbringung von Wohnungslosen statt auf die Schaffung geschützter Wohnungssegmente. Wenn Prävention nicht greife, bräuchten die von Kündigung und Räumung Betroffenen in erster Linie „schnell eine neue Wohnung“, um auf dieser Basis eventuell notwendige Betreuung zu organisieren. Unabdingbar für dieses „*Housing First*“ genannte Konzept seien aber ein regulierter Mietwohnungsmarkt und bedarfsgerechter Wohnungsneubau.



Der Mangel an Prävention und an bezahlbarem Wohnraum hat die Zahl der Obdachlosen in Berlin inzwischen auf 7.000 bis 10.000 ansteigen lassen. Foto: nmp

Herkömmliche Ansätze zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit arbeiten meist mit einem Modell der „Wohnfähigkeit“, was bedeutet, dass zuerst die Probleme, die zur Wohnungslosigkeit geführt haben, behoben werden sollen. Obdachlose müssen damit verschiedene Arten von Notunterkünften oder vorübergehender Unterbringung durchlaufen und die behördliche Unterstützung endet in der Regel mit dem Bezug einer Wohnung. Nach dem Konzept „***Housing First***“ ziehen Obdachlose im ersten Schritt in eine „eigene“ unabhängige und dauerhafte Wohnung und mit dem Einzug wird Unterstützung bedarfsgerecht und kontinuierlich angeboten. Studien zufolge verringerte sich die Zahl der Obdachlosen in Gebieten mit einem solchen Programm um 30%.

Armutskonferenz fordert Neuausrichtung

Als Ergebnis dieser Fachtagung verfasste die Landesarmutskonferenz eine Resolution, auf deren Grundlage sie auch Druck auf den Berliner Senat ausüben will. Gefordert wird ein „berlinweites, bezirksübergreifendes, einheitliches und standardisiertes Verfahren zur Verhinderung von Wohnungsverlust, in dem alle beteiligten Akteure einbezogen werden und kooperieren. Dieses Präventionsverfahren muss in den geplanten Leitlinien gegen Wohnungsnot verbindlich festgeschrieben werden“. Eine weitere Forderung betrifft das „geschützte Marktsegment“, das in Berlin mit derzeit rund 1.300 Wohnungen – fast ausschließlich bei den kommunalen Wohnungsunternehmen – eine blamable Größenordnung aufweist. Unter Verweis auf die Karlsruher Erfahrungen wird eine gezielte Akquise unter Einbeziehung von privaten Vermietern und Genossenschaften verlangt. Lenz berichtete, dass sich in Karlsruhe dabei die garantierte Mietzahlung an die Vermieter als äußerst wirksamer Hebel erwiesen habe. Dazu gehöre aber „die konsequente Anwendung der Sollvorschriften im Sozialgesetzbuch zur Übernahme von Mietschulden“, heißt es in der Resolution.

Generell fordert die LAK „Wohnungen, Wohnungen und nochmals Wohnungen“, statt der bisher im Vordergrund stehenden Armutsverwaltung. Dabei gehe es in erster Linie um Neubau, aber auch um Rückkauf, Nutzung von Vorkaufsrechten und Kauf von dauerhaften Belegungsrechten.

Auch LAK-Sprecher Hermann Pfahler steht dem Neubau von „Armutssiedlungen in Billigbauweise“ im Prinzip skeptisch gegenüber. Allerdings könnten die vom Senat im Februar 2016 angekündigten Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) für bis zu 30.000 Menschen an 60 dezentralen Standorten angesichts der akuten Dramatik der Wohnungslosigkeit eine sinnvolle Ergänzung des regulären Neubaus sein, zumal sie ausdrücklich allen von Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen und nicht nur Flüchtlingen zur Verfügung stehen sollen (MieterEcho Nr. 381/ Juni 2016). Doch mittlerweile hat der Senat dieses Programm zwar nicht offiziell, aber faktisch beendet. Mitte November waren lediglich sechs MUF-Standorte für 3.000 Menschen bezogen, ursprünglich sollten bereits Ende 2016 MUF-Wohnungen für 19.000 Menschen zur Verfügung stehen.

Doch nicht nur der Bau von MUFs, sondern auch regulärer Neubau scheitere oft am Widerstand von Bezirksämtern und „Anwohnerinitiativen“, beklagt Pfahler. Vor dem Hintergrund des dramatischen Wohnungsmangels sei es aber inakzeptabel, dass sich selbst ermächtigende und vom Senat durch immer neue „Partizipationsformen“ ermunterte Gruppen Neubau in „ihrem“ Stadtteil mit allen Mitteln verhindern wollen und „gleichzeitig verlangen, dass Obdachlosigkeit und Armut in ihrem Lebensumfeld möglichst wenig sichtbar sind“.

Weitere Informationen:
www.landesarmutskonferenz-berlin.de
www.bagw.de

Teuer vermieten und Steuern sparen

Mit einem Geflecht von Unterfirmen und Hauptsitz in einer Steueroase erzielt Phoenix Spree Deutschland hohe Gewinne auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Von Jutta Blume

Vielleicht wären die Aktivitäten der Phoenix Spree Deutschland Limited in Berlin gar nicht besonders aufgefallen, wäre die Firma nicht in den „Paradise Papers“ aufgetaucht. Unter dem Namen „Paradise Papers“ lief eine Recherche eines internationalen Teams von Journalist/innen zu Offshore-Geschäften, die ihren Ausgangspunkt mit geleakten Dokumenten der Kanzlei Appleby nahm. Die Firma Phoenix Spree Deutschland mit Sitz im Steuerparadies Jersey tut dabei nichts, was bei Finanzinvestoren ungewöhnlich wäre, erzielt jedoch sehr beachtliche Renditen.

Am 30. Juni 2017 war der Wert der Immobilien der Phoenix Spree Deutschland nach Firmenangaben innerhalb eines Jahres von 329,8 auf 519,7 Millionen Euro gestiegen. Besonders hoch fiel dabei die Wertsteigerung im ersten Halbjahr 2017 aus, die Brutto-Rendite stieg in diesem Zeitraum um 303%. Sicherlich profitiert das Unternehmen vom boomenden Berliner Markt, der durch Wohnungsmangel auf der einen Seite sowie Spekulation von Anlegern auf der anderen Seite befeuert wird. Der interessante Teil des Geschäftsmodells sind aber die Steuervermeidungsstrategien. Wie das funktioniert, recherchierte der Sender ARD. Phoenix Spree ist in Wirklichkeit ein hierarchisches Geflecht von Firmen. Die einzelnen Gesellschaften erzielen zwar Gewinne aus der Vermietung ihrer Häuser, werden aber gleichzeitig von der Muttergesellschaft mit hohen Forderungen belastet, sodass am Ende kaum Gewinn zu versteuern ist. Laut ARD sind die Belastungen Kredite für Hauskäufe und Renovierungen, Gebühren für die Wertsteigerung, für die Vermittlung von Mieter/innen oder sogar eine Provision auf Renovierungskosten.

Die Initiative Bizim Kiez versucht, Mieter/innen in Häusern der Phoenix Spree zu vernetzen und einen Erfahrungsaustausch anzustoßen. Kontakt: phoenix-betroffene@bizim-kiez.de. Weitere Infos: https://www.bizim-kiez.de/blog/2017/11/10/phoenix-spree-deutschland-eine-firma-aus-den-paradise-papers-nimmt-berlin-ins-visier

Share Deals und Mietsteigerung

Ein weiterer Steuerausfall in Millionenhöhe entstand für die Stadt Berlin bei der Übernahme des Phoenix Spree Property Fund durch die Phoenix Spree Deutschland. Ersterer, ein 2007 eingerichteter Immobilienfonds, wurde 2015 von dem auf der Kanalinsel Jersey registrierten Unternehmen übernommen. Dabei bediente man sich eines „Share Deals“. Bei diesen Transaktionen werden nicht die jeweiligen Immobilien veräußert, sondern Anteile an der Grundstücksgesellschaft. Werden über 5% dieser Anteile zunächst gehalten und erst nach mehr als fünf Jahren veräußert, entfällt die Pflicht zur Zahlung von Grunderwerbsteuer.

