MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 407 Januar 2020

Plattformökonomie

Gentrifizierung und prekäre Beschäftigung in der digitalen Wirtschaft

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de
Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Álvaro Ibáñez/Wikipedia, Matthias Coers
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 27.12. 2019

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

GESCHÄFTSSTELLE

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

ÖFFNUNGSZEITEN
Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr
Mittwoch 10 bis 13 Uhr
Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:
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:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:
Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ **ORT** _____

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

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Donnerstag im Monat, 19.30 Uhr
Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿
U Frankfurter Tor M10
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße M19
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38
U und S Frankfuerter Alle 240
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30
S Marzahn M6, M8, 18 X 54, 154, 192, 195

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101
U Rathaus Neukölln M41, 104, 167
E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr
im Nachbarschaftshaus Helmholtzplatz, Raumerstraße 10
U Eberswalder Straße M10, M2
S Prenzlauer Allee S Schönhauser Allee

Wedding Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30
U und S Wedding U Nauener Platz S Humboldthain
E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Schöneberg, Spandau, Tempelhof
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.
Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html
Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

INHALT

TITEL

4 **Hauptstadt der *Gig Economy***
Internetunternehmen treiben prekäre Beschäftigung voran
Jörn Böwe

7 **Von New York lernen**
Lokaler Widerstand gegen das geplante Amazon-Hauptquartier
John Malamatinas

8 **Was sind digitale Plattformen?**
Der Siegeszug von Unternehmen wie Airbnb, Amazon oder Uber
Timo Daum

10 **„Wir brauchen einen großen produzierenden Sektor“**
Interview mit Christian Hoßbach
Rainer Balcerowiak

12 **„Charakter eines digitalen Minijobs“**
Interview mit Hans Pongratz
Philipp Mattern

14 **Wohnen als Service**
Die Plattformökonomie ist der Motor der möblierten Vermietung
Philipp Möller

BERLIN

15 **Doppelhaushalt 2020/21**
Geld ist da – aber kann es auch sinnvoll ausgegeben werden?
Philipp Mattern

16 **Störfeuer bis zur letzten Sekunde**
Spätestens im Februar wird über den Mietendeckel abgestimmt
Rainer Balcerowiak

18 **Landeseigene Wohnungsunternehmen raus aus dem BBU**
Verband der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gefordert
Katalin Gennburg

19 **Zweckentfremdungsverbot: Ein zahnloser Tiger?**
Stadträtin will die Kooperation mit Anwohnerinitiativen ausbauen
Heiko Lindmüller

20 **Baubeginn nicht vor 2022**
Planungsverfahren für den Rathausblock geht in eine neue Phase
Jutta Blume

21 **Zwischen Bangen und Hoffen**
Kiezkneipe Syndikat gibt trotz Räumungsurteils nicht auf
Rainer Balcerowiak

22 **Zweiklassengesellschaft in der Markthalle Neun**
Exklusivität anstelle von wohnortnaher Lebensmittelversorgung
Elisabeth Voß

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen rund um Wasserschäden
Rechtsanwältin Doris Grunow-Strempel

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

Liebe Leserinnen und Leser,

xx

IHR MIETERECHO

Foto: Álvaro Ibáñez/Wikipedia

Hauptstadt der *Gig Economy*

Internetunternehmen treiben Gentrifizierung und prekäre Beschäftigungsmodelle voran

Von Jörn Boewe

Bis 2023 soll in der Nähe des S- und U-Bahnhofs Warschauer Straße das „Edge East Side“ entstehen, ein 140 Meter hoher Büroturm mit gut 63.000 qm Bürofläche. 28 der geplanten 35 Etagen will der Internetkonzern Amazon anmieten, 3.400 Angestellte sollen hier arbeiten, überwiegend Softwareentwickler/innen.

Die Entwickler/innen, die ins Edge East Side einziehen sollen, werden zwar zum größten Teil deutlich besser bezahlt sein als die Beschäftigten in Amazons Versandzentren und Logistikstandorten. Doch genau das dürfte hier zum Problem werden, fürchten Kritiker/innen, und die in den umliegenden Wohngegenden ohnehin schon extrem hohen Mieten weiter nach oben treiben. Im Herbst hatte Friedrichshain-Kreuzbergs Baustadtrat Florian Schmidt (B90/Grüne) vergeblich versucht, den Bau juristisch zu stoppen. Nun hoffen Gentrifizierungsgegner/innen, das Vorhaben noch mit einer breiten Bewegung in den Nachbarschaften abwenden zu können. „#kickitlikegoogle“ twittern Blockupy-Aktivist/innen: 2016 hatte der Internetgigant Google Pläne bekannt gegeben, im ehemaligen Umspannwerk am Kreuzberger Paul-Lincke-Ufer einen Start-up-Campus errichten zu wollen. Doch dagegen formierte sich schnell breiter und schließlich auch erfolgreicher Widerstand in der Nachbarschaft. Im Herbst 2018 beerdigte Google das Vorhaben, zumindest vorerst. Ob gegen Amazons geplantes Hochhaus an der Warschauer Straße eine ähnlich starke Bewegung auf die Beine kommt, wird sich zeigen.

Foto: Privat

Jörn Boewe arbeitet als freier Journalist für das Gemeinschaftsbüro „work in progress“. Zum Thema Amazon erschien von ihm (mit Co-Autor Johannes Schulten) „Der lange Kampf der Amazon Beschäftigten. Labor des Widerstands. Globale Organisierung im Onlinehandel“, Herausgeber: Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Expansion seit 2013

Jedenfalls ist der Internetkonzern in Berlin und Umland längst aktiv und auf Expansionskurs. 2013 eröffnete das Unternehmen nur wenige Kilometer vor der Stadtgrenze in Brieselang ein Versandzentrum – auf 65.000 qm, der Fläche von neun Fußballfeldern. Um die 600 festangestellte Mitarbeiter/innen verschicken von hier aus vor allem kleinteilige Waren mit einem hohen Umschlagtempo. Im vierten Quartal steigt die Mitarbeiterzahl wegen des Weihnachtsgeschäfts in der Regel noch um mehrere hundert Saisonkräfte. Viele der hier Beschäftigten wohnen in Berlin und pendeln. Stundenlöhne liegen wie in den anderen zwölf deutschen „Fulfillmentcentern“ bei rund 12 Euro. Damit ist Amazon zwar deutlich über dem gesetzlichen Mindestlohn, auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt kommt

man mit den rund 1.400 Euro netto, die in der Steuerklasse 1 übrigbleiben, aber nicht weit.
Seit 2011 betreibt Amazon zudem ein Callcenter im Dom-Aquarée in Mitte, wo etwa 400 Menschen arbeiten. Die Ansiedlung wurde seinerzeit vom damaligen Wirtschaftssenator Harald Wolf (Die Linke) als „gute Nachricht für den Wirtschaftsstandort Berlin“ gefeiert. 2015 nahm der Konzern ein Forschungs- und Entwicklungszentrum in den Krausenhöfen zwischen Leipziger Straße und Axel-Springer-Hochhaus in Betrieb. Hier arbeiten nach Firmenangaben „in 20 Teams Menschen aus über 50 Ländern an der Technologie-Zukunft des Unternehmens“ – die Rede ist von fast 500 hochqualifizierten IT-Fachkräften. Weil der Platz bald schon nicht mehr reichte, eröffnete Amazon 2017 einen zweiten Entwicklungsstandort im ehemaligen Kaufhaus Hertzog am Petriplatz auf der Fischerinsel, wo weitere rund 500 Entwicklungsangestellte beschäftigt sind. Vorgesehen ist, die beiden Niederlassungen 2023 in den Edge East Side-Turm zu verlegen. Ebenfalls in Berlin Mitte, in der Schumannstraße, arbeiten einige Dutzend Beschäftigte beim Hörbuchverlag Audible, einer hundertprozentigen Amazon-Tochter. Amazons Entwicklung wird vom Land Berlin unterstützt, etwa im Rahmen von Forschungskooperationen. So betreiben TU Berlin und Amazon ein gemeinsames Postdoc-Programm.
Noch sind die meisten Amazon-Jobs in Berlin aber in Versandhandel und Logistik verortet und entsprechend bescheiden bezahlt. 2016 nahm der Konzern seine Expressauslieferstation am Kurfürstendamm in Betrieb. 55 Beschäftigte verschickten von hier aus im Drei-Schicht-Betrieb Pakete an Kund/innen des Amazon-Prime-Programms – zumindest in Teilen des Stadtgebietes. Berlin war neben München damals einer von zwei Teststandorten für den Prime-Now-Service. Weil es im Ku'damm-Karree zu eng wurde, ist Amazon mit seinem Expressdienst inzwischen ans Borsig-Gelände nach Tegel gezogen, wo man zuvor bereits ein Paketverteilzentrum und eine Filiale des Lebensmittel-Lieferdienstes Amazon Fresh in Betrieb genommen hatte. Ein weiteres Verteilzentrum mit rund 150 Beschäftigten eröffnete Amazon 2018 in Marienfelde. Wahrscheinlich 2020 will der Konzern ein neues Sortierzentrum bei Kiekebusch, in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes und Flughafens Schönefeld, eröffnen. Hier sollen 900 Arbeitsplätze entstehen.
Aktuell beschäftigt Amazon nach eigenen Angaben rund 2.800 Menschen in Stadt und Umland. Zusätzlich spricht das Unternehmen von „rund 7.300 Menschen bei kleinen und mittleren Unternehmen in Berlin und Brandenburg, die über Amazon ihre Waren verkaufen“. Dazu kommt eine nur schwer zu schätzende Zahl von Beschäftigten, die bei „Lieferpartnern“ oder als selbständige Subunternehmer/innen in der Paketzustellung für Amazon Logistics tätig sind. 2017 hatte der Konzern angefangen, seinen eigenen Lieferdienst aufzubauen, um sich von den großen Logistikunternehmen wie DHL und Hermes nach und nach unabhängig zu machen – eine Strategie, die aufzugehen scheint. So rechnet etwa DHL bis 2022 damit, 152 Millionen Pakete weniger für Amazon auszuliefern – das wäre ein Rückgang um 30%.

Treiber der *Gig Economy*

Amazon ist aber nicht nur Onlinehändler und Webspace-Anbieter, sondern auch einer der wichtigsten Pioniere und Treiber der Plattformökonomie, das heißt der digitalen Vermittlung von Transaktionen oder Dienstleistungen. So kreierte Amazon mit Mechanical Turk 2005 eine der ersten Plattformen für die digitale Vermittlung menschlicher Arbeit. Begriffe wie *Crowdsourcing*, *Crowdworking*, *Clickworking* und *Gig Economy* sollen das neue Phänomen beschreiben. Aber was ist damit gemeint? Amazon selbst erklärt es ungefähr so: Es gehe darum, „Worker (die, die Aufgaben ausführen) und Requester (die, die Aufgaben anbieten) zusammenzubringen“. Das können alle möglichen Aufgaben sein, Voraussetzung ist nur, dass sie „ein Computer allein nicht leisten kann“. Das klingt komisch, ist es aber nicht unbedingt. Oft geht es um simple Tätigkeiten wie Visitenkarten abtippen, Produktbeschreibungen erstellen, Filme untertiteln.
Das Modell ist längst zum Vorbild für eine kaum noch überschaubare Zahl von Unternehmen geworden, die alle möglichen Dienstleistungen anbieten, von der Vermietung von Ferienwohnungen (Airbnb) über Personentransport (Uber), Essenslieferdienste (Lieferando.de), haushaltsnahe Dienstleistungen (helpling.de, myhammer.de), Kurierdienste (mydaylivery.de) oder Datenerfassung und -bearbeitung (crowdguru.de). Offensichtlich ist jedenfalls, dass die *Gig Economy* in Berlin boomt: Die Radler/innen mit den Lieferando-Rucksäcken sind aus dem Straßenbild kaum noch wegzudenken, die Auswirkungen von Airbnb auf den Mietwohnungsmarkt sind gut dokumentiert. Wie viele Menschen in Berlin *Gig Jobs* ausüben, wie viele davon leben müssen und wie ihre Arbeitsbedingungen aussehen, darüber ist wenig bekannt.
Die bislang umfassendste Expertise wurde 2017 von der DGB-nahen Beratungsgesellschaft ArbeitGestalten erstellt. In der von der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales geförderten Studie „Der Job als Gig. Digital vermittelte Dienst-

Ab 2023 sollen 3.400 Amazon-Mitarbeiter/innen 28 von 35 Stockwerken des 140 Meter hohen Edge-Towers beziehen. Foto: Matthias Coers

Gigwork oder nicht? Zur Anzahl der Beschäftigten der *Gig Economy* hat die Senatsverwaltung für Wirtschaft keine Daten. Foto: Matthias Coers

leistungen in Berlin“ wird versucht, einen Überblick über in Berlin ansässige und aktive Plattformen und Einblicke in die Arbeitsrealität der *Gigworker* zu geben. Fazit: Berlin ist ein Hotspot der *Gig Economy*, und zwar in mehrfacher Hinsicht.

Risikokapital schafft prekäre Jobs

Eine ganze Reihe von Plattformfirmen hat ihren Ursprung in der Berliner Start-up-Szene. Allein 2015 flossen 2,24 Milliarden Euro an Risikokapital nach Berlin – mehr als in jede andere Stadt in Europa. 2017 ging das Berliner Start-up Delivery Hero in Frankfurt an die Börse. Das Unternehmen beschäftigt weltweit rund 5.000 Festangestellte und eine unbekannte Anzahl von Menschen in atypischen Arbeitsverhältnissen. Deren Job ist es, Essen aus Restaurants ohne eigenen Lieferdienst an Kund/innen zu liefern, vermittelt über eine mobile App. Mit Gesamterlösen von 789 Millionen Euro war die Emission der Delivery-Hero-Aktie der bis dahin drittgrößte Börsengang eines Internetunternehmens in Deutschland. Es gehört zu einem Drittel dem ebenfalls in Berlin ansässigen Konzern Rocket Internet, der sich selbst als „Start-up-Inkubator“ beschreibt und in Berlin einige Jahre mit den Tochterfirmen bzw. Marken Lieferheld, Foodora und Pizza.de unterwegs war. Anfang 2019 verkaufte Delivery Hero sein Deutschlandgeschäft für knapp eine Milliarde Euro an die niederländische Takeaway.com und konzentriert sich seitdem auf „chancenreichere Märkte“ wie Südamerika und Asien.

Die meisten Berliner Plattformfirmen sind aber nicht in der Essenslieferung aktiv, sondern in der Vermittlung von Pflegediensten. 2007 wurde – finanziert von Rocket Internet und der Holtzbrinck-Gruppe – die Plattform betreut.de gegründet. 2012 wurde das Unternehmen an die US-amerikanische Plattform care.com verkauft, den mit 24 Millionen registrierten Nutzer/innen weltweit größten digitalen Vermittler für Betreuungsdienstleistungen. 2015 entstand mit vier Millionen Dollar amerikanischen Risikokapitals in Berlin die Plattform Careship, mit insgesamt rund 550 Betreuungskräften in Berlin, Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf. Die vermittelten *Care Worker* handeln ihre Stundenlöhne individuell aus, Careship übernimmt die Rechnungsstellung und Abrechnung mit den Krankenkassen und erhebt dafür eine Provision von 20%. Die dritte in Berlin einschlägig aktive Plattform ist das 2016 an der Universität Witten/Herdecke im Ruhrgebiet gegründete Unternehmen Pflegix mit inzwischen mehr als 7.000 Betreuungskräften in 30 Städten deutschlandweit.

Mit Helpling und Book a Tiger wurden 2014 zwei Vermittlungsplattformen für Reinigungsdienste in Berlin gegründet. Helpling arbeitet inzwischen weltweit mit 30.000 Reinigungskräften, in Deutschland mit 5.000, in der Regel Solo-Selbständigen. Den dritten Schwerpunkt bilden die bereits erwähnten Lieferdienste: Seit 2015 war die aus London stammende Deliveroo in Berlin aktiv, deren Geschäft inzwischen an die bereits 2009 in Berlin gegründete Firma Lieferando übergegangen ist, die zur niederländischen Takeaway-Gruppe gehört. Weniger bekannt ist das 2015 in Berlin gegründete Unternehmen Packator, das auf die Versendung von Paketen spezialisiert ist. Dazu kommen Handwerkervermittlungen wie die 2015 in Berlin entstandene Firma Homebell, die deutschlandweit rund 400 Handwerksbetriebe mit rund 3.500 Mitarbeiter/innen vermittelt, Plattformen für Umzugshilfen (Move24), Massagen (Massagio) und Escortdienste (Ohlala).

Grauer Arbeitsmarkt

Nicht sehr ergiebig und eher schlaglichtartig ist die Expertise hinsichtlich der Arbeitsbedingungen. Ein Foodora-Kurier berichtet über Stundenlöhne von neun Euro. Ein Wochenendzuschlag von zehn Euro sei 2017 gestrichen worden. Immerhin sei ihm nach einem Arbeitsunfall sein Lohn auf Basis des Durchschnittseinkommens der letzten drei Wochen weitergezahlt worden. Ob dies bei Plattformunternehmen allgemeine Praxis ist, darf bezweifelt werden. Wahrscheinlich ist, dass der Streik bei Deliveroo und Foodora im Frühjahr 2017 die Unternehmen in Bezug auf den Umgang mit ihren Fahrer/innen vorsichtiger gemacht hat.

Für die meisten Berliner *Gigworker*, so das Fazit der Studie, handele es sich um eine überbrückende Tätigkeit bzw. um einen vorübergehenden, gelegentlichen oder ergänzenden Zuverdienst. Insbesondere bei den Liefer- und Reinigungsdiensten sei die Fluktuation sehr hoch. Die meisten *Gigworker* blieben nicht länger als ein halbes Jahr und arbeiteten weniger als 20 Stunden die Woche.

Wie viele Menschen in Berlin tatsächlich in plattformvermittelten atypischen Arbeitsverhältnissen tätig sind und für wie viele dies die Haupterwerbsquelle ist, weiß kein Mensch. „Unser Haus hat dazu keine Daten“, heißt es lapidar aus der Senatsverwaltung für Wirtschaft. In der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales hat man immerhin einige Studien zur Situation von *Gigworkern* in Auftrag gegeben und unterstützt eine Initiative der Fairwork Foundation und des Oxford Internet Institute (OII) zur Entwicklung eines Zertifizierungssystems für faire Arbeit in der digitalen Plattformökonomie. Derzeit werden mit einem Modellprojekt in Berlin Prinzipien für die Bewertung von *Gigwork*-Plattformen erprobt. Erklärtes Ziel ist es, Druck auf die Plattformbetreiber auszuüben, die Arbeitsbedingungen zu verbessern. Berlin betrachten diese vielen Unternehmen „als Testmarkt für neue Arbeitsformen", so die Einschätzung von Senatorin Elke Breitenbach (Die Linke). „Wir sehen dies als Chance, neue Erwerbsformen mitzugestalten und treten dabei für gute Arbeit ein.“ Die Veröffentlichung der Bewertungen für Berliner Plattformen durch die Fairwork Foundation ist für März 2020 geplant.

Von New York lernen

Wie der lokale Widerstand das geplante Amazon-Hauptquartier via Prime-Versand zurückschickte

Von John Malamatinas

Nicht nur in Berlin waren Aktivist/innen mit der Verhinderung des Google-Campus erfolgreich gegen ein Tech-Unternehmen. In New York City wurden die Pläne von Jeff Bezos, mit einem riesigen Firmen-Campus ein zweites Hauptquartier (genannt HQ2) im Stadtteil Queens zu bauen, und in der Zwischenzeit ähnlich wie in Berlin einen Turm zu beziehen, von kontinuierlichen Protesten durchkreuzt. Im Februar 2019 gab Amazon den Rückzug bekannt.

Dass HQ2 besiegt wurde, liegt mit daran, dass gewählte Politiker/innen es ablehnten, sich auf der Seite des Unternehmens zu versammeln. Noch 2017 hatte Staatssenator Michael Gianaris einen Brief unterzeichnet, in dem Amazon aufgefordert wurde, nach New York zu kommen. Ein Jahr später erwies er sich als der lautstärkste Kritiker des Deals. Was hat sich geändert? Im Juni 2018 vertrieb Alexandria Ocasio-Cortez den Demokraten Joseph Crowley von seinem Kongresssitz. Ebenso wurde der Pro-Immobilien-Demokrat Martin Dilan abgelöst, unter dessen Aufsicht 20% des mietregulierten Wohnraums verloren gegangen waren.

Gleichzeitig bildete sich eine Basisbewegung aus Gewerkschaften, Anti-Gentrifizierungssaktivist/innen, Radikalen unterschiedlicher Couleur und alltäglichen New Yorker/innen. Sie befürchtete Auswirkungen wie in Seattle, wo sich das erste Hauptquartier von Amazon befindet. Die Stadt leidet mittlerweile unter enormer Obdachlosigkeit und Verdrängung. Ähnliche Erfahrungen gibt es in San Francisco wegen des Technologie-Mekkas Silicon Valley.

Das „Geheimrezept" der Protestierenden in NYC setzte sich aus drei zentralen Bausteinen zusammen:

• *Community organizing*: Nicht nur Stadtteilgruppen, auch linke Organisationen gingen nach dem Vorbild erfolgreicher Wahlkampagnen von „Tür zu Tür". Es wurden öffentliche Treffen und Mieterversammlungen organisiert sowie Workshops zum nicht-hierarchischen *organizing* angeboten.

• Themen verbinden und die Fronten multiplizieren: Sicherlich war Gentrifizierung eines der stärksten Themen der Bewegung. Für die Aktivierung weiterer Verbündeter war aber die Strategie zentral, andere Machenschaften des Imperiums anzusprechen und zu skandalisieren. Die Thematik der Arbeitsbedingungen in den Logistikzentren brachte weitere (prekär) Beschäftigte und ihre Gewerkschaften ins Spiel. Amazon machte in den letzten Jahren häufig Schlagzeilen über Zusammenarbeit mit staatlichen Behörden – Höhepunkt war die Bereitstellung von Gesichtserkennungs-Software an die US-Abschiebebehörde ICE. Es war daher ein Leichtes, von den zumeist migrantischen Aktivist/innen aus Queens eine Brücke zu weiteren antirassistischen Kämpfen zu schlagen. Konsens aller Akteur/innen war dabei, dass es auf keinen Fall einen Deal geben soll, sondern Amazon komplett unerwünscht ist.

• Imageschaden und Öffentlichkeitsarbeit: Die Aktivist/innen in New York City schafften es, in großen Teilen der Nachbarschaft eine negative Stimmung gegen Amazon und die kapitalnahen Politspieler/innen zu schaffen. Die Losung war einfach: „Die Stadt New York ist eine Gewerkschaftsstadt und ein Rückzugsort". Der Widerstand bei den öffentlichen Anhörungen von Amazon im Rathaus war so stark, dass sogar Gegenmobilisierungen von gelben Gewerkschaften aus dem Bausektor Jeff Bezos' nicht mehr helfen konnten.