Nach eigenen Angaben verfügte Phoenix Spree Deutschland Ende Juni 2017 über ein Immobilienportfolio von 2.900 Wohnungen, zum größten Teil in Berlin. Der Schwerpunkt liegt eindeutig beim Altbau, betont wird, dass sich keine Plattenbauten und kein sozialer Wohnungsbau im Portfolio befänden. „Das Unternehmen legt seinen Schwerpunkt auf Mehrfamilienhäuser, die ein Potenzial der mittelfristigen Wertschöpfung durch Modernisierung und Renovierung bieten.“ Die Geschäftsstrategie: Ankauf und Modernisierung von Altbauwohnungen, um sie teuer weiterzuvermieten und durch einen Wertzuwachs weitere Bestände erwerben zu können. Mietverträge bestehender Wohnungen sollen überprüft werden und die Mieten wenn möglich auf Mietspiegelniveau angehoben werden. Langjährige Mieter/innen in Häusern von Phoenix Spree berichteten gegenüber dem Mieter-Echo, dass Mieterhöhungsverlangen aufgrund des Mietspiegels nicht immer durchgekommen wären, aber neue Nachbar/innen ungefähr das Doppelte an Miete zahlten. So komme es vor, dass WG-Zimmer zu zweit bewohnt würden, um sich die Miete überhaupt leisten zu können.

Nach den Recherchen von Bizim Kiez sollen die Bestandsmieten in den Berliner Häusern von Phoenix Spree jährlich um 5% steigen, bei Neuvermietungen sogar um 44%. Eine weitere Wertschöpfungsmöglichkeit sei der Verkauf von Mehrfamilienhäusern als Eigentumswohnungen, äußert sich der Vorsitzende von Phoenix Spree Deutschland, Robert Hingley, auf dem Portal CoStar. Stuart Young von Phoenix Spree Deutschland erklärt im selben Artikel, dass weiterhin Spielraum für selektive Neuerwerbungen in zentraler Lage Berlins bestünde.



Foto: Matthias Coers

Konstantin wohnt in einem Haus der Phoenix Spree Deutschland in der Manteuffelstraße in Kreuzberg. Er engagiert sich bei der Nachbarschaftsinitiative Bizim Kiez, die Phoenix-Mieter/innen vernetzen möchte.

Mit Zwangsverwaltung gegen Leerstand

Stadtentwicklungsausschuss der BVV Mitte fordert Bezirksamt zum Handeln bei zwei Häusern in Moabit auf

Von Rainer Balcerowiak

Der Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Mitte verabschiedete im Dezember einstimmig zwei Anträge der Fraktion Die Linke, mit denen das Bezirksamt aufgefordert wird, zwei Häuser in Moabit in treuhänderische Verwaltung zu übernehmen. Die Häuser sollen damit wieder Wohnzwecken zugeführt und dazu Instandsetzungsmaßnahmen in Ersatzvornahme durchgeführt werden. Stadtentwicklungsstadtrat Ephraim Gothe (SPD) kündigte an, einen entsprechenden BVV-Beschluss, vorbehaltlich einer intensiven juristischen Prüfung, auch umsetzen zu wollen.



Diskussionsveranstaltung der Initiative „Wem gehört Moabit?“ mit der Bezirksstadträtin Sandra Obermeier (rechts im Bild) im November letzten Jahres. Die Initiative fordert vom Bezirksamt Mitte, gegen spekulativen Leerstand in Moabit vorzugehen. Foto: Matthias Coers

Die beiden Häuser beschäftigen Moabiter Initiativen schon seit Langem. Seit sechs Jahren leben die Mieter in der Calvinstraße 21 auf einer Baustelle. Eine geplante Luxusmodernisierung konnte in einer langwierigen juristischen Auseinandersetzung zwar verhindert werden, aber viele Wohnungen stehen seit geraumer Zeit leer. Sie wurden entkernt und sind derzeit unbewohnbar. Das Bezirksamt leitete zwar ein Verfahren gegen den Hauseigentümer, die Terrial Stadtentwicklung GmbH, ein, doch das hat noch zu keinem Ergebnis geführt. Es sei strittig, ob es sich um schützenswerten Wohnraum handelt und der Leerstand gegen das Zweckentfremdungsverbot verstößt, erklärte die für Zweckentfremdung zuständige Bezirksstadträtin Sandra Obermeier (Die Linke). Der Hauseigentümer hat inzwischen angekündigt, dass er die Wohnungen sanieren will, allerdings ohne terminliche Festlegungen. Es ist nicht auszuschließen, dass dieses Schlupfloch im Gesetz weiteren Leerstand für mindestens ein Jahr ermöglicht. Entsprechend sauer reagierten die verbliebenen Bewohner/innen und örtlichen Initiativen. Es könne doch nicht sein, „dass ein Vermieter die Wohnungen demolieren kann und sie sind dann nicht mehr schützenswerter Wohnraum“, beschwerte sich Susanne Torka von der Initiative „Wem gehört Moabit?“ in einem Interview mit dem Sender RBB. Vor diesem Hintergrund sei die Sanierungsankündigung als reine Verzögerungstaktik zu bewerten.

Bezirksamt fürchtet Prozesse

Etwas anders gelagert ist der Fall in der Perleberger Straße 50. Das Haus steht bereits seit über zehn Jahren leer. Nach mehrmaligen Verkäufen wurden einzelne Wohnungen zwangsversteigert, wobei die Erwerber diese Wohnungen aufgrund der von der Wohnungsaufsicht verfügten Sperrung nicht einmal betreten, geschweige denn nutzen können. Der derzeitige Hauseigentümer ist dem Bezirksamt nach eigenem Bekunden nicht bekannt und soll jetzt „ermittelt“ werden. In dem BVV-Antrag wird das Zwangsmittel der treuhänderischen Verwaltung als einzig sinnvoller Weg angesehen, um das Haus auf dem Weg der Ersatzvornahme in Gänze wieder bewohnbar zu machen.

Für die Initiativen ist das Vorgehen im Fall dieser beiden Häuser eine Art Lackmustest für das Bezirksamt. Denn dieses verhält sich nicht nur bei der Einleitung von Zwangsverwaltungen, sondern auch bei der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts bei spekulativen Hausverkäufen bislang äußerst defensiv, was vor allem mit den großen juristischen Risiken begründet wird. Etwas Rückendeckung könnte jetzt allerdings von der Landesebene kommen. Laut der geplanten Novellierung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes soll das Instrument der treuhänderischen Zwangsverwaltung in das Gesetz aufgenommen werden, bislang ist es lediglich im Wirtschaftsrecht allgemein verankert. Dies solle „dem beschleunigten Wiederherstellen des Wohnraums bzw. der Wiederzuführung zu Wohnzwecken dienen, falls der Verfügungsberechtigte seine Mitwirkung gänzlich verweigert“, hieß es in einer entsprechenden Senatsmitteilung. Doch die Formulierung „Mitwirkung gänzlich verweigert“ lässt Interpretationsspielraum offen. Die Neufassung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes wird frühestens im Mai 2018 in Kraft treten. Für die Initiativen in Moabit heißt das, weiterhin öffentlichen Druck auf das Bezirksamt auszuüben, endlich energisch gegen die weit verbreitete Praxis des spekulativen Leerstands vorzugehen.

Weitere Informationen:
http://wem-gehoert-moabit.de



Foto: Matthias Coers

Warum eigentlich nicht gleich Wohnungen bauen?

Zwischenlösung Sammellager ist kontraproduktiv bei der Integration Geflüchteter und eine wohnungspolitische Sackgasse

Von Hanna Hermes

Im November 2017 gab es in Berlin knapp 26.000 Geflüchtete, rund 2.000 von ihnen befanden sich noch in Erstaufnahmelagern, 18.000 in Gemeinschaftsunterkünften und 6.000 in Notunterkünften. Nach offizieller Prognose soll die Zahl der Geflüchteten bis zum Jahr 2020 auf 47.500 steigen und es ist nach wie vor offen, wo und wie diese Menschen in Zukunft untergebracht werden. Die verschiedenen Debatten zur Unterbringung von Geflüchteten offenbaren die Konzeptlosigkeit hinsichtlich der Wohnraumversorgung in den Niedrigpreissegmenten im Wohnungsbestand und im Neubau, für Geflüchtete wie für Nicht-Geflüchtete.

Im Dezember 2017 wurde auf einer Veranstaltung mit dem Titel „Wie die Integration Geflüchteter in den Kommunen gelingen kann?“ des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) das Integrationsmanagement „BENN – Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften“ vorgestellt. An zwanzig Standorten sollen dem Konzept zufolge Integrationsmanagements eingerichtet werden, um künftig den Geflüchteten die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu erleichtern und im Umfeld von großen Flüchtlingsunterkünften die Gemeinschaft im Kiez zu stärken. Gleichzeitig aber gibt das Landeskriminalamt Empfehlungen heraus, die Zäune um die Geflüchtetenunterkünfte höher zu ziehen. Es drängen sich die Fragen auf, wie eine Integration gelingen kann, wenn es eine Aufforderung zur Abschottung gibt, und welche Chancen eine Integration hat, wenn die Menschen zu Hunderten oder Tausenden in Sammellagern wohnen.

Sozialwohnungen für alle

Auf dem Wohnungsmarkt könnten Geflüchtete in Ballungsräumen schwer Fuß fassen, wurde auf der Veranstaltung ebenfalls festgestellt, denn „die Fluktuationsreserven seien erschöpft“. Dies ist auch der Senatsverwaltung bekannt und sie beschreibt auf ihrer Website ihren Lösungsansatz: „Noch immer leben viele Flüchtlinge in Berlin in Notunterkünften, denn bezahlbarer Wohnraum in Berlin ist knapp. Um in dieser Situation Abhilfe zu schaffen, werden seit Mitte 2016 an geeigneten Standorten in Berlin temporäre Wohnquartiere für Geflüchtete in Wohncontainern errichtet, sogenannte ‚Tempohomes‘. Diese Unterbringungsform stellt einen nächsten Schritt in der Unterbringung dar, bis ausreichend Plätze in sanierten Bestandsunterkünften und neuen Wohnheimen (Modulare Unterkünfte zur Flüchtlingsunterbringung – MUF) bezugsfertig sind bzw. ausreichend bezahlbare Mietwohnungen zur Verfügung stehen.“ Aber warum wird nicht effektiver ab sofort die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen für verschiedene Bedarfsgruppen, für Nicht-Geflüchtete und für Geflüchtete, vorangetrieben? Auch der Flüchtlingsrat Berlin beklagte Anfang Dezember die Verzögerung der von Rot-Rot-Grün angekündigten flüchtlingspolitischen Wende: „Die Koalition hat vereinbart, geflüchtete Menschen zügig in Wohnungen unterzubringen und alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um Geflüchteten den individuellen Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Diese Ankündigung wurde bisher nicht umgesetzt. Statt Geflüchtete auf dem Wohnungsmarkt zu stärken, ihnen den Zugang zu Sozialwohnungen zu ermöglichen und eine proaktive Akquise für Wohnungen für Geflüchtete zu betreiben, setzen die verantwortlichen Senatsverwaltungen für Soziales und für Stadtentwicklung weiterhin auf Sammellager.“ Auf dem Tempelhofer Feld vor den Hangars hat sich nach langer Suche die Tamaja GmbH als Betreiber für die „Tempohomes“, das neue Containerdorf, gefunden. 1.100 Geflüchtete werden dort in über 900 Containern untergebracht. Eine 17 Millionen Euro schwere Zwischenlösung für 18 Monate, denn Ende 2019 muss alles wieder abgebaut werden. Der Aufwand, der dort und an anderen Stellen betrieben und geplant wird, würde ausreichen, um Sozialwohnungen nicht nur für Geflüchtete, sondern auch für andere Wohnungssuchende zu bauen. Auf diese Weise wäre eine Integration möglich. Und zwar eine, die weder Zäune noch ein Integrationsmanagement bräuchte.



In Barcelona wie in ganz Spanien haben die Bankenrettungsmaßnahmen nach der Finanzkrise zur Verschuldung vieler privater Haushalte geführt. Foto: nmp

Foto: nmp

Wohnungspolitik in der Krise

Die Spezialausgabe „*Housing policy in crisis: an international perspective*“ analysiert die Verbindung von Wohnungspolitik, Privatwirtschaft und internationalen Finanzmärkten

Von Justin Kadi

Die weltweite Finanzkrise von 2008 hatte ihren Ausgang nicht zuletzt im Versagen der Wohnungspolitik in Nordamerika und Europa. Die aggressive Förderung von Wohnungseigentum, gepaart mit neuen Finanzinstrumenten und zunehmend riskanten Kreditgeschäften, produzierte eine Reihe von Immobilienblasen, die mit ihrem Platzen die Weltwirtschaft in eine jahrelange Rezession beförderte. Am Wohnungsmarkt führte das für viele Menschen zu unbezahlbaren Wohnungen und Obdachlosigkeit. Obwohl die USA und Spanien von der Immobilienkrise besonders betroffen waren, sind Wohnungssysteme heute weltweit instabiler geworden und Wohnungsprobleme werden größer. Insbesondere in Städten sind der Mangel an leistbarem Wohnraum und die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus ihren Wohnungen und Nachbarschaften akut.

Die mittlerweile vielerorts zur Normalität gewordene Wohnungskrise fußt nicht zuletzt auf der privaten Organisation der Wohnungsbereitstellung. Die Verfolgung privater Profitinteressen, zunehmend in Verbindung mit internationalen Finanzmärkten, unterminiert die Verfügbarkeit preiswerter Wohnungen und damit das Grundbedürfnis nach adäquatem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte. Das kapitalistische System der Wohnungsbereitstellung ist allerdings eingebettet in politische Rahmenbedingungen. Die Wohnungspolitik stellt damit eine zentrale Stellschraube für die Generierung, aber potenziell auch für die Linderung der Instabilität und der Exklusion durch Wohnungssysteme dar.

Die Spezialausgabe „*Housing policy in crisis: an international perspective*“ analysiert Wohnungspolitik im Spannungsfeld von Förderung und Einschränkung privater Profitinteressen im aktuellen Kontext. Ein Schwerpunkt liegt auf den Problemen einer zunehmend engen Verknüpfung von sozialem Wohnungsbau mit privaten Marktakteuren (in Chicago, Nanjing/China und Irland). Ein zweiter Schwerpunkt auf Maßnahmen gegen informelle Siedlungen und deren Scheitern bzw. Erfolgen (Accra/Ghana sowie China, Indien und Brasilien im Vergleich). Wir erfahren auch über Gewinner und Verlierer der Wohnungskrise, etwa wie Investoren in den USA bestimmte Minderheitenviertel mit riskanten Krediten vor 2008 ins Visier genommen haben oder wie die Bankenrestrukturierung in Spanien und Griechenland nach der Finanzkrise desaströse Folgen bezüglich der Verschuldung privater Haushalte hatte. Ein finaler Schwerpunkt liegt auf der Genese einer zunehmend marktdominierten Wohnungspolitik. Entgegen der oftmals vorgebrachten These einer Entstehung in den 1970er und 80er Jahren wird gezeigt, dass im Fall von Italien und Spanien der Neoliberalismus bereits auf die Zeit der Diktaturen von Mussolini und Franco zurückgeht. Dieser Blick auf die Produktion marktorientierter Wohnungspolitik gibt spannende Einsichten, mit denen die tiefe Verankerung von Eigentumsideologie und privaten Profitinteressen in Wohnungssystemen heute besser zu verstehen ist.

Zusammengenommen liefert die Spezialausgabe aktuelle, internationale Einblicke in Entwicklungen der Wohnungspolitik. Die Zusammenschau der Fallbeispiele suggeriert, dass die weltweite Finanzkrise weniger als Wendepunkt marktorientierter Politik gesehen werden kann, sondern vielmehr als Vertiefung und Intensivierung. Die enge Verknüpfung von privatem Markt und staatlicher Politik, verbunden mit internationalen Finanzmärkten, verursacht Instabilität und vergrößert Wohnungsprobleme einkommensschwacher Haushalte. In dieser allgemeinen Aussage liegt möglicherweise auch die Kernbotschaft des Hefts. Die marktorientierte Wohnungspolitik ist in unterschiedlichen Kontexten auch nach der Krise auf dem Vormarsch. Wenngleich eine düsterere Diagnose über aktuelle Entwicklungen gezeigt wird, liefert die systematische Herausarbeitung dieses Prozesses auch Angriffspunkte für Widerstand und für die Entwicklung alternativer Politikansätze, die nicht private Profitinteressen, sondern das Grundbedürfnis auf Wohnen in das Zentrum der Politikformulierung stellen.

Justin Kadi ist Stadt- und Wohnungsforscher an der Technischen Universität Wien.

Spezialausgabe „*Housing policy in crisis: an international perspective* “, herausgegeben von Desiree Fields und Stuart Hodkinson in der Zeitschrift *Housing Policy Debate* (http://www.tandfonline.com/toc/rhpd20/28/1).



Foto: nmp

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Wartungskosten in Betriebskostenabrechnungen

Von Götz Autenrieth

Immer häufiger finden sich in Betriebskostenabrechnungen Wartungskosten für die verschiedensten Positionen. Welche Kosten umlagefähig sind, ist in der Betriebskostenverordnung geregelt, die auch bestimmte Wartungskosten benennt. Aber nicht alle Wartungskosten, die sich in Betriebskostenabrechnungen finden, sind tatsächlich umlagefähig.

Was ist eine Wartung?