Seitdem bekannt wurde, dass Amazon in Berlin in das Edge-Hochhaus einziehen will (vgl. S.4) hat sich unter dem Namen Berlin vs. Amazon ein Zusammenschluss aus Anwohner/innen, Künstler/innen und Aktivist/innen, die in Gruppen wie Tech Workers Coalition und Bizim Kiez, sowie Kampagnen wie Make Amazon Pay und No Google Campus aktiv waren, gegründet. Am 21. Dezember informierten sie mit einem ersten Aktionstag in der Warschauer Straße. Bis zur Eröffnung des Edge im Jahr 2023 soll kontinuierlicher Widerstand aufgebaut werden. Auch in NYC wird es wieder spannend: Anfang Dezember kündigte Amazon an, es nochmal mit einer kleiner angelegten Hauptgeschäftsstelle in Manhattan zu versuchen.

Klare Ansage zum Auftakt der Proteste gegen den geplanten Amazon-Tower an der Warschauer Brücke. Foto: Matthias Coers

John Malamatinas ist freier Journalist aus Berlin, Brüssel und Thessaloniki. Zur Zeit ist er neben seiner Arbeit bei der Kampagne Make Amazon Pay und dem neuen Zusammenschluss Berlin vs. Amazon aktiv.

Foto: Flickr, Attribution 2.0 Generic (CC BY 2.0)/Alper Çugun

Was sind digitale Plattformen?

Der Siegeszug von Unternehmen wie Airbnb, Amazon oder Uber

Von Timo Daum

Airbnb versteht sich eher als eine Art eBay für Wohnraum, denn als Anbieter einer Dienstleistung. Dieser reinen Vermittlungsfunktion stehen der gewaltige Umfang seiner Geschäfte, die geballte Marktmacht des Unternehmens und die teilweise dramatischen Folgen für den Mietmarkt in Metropolen gegenüber. Was ist da eigentlich los?

Im Sommer diesen Jahres hatte die in San Francisco ansässige Firma Airbnb einen Rekord zu vermelden. Erstmals verzeichnete sie mehr als vier Millionen Check-ins auf ihrer Plattform. Der Übernachtungsvermittler Airbnb bietet derzeit über sechs Millionen Unterkünfte weltweit an – Wohnungen, Zimmer, Häuser, das sind mehr als alle von den sieben größten Hotelketten zusammen angebotenen Zimmer. Dabei besitzt das Unternehmen, das in mehr als 100.000 Städten und 191 Ländern Geschäfte macht, keine einzige Immobilie selbst. „Wir vermitteln nur“, heißt es. Laut einem Sprecher beschäftigt das Unternehmen dabei weltweit gerade einmal 5.000 Mitarbeiter/innen.

Foto: Fabian Grimm

Timo Daum ist Hochschullehrer und Sachbuchautor. Sein Buch „Das Kapital sind wir. Zur Kritik der digitalen Ökonomie“ erhielt 2018 den Preis „Das politische Buch“ der Friedrich-Ebert Stiftung.

Was versteht man unter Plattformen?

Eine Plattform bezeichnet in der Informatik eine Basistechnologie, etwa ein Betriebssystem, auf der weitere Anwendungen aufbauen, zum Beispiel eine Textverarbeitung. Der englische Begriff *platform* (Bühne, Bahnsteig oder Drehscheibe) soll eine offene und egalitäre Basis suggerieren, auf der viele zu gleichen Bedingungen (inter-)agieren können. Übertragen auf die digitale Geschäftswelt bezeichnen Plattformen Online-Infrastrukturen, die Nutzer/innen, Kund/innen und Drittanbieter/innen zur Verfügung stehen. Die Metapher verdeckt jedoch mehr, als sie erklärt: Plattformen sind alles andere als offen und sie sind alles andere als flach: Die Eigentümer/innen bestimmen die Regeln, an die sich alle halten müssen, schon in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBs) wird die Schieflage implementiert.

Die Plattformen werden deshalb auch – durchaus treffend – als *walled gardens* (umzäunte Gärten) bezeichnet. Auch der weitgehend synonyme Begriff „digitale Ökosysteme“ trägt ihrem geschlossenen, privatwirtschaftlichen Charakter Rechnung. Sie lassen sich als Zwischenreiche zwischen privatem und öffentlichem Raum betrachten. Sie sind, auch wenn sie erfolgreich Offenheit und Zugänglichkeit inszenieren, doch Privatgelände – ganz wie eine Shopping Mall.

Plattformen zeichnet ein Hunger nach Daten aus; ständig versuchen sie, Aktivität zu stimulieren, um noch mehr Daten von ihren Nutzer/innen zu gewinnen. Datenextraktionismus nennt man die Methode, aus Big Data – oft mit Technologien maschi-

nellen Lernens – verwertbare Informationen zu destillieren, die wiederum an Dritte, beispielsweise Werbekunden verscherbelt werden können. Durch den Netzwerkeffekt – also das Phänomen, dass der Nutzen von Netzwerken mit der Anzahl der Nutzer/innen überproportional steigt – gelingt es diesen Unternehmen schnell und dauerhaft, Monopole zu errichten.
Auf Plattformen basierende Geschäftsmodelle sind zum dominierenden Modell in der digitalen Welt geworden. Einige wenige Konzerne beherrschen ihre jeweiligen Geschäftsfelder, aus der einst erhofften egalitären Kommunikationsplattform Internet ist eine boomende Geschäftswelt geworden: Die Stunde des Informationskapitalismus hat geschlagen; in diesem stehen die Produktion und der Austausch von Informationen über Datennetze im Zentrum der ökonomischen und gesellschaftlichen Aktivität. Es entsteht ein Verwertungsmodell, für das drei wesentliche Aspekte charakteristisch sind: ihre Rolle als Vermittler und *gate keeper* (Torwächter) zur digitalen Welt, ihre Tendenz zum Monopol und die Verwertung von Daten, die aus der Aktivität Dritter auf den Plattformen selbst resultiert.

Überwachung gegen *convenience*

Digitale Unternehmen sind zu den profitabelsten und mächtigsten der Welt geworden – Alphabet, Amazon, Apple, Facebook und Microsoft führen die Liste der weltweit wertvollsten Firmen an. Ihnen ist gemeinsam, dass sie Infrastrukturen zur Verfügung stellen und mit den Transaktionen, die innerhalb dieser Strukturen stattfinden, Geld verdienen. Viele Digitalkonzerne fahren zwar noch Verluste ein, wie zum Beispiel der Fahrdienstvermittler Uber oder im internationalen Geschäft selbst Amazon. Das liegt jedoch an deren Strategie, ihre jeweiligen Märkte erst zu erobern, massiv zu expandieren, und später, sobald eine marktbeherrschende Position erreicht ist, das verlorene Geld wieder hereinzuholen.
Big Data, also quasi automatisch, rein durch die Aktivität auf den Plattformen anfallende große Datenmengen, stellen den Rohstoff des Plattform-Modells dar. Um aus diesen wertvolle bzw. verwertbare Informationen zu generieren, wird Data-Mining betrieben, also die automatische Auswertung bestimmter Muster oder verborgener Zusammenhänge in den Daten. Die Plattformen dominieren in ihren informationszentrierten Branchen, sie sind jedoch bereits dabei, mit ihren datenextraktiven Geschäftsmodellen weitere Branchen in den Blick zu nehmen. So engagieren sich Google, IBM und auch Apple derzeit verstärkt im Gesundheitsbereich, Google und Uber wollen die Mobilität der Zukunft als Plattform organisieren und in der Industrie machen sich unter dem Schlagwort Industrie 4.0 Vernetzung und Datenauswertung in Echtzeit breit.
Der Siegeszug digitaler Geräte und Anwendungen hat die Art und Weise verändert, wie wir uns in unserem Alltag bewegen: Immer öfter sind digitale Geräte, Applikationen oder über das Internet vermittelte Transaktionen unmittelbar an unseren alltäglichen Tätigkeiten beteiligt. Vieles davon war vor wenigen Jahren entweder undenkbar, sündhaft teuer oder nur dem Militär vorbehalten, etwa GPS, Kartennavigation oder die Generierung und Erkennung natürlicher Sprache.
Diese neue technologische Bequemlichkeit, die Verfügbarkeit von Diensten und die Möglichkeit des Zugriffs auf Informationen führen dazu, dass fast jede Aktivität in unserer heutigen Gesellschaft Spuren hinterlässt. Diese Verquickung von Überwachung, Datensammlung und Aufbau von personalisierten Profilen gehören zum Kern des digitalen Kapitalismus und sind untrennbar mit diesem verknüpft.

Nicht verwirren lassen: *Sharing Economy* ist auch nur Kapitalismus.
Foto: Matthias Coers

Das iPhone von Apple bietet eine Funktion an, eine Person auf einem Foto durch Tippen und Halten auszuwählen und im Anschluss eine Diashow mit allen Fotos zu starten, auf denen diese Person ebenfalls zu sehen ist. Die Gesichtserkennung funktioniert erstaunlich gut und ist als Dienstleistung mittlerweile in unseren Hosentaschen angelangt.
Das ist nur ein Beispiel für Anwendungen, die auf lernenden Algorithmen beruhen und zur Alltagstechnologie geworden sind. Die digitalen Konzerne sind es, die allen voran diese Technologien beherrschen. Die Bilder liegen dabei in der Cloud, sprich auf den Servern der jeweiligen Firmen, die auf die Konsolidierung ihrer Marktmacht hoffen.

Airbnb will hoch hinaus

Zurück zu Airbnb: Das Unternehmen hat im dritten Quartal 2019 einen Umsatz von mehr als einer Milliarde US-Dollar erzielt. Airbnb ist nicht nur eine erfolgreiche digitale Firma, die die Hotelbranche das Fürchten lehrt. Airbnb ist schnell in ein nicht reguliertes Feld vorgestoßen und will noch höher hinaus: Das ultimative Ziel sei, so Airbnb-Chef Brian Chesky, für jeden Reisenden überall auf der Welt ein passendes Angebot zu vermitteln.
Airbnb hat die Reisegewohnheiten von Millionen Menschen verändert, hat neue Einkommensquellen für Wohnungseigentümer/innen, aber auch für Mieter/innen erschlossen. Gleichzeitig sind die negativen Auswirkungen nicht mehr zu übersehen. Städte und Regierungen versuchen, mal mit Sanktionen und Gesetzen, mal mit Kooperationen und Verhandlungen, den schlimmsten Auswüchsen wie der Verdrängung von Mieter/innen aus attraktiven Wohnlagen und der Überbelastung von Wohnraum durch intensive Vermietung Einhalt zu gebieten.
Quasi als Nebeneffekt verfügt Airbnb mittlerweile über die umfangreichsten und detailliertesten Informationen über viele Aspekte urbaner Raumnutzung in allen großen Städten dieser Welt. Selbst die öffentlich zugänglichen Informationen von der Airbnb-Website, die das Projekt „insideAirbnb“ visuell aufbereitet zur Verfügung stellt, übersteigen in der Regel den Umfang derjenigen Kenntnisse, die die Städte und Gemeinden selbst ermitteln. ●

Zur Datensammlung von insideairbnb: http://insideairbnb.com

„Wir brauchen einen großen produzierenden Sektor“

Interview mit Christian Hoßbach

Der DGB fordert vom Senat mehr Engagement in der Industriepolitik und ein entschiedenes Vorgehen gegen Missstände in Unternehmen der Plattformökonomie.

MieterEcho: Die Berliner Wirtschaft boomt anscheinend ungebrochen. Die Wachstumsraten liegen stabil über dem Bundesdurchschnitt, die Steuereinnahmen sprudeln, die Zahl der Beschäftigten steigt kontinuierlich. Hat der rot-rot-grüne Senat alles richtig gemacht?

Christian Hoßbach: Wir haben in der Tat seit über zehn Jahren eine starke Wachstumsdynamik in Berlin und im Umland. Sie ist also nicht nur einer bestimmten Regierungskonstellation gutzuschreiben. Aber klar ist, dass der aktuelle Senat mit einer aktiven Politik für Investitionen, Forschung und öffentliches Personal wichtige Beiträge leistet.

Die Wirtschaftssenatorin Ramona Pop (Grüne) verweist auf Berlins führende Rolle bei Start-ups und Kreativwirtschaft. Wie sind diese Erfolgsmeldungen aus Ihrer Sicht einzuschätzen?

Wir weisen immer darauf hin, dass Berlin eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur haben sollte, um eine nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen. Dazu gehört auch ein großer produzierender Sektor. Der ist immens wichtig für einen hohen Anteil gut bezahlter, regulärer Arbeitsplätze, aber auch für Innovations- und Wertschöpfungsketten. Deswegen setzen wir uns seit Jahren intensiv dafür ein, die Industriepolitik in Berlin wieder nach vorne zu bringen. Das ist im Prinzip kein Widerspruch zu einer wachsenden Start-up- und Gründerszene. Allerdings gibt es dort viele Bereiche, die von schlechter Bezahlung und prekären Arbeitsverhältnissen geprägt sind. Das soll dann manchmal als „Aufbruchstimmung“ oder „trendige neue Unternehmenskultur“ verbrämt werden. Natürlich gibt es auch die guten Beispiele: neue Unternehmen, in die viel Geld von Investoren fließt und bei denen es auch hoch qualifizierte und entsprechend bezahlte Arbeitsplätze gibt, besonders im IT-Bereich. Aber wie nachhaltig diese Entwicklung ist, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen.

Foto: berlin-brandenburg.dgb.de/Lilly Zilka

Christian Hoßbach ist Vorsitzender des DGB Bezirks Berlin-Brandenburg.

Gerade im Bereich der digitalen Plattformökonomie haben die Gewerkschaften einen schweren Stand. Seit Jahren versucht zum Beispiel ver.di bei Amazon einen Tarifvertrag auf dem Branchenniveau durchzusetzen, aber trotz mehrerer Streiks bislang ohne nennenswerten Erfolg. Und in der Start-up- und Gründerszene sind die Gewerkschaften so gut wie gar nicht präsent. Warum kommen sie dort nicht voran?

Es ist tatsächlich auch ein kulturelles Thema. Wer früher in einer Branche anfing, hat seinen Arbeitsvertrag unterschrieben und ist dann in die Gewerkschaft eingetreten. Das ist nicht mehr so. Uns ist es in der Tat noch nicht gelungen, in dieser Szene ein breites Bewusstsein dafür zu schaffen, dass kollektive Interessenvertretung im ureigenen Interesse aller dort Beschäftigten und somit auch jedes Einzelnen liegt. Es gibt ja Ansätze, zum Beispiel bei einigen Lieferdiensten. Aber das ist noch zu wenig, und wir müssen weiter nach Wegen suchen, diese Beschäftigten zu erreichen.
Bei den großen, oft international agierenden Konzernen wie Amazon stellt sich das Problem noch ganz anders dar. Deren Geschäftsstrategie basiert ja auf Verhinderung von echter Mitbestimmung und der Ausgrenzung von Gewerkschaften, und das mit harten Bandagen. Bei einigen dieser Probleme wäre auch der Gesetzgeber gefordert. Das betrifft die Unterbindung von Scheinselbständigkeit, die Unternehmenshaftung für die Einhaltung von Sozialstandards bei Subunternehmen und auch die Erleichterung von Allgemeinverbindlicherklärungen.

Diese Probleme könnten nur auf Bundesebene gelöst werden. Doch es geht ja auch um regionale Strukturpolitik. Sie haben vorhin die wichtige Rolle des produzierenden Gewerbes betont. Gerade dort sind bei der Gasturbinensparte von Siemens und bei Osram massive Arbeitsplatzverluste zu befürchten. Müsste der Senat da nicht entschiedener intervenieren?

Ja. Auf die Bestandsunternehmen muss ein stärkerer Fokus gelenkt werden. Da sich die meisten Konzernzentralen gar nicht in Berlin befinden, muss der Berliner Senat die Kommunikation mit diesen Entscheidungsebenen verbessern. Klar ist: Es gibt Entwicklungsprozesse, die politisch kaum zu beeinflussen sind. Im ganzen Bereich der Automobilzulieferer und der

Energietechnik sind im Zuge der Klimadebatte gigantische Transformationsprozesse im Gange. Die können ganze Wertschöpfungsketten auflösen, mit der Folge von großen Markteinbrüchen, und das sehen wir auch beim Gasturbinenwerk oder bei Osram. Eine Landesregierung muss versuchen, die Folgen abzufedern. Da geht es vor allem um Qualifizierung für die von Arbeitsplatzverlusten betroffenen Beschäftigten. Und die Berliner Wirtschaftsförderung muss sich um Ansiedlungen von Industriebetrieben kümmern. Das betrifft unter anderem die Bereitstellung von Flächen und die Verzahnung mit den Universitäten.

Gerne wird vom Senat auch der Tourismus als wichtiger Wachstumsfaktor beschworen und umfassend gefördert. Auf der anderen Seite fühlen sich viele alteingesessene Berliner/innen nur noch als eine Art Kulisse der touristischen Eventorienitierung der Stadt. Gibt es auf diese Frage eine gewerkschaftliche Sicht?

Wir gucken natürlich in erster Linie auf vernünftig bezahlte Arbeitsplätze und gute Arbeitsbedingungen, und da liegt im Tourismusgewerbe sicherlich einiges im Argen. Egal ob Hotels, Gaststätten oder Klubs: Es gibt dort – vorsichtig formuliert - einen riesigen Nachholbedarf in Sachen regulärer Beschäftigung und Entlohnung und vermutlich auch eine große Grauzone der Schwarzarbeit. Trotzdem sehen wir natürlich die Wachstumsdynamik und die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus, was für Städte wie Berlin ja auch völlig normal ist.

Der Tourismus führt in seiner derzeit praktizierten Entwicklung zu massiven sozialen Umstrukturierungsprozessen, unter anderem durch Zweckentfremdung von Wohnungen für Ferienapartments oder die Verdrängung alteingesessener Geschäfte. Sind das für die Gewerkschaften eher zu vernachlässigende Fragen?

Wir müssen uns immer fragen: Worauf konzentrieren wir uns als Gewerkschaft, was können wir schaffen? Natürlich dürfen die Belastungen durch Tourismus für eine Stadt und ihr soziales Gefüge nicht zu groß werden. Gerade die Frage der Wohnraumversorgung ist ein wichtiges Thema für Gewerkschaften, und das hat dann auch was mit den Tourismuskonzepten zu tun, auch in der Frage der Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen.

Den Gewerkschaften dürfte ja nicht entgangen sein, dass die Wohnungspolitik eine herausragende Rolle im politischen Diskurs in der Hauptstadt spielt. Derzeit spitzt sich das beim vom Senat geplanten Mietendeckel zu, außerdem gibt es ein in der ersten Stufe erfolgreiches Volksbegehren für die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen. Wollen sich die Gewerkschaften aus dieser Auseinandersetzung heraushalten?

Das tun wir keineswegs. Die Gewerkschaften setzen sich seit Jahren für eine nachhaltige, soziale Wohnungs- und Mietenpolitik ein, sowohl in Berlin als auch auf Bundes- und EU-Ebene, wo wir die Initiative „Housing for all“ unterstützen. Ich bin sehr dafür, den Blick da etwas über den Tellerrand der Hauptstadt zu richten. Weltweit ist Kapital in Billionendimensionen auf der Suche nach attraktiven Anlage- und Renditemöglichkeiten. Da diese in den produktiven Sektoren und den Finanzmärkten eher zurückgegangen sind, ist ein wahnsinniger Druck auf die Märkte für Grund und Boden entstanden. Davon können die Bauern in Brandenburg ein Lied singen, und das betrifft in starkem Maße auch den Berliner Wohnungsmarkt. Die Landesregierung muss da entschlossen vorgehen. Zum einen müssen alle Spielräume im bestehenden Recht ausgeschöpft werden, etwa beim Milieuschutz. Und natürlich muss in einer wachsenden Stadt auch verstärkt neu gebaut werden, verbunden mit einer deutlichen Stärkung des Wohnungsbestandes im öffentlichen und gemeinwohlorientierten Bereich. Wir würden es auch nachdrücklich unterstützen, wenn der Mietendeckel tatsächlich kommt, und zwar in einer Form, in der er nicht gleich wieder von Gerichten kassiert werden kann. Da sind wir sicherlich etwas zurückhaltender als einige politische Akteure. Und in der Frage, ob Enteignungen ein richtiger Weg wären, gibt es in den Gewerkschaften unterschiedliche Positionen, und die werden sicherlich auch weiter diskutiert werden.

Bei Siemens droht ein massiver Arbeitsplatzabbau. Zu einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur gehört aber ein großer produzierender Sektor. Foto: Matthias Coers

Vielen Dank für das Gespräch.
Die Fragen stellte Rainer Balcerowiak.

Durch Allgemeinverbindlicherklärungen erhalten Tarifverträge auch für nicht tarifgebundene Arbeitgeber Geltung. Dies erfolgt durch den Bundesarbeitsminister im Einvernehmen mit dem paritätisch besetzten Tarifausschuss. Vgl: https://www.boeckler.de/wsi-tarifarchiv_2267.htm

Foto: Matthias Coers

„Charakter eines digitalen Minijobs“

Interview mit dem Arbeitssoziologen Hans J. Pongratz

Anfang Dezember entschied das Landesarbeitsgericht München, dass Plattformarbeit keine abhängige Beschäftigung ist. Geklagt hatte ein „Mikrojobber“, der über einen längeren Zeitraum Aufträge über eine Internetplattform eingeworben und damit einen Großteil seines Lebensunterhalts bestritten hatte. Er war der Auffassung, in einem unbefristeten Beschäftigungsverhältnis mit dem Internetunternehmen zu stehen. Das Gericht sah das anders.

MieterEcho: Waren sie überrascht von der Entscheidung?

Hans J.Pongratz: Nicht wirklich. Es ist schwierig zu ermitteln, wie groß die Kontrolle über die Ausübung der Tätigkeit im Einzelfall ist, wenn die Erteilung des Auftrags über eine Internetplattform erfolgt. Es kommt stark auf die Art der Tätigkeit und die Rolle der Plattform an. Bei einem Essenslieferanten, einem so genannten *Rider*, dessen Arbeitsablauf direkt über die App strukturiert ist, könnte das anders aussehen. In Deutschland gibt es bisher nur wenig Rechtsprechung zu solchen Fällen. Da gibt es in Zukunft sicherlich weiteren Klärungsbedarf.

Foto: Hajü Staudt/Institut für Soziologie der Ludwig-Maximilians-Universität München

Hans J. Pongratz ist außerplanmäßiger Professor am Institut für Soziologie der Ludwig-Maximilians-Universität München.

Was genau ist mit Plattformarbeit gemeint? Es sind ja ganz verschiedene Begriffe in der Diskussion.