Laut Duden ist eine Wartung die „Durchführung von Arbeiten an einer technischen Anlage oder Ähnlichem, die der Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit dienen". Schwieriger zu verstehen, aber detaillierter ist die Formulierung in der DIN 31051, nach der es sich bei Wartungen um Maßnahmen zur Verzögerung des Abbaus des vorhandenen Abnutzungsvorrats der Betrachtungseinheit handelt. Eine Wartung wird während der Nutzung eines Objekts angewandt und nach technischen Regeln oder einer Herstellervorschrift durchgeführt. Interessant ist auch die Definition im Gabler Wirtschaftslexikon. Dort steht, dass die Wartung eine „Maßnahme der vorbeugenden Instandhaltung" ist. Zur Wartung werden alle Pflegemaßnahmen von Produktionsanlagen gerechnet wie das Reinigen, Abschmieren, Justieren, Nachfüllen von Betriebsstoffen und Katalysatoren sowie ähnliche Maßnahmen zur Verminderung bzw. Verhinderung von Verschleißerscheinungen. Hier wird bereits das Problem der Abgrenzung zur Instandhaltung deutlich. Diese Abgrenzung ist wichtig, da Kosten für Instandhaltungen keine umlagefähigen Betriebskosten sind.

Viele Wartungen werden regelmäßig, zum Beispiel jährlich, durchgeführt und zählen damit zu den umlagefähigen Betriebskosten, also zu den Kosten, die nicht vom Vermieter, sondern von den Mieter/innen getragen werden müssen. Ein typisches Beispiel ist die Wartung von Aufzügen. Hier werden meist jährlich Wartungen durchgeführt, bei denen die Funktionen geprüft und mechanische Teile geölt oder geschmiert werden. Dadurch wird ein sicherer und dauerhafter Betrieb gewährleistet. Auch die Heizung wird jährlich gewartet, geprüft und eingestellt, damit sie störungsfrei und möglichst effizient läuft.

Was unterscheidet Wartungsarbeiten von Instandhaltungsmaßnahmen?

Von Wartungen zu unterscheiden sind die Instandhaltung und die Instandsetzung, deren Kosten der Vermieter zu tragen hat. Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen werden im Gegensatz zu Betriebskosten, die laufend entstehen, durch einen konkreten Anlass wie einen Defekt hervorgerufen. Auch hier eignet sich der Aufzug gut als Beispiel. Wenn der Aufzug defekt und eine Reparatur notwendig ist, handelt es sich um eine Instandsetzung. Es gibt für Aufzüge jedoch sogenannte „Vollwartungsverträge", die auch Instandhaltungen und Reparaturen beinhalten. Diese Verträge haben für den Vermieter den Vorteil, dass sich die Kosten genau kalkulieren lassen und keine Überraschungen in Form von teuren Reparaturen drohen. Schwierig wird es bei der Umlage der Kosten auf die Mieter/innen, denn dann stellt sich die Frage, welcher Teil der Vollwartung in der Betriebskostenabrechnung berechnet werden darf. Der Anteil ist abhängig vom Anbieter und vom Alter des Aufzugs, da mit zunehmendem Alter das Schadensrisiko steigt und Vollwartungs-



Foto: Privat

Götz Autenrieth ist Sachverständiger für Erkennung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzschäden (TÜV), zertifizierter Bauschadenbewerter (Dekra) und Fachmann für Energie, Mängel und Betriebskosten in Gebäuden.

verträge für ältere Aufzüge daher teurer sind. Hier wird deutlich, dass die Abgrenzung der Wartungs- von den Instandhaltungskosten teils schwierig ist, da bei Wartungsarbeiten oft auch Instandsetzungen miterledigt werden. Dies gilt auch bei Heizungswartungen, da bei diesen häufig Kleinteile oder technische Teile ausgetauscht werden, wenn sie defekt sind. Nicht selten gibt es Streit, was Wartungs- und was Instandhaltungskosten sind, und dann müssen die Juristen ran.

Welche Arten von Wartungen gibt es?

Zuerst einmal die „klassischen Wartungen", die die meisten von uns kennen. Das sind die bereits genannten Wartungen von Aufzügen und Heizungen, außerdem Wartungen von Brandschutztüren, Rauchabzügen und Feuerlöschern, bei denen eine einwandfreie Funktion von lebenswichtiger Bedeutung sein kann. Bei der Wartung von Lüftungen werden meist Schächte gereinigt und die Funktionen von Ventilatoren geprüft oder auch Filter erneuert. Auch die Tanks von Ölheizungen müssen regelmäßig auf Dichtheit geprüft und gereinigt werden. Ein weiterer Posten gehört zu den Wartungen, obwohl er nicht so heißt: der Schornsteinfeger. Er kehrt die Schornsteinzüge, prüft sie auf Undichtigkeiten und führt die Arbeiten regelmäßig aus. In manchen Häusern erfolgt eine Wartung von Rückstauklappen. Diese ist notwendig, wenn Installationen im Haus tiefer liegen als der Kanal in der Straße und somit die Gefahr besteht, dass Abwasser in das Haus drücken kann. Rückstauklappen verhindern das Zurückfließen von Abwasser ins Haus. Für die sichere Funktion dieser Klappen ist eine meist jährliche Prüfung und Reinigung notwendig.

Bei diesen Positionen ist die Notwendigkeit der Wartungen klar erkennbar und es ist nachvollziehbar, dass diese Wartungen, auch im Sinne der Mieter/innen, notwendig sind.

In den letzten Jahren ist aber zu beobachten, dass Eigentümer und Verwaltungen erfinderischer werden bei der Einführung neuer Wartungsarten. So habe ich bei einer Prüfung in einer Abrechnung der GSW die „Betreuung von Zählerstromanlagen" entdeckt. Hier wurden je Stromzähler 2,63 Euro und 10,11 Euro berechnet. Welche Leistung dafür erbracht wurde, ist nicht bekannt. Wenn diese Preise auch nicht hoch sind, kommt bei einem großen Wohnungsbestand wie bei der GSW natürlich einiges an Kosten zusammen, sodass sich der Auftrag für das Unternehmen sicher lohnt.

In der Abrechnung einer anderen Verwaltung fanden sich die „Überprüfung der im Objekt befindlichen Hauseingänge, Allgemein- und Verkehrsflächen" und die „laufende Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Hauseingangs- und Kellertüren". Dazu gab es einen Wartungsvertrag, in dem die „optische Sichtprüfung auf Mängel und Schäden" und die „Zustands- und Mängelanalyse mit Dokumentation" vereinbart waren. Hinter dieser etwas kryptischen Formulierung steckt nichts weiter als eine normale Hauswarttätigkeit im Rahmen der Verwaltung. Ist ein Schaden vorhanden, beispielsweise eine gesprungene Glasscheibe oder eine schlecht schließende Tür, wird dieser an die Verwaltung gemeldet, die dann den Reparaturauftrag auslöst. In diesem Fall gab es aber zusätzlich ein Unternehmen, das mit der Hauswarttätigkeit betraut war. Ob sogar eine Doppelberechnung vorliegt, da die Arbeiten sowohl vom Hauswart als auch von einem anderen Unternehmen ausgeführt werden, muss geprüft werden. Weiterhin werden in Betriebskostenabrechnungen mitunter Dach-, Dachrinnen-, Fassaden- und Fensterwartungen berechnet, deren Umlage zweifelhaft ist (siehe nächste Antwort).



Die Wartung und die Überprüfung von Aufzügen gehört zu den gängigen Wartungsarbeiten, die regelmäßig und auch im Sinne der Mieter/innen durchgeführt werden. Foto: Kone

Die Wartung von Rolltreppen, Sprinkleranlagen und anderem gibt es nur bei gewerblicher Vermietung; bei Wohnungen spielen sie keine Rolle.

Wie erkenne ich, ob Wartungskosten berechnet wurden?

Das ist gar nicht so einfach. Häufig „verstecken" sich Wartungskosten in anderen Positionen. So wurde zum Beispiel die in der vorigen Antwort genannte Prüfung der Hauseingänge und Türen unter Hauswartkosten abgerechnet. Die Kosten des Wartungsvertrags wurden zu den Hauswartkosten addiert und erhöhten dadurch die Kosten für die Mieter/innen. Wartungskosten – auch nicht umlagefähige – können also die Ursache für Kostensteigerungen oder auffällig hohe Kosten sein. Manchmal werden die Kosten auch „unter falschem Namen" in der Abrechnung aufgelistet. In einem Fall wurden beispielsweise die Kosten einer Dachwartung als Reinigung von Dachrinnen bezeichnet. Die Reinigung von Dachrinnen stellt eine umlagefähige Position der wiederkehrenden Betriebskosten dar und findet sich daher in vielen Abrechnungen. Allerdings gehören diese zu den sonstigen Kosten, deren Umlage ausdrücklich vereinbart werden muss. Wenn es sich aber um eine Dachwartung handelt, sieht die Sache anders aus. Eine Wartung im klassischen Sinn – schmieren, ölen, einstellen – gibt es bei Dächern nicht. Auch muss ein Dach, bis auf Ausnahmefälle vielleicht, nicht gereinigt werden. Das erledigt die Witterung kostenlos für uns. Bei einer Dachwartung geht es um eine Prüfung des Zustands, um die Beseitigung von Schäden, zum Beispiel nach einem Sturm verrutschte oder defekte Dachziegel, oder um die Befestigung von losen Teilen. Die Ausführung dieser Tätigkeiten ist durchaus sinnvoll, allerdings handelt es sich dabei zweifelsfrei um Instandhaltungsarbeiten, die vom Vermieter zu bezahlen sind.

In manchen Betriebskostenabrechnungen gibt es Erläuterungen, aus denen hervorgeht, aus welchen Einzelbeträgen sich zum Beispiel die Hauswartkosten zusammensetzen. Sind hier mehrere Positionen oder verschiedene Unternehmen aufgelistet, sollte man hellhörig werden und bei der Verwaltung nachfragen. Gibt es keine Erläuterungen, hilft ein Blick in die Abrechnungsunterlagen der Verwaltung weiter. Eine solche Belegeinsicht ist bei Unklarheiten unverzichtbar. Wollen Sie die Umlagefähigkeit oder die Höhe der umgelegten Kosten bestreiten, müssen Sie Ihre Zweifel nämlich detailliert darlegen.

Alle bisher im MieterEcho veröffentlichten Beiträge „Mieter/innen fragen – wir antworten“ finden Sie auf unserer Website (www.bmgev.de/mietrecht/fragen-und-antworten.html).

Welche Wartungskosten sind gerechtfertigt?

Bei der Einschätzung, ob die Umlage von einer bestimmten Wartung gerechtfertigt ist, kann einem zuerst einmal der gesunde Menschenverstand weiterhelfen. Bei den in der Antwort auf „Welche Arten von Wartungen gibt es?“ genannten und bekannten Wartungsarbeiten an Aufzügen, Heizungen, Brandschutztüren, Rauchabzügen ist klar, dass sie durchgeführt werden müssen. Auch gibt es neue Arten von Wartungen, die sinnvoll sind, wie die Prüfung der Warmwasseranlage auf Legionellen, die dem Schutz unserer Gesundheit dient. Es ist zwar ärgerlich, dass nun eine neue Kostenart in der Abrechnung auftaucht und die Kosten erhöht, aber Untersuchungen haben gezeigt, dass hier eine Gefahr für unsere Gesundheit bestehen kann. Also ist es gut, wenn geprüft wird und der Vermieter geeignete Maßnahmen ergreifen muss, falls ein bestimmter Grenzwert überschritten wird.

Anders verhält es sich bei der bereits erwähnten angeblichen Wartung von Stromzählern. Haben Sie schon einmal erlebt, dass ein Stromzähler gewartet wurde? Früher hingen Stromzähler häufig jahrzehntelang in Wohnungen und funktionierten einwandfrei. Heute sind sie häufig im Keller angebracht und entziehen sich dadurch unserer laufenden Kontrolle. Mir sind aber keine an Stromzählern auszuführenden Wartungsarbeiten bekannt. Es stellt sich also die Frage, warum die GSW ihre Zählerstromanlagen betreuen lässt und alle anderen Unternehmen nicht.

Auch eine Fassade bedarf keiner Wartung. Wie beim Dach erledigt die Witterung die Reinigung. Bei Beregnung wird die Fassade von anhaftenden Verschmutzungen aus der Luft gereinigt. Die Feststellung von Schäden übernehmen der Hauswart oder ein beauftragter Dienstleister und die Beseitigung der Vermieter im Rahmen der Instandhaltung oder -setzung. Und doch findet sich in Abrechnungen immer häufiger eine Fassadenwartung. Nach meinen Erfahrungen handelt es sich dabei meistens um die Beseitigung von Graffiti.

Zum Thema Betriebskosten halten wir auf unserer Website viele Informationen sowie einen Betriebskostenrechner für Sie bereit (www.bmgev.de/betriebskosten.html).

Manche Vermieter schließen einen Vertrag mit einem Unternehmen, das regelmäßig die Fassade inspiziert. Durch die Regelmäßigkeit der Arbeiten soll es sich um wiederkehrende Kosten, also um Betriebskosten handeln. Die Entfernung von Graffiti ist aber keine laufende Tätigkeit, die in einem festen Rhythmus ausgeführt wird, sondern sie hängt von einem konkreten Anlass ab, nämlich dem Besprühen der Fassade mit Graffiti. Nur dann ist die Beseitigung notwendig. Und damit handelt es sich um eine Instandhaltung.

Bei diesen Wartungsarten drängt sich der Verdacht auf, dass Instandhaltungskosten lediglich als Wartung deklariert werden, damit sie auf die Mieter/innen umgelegt werden können. Hier sollte eine genaue Prüfung der Umlagefähigkeit erfolgen.

Wie hoch sind Wartungskosten üblicherweise?

Es gibt Kostenpositionen, die viele von uns kennen und daher gut einzuschätzen sind. Die Wartung einer Gasetagenheizung wird in vielen Wohnungen ausgeführt und kostet meist unter 100 Euro pro Jahr. Wenn in Ihrer Abrechnung nun 200 Euro verlangt werden, ist klar, dass dieser Betrag zu hoch ist.



Die Umlagefähigkeit der Wartungskosten für Rauchmelder unter der Position „sonstige Betriebskosten“ ist rechtlich umstritten. Eine höchstrichterliche Entscheidung hierzu steht noch aus. Miet- oder Leasingkosten für Rauchwarnmelder gehören nach überwiegender Ansicht nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten.
Foto: www.rauchmelder-lebensretter.de

Die Wartung eines Feuerlöschers kostet nur wenige Euro, auch die Kosten der Wartung von Brandschutztüren, Rauchabzügen und Rückstauklappen sind überschaubar.

Bei den Wartungskosten von Aufzügen benötigt man schon mehr Fachwissen, um die Berechtigung der Kostenhöhe einschätzen zu können. Es gibt aber Durchschnittswerte für Aufzugskosten in der Berliner Betriebskostenübersicht, die man als Grundlage heranziehen kann.

Bei der Reinigung von Dachrinnen kann man den geschätzten Zeitaufwand – oder man hat die Ausführung der Arbeiten schon mal gesehen und weiß, wie lange es gedauert hat – mit einem geschätzten Stundensatz von ca. 50 Euro multiplizieren und so zu einer groben Einschätzung gelangen

Wie sind Mietkosten und Servicegebühren einzuordnen?

In Heizkostenabrechnungen oder bei der Umlage der Kosten für Rauchwarnmelder werden jährliche Kosten für Heizkostenverteiler oder Rauchwarnmelder manchmal als „Service“ bezeichnet. Der Begriff Service suggeriert, dass hier eine Leistung – ähnlich wie die einer Wartung – erbracht wird. An diesem Beispiel sieht man, wie schwierig die Abgrenzung der einzelnen Kostenarten ist. Bei diesen Kosten handelt es sich aber um die Kosten der Anmietung der Geräte – manchmal auch als Leasingkosten bezeichnet. Der Eigentümer will sich auf diese Weise den Kauf sparen und die Kosten auf die Mieter/innen umlegen. Wie bei den Wartungskosten gibt es auch bei Mietkosten einen Trend zur Ausweitung und Abwälzung von Kosten auf die Mieter/innen. Immer öfter werden zum Beispiel die gesetzlich vorgeschriebenen Notrufsysteme der Aufzüge nicht mehr vom Eigentümer gekauft, sondern als Mietkosten in der Betriebskostenabrechnung berechnet. Auch hier sollte eine genaue Prüfung der Umlagefähigkeit erfolgen.

Was tun, wenn die Betriebskostenabrechnung nicht nachvollziehbar ist?

Bei Zweifeln an der Korrektheit Ihrer Abrechnung ist es aus den genannten Gründen empfehlenswert, sich fachlichen Rat zu holen. Gehen Sie in die Beratung der MieterGemeinschaft und lassen Sie Ihre Abrechnung prüfen (Betriebskostenberatung siehe Seite 31).

BGH
Urteil vom 27.09.2017
AZ: VIII ZR 193/16

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

a) Ist durch Auflauf eines Zahlungsrückstands des Mieters in der in § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a oder Buchstabe b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB nur durch vollständige Zahlung des Rückstands vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen (…).
b) Bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a, § 569 Absatz 3 Nr. 1 Satz 1 BGB), ist nicht auf die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen (…).