Ja, und das ist ein Problem, weil in der öffentlichen Debatte oft Begriffe synonym verwendet werden für Arbeitsformen, die sich im Detail doch erheblich unterscheiden. So ist die Rede von Crowd-, App- oder plattformbasierter Arbeit. Als Oberbegriff ist international inzwischen *Gig Economy* verbreitet: Es wird der einzelne Gig, also der Auftritt bzw. die einzelne Leistung beauftragt und vergütet, wobei die Vermittlung dieser Tätigkeit über internetgestützte Plattformen bzw. Apps stattfindet, unabhängig davon, ob es sich nun um handwerkliche oder künstlerische Tätigkeiten handelt. Die wichtigste Unterscheidung scheint mir die zwischen ortsgebundener und ortsungebundener Tätigkeit zu sein, gerade auch mit Blick auf die Organisierung und Interessenvertretung der Arbeitskräfte.

Inwiefern?

Nun, es gibt Tätigkeiten, die müssen an einem bestimmten Ort erbracht werden, sie sind also ortsgebunden. Das gilt etwa für Handwerker/innen, Essenslieferant/innen oder Fahrdienste. Bei anderen Tätigkeiten ist es egal, wo Auftraggeber und Auftragnehmer sitzen und wo die Leistung erbracht wird. Das fertige Werk wird digital übermittelt, ob Text, Musikstück oder

eine Grafik. Manchmal sind das ganz kleine Aufträge, etwa die Verschlagwortung eines Fotos, die nur wenige Sekunden dauert. Es kann aber auch um die Erstellung einer Broschüre für mehrere tausend Euro gehen. Bei der ortsunabhängigen Arbeit handelt es sich um *Crowdworking* im eigentlichen Sinne: Die Aufträge werden von internationalen Plattformen vermittelt und auch Auftraggeber und Auftragnehmer sitzen über den Globus verteilt. Bei der ortsgebundenen Arbeit ist eher der direkte persönliche Kontakt möglich. Hier laufen sich die Arbeitskräfte in den großen Städten über den Weg, sie können sich treffen und untereinander absprechen, wie etwa die Rider, die mit dem Fahrrad Essen ausliefern.

Auch in Berlin gibt es eine Initiative der Kurierfahrer/innen. Aber wie sieht es im ortsungebundenen Bereich aus?

Da fällt mir die Plattform „Amazon Mechanical Turk" als klassisches Beispiel ein. Die hatte zu Anfang kleine interne Aufträge von Amazon vergeben und sich später anderen Auftraggebern geöffnet. Die dort Tätigen – die sogenannten *Turker* – waren unzufrieden mit der Vermittlung von Jobs und mit der Zahlungsbereitschaft vieler Auftraggeber. Sie gründeten eine eigene Plattform – Turkopticon – wo sie umgekehrt die Auftraggeber bewertet haben. Dadurch konnten sie die unseriösen Anbieter kenntlich machen und tatsächlich eine gewisse Gegenmacht aufbauen. Diese Initiative hat aber bisher kaum Nachahmung gefunden.

Sie haben vor gut 20 Jahren mit ihrem Kollegen Günter Voß den vieldiskutierten Begriff des „Arbeitskraftunternehmers" geprägt. Sie beschrieben, wie Arbeitnehmer/innen zunehmend unternehmerisches Handeln verinnerlichen und sahen darin eine „neue Grundform der Ware Arbeitskraft". Sind Plattformarbeiter/innen die perfekten Arbeitskraftunternehmer/innen oder haben wir es mit einer ganz neuen „Grundform der Ware Arbeitskraft" zu tun?

Weder noch. Mit dem Arbeitskraftunternehmer bezeichneten wir die Tendenz, dass auf einer gewissen Entwicklungsstufe des Kapitalismus bei hochqualifizierten Beschäftigten die Anforderung wächst, sich und die eigene Arbeit selbst zu managen. Das hat – so war unsere theoretische Annahme – eine verstärkte Selbstkontrolle und Selbstökonomisierung zur Folge und eine Art Verbetrieblichung der Lebensführung. Das alles setzt aber Freiheitsgrade und Gestaltungsmöglichkeiten voraus, die wir bei der Plattformarbeit selten vorfinden. Bei der Akquise der Aufträge haben Plattformarbeiter/innen einen gewissen Entscheidungsspielraum, aber für die Ausführung und Qualität der Arbeit sind meistens enge Grenzen gesetzt. Vor allem die kleineren Aufträge sind klar vorgegeben und bieten wenig Möglichkeit zu selbstbestimmtem Arbeiten. Da ist von einer neuen Grundform der Ware Arbeitskraft, wie wir sie beispielsweise bei Projektarbeit im Team beobachten, wenig zu erkennen. Häufig handelt es sich schlicht um eine Form prekärer Selbständigkeit mit der Gefahr, dass sich hier eine Art neues Tagelöhnertum herausbildet. *Crowdworking* hat oft den Charakter eines digitalen Minijobs.

Warum machen die Menschen diese Jobs überhaupt?

Die Gruppe der hier Arbeitenden ist sehr heterogen. Das gilt auch für das Qualifikationsniveau. Auf den Plattformen finden sich Studierende oder Rentner/innen ebenso wie, sagen wir, professionelle Designer/innen. In den allermeisten Fällen handelt es sich bei der Plattformarbeit aber um eine Nebentätigkeit. Das ist sehr wichtig: Die meisten Menschen, die solche Aufträge annehmen, wollen etwas hinzuverdienen.

Mit was für einer Größenordnung haben wir es zu tun?

Wir schätzen, dass sich in Deutschland etwa eine Million Menschen bei solchen Plattformen angemeldet haben, um das zumindest mal auszuprobieren. Ein paar Hunderttausend dürften wohl regelmäßig Aufträge annehmen, von denen aber nur ein Bruchteil wirklich davon leben kann. Der Rest macht das wie gesagt als Nebenjob, deshalb ist auch die organisierte Interessenvertretung so schwierig.

Haben die Gewerkschaften hier geschlafen?

Nein, sowohl Ver.di als auch die IG Metall stellen entsprechende Angebote bereit, etwa eine Ombudsstelle, konkrete Ansprechpersonen oder Internetseiten mit Informationen. Ein großer Mobilisierungseffekt ist aber nicht zu erkennen. Das liegt nicht daran, dass die Angebote schlecht wären, sondern dass die Plattformarbeit für die meisten Menschen eben den Charakter einer Nebentätigkeit hat, für die man sich nicht unbedingt organisiert und engagiert, wie man das vielleicht im Hauptberuf macht. Das Phänomen gibt es nicht nur bei der Plattformarbeit, wir kennen es auch aus dem Bereich der analogen Minijobs. Auch hier ist die Bereitschaft gering, sich für bessere Arbeitsbedingungen einzusetzen.

Mitunter ist von der Notwendigkeit eines „digitalen Klassenkampfs" die Rede.

Das ist eine sehr hoch gegriffene Kategorie, die ja eine Art Klassenbildung voraussetzt. Angesichts der heterogenen Zusammensetzung der *Gig Economy* wäre ich da vorsichtig. Allerdings bin ich schon der Meinung, dass wir wieder verstärkt über den Begriff der Ausbeutung nachdenken sollten. Nicht nur über direkte Ausbeutung im abhängigen Beschäftigungsverhältnis, sondern auch indirekt auf selbständiger Basis. Man muss fragen: Wo findet hier Ausbeutung statt? Welche Rolle spielen die Plattformen dabei, welche die Auftraggeber? Gerade ortsunabhängiges *Crowdworking* kennt auf einem globalen Markt keine Untergrenzen der Vergütung. Das erzeugt viel Druck auf alle, die davon leben wollen, und führt zu einem Unterbietungswettbewerb.

Wird die Plattformarbeit in Zukunft zunehmen?

Sicher gibt es dafür weiteres Potential. Perspektivisch und auf lange Sicht wäre vielleicht eine Größenordnung wie die der Leiharbeit denkbar. Kurz- und mittelfristig sollte man das Phänomen aber nicht überbewerten. Wichtig ist der Blick auf die Arbeitsverhältnisse insgesamt: Flexibilisierung und Prekarisierung der Arbeit nehmen in vielen Bereichen zu, die Plattformarbeit ist da aktuell eher noch ein Randgebiet. Für dieses generelle Problem müssen dringend Lösungen gefunden werden.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Philipp Mattern.

Wohnen als Service

Die Plattformökonomie ist der Motor der möblierten Vermietung

Von Philipp Möller

Auf Plattformen wie Wunderflats und Homelike können Wohnungseigentümer/innen möblierte Wohnungen auf Zeit anbieten. Das Geschäftsmodell beruht auf der Aushebelung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung sowie der Mietpreisbremse und erlaubt durch eine umfassende Digitalisierung des An- und Vermietungsprozess eine passgenaue Vermarktung von möblierten Wohnungen zu horrenden Preisen.

„Erlebe Housing as a Service", so bewirbt das Berliner Start-up Wunderflats „löffelfertige" und temporär anmietbare Wohnungen. Ein Zuhause in der Ferne inklusive W-Lan, Putzdienst und Wäscheservice für hotelmüde Geschäftsreisende. Für Unternehmen bietet Wunderflats erste Unterbringungsmöglichkeiten für neu angeworbene Mitarbeiter/innen. Über die Plattform des Marktführers für möbliertes Wohnen in Berlin können die Unterkünfte von überall auf der Welt digital besichtigt und mit wenigen Klicks, ohne Schufa-Auskunft, gebucht werden. Im Februar errechnete der *Tagesspiegel* einen durchschnittlichen Preis von 27,78 Euro/m² für Angebote auf Wunderflats. Der Einstieg in das Carepaket des Wohnens ist lediglich den Gewinner/innenn des globalen Kapitalismus vorbehalten. Dringend benötige Mietwohnungen für Haushalte mit kleineren Einkommen werden dem Markt entzogen und stattdessen für die hochmobile Klasse der Gutverdiener/innen schick gemacht. Zu den Kunden/innen von Wunderflats gehören Mitarbeiter/innen von Zalando, Microsoft und Google, in Berlin dürften bald gut bezahlte Entwickler/innen von Amazon hinzukommen. Vermieter/innen lockt die Plattform mit hohen Renditen, geringen Leerstandsquoten sowie einer großen Flexibilität bei der Belegung. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt laut Wunderflats bei vier Monaten. Für den Fall, dass die Ware Wohnraum weiterverkauft werden soll, kann sie nach dem temporären Gebrauch leerstehend, also gewinnbringend verscherbelt werden.

Unregulierte Zuschläge

Wunderflats garantiert Vermieter/innen durch die Verifizierung von Einkommen und Arbeitsverhältnissen „Premiummieter". Die Plattform übernimmt für eine Servicepauschale von 11,6% der erzielten Miete die Vermarktung und berät in rechtlichen Fragen. Letzteres ist notwendig, schließlich funktioniert die Vermietung von möblierten Wohnungen zu Höchstmieten durch juristische Tricks und beruht auf einer lückenhaften Regulation. Die Mietpreisbremse wird praktisch ausgehebelt, da es an einem festen und juristisch abschließend geklärten Möblierungszuschlag fehlt (MieterEcho 394/April 2018). Diese Gesetzeslücke macht es möglich, dass für die Möblierung Fantasiepreise verbucht werden, welche zusammen mit den Betriebskosten in eine „All-inclusiv-Miete" einfließen. Laut einer Studie von F+B lagen die Angebotsmieten für möblierten Wohnraum 2018 bundesweit bei 15,5 Euro/m², für unmöblierten Wohnraum bei 8,01 Euro/m². Demnach müssten Kosten für die Möblierung fast die Hälfte des Mietzinses ausmachen. Das Zweckentfremdungsverbot, das die gewerbliche Vermietung von Wohnraum eindämmen soll, wird durch die vorgeschriebene Mindestmietdauer von einem Monat ausgehebelt. Wunderflats beteuert zudem, dass ihre Zielgruppen aus beruflichen Gründen ihren Lebensmittelpunkt in die Stadt verlegten und sich in den möblierten Apartments wohnhaft melden könnten. Die Vermietung gelte dadurch nicht mehr als gewerblich, sondern als wohnwirtschaftlich.