Der BGH entschied, dass bei der Beurteilung, ob ein Zahlungsrückstand die Miete für einen Monat übersteigt, nicht die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete heranzuziehen ist. In dem betreffenden Fall hatte die Mieterin die Miete wegen diverser Mängel in der Wohnung gemindert. Foto: ME

Gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3a BGB kann ein Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Zahlung eines nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist. „Nicht unerheblich“ ist der Rückstand gemäß § 569 Absatz 3 Nr. 1 Satz 1 BGB, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Gemäß § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB ist die Kündigung ausgeschlossen, „wenn der Vermieter vorher befriedigt wird“. Eine Mieterin leistete wegen diverser Mängel seit Oktober 2014 auf die vereinbarte Miete von 479,96 Euro jeweils nur Teilzahlungen, wobei sie sich auf eine Minderung wegen Mängel berief. Für Februar 2015 hatte die Mieterin nur 407,96 Euro gezahlt. Die (geminderte) Miete für März 2015 in Höhe von 402,96 Euro ging beim Vermieter erst am 16. März 2015 ein. Mit Schreiben vom 16. März 2015, welches bei der Mieterin am folgenden Tag einging, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs. Ein vollständiger Ausgleich der Zahlungsrückstände für Februar und März 2015 erfolgte auch später nicht. Das Amtsgericht Nauen verurteilte die Mieterin zur Räumung der Wohnung. Auf deren Berufung wies das Landgericht Potsdam die Räumungsklage des Vermieters ab. Es vertrat die Auffassung, dass der Mietrückstand für die aufeinander folgenden Monate Februar 2015 und März 2015 den Vermieter nicht zur Kündigung berechtigt habe. Eine solche Kündigung sei nur berechtigt, wenn der eine Monatsmiete übersteigende Rückstand auch noch bei Zugang der Kündigung beim Mieter bestehe, was hier – am 17. März 2015 – nicht mehr der Fall gewesen sei. Aus § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB folge auch nicht, dass der Vermieter vor Zugang der Kündigung vollständig befriedigt werde, vielmehr müsse der Rückstand bei Zugang der Kündigung nur weniger als eine Monatsmiete betragen, was hier der Fall gewesen sei. Da die Minderung teilweise berechtigt gewesen sei, habe der ursprüngliche Rückstand von 503,96 Euro aufgrund der Zahlung vom 16. März 2015 bei Zugang der Kündigung am 17. März 2015 nur noch 101,00 Euro betragen. Der Bundesgerichtshof folgte dieser Auffassung nicht und hob das Urteil des Landgerichts auf. Sei „durch Auflauf eines Rückstands in der in § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a oder Buchstabe b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur Kündigung des Mietverhältnisses entstanden“, werde dieses „nach § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstands vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen“. Hier habe der Rückstand vor der Zahlung vom 16. März 2015 für zwei aufeinander folgende Termine mit 503,96 Euro eine Monatsmiete überstiegen. Dabei sei auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete (479,96 Euro) abzustellen und nicht – wie vom Landgericht Potsdam angenommen – auf die geminderte Miete von 455,96 Euro, was hier im Ergebnis allerdings keinen Unterschied machte, da der Rückstand in beiden Fällen eine Monatsmiete überstieg. Auch unter Berücksichtigung der vom Landgericht angenommenen berechtigten Minderung habe der Rückstand für Februar 2015 und März 2015 auch bei Zugang der Kündigung noch 101,00 Euro betragen, sei also nicht vollständig ausgeglichen gewesen. Anders als das Landgericht meinte, müssten die Kündigungsvoraussetzungen (hier: Mietrückstand in Höhe von mehr als einer Monatsmiete für zwei aufeinander folgende Termine) „nicht auch noch im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung gegeben sein“. Der Gesetzgeber sei „dem Interesse des vertragsuntreuen Mieters, der einen erheblichen Zahlungsrückstand hat auflaufen lassen, dadurch entgegengekommen, dass er ihm mit § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB die Möglichkeit der Nachholung der rückständigen Zahlungen bis zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung eingeräumt hat (…). Dem Vermieter wird damit eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem vertragsuntreuen Mieter mithin nur dann zugemutet, wenn die gesamten Mietrückstände ausgeglichen werden“. Anderenfalls habe es der vertragsuntreue Mieter in der Hand, „einer berechtigten fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses – gegebenenfalls auch mehrfach – dadurch zu entgehen, indem er lediglich eine Teilzahlung vornimmt, die den Gesamtrückstand (knapp) unter die Grenze des für eine solche Kündigung (…) erforderlichen Betrages verringert“. Da die Mieterin den Rückstand auch nicht innerhalb der „Schonfrist“ (Zahlung spätestens zum Ablauf von zwei Monaten ab Rechtshängigkeit der Räumungsklage) des § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB gezahlt habe, bleibe die fristlose Kündigung des Vermieters vom 16. März 2015 wirksam.

Anmerkung:
Es ist generell, auch wegen des Kündigungsrisikos, nicht zu empfehlen, Minderungsbeträge direkt von der Miete abzuziehen (es sei denn, es gibt eine entsprechende schriftliche Einigung mit dem Vermieter über die Höhe der Minderung). Stattdessen sollte mit jeder Mängelmel-

dung erklärt werden, dass die Miete wegen der Mängel gemindert ist und alle Zahlungen bis zur Mängelbeseitigung unter dem Vorbehalt der Rückforderung erfolgen. Gibt es keine Einigung mit dem Vermieter, können die (unter Vorbehalt) zuviel gezahlten (Minderungs-)Beträge gerichtlich geltend gemacht werden. Das Risiko des Mieters reduziert sich dann auf das Unterliegen im Zahlungs- statt in einem Räumungsprozess. Wie der Fall außerdem zeigt, ist auch ein nur geringfügiger regelmäßiger Abzug einer Minderung von der Miete entgegen einer verbreiteten Auffassung („bevor ich damit einen kündigungsrelevanten Rückstand erreiche, dauert es ja über zwei Jahre") riskant. Kommt es zusätzlich nur einmal aufgrund eines Versehens oder Fehlers zu einer verspäteten Mietzahlung (die ansonsten als Einzelfall zunächst folgenlos bliebe), liegt ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete für zwei aufeinander folgende Monate vor, was den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.



Für viele Vermieter sind verspätete Mietzahlungen ein willkommener Kündigungsgrund, da sich durch den angespannten Wohnungsmarkt mit jeder Neuvermietung eine höhere Miete erzielen lässt. Mieter/innen sollten daher unbedingt darauf achten, ihre Miete immer pünktlich zu zahlen. Foto: S.Hofschlaeger/Pixelio.de

LG Berlin
Urteil vom 17.11.2017
AZ: 65 S 196/17

Kündigung wegen verspäteter Mietzahlung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Anne Richter

Die zweimalige verspätete Mietzahlung nach bereits erfolgter Abmahnung wegen unpünktlicher Mietzahlungen rechtfertigt dann keine Kündigung des Mietverhältnisses, wenn der Vermieter selbst zuvor in erheblicher Weise gegen seine Vertragspflichten verstoßen hat.

Der Mieter einer Neuköllner Wohnung hatte die Miete für die Monate Februar, Mai und Juni 2016 verspätet gezahlt. Nachdem die Hausverwaltung ihn deswegen mit Schreiben vom 14. Juni 2016 abgemahnt hatte, zahlte er die Miete in den Folgemonaten pünktlich. Die Zahlungen für Dezember 2016 und Januar 2017 erfolgten allerdings erneut verspätet. Der Vermieter kündigte ihm daraufhin mit Schreiben vom 9. Januar 2017. Der Mieter wandte im Räumungsprozess vor dem Amtsgericht Neukölln ein, dass der Vermieter trotz mehrfacher Aufforderungen seit 2015 die Beseitigung erheblicher Schäden am Dielenfußboden in Bad und Küche verweigere. Ihm habe daher ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete zugestanden. Das Amtsgericht Neukölln vertrat die Auffassung, dass das Zurückbehaltungsrecht nur in Höhe des Mietminderungsbetrags bestanden hätte. Es verurteilte den Mieter daher zur Räumung, da auch unter Berücksichtigung des Zurückbehaltungsrechts noch (verringerte) Zahlungen für Dezember 2016 und Januar 2017 hätten erfolgen müssen, was jedoch jeweils verspätet geschah.
Auf die Berufung des Mieters hob das Landgericht Berlin das Urteil auf und wies die Räumungsklage des Vermieters ab. Es stellte klar, dass bei der „Abwägung, ob der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, (…) stets eine Gesamtschau des vertraglichen Verhältnisses vorzunehmen" sei. Hier sah das Landgericht die mehrmalige verspätete Zahlung als „geringfügiger zu bewertende Pflichtverletzung" des Mieters im Vergleich zum vertragswidrigen Verhalten des Vermieters an, der trotz Mängelrügen des Mieters erhebliche Mängel in der Wohnung nicht beseitigt hatte. Für den Mieter spreche, dass er nach der Abmahnung von Juli 2016 bis November 2016 pünktlich seine Miete gezahlt habe.

Anmerkung:
Das erfreuliche Urteil sollte keinesfalls zur Nachlässigkeit bei der Mietzahlung verleiten. Es ist erforderlich, die Miete stets pünktlich zu zahlen. Bei vielen Berliner Vermietern gehört es inzwischen zur liebgewonnenen Übung, diesbezügliche Vertragsverstöße zum Anlass für ihre Versuche zu nehmen, Altmieter/innen loszuwerden. Man sollte sich dabei ihre tatsächliche Motivation vor Augen halten. Da bei jeder Neuvermietung angesichts der Marktlage eine ungleich höhere Miete erzielt werden kann, ist jede gelungene „Entsorgung" einer Altmieterin bzw. eines Altmieters ein äußerst lukratives Geschäft. Für den Vermieter ist ein derartiger Rechtsstreit eher ein sportliches Ereignis, bei dem er vergleichsweise geringe Prozesskosten riskiert, aber ein kleines Vermögen gewinnen kann. Für den Mieter bzw. die Mieterin hingegen bedeutet ein solcher Rechtsstreit oft eine Existenzbedrohung.

BGH
Urteil vom 27.09.2017
AZ: VIII ZR 243/16

Verwertungskündigung und Bestandsinteresse

a) Die Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB setzt einen erheblichen Nachteil beim Vermieter selbst voraus; ein Nachteil bei einer mit der vermietenden Gesellschaft persönlich und wirtschaftlich verbundenen „Schwestergesellschaft" reicht insoweit nicht aus.
b) Zum Erfordernis einer konkreten Darlegung eines „erheblichen Nachteils" des Vermieters bei der Verwertungskündigung.

Die Mieterin einer 190 m² großen Wohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus,

in welchem außer ihr noch eine Arztpraxis und eine Apotheke untergebracht waren, erhielt im Juni 2015 eine Kündigung ihrer Vermieterin. Diese, eine GmbH & Co. KG, erklärte, dass sie beabsichtige, das Wohn- und Geschäftshaus abzureißen und derart neu zu bauen, dass das auf dem Nachbargrundstück in den dort befindlichen Gewerberäumen ansässige Modegeschäft angemessen erweitert werden könne. Das Nachbargrundstück habe sie an eine GmbH & Co. KG, die Betreiberin des Modegeschäfts, verpachtet. Die Komplementärinnen beider Gesellschaften würden von derselben Geschäftsführerin, Frau K., vertreten, die Gesellschaften seien sowohl persönlich als auch wirtschaftlich verbunden. Auch unter Berücksichtigung der notwendigen Investitionen für Abriss und Neubau seien bei langfristiger Verpachtung auch dieses Grundstücks deutlich höhere Erträge zu erwirtschaften als bei Fortsetzung der bisherigen Mietverhältnisse. Das Amtsgericht St. Blasien und das Landgericht Waldshut-Tiengen hielten die Kündigung für wirksam und verurteilten die Mieterin zur Räumung. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts auf die Revision der Mieterin jedoch auf. Zwar stelle der Plan der Vermieterin „eine angemessene wirtschaftliche Verwertung“ dar und sei von „vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen“. Fraglich sei jedoch, ob ihr durch den Fortbestand des Mietverhältnisses „erhebliche Nachteile“ entstehen würden. Die Beurteilung dieser Frage sei „vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen“. Der Vermieter habe vor diesem Hintergrund „keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung oder auf Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeit, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil verspricht“. Denn auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung sei durch das Grundgesetz geschützt. Folglich begründe „nicht bereits jeder aus dem Fortbestand des Mietverhältnisses dem Vermieter erwachsende Nachteil einen Anspruch des Vermieters auf Räumung der Wohnung“. Die Nachteile des Vermieters dürften jedoch auch keinen Umfang annehmen, der die dem Mieter bei Räumung der Wohnung entstehenden Nachteile weit übersteigt. Insbesondere darf es nicht auf Fälle andernfalls drohenden Existenzverlustes reduziert werden. Diese im Rahmen des § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB erforderliche Abwägung zwischen dem Bestandsinteresse der Mieterin und dem Verwertungsinteresse der Vermieterin unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls habe das Landgericht nicht in richtiger Weise vorgenommen. Es habe keine Feststellungen dazu getroffen, „inwiefern bei der gegenwärtigen Lage (konkrete) Nachteile für die wirtschaftliche Situation der Klägerin zu besorgen sind“. Die Auffassung des Landgerichts laufe darauf hinaus, dass ein zur Kündigung berechtigender Nachteil bereits dann vorläge, wenn der Vermieter mit der Wohnung nicht nach Belieben verfahren kann. Dies sei mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar. Zudem habe das Berufungsgericht zu Unrecht angenommen, dass auch die wirtschaftlichen Belange der „Schwestergesellschaft“ der Vermieterin, die das Modehaus betreibt, zu berücksichtigen seien. Es handele sich jedoch um verschiedene Gesellschaften, woran die persönliche und wirtschaftliche Verflechtung nichts ändere. Der Kündigungsgrund des § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB setze aber erhebliche Nachteile des Vermieters selbst voraus. Allein solche seien maßgeblich, nicht dagegen, inwieweit durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses Belange Dritter berührt würden.

BGH
Urteil vom 20.09.2017
AZ: VIII ZR 250/16

Folgen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel im preisgebundenen Wohnraum

a) Der Vermieter preisgebundenen Wohnraums ist grundsätzlich nicht gehindert, gemäß § 10 Absatz 1 Satz 1 WoBindG die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Absatz 4 Satz 2 II. BV zu erhöhen, wenn sich die im Mietvertrag enthaltene Formularklausel über die Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters als unwirksam erweist (…).
b) In den vorgenannten Fällen ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter vor dem Erhöhungsverlangen eine wirksame Abwälzungsklausel anzubieten oder ein entsprechendes Angebot des Mieters anzunehmen; insbesondere folgt eine solche Pflicht weder aus § 241 Absatz 2 BGB noch aus § 242 BGB.

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 1988 über eine preisgebundene, mit öffentlichen Fördermitteln errichtete Wohnung war vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat. Die Klausel ist, worüber sich der Vermieter und der Mieter einig sind, nach der nach Vertragsabschluss ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam. Im Februar 2014 verlangte der Vermieter vom Mieter eine Mieterhöhung, wobei er unter Hinweis auf § 28 Absatz 4 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) jährliche Kosten für Schönheitsreparaturen in Höhe von 10,32 Euro/m² verlangte. Dieser Zuschlag ist in der II. BV für preisgebundene Wohnungen, die dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) unterliegen, vorgesehen, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat. Der Mieter zahlte den Erhöhungsbetrag nur unter Vorbehalt, da er der Meinung war, dass der Vermieter ihm zuvor eine (wirksame) Regelung zur kostengünstigeren Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen hätte anbieten müssen. Er verklagte schließlich den Vermieter auf Rückzahlung der nach seiner Meinung ohne Rechtsgrund zu viel gezahlten Zuschläge für Schönheitsreparaturen und bot dem



Vermieter von preisgebundenen Wohnungen sind grundsätzlich berechtigt, im Fall der vertraglichen Vereinbarung einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel die Kostenmiete um einen Zuschlag gemäß der zweiten Berechnungsverordnung zu erhöhen. Foto: Petra Bork/Pixelio.de