Der Mietendeckel sieht vor, dass die Obergrenzen inklusive der Zuschläge für Möblierung gelten sollen. Ob die oft nur kurzzeitig mietenden Nutzer/innen Verstöße aber tatsächlich anzeigen werden, ist fraglich. Stattdessen muss die Verwaltung wohl selbständig aktiv werden. Die mangelhafte Kontrolle des Zweckentfremdungsverbots wirft dabei ihre Schatten voraus. Hinzu kommt, dass die landeseigene Investitionsbank IBB, die wesentlich für die Umsetzung des Mietendeckels verantwortlich ist, den Aufstieg von Wunderflats selbst mit befeuerte und zuletzt im Juli 2019 weiteres Risikokapital hinzuschoss. Das Interesse an dem Entzug der Geschäftsgrundlage ihres Zöglings dürfte daher nur gering sein.

In der Kreuzberger Oranienstraße bietet Homelike ein möbliertes 30 qm-Apartment für 1.154 Euro im Monat an. Foto: Matthias Coers

Foto: Matthias Coers

Doppelhaushalt 2020/21

Geld ist da – aber kann es auch sinnvoll ausgegeben werden?

Von Philipp Mattern

Der im Dezember beschlossene Doppelhaushalt für 2020/21 verspricht relativ viel Geld für wohnungs- und mietenpolitische Maßnahmen. Die Frage ist, ob es sinnvoll ausgegeben werden kann. Der Berliner Landeshaushalt wird pro Jahr über 31 Milliarden Euro umfassen. Gut eine Milliarde davon entfallen auf den Bereich Stadtentwicklung und Wohnen – unter Berücksichtigung der Verpflichtungsermächtigungen für die Folgejahre steht noch weit mehr zur Verfügung.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen, wie hier die Gewobag, bauen zwar, bleiben aber mit der Quote der Fertigstellungen hinter den Planungen zurück. Foto: Matthias Coers

Überschattet waren die diesjährigen Haushaltsdiskussionen vom geplanten Mietendeckel. Die von Kritiker/innen angeführte Mutmaßung, der Deckel werde aufgrund von Steuereinbußen zu erheblichen Mindereinnahmen führen, darf getrost als Panikmache abgetan werden. So wären sinkende Grunderwerbssteuereinnahmen aufgrund sinkender Immobilienpreise sogar wünschenswert. Auch wäre bei der Frage nach dem Steueraufkommen im Gegenzug die gesteigerte Kaufkraft der Haushalte in Betracht zu ziehen. Schließlich weiß heute niemand, was der Mietendeckel für Kosten verursachen wird, solange nicht geklärt ist, ob und in welchem Umfang er rechtlich Bestand haben wird. Insbesondere der Umfang der Zuwendungen an Vermieter im Rahmen der „Härtefallklausel“ lässt sich schlecht beziffern. Bisher sind für die Umsetzung des Mietendeckels für beide Jahre rund 40 Millionen Euro vorgesehen. Die erste Herausforderung dürfte sein, die im Gespräch befindlichen 150 neuen Stellen zeitnah und qualifiziert zu besetzen. Ob diese Aufstellung insgesamt reichen wird, größere Vollzugsprobleme auszuschließen oder ob der Mietendeckel – ähnlich wie Mietpreisbremse und Zweckentfremdungsverbot – gerade daran scheitern könnte, ist offen.

Strukturelle Hindernisse

Der geplante Mietendeckel ist für den Haushalt noch in anderer Hinsicht relevant. Die Mieten sollen für fünf Jahre gedeckelt werden, um in dieser Zeit den Wohnungsmarkt durch eine „zügige Ausweitung des Wohnungsangebots“ zu entspannen, so heißt es zur Begründung des Vorhabens. Dieser Herausforderung möchte der Senat vor allem durch eine Ausweitung der Wohnbauförderung begegnen, die erstmals im Haushaltsplan 2014/15 neu aufgesetzt wurde. So sollen im Jahr 2020 bis zu 4.500 preisgebundene Wohneinheiten gefördert werden, im Jahr 2021 dann 5.000, wofür die Förderbestimmungen überarbeitet wurden. Für die zusammen 9.500 Wohnungen stehen im Doppelhaushalt insgesamt 422 Millionen Euro für Darlehen und Zuschüsse bereit, hinzu kommen umfangreiche Verpflichtungsermächtigungen. Die Frage ist, ob es gelingen wird, dieses Geld auch auszugeben. Bisher wurde die Wohnbauförderung fast ausschließlich von den landeseigenen Unternehmen in Anspruch genommen, und auch die stießen schnell an Grenzen, so dass die Quote der Fertigstellungen hinter den Planungen zurückbleibt.

Den Wohnungsbau im größeren Stil anzukurbeln, erfordert nicht nur die Bereitstellung von Fördermitteln. Ebenso müssen größere Entwicklungsgebiete umgesetzt und die entsprechenden Kapazitäten bei den Wohnungsgesellschaften geschaffen werden. Das Problem zeigt sich auch am neu zu gründenden landeseigenen Bodenfonds. Bis zu 250 Millionen Euro sollen für den Flächenerwerb zwecks Aufbau einer strategischen Grundstücksreserve bereit stehen. Das klingt erfrischend nach Jahren der Privatisierung, aber 250 Millionen sind hierfür völlig unzureichend. Die Summe reicht gerade aus, um nötige Flächen für soziale und grüne Infrastruktur zu erwerben. Bei den Flächen für den Wohnungsbau gibt es noch ein anderes Problem: Bisher existiert kein öffentliches Liegenschaftskataster für die gesamte Stadt. Es fehlt schlicht der Überblick über bebaubare Flächen in der öffentlichen Hand.

Ein schlechtes Omen stellt der Doppelhaushalt für die Diskussion um eine mögliche Enteignung großer Wohnungsunternehmen dar: Trotz der offiziellen Unterstützung des Vorhabens durch Die Linke und Grüne ist im Haushalt kein Posten vorgesehen, um Rücklagen zu bilden, die zur Finanzierung einer in diesem Fall neu zu gründenden Gesellschaft und zur Entschädigungszahlung gebraucht würden.

Störfeuer bis zur letzten Sekunde

Nach weiteren Anhörungen wird das Abgeordnetenhaus spätestens Anfang Februar über den Mietendeckel abstimmen

Von Rainer Balcerowiak

Der Fahrplan für den Mietendeckel steht. Nach einer Expertenanhörung im Plenum des Berliner Abgeordnetenhauses am 11. Dezember stehen noch Beratungen in den Ausschüssen an, bevor das Landesparlament Ende Januar oder Anfang Februar über das Gesetz abstimmen soll. Der Mietendeckel könnte dann Anfang März in Kraft treten.

Die wesentlichen Bestimmungen des Mietendeckels sollen aber rückwirkend zum 18. Juni 2019 wirksam werden, dem Tag des ersten Eckpunktebeschlusses des Senats. Das betrifft vor allem Mieterhöhungen, die erst nach diesem Stichtag ausgesprochen wurden oder wirksam werden sollten. Auch nach diesem Stichtag abgeschlossene Neuvertragsmieten, die oberhalb der Bestandsmieten beziehungsweise der Deckelwerte liegen, wären demnach unzulässig, die Differenzbeträge könnten zurückgefordert werden.

Obwohl größtenteils von der Arbeit freigestellt, waren nur einige wenige Demonstrant/innen bei der Anti-Mietendeckel-Demonstration am 9.12.2019.
Fotos: Peter Homann

Obwohl sich der Koalitionsausschuss von SPD, Grünen und Linken im Oktober auf einen Kompromiss verständigt hatte, der im November auch formell vom Senat beschlossen wurde, gibt es im Regierungslager weiterhin Störfeuer. So beschlossen die Grünen auf ihrem Landesparteitag im Dezember, dass Genossenschaften und andere vermeintlich „gemeinwohlorientierte Träger" komplett vom Mietendeckel ausgenommen werden sollen. Bei den Koalitionspartnern stieß dies auf schroffe Ablehnung, woraufhin die Grünen-Spitze beteuerte, dass man die erzielte Einigung nicht torpedieren wolle. Vielmehr hätten die Grünen ihre eigene Position nochmals deutlich gemacht und mögliche „Nachbesserungen" des Deckels zu einem späteren Zeitpunkt skizziert, erklärte die Fraktionsvorsitzende Antje Kappek. Widerstand gab es auch im Rat der Bezirksbürgermeister. Einige Bezirke lehnen es ab, die Verantwortung für die Kontrolle und Umsetzung des Gesetzes zu tragen. Der Senat bewilligte daraufhin weitere Stellen für die entsprechenden Fachabteilungen der Bezirke.

Querschüsse aus der SPD

Auch aus den Reihen der SPD gibt es weiterhin Querschüsse. Der frühere stellvertretende Juso-Bundesvorsitzende Heiko Kretschmer – heute Präsidiumsmitglied des zum rechten Parteiflügel gehörenden SPD-Wirtschaftsforums und Mitinhaber einer großen PR-Agentur – ist Sprecher einer von großen Immobilienverbänden initiierten und finanzierten „Bürgerinitiative" namens „Neue Wege für Berlin", die unter anderem mit einer Unterschriftensammlung gegen den Mietendeckel Stimmung machen will. Auch in der Initiative „Berlin kann mehr" spielt mit Tim Kauermann ein SPD-Mitglied eine führende Rolle. Hinter der Gruppe steht der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BfW), zu dessen prominenten Mitgliedern die Momper Projektentwicklungs GmbH des früheren Regierenden Bürgermeisters Walter Momper (SPD) gehört. Für Aufsehen sorgte ferner Frank Nägele, SPD-Staatssekretär in der Senatskanzlei, der demonstrativ den Schulterschluss mit dem Lobbydachverband Zentraler Immobilienausschuss (ZIA) suchte und von diesem mit den Worten zitiert wurde: „Sie haben es beim Mietendeckel-Gesetz mit Linken zu tun, deren Staat untergegangen ist und die noch kein Vertrauen zu einem neuen Staat gefunden haben".

Die Oppositionsparteien haben sich ebenfalls gegen den Mietendeckel formiert. Die CDU-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus hat angekündigt, unmittelbar nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eine Klage beim Berliner Landesverfassungsgericht einzureichen, mit Unterstützung der FDP, deren Abgeordnete für das notwendige Quorum einer derartigen Klage benötigt werden. Rückendeckung kommt von der Bundesebene. Der CDU-Bundesparteitag hat am 23. November die Bundestagsfraktion aufgefordert, eine Normenkontrollklage gegen das Mietendeckelgesetz beim Bundesverfassungsgericht einzureichen.