Vermieter im Laufe des Rechtsstreits auch noch explizit eine wirksame Abwälzung der Schönheitsreparaturen an. Seine Klage hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte zunächst in Anlehnung auf seine diesbezügliche Rechtsprechung aus dem Jahr 2010 klar, dass der Vermieter einer preisgebundenen Wohnung grundsätzlich berechtigt sei, im Fall der vertraglichen Vereinbarung einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel die Kostenmiete um den in § 28 Absatz 4 Satz 2 II. BV vorgesehenen Zuschlag zu erhöhen, wenn die im Mietvertrag enthaltene Klausel zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam sei. Die Unwirksamkeit der Klausel führe nämlich zur Anwendung der gesetzlichen Regelung, wonach der Vermieter während der Mietzeit zur Durchführung notwendiger Schönheitsreparaturen verpflichtet sei. Dies berechtige den Vermieter einer dem WoBindG unterliegenden Wohnung, den in der II. BV vorgesehenen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu verlangen. Entgegen der Auffassung des Mieters sei der Vermieter in einem solchen Fall auch nicht „nach Treu und Glauben“ verpflichtet, dem Mieter die Vereinbarung einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel anzubieten oder ein entsprechendes Angebot des Mieters anzunehmen. Der „ursprüngliche Regelungsplan“ von Vermieter und Mieter habe nämlich entgegen der Auffassung des Mieters nicht dessen Recht umfasst, die Schönheitsreparaturen selbst (kostengünstig) vorzunehmen. Die Formularklausel habe sich vielmehr nur mit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter beschäftigt, ohne einen Hinweis auf einen anderenfalls möglichen Zuschlag zur Miete. Es sei also nicht ersichtlich, dass die unwirksame Klausel (auch) den Zweck verfolgt hätte, dem Mieter eine kostengünstigere Renovierung in Eigenleistung zu ermöglichen. Die Pflicht des Verwenders von Formularverträgen, die Verwendung von unwirksamen Klauseln zu unterlassen, beinhalte nicht das Gebot, wirksame Klauseln zu verwenden oder anzubieten. Die Regelungen über die Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen (§§ 307 ff. BGB) hätten „keinen über die Bestimmungen des § 306 BGB hinausreichenden Sanktionscharakter“. Gemäß § 306 Absatz 2 BGB gilt im Fall der Unwirksamkeit einer Formularklausel die gesetzliche Regelung. Diese hatte der Vermieter hier angewendet. Der Bundesgerichtshof gestand dem Mieter allerdings zu, dass es dem Vermieter als Anwender einer unwirksamen Klausel verwehrt sein könnte, „sich auf eine an sich gegebene Unwirksamkeit einer Klausel zu berufen, wenn sein Vertragspartner sie gegen sich gelten lassen will“. Ein solcher Fall lag hier laut Bundesgerichtshof jedoch nicht vor: Der Mieter habe sich gegenüber dem Vermieter „gerade nicht und zudem auch nicht zeitnah darauf berufen, dass er die unwirksame Abwälzungsklausel gegen sich gelten lassen und die Schönheitsreparaturen nach den darin getroffenen Regelungen durchführen wolle“. Vielmehr habe er erst zwei Jahre nach dem streitigen Mieterhöhungsverlangen die Zustimmung zu einer von der ursprünglichen Formularklausel abweichenden Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen verlangt. Darauf habe er jedoch keinen Anspruch.

Anmerkungen:
1) Der BGH deutet in seinem Urteil zumindest an, dass im Fall einer derartigen Mieterhöhung der Mieter diese abwenden könnte, indem er (umgehend!) erklärt, die unwirksame Klausel im Mietvertrag gegen sich gelten zu lassen. Ob das ökonomisch sinnvoll ist, sollte – gegebenenfalls mithilfe unserer mietrechtlichen Beratung – umgehend geprüft werden, wenn der Vermieter eine derartige Mieterhöhung verlangt.
2. Das vorstehende Urteil bezieht sich ausschließlich auf preisgebundene Wohnungen. Für frei finanzierte Wohnungen (insbesondere in der Regel auch Altbauwohnungen) hat der Bundesgerichtshof bereits vor Jahren entschieden, dass der Vermieter im Fall der Unwirksamkeit der im Mietvertrag enthaltenen Schönheitsreparaturklausel keinen Zuschlag zur Miete verlangen kann.

AG Neukölln
Urteil vom 22.03.2017
AZ: 17 C 258/16

Umlage von Aufzugskosten als Betriebskosten

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

Ist in einem Mietvertrag die Nutzung des vorhandenen Aufzugs durch den Mieter nicht vereinbart, kann der Vermieter diese Vereinbarung nicht einseitig ändern und die Kosten des Aufzugs als Betriebskosten auf den Mieter umlegen.

Bei der Anmietung einer Wohnung in Neukölln im Jahr 2010 erhielt die Mieterin keinen Schlüssel für den im Haus befindlichen Aufzug, welchen sie auch nicht nutzen wollte. Später übersandte ihr der Vermieter einen Schlüssel für den Aufzug, welchen die Mieterin aber zurücksandte. Mit der Betriebskostenabrechnung für 2015 verlangte der Vermieter von der Mieterin die Zahlung von Aufzugskosten in Höhe von 309,89 Euro. Seine Klage vor dem Amtsgericht Neukölln hatte jedoch keinen Erfolg. Das Amtsgericht stellte klar, dass es nicht darauf ankomme, dass im Vertrag auch die Kosten eines Aufzugs als umlagefähige Betriebskosten aufgelistet waren. Da die Mieterin bei Anmietung der Wohnung keinen Zugang zum bereits vorhandenen Aufzug erhalten habe, sei dieser „von dem Mietgebrauch nicht erfasst“. Eine Erweiterung des Vertrags um die Aufzugsnutzung sei danach nur durch eine einvernehmliche Vertragsänderung möglich gewesen. Das entsprechende Angebot des Vermieters durch Übersendung des Schlüssels habe die Mieterin mit der Rücksendung jedoch abgelehnt. Daher könne der Vermieter die Kosten des Aufzugs nicht auf die Mieterin umlegen.



Die Nutzung eines bereits im Gebäude vorhandenen Aufzugs durch Mieter/innen muss vereinbart sein. Ist sie es nicht, kann der Vermieter den Vertrag nicht nachträglich einseitig verändern. Foto: Kone

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Montag 16 bis 18 Uhr*, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

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

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

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

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

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

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

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

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen. Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.
Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

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

VORMITTAGSBERATUNG

Mittwoch 10 bis 12 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10 bis 13 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr, Prenzlauer Berg
Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus
Ab 02.03.2018 neue Zeit: 9 bis 11 Uhr

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.
Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.
In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf
Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin leben e.V., U Louis-Lewin-Straße 195

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

Unsere Beratungsstellen

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

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

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, abw gGmbH/ Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301, ♿
Ⓢ Westend 🚌 309, 145

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
Ⓤ Mierendorffplatz
Ⓤ und Ⓢ Jungfernheide 🚌 M27, X9

Friedrichshain

Montag 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 🚋 21

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 🚋 21

Hellersdorf

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Achtung, neuer Ort:
Albert-Kuntz-Straße 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
Mittendrin leben e. V., ♿
Ⓤ Louis-Lewin-Straße 🚋 195

Hohenschönhausen

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
Neustrelitzer Straße 63
Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e. V.
🚋 M5, M16 🚌 256

Köpenick

Montag 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
Ⓢ Schöneweide weiter mit 🚋 63 oder 67

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ♿
Ⓢ Köpenick 🚌 X69, 269, 164
🚋 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

Montag 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
Ⓤ Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke 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

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ♿
Ⓢ Storkower Straße
🚋 M5, M6, M13, M16

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
Ⓤ Friedrichsfelde Ⓤ und Ⓢ Lichtenberg

Marzahn

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

Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
Ⓢ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
Ⓤ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
🚋 M1, M6 🚌 240

Neukölln

Montag 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar 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 „elele”
Ⓤ Hermannplatz
🚌 M29, M41, 171, 194

Mittwoch 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167

Freitag 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ♿
Ⓤ und Ⓢ Pankow Ⓢ Wollankstraße
🚋 M1 🚌 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

Montag 18 bis 19 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚋 M1, M8, M12 🚌 240

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
Ⓤ Eberswalder Straße
🚋 M1, M10, M12 🚌 240

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e. V.
🚋 M4, M10 🚌 200

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e. V.
Ⓤ und Ⓢ Schönhauser Allee
🚋 M1, M13, 12, 50

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
🚋 M2, M10

Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr
Ab 02.03.2018 neue Zeit: 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚋 M1, M8, M12 🚌 240

Reinickendorf

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ♿
Ⓢ Tegel Ⓤ Alt-Tegel

Schöneberg

Montag 16:30 bis 17:30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz 🚌 M19, M29, 100, 106, 187

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ♿
Ⓢ Friedenau 🚌 187, 246

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz 🚌 M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
Ⓤ und Ⓢ Spandau

Steglitz

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
♿ Zugang über den Parkplatz
Ⓢ Osdorfer Straße 🚌 112, 186

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
Ⓤ Schloßstraße 🚌 282

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
Ⓤ Kaiserin-Augusta-Straße
🚌 170, 184, 246

Tiergarten

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

Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe Treptow-Köln e.V., Alte Schule
Ⓢ Adlershof 🚋 60, 61

Freitag 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje”
Ⓢ Treptower Park 🚌 194, 171

Wedding

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Tageszentrum Wiese 30
Ⓤ und Ⓢ Wedding
Ⓤ Nauener Platz Ⓢ Humboldthain

Weißensee

Dienstag 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ♿
🚋 M4, M13, M12 🚌 255

Wilmersdorf

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchengebäudes, links vom Kircheneingang, ♿
Ⓤ Blissestraße 🚌 101, 104, 249

Zehlendorf

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.