Die großen Lobbyverbände der Immobilienbranche und der Bauwirtschaft machen weiterhin mobil, darunter auch der Dachverband der Genossenschaften. Mit millionenschweren Plakat- und Anzeigenkampagnen soll die Stimmung in der Stadt gedreht werden, denn bislang spricht sich eine große Mehrheit der Bevölkerung für den Mietendeckel aus. Selbst bei Anhänger/innen der CDU und der AfD überwiegt die Zustimmung, nur in der FDP-Klientel überwiegt die Ablehnung. In der Kampagne werden regelrechte Horrorszenarien beschworen: Insolvenzen von Vermieter/innen und Handwerksbetrieben mit ent-

Die Aussicht auf etwas weniger fette Jahre lässt die Immobilienlobby aus allen Rohren gegen den Mietendeckel schießen.

sprechenden Folgen für die Beschäftigten, Verfall von Wohnhäusern durch ausbleibende Sanierungen, Verfehlen der Klimaziele durch aufgeschobene energetische Modernisierungen, weitgehende Einstellung des Neubaus und der Rückzug von Investoren auch aus anderen Branchen gehören zu den gängigen Schreckensbildern. Ein erster Versuch, diese Kampagne nicht nur virtuell, sondern auch öffentlich zu präsentieren, verlief am 9. Dezember allerdings eher kläglich. Statt der angekündigten 2.000 Teilnehmer/innen versammelten sich lediglich einige hundert größtenteils dafür von der Arbeit freigestellte Mitarbeiter/innen von Branchenunternehmen vor dem Brandenburger Tor und ernteten für ihren eher schrägen Auftritt mit gelben Westen (von Haus&Grund gesponsert) und vorgefertigten, einheitlichen Protestplakaten selbst in der bürgerlichen Presse eher Spott als Unterstützung.

BBU spuckt Gift und Galle

Eine besondere Rolle in der Kampagne gegen den Mietendeckel spielt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), dessen Mitgliedsunternehmen in Berlin 715.000 Wohnungen, das entspricht 43% des Gesamtbestands, bewirtschaften. Zwar ist der Verband bemüht, eine gewisse Distanz zu den plumpen Scharfmachern von ZIA, Haus&Grund und Fachgemeinschaft Bau zu wahren, doch inhaltlich bewegt man sich auf ähnlichen Pfaden. So erklärte die BBU-Vorstandsvorsitzende Maren Kern auf dem BBU-Verbandstag, dass in der Auseinandersetzung über die Wohnungspolitik „Kräfte dominieren, die systematisch polarisieren und die Gesellschaft spalten“. Es erinnere an „Biedermann und die Brandstifter“, wenn in Berlin die Enteignung hunderttausender Wohnungen gefordert werde und ein Mietendeckel nicht nur Mieten einfrieren, sondern in bestehende Mietverträge eingreifen wolle, um so „schwarze Schafe“ in der Wohnungswirtschaft zu treffen. Der Mietendeckel „trifft aber vor allem die vielen sozialen Vermieter in der Stadt“, so Kern. Die Linke reagierte auf die Ausfälle Kerns mit einem Beschluss des Landesparteitags am 23. November, in dem gefordert wird, dass die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die über 40% der BBU-Bestände repräsentieren, den Verband verlassen sollen (vgl. S.18). Das wies der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) allerdings postwendend zurück.

Eher ermüdend wirkt inzwischen die um den Mietendeckel entbrannte „Gutachterschlacht“, da die zahlreichen „wissenschaftlichen Expertisen“ allzu offensichtlich den politischen Erwartungen der jeweiligen Auftraggeber entsprechen. Dabei geht es sowohl um grundsätzliche Fragen wie die Gesetzgebungskompetenzen der Berliner Landesregierung in Fragen der Wohnungsbewirtschaftung und die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in das Eigentumsrecht als auch um die Abschätzung der möglichen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Folgen des geplanten Gesetzes. Es erscheint derzeit sicher, dass eine endgültige Entscheidung über den Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht gefällt werden wird. Da es sich um ein sogenanntes Artikelgesetz handelt, ist auch möglich, dass das Gesetz nicht komplett gekippt wird, sondern einzelne Bestimmungen, wie etwa die Rückwirkung der „eingefrorenen“ Mietobergrenzen, als nicht mit der Verfassung vereinbar klassifiziert werden. Wann ein entsprechendes Urteil fallen wird, steht allerdings in den Sternen.

Nach der Anhörung am 11. Dezember kündigte Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher an, dass man das Gesetz vor der Abstimmung nochmals intensiv überprüfen werde. Möglicherweise werde man „einige Formulierungen ändern“, um den Mietendeckel „gerichtsfest zu machen“. In der Tat haben auch Jurist/innen, die den Mietendeckel im Prinzip unterstützen, davor gewarnt, dass einzelne Festlegungen als unzulässige konkurrierende Gesetzgebung zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) aufgefasst werden könnten, in dem die zivilrechtlichern Aspekte des Mietpreisrechts für die gesamte Bundesrepublik geregelt werden. Beim Berliner Mietendeckel geht es dagegen um öffentliches Recht in Fragen des Wohnungswesens, was in die Kompetenz der Bundesländer fällt.

„Landeseigene Wohnungsunternehmen raus aus dem BBU“

Die Partei Die Linke fordert einen Verband der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Von Katalin Gennburg

In der Hauptstadt organisieren sich die meisten Wohnungsunternehmen im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Traditionell sind das vor allem gemeinwohlorientierte Akteure, neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) also auch Genossenschaften. Durch die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände sind mittlerweile aber auch Akteure wie Deutsche Wohnen und Vonovia an Bord, zu deren DNA als börsennotierte Unternehmen die Profitmaximierung gehört. Die Deutsche Wohnen ist mittlerweile der größte Beitragszahler des Verbands.

In den letzten Jahren haben wir erlebt, wie die politische Neuausrichtung der Wohnraumversorgung Berlins einen gravierenden Konflikt um die wohnungspolitischen Ziele der verschiedenen im BBU organisierten Unternehmen zutage förderte, weil Vonovia und Co. Profite wollen, die LWU aber dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz und damit der politischen Steuerung einer gewählten Regierung unterliegen.

Die Partei Die Linke fordert den Austritt der landeseigenen Wohnungsunternehmen aus dem BBU, da die börsennotierten Unternehmen dort zu großen Einfluss gewonnen haben. Foto: www.deutsche-wohnen.com

Katalin Gennburg gehört der Linksfraktion im Berliner Abgeordnetenhaus an und ist dort Sprecherin für Stadtentwicklung, Tourismus & Smart City.

Der BBU hat sich in dem Streit über die wohnungspolitische Neuausrichtung auf Landesebene in den letzten Jahren leider mehrfach und klar gegen den Mietenvolksentscheid, gegen mehr Bürgerbeteiligung und Mitsprache bei den LWU und gegen den Mietendeckel positioniert. Das ist in einer Demokratie mit Meinungs- und Vereinigungsfreiheit sein gutes Recht – allerdings gibt es keinen Anspruch darauf, sich dieses Lobbying gegen eine soziale Wohnraumversorgungspolitik über Beitragsgelder aus landeseigenen Wohnungsunternehmen, also Berliner Steuergeld oder den Mieteinnahmen aus landeseigenen Wohnungen, finanzieren zu lassen.

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Die unterschiedlichen Interessen innerhalb des BBU werden von dem Parteitagsbeschluss der Berliner Linken vom 23. November 2019 thematisiert und mit dem Vorschlag versehen, diese zu entflechten um so eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnungssektors zu erreichen. Mit dem Parteitagsbeschluss „Nicht in unserem Namen: Landeseigene Wohnungsunternehmen raus aus dem BBU“ macht Die Linke deutlich: Wir brauchen 1.) den kommunalen Wohnungsbau und 2.) auch einen Verband, der die Interessen der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft klar gegen die Interessen der Spekulanten abgrenzt und vertritt.

Seit drei Jahren arbeiten wir als rot-rot-grüne Koalition in Berlin an dem Ziel, die Wohnraumversorgungspolitik gemeinwohlorientiert umzubauen. Dazu haben wir auch wesentliche Forderungen der Initiative Mietenvolksentscheid umgesetzt und werden mit dem Mietendeckelgesetz jetzt auch die private Wohnungswirtschaft regulieren.

Große Bedeutung für die Neuausrichtung der Wohnraumversorgnungspolitik hat das Volksbegehren Deutsche Wohnen & Co. enteignen. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass Deutsche Wohnen und Co. nach ihren eigenen Regeln spielen, immer mächtiger werden, aber keine Partner für die Sicherung des Grundrechts auf Wohnen sein wollen. Die politischen Weichen hierzu wurden nicht nur durch die Privatisierungsorgien von kommunalen Wohnungsbeständen der 2000er Jahre gestellt, sondern auch dadurch, dass bei der Steuerbelastung vom Gesetzgeber kein Unterschied mehr zwischen gemeinwohlorientierten und auf Profitmaximierung ausgerichteten Akteuren gemacht wird. Hierzu wurde die steuerlich relevante Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen 1990 abgeschafft.

Seit vielen Jahren fordern Die Linke und B90/Grüne, dass es in der BRD wieder eine steuerliche Privilegierung von Wohnungsunternehmen gibt, die gemeinnützig wirtschaften. Die Berliner Regierungskoalition hat sich verabredet hierzu eine Bundesratsinitiative zu starten.

Zu einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit gehört auch die Organisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen in einem gemeinwohlorientierten Verband, der nicht die Profite schützt, sondern die soziale Wohnungswirtschaft und das Grundrecht auf Wohnen konsequent mit befördert; dazu braucht es einen Verband der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Berlin und Brandenburg und genau das fordert Die Linke.

Zweckentfremdungsverbot: Ein zahnloser Tiger?

Im Bezirk Mitte will die zuständige Stadträtin die Kooperation mit Anwohnerinitiativen ausbauen

Von Heiko Lindmüller

Die Auseinandersetzung über den Mietendeckel hat das Thema Zweckentfremdung weitgehend an den Rand gedrängt. Dabei sind die Probleme keineswegs gelöst. Das im November 2013 beschlossene und im Mai 2018 novellierte Zweckentfremdungsverbotsgesetz, mit dem sowohl Leerstand als auch Nutzung von Wohnungen als Ferienapartments eingedämmt werden sollen, hat kaum Wirkung entfaltet. Zwar ist die zeitweise Vermietung von Zimmern und ganzen Wohnungen über einschlägige Portale wie Airbnb durch die Novelle teilweise legalisiert worden, doch die damit verbundene Anmeldepflicht wird weitgehend ignoriert.

Nach Untersuchungen des *rbb* und des *Tagesspiegel* sind rund 85% aller Angebote nicht bei den Bezirksämtern registriert worden und somit illegal. Bei vielen Anwohner/innen wächst der Frust über die Tolerierung von Zweckentfremdung und Leerstand. Bürgerhinweise versanden in Schubladen, die Arbeit der zuständigen Amtsstellen ist alles andere als transparent.

Das war Anlass für die Bezirksgruppe Wedding der Berliner Mietergemeinschaft und die Moabiter Initiative „Runder Tisch gegen Gentrifizierung“, der Stadträtin für Bürgerdienste des Bezirks Mitte Ramona Reiser (Die Linke) bei einer öffentlichen Veranstaltung im Rathaus Tiergarten auf den Zahn zu fühlen. Denn die innerstädtischen Altbauquartiere in Moabit und Wedding gehören zu den Berliner Hotspots der Zweckentfremdung für touristische Nutzung.

Dabei könnte das Zweckentfremdungsverbotsgesetz durchaus ein scharfes Schwert sein – wenn es denn konsequent angewendet würde. Es enthält ein „Rückführungsgebot“ zweckentfremdeter Wohnungen auf den Wohnungsmarkt und setzt dafür enge Fristen. Auch Räumungsanordnungen sind möglich. Bei Leerstand kann bei Überschreitung der genehmigungsfähigen Fristen die treuhänderische Verwaltung angeordnet werden. Zudem können Bußgelder von bis zu 500.000 Euro verhängt werden.

Verwaltung ist überlastet

Doch die Realität sieht anders aus. Wie Stadträtin Reiser erläuterte, sei zum einen die zuständige Fachabteilung vollkommen überlastet, da bisher nicht alle Stellen besetzt werden konnten. An systematische Anbieterrecherche oder Vor-Ort-Kontrollen sei nicht zu denken, da sich „auf den Schreibtischen riesige Aktenberge stapeln, die noch in Bearbeitung sind“, so Reiser. Es gebe aber auch keine Software, mit der die Angebote auf den einschlägigen Portalen entsprechend gefiltert werden können.

Dazu kommt die lange Verfahrensdauer, die Reiser anhand eines Musterfalls erläuterte. Nach einer Verdachtsmeldung auf Zweckentfremdung erfolgt zunächst eine Anhörung. Führt diese zu einem Unterlassungsbescheid und einem Bußgeld, kann der oder die Betroffene Widerspruch einlegen. Wird dieser negativ beschieden, steht anschließend der Klageweg vor dem Verwaltungsgericht offen. Bis zu einer endgültigen Entscheidung und dann erst möglichen Wahrnehmung des „Verwaltungszwangs“ vergehen oft knapp zwei Jahre. Gerade bei Verfahren wegen Leerstands habe man es oftmals mit spezialisierten Anwält/innen zu tun, die mit immer neuen Gutachten die Wiederherstellung der Räumlichkeiten für den normalen Wohnungsmarkt zu verhindern suchen, so Reiser. Entsprechend mager sieht auch die Bilanz des Bezirks bei Rückführungen und Bußgeldern aus.

Die Stadträtin räumte ein, dass weder die Schlupflöcher im Gesetz noch die Defizite in der Verwaltung kurzfristig zu beheben seien. Auch für die Kritik an der mangelnden Transparenz bei den laufenden Verfahren habe sie volles Verständnis, „aber da sind uns durch entsprechende Datenschutzbestimmungen die Hände gebunden“.

Reiser will daher vor allem die Zusammenarbeit mit den örtlichen Initiativen verbessern. Man müsse für die Profiteure der Zweckentfremdung „ein ungemütliches Klima schaffen“, auch durch öffentlichkeitswirksame Aktionen vor und in betroffenen Häusern. Bei den Teilnehmer/innen der Veranstaltung stieß dieses Kooperationsangebot auf allgemeine Zustimmung. Nun geht es darum, dem auch konkrete Taten folgen zu lassen.

Öffentlichkeitswirksame Aktion in Neukölln 2016: Besetzung einer Ferienwohnung. Foto: Matthias Coers

Baubeginn nicht vor 2022

Das Planungsverfahren für den Rathausblock in Kreuzberg geht in eine neue Phase

Von Jutta Blume

Im Juli 2016 legte der Senat das Sanierungsgebiet Rathausblock fest. Dieses umfasst außer den 4,7 Hektar des Dragonerareals die Grundstücke des Finanzamts am Mehringdamm und des Rathauses an der Yorckstraße sowie ein Grundstück an der Obentrautstraße, auf dem eine Wohnanlage für Geflüchtete geplant ist. Auf das städtebauliche Werkstattverfahren folgt nun die Aufstellung des Bebauungsplans.

Nach langem Hin und Her zwischen Bund und Land, Privatisierung und Protest soll das Dragonerareal ab 2022 bebaut werden. Foto: Matthias Coers

Vor beinahe acht Jahren wurde das Dragonerareal in Kreuzberg zum ersten Mal verkauft. Das Gelände befand sich im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Der Kauf wurde letztlich rückabgewickelt, weil der Preis nicht hinterlegt wurde. Die BImA schrieb das Grundstück daraufhin erneut zum Verkauf an den Höchstbietenden aus, obwohl sich in Berlin zunehmend Protest gegen den Ausverkauf von Landes- und Bundesimmobilien regte. Der Investor Arne Piepgras bot 2014 36,8 Millionen Euro und erhielt den Zuschlag der BImA, durch öffentlichen Druck wurde das Geschäft aber verhindert. Die Länderfinanzminister/innen stimmten auf Initiative des Finanzsenators Matthias Kollatz im Bundesrat 2015 mehrheitlich gegen den Verkauf. Die Grundstücksübertragung an das Land Berlin zog sich bis in den Sommer 2019.

Laut Ausschreibung für das städtebauliche Werkstattverfahren sind in dem Gebiet vielfältige Nutzungen zusammenzubringen. Unter anderem sollen mindestens 500 Wohnungen entstehen, davon 400 errichtet durch die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) und 100 durch „gemeinwohlorientierte Dritte“, vor allem als gemeinschaftliches Wohnen. Die Flächen hierfür sollen im Erbbaurecht vergeben werden. Auch die auf dem Gelände ansässigen Gewerbetreibenden sollen bleiben, aber so gebündelt, dass sich keine Konflikte mit der künftigen Wohnnutzung ergeben. Gewünscht sind auch eine Kita und eine Jugendfreizeiteinrichtung. Das Gelände soll auch „Lern- und Geschichtsort“ sein, und an die Vergangenheit der ehemaligen Garde-Dragoner-Kaserne erinnern. Die hier stationierten Regimente schlugen den Januaraufstand im Jahr 1919 blutig nieder. Dem Finanzamt – das im ehemaligen Kasernengebäude sitzt – wird eine Erweiterungsfläche zugedacht. Über die genannten Nutzungen hinaus gibt es zahlreiche Anforderungen an zugängliche Freiflächen, ökologische Gestaltung und Verkehrskonzept.

Langer Beteiligungsprozess

Anfang November wurden als Bestandteil eines umfassenden Werkstattverfahrens drei städtebauliche Entwürfe vorgestellt und diskutiert. In allen drei Modellen waren recht massive Baukörper zu sehen, zum Teil mit bis zu 13 Geschossen. Kontrovers wurde die Diskussion um die Entwürfe nicht, sondern ging eher ins technische Detail. Nach einer letzten Chance zum Nachbessern soll Ende Januar schließlich der Siegerentwurf präsentiert werden. Damit wäre die Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren gelegt. Baurecht wird für den Herbst 2021 anvisiert, erst auf der Grundlage könnte über Bauanträge entschieden werden. Mit Baubeginn in größerem Umfang kann wohl erst ab 2022 gerechnet werden. Bis die ersten Wohnungen bezugsfertig sind, werden also noch Jahre ins Land gehen.

Maßgeblich am Planungsverfahren beteiligt war die Initiative „Stadt von Unten“, die erfolgreich gegen die Privatisierung des Geländes protestiert hatte. In einem Artikel in der Zeitschrift *Común* reflektiert sie ihre neue Rolle nach dem Protest: „Mit dem erfolgreichen Privatisierungsstopp ist dieses einigende Moment weggefallen.“ Der Beteiligungsprozess habe es auch mit sich gebracht, dass sich Leute aus der Initiative professionalisiert haben, andere aber aus Mangel an Zeit und Fachwissen außen vor blieben. Außerdem stellt Stadt von Unten die berechtigte Frage: „Wie kann also sichergestellt werden, dass auch die Interessen nicht direkt vor Ort Betroffener repräsentiert werden?“ Das Interesse tausender Berliner/innen mit geringem Einkommen könnte auch darin liegen, dass zügig günstiger Wohnraum geschaffen wird, was durch das lange Beteiligungsverfahren eher konterkariert wird.

Weitere Informationen:
https://www.berlin.de/rathausblock-fk/

Foto: Matthias Coers

Zwischen Bangen und Hoffen

Neukölln: Die traditionsreiche Kiezkneipe Syndikat hat trotz Räumungsurteil noch nicht aufgegeben

Von Rainer Balcerowiak

Noch fließt das Bier im Syndikat in Strömen. Jeden Tag, ab 19 Uhr mit „Open End“. Fast 35 Jahre besteht die linke Kollektiv-Kneipe in der Weisestraße, die sich für viele Anwohner/innen schnell zu einer Art zweitem Wohnzimmer entwickelte. Mittlerweile kommen auch Tourist/innen, die nicht selten eine der vielen zweckentfremdeten Wohnungen in dem Quartier über Airbnb mieten. „Aber es ist nach wie vor in erster Linie ein Kiez-Treffpunkt, und das soll auch so bleiben“, sagt Christian, der seit 12 Jahren zum Kollektiv gehört.

Doch dem Syndikat droht die Räumung. Ein entsprechendes Urteil fällte das Berliner Landgericht am 26. November 2019. Hintergrund ist die im Juli 2018 ausgesprochene Kündigung zum Ende des Jahres durch den neuen Hausbesitzer. Zwar gab es anfangs noch das Angebot, einen neuen Mietvertrag abzuschließen, doch als das Kollektiv darauf eingehen wollte, ging der Besitzer auf Tauchstation und ist seitdem nicht mehr erreichbar. Das Syndikat verweigerte die verlangte Schlüsselübergabe und macht seitdem weiter wie bisher – und zahlt auch die vereinbarte Miete auf das von der Hausverwaltung angegebene Konto.

Das Haus gehört seit 2018 „Firman Properties“, einer Briefkastenfirma mit Sitz in Luxemburg, wie erste Nachforschungen ergaben. Schnell gab es Hinweise, dass Firman Properties Teil eines umfangreichen Firmengeflechts ist, das den einer britischen Milliardärsfamilie entstammenden Gebrüdern Pears gehört. Bei einer Recherchereise nach London habe man versucht, mit Unternehmensvertreter/innen direkt Kontakt aufzunehmen, „aber wir wurden überall abgewimmelt“, berichtet Christian. Eine zusammen mit Londoner Aktivist/innen organisierte kleine Demonstration vor der Firmenzentrale endete mit Platzverweisen. Ein Mitarbeiter, dessen Name und Funktion nicht bekannt ist, habe immerhin mit ihnen geredet und darauf verwiesen, „dass in Berlin ja alles so billig sei und wir uns ja was anderes suchen können“.

Globales Firmengeflecht

In Berlin gibt es eine im Handelsregister eingetragene Tochterfirma mit dem Namen „Pears Global Real Estate Germany GmbH“, die zeitweilig sogar damit warb, bereits über 3.500 Wohnungen in der Stadt zu besitzen. Weitere Recherchen führten zu einem global agierenden Netz von Einzelgesellschaften, von denen mindestens 76 auch in Berlin aktiv sind. Inzwischen gehen die Gruppen, die sich mit diesem Imperium beschäftigt haben, sogar von wesentlich mehr Wohnungen aus, die Pears zuzurechnen sind. Doch die Internetseite ist inzwischen abgeschaltet und in der Niederlassung am Kurfürstendamm ist niemand bereit, Auskünfte zu erteilen.

Von Kündigungen oder drastischen Mieterhöhungen durch Pears-Firmen waren auch andere Gewerbetreibende betroffen, einige konnten dies allerdings abwehren, da es gültige Verträge gab. Doch für das Syndikat stehen die Chancen, die Räumung auf juristischem Weg noch verhindern zu können, nicht sonderlich gut, räumt Christian ein. Denn ein zum Ende der vereinbarten Laufzeit fristgerecht gekündigter Vertrag bietet Gewerbemieter/innen kaum Möglichkeiten.

Inzwischen liegt dem Syndikat die schriftliche Begründung des Räumungsurteils vor. Die ist zwar nicht sehr ermutigend, dennoch hat das Kollektiv beschlossen, Berufung einzulegen und auf der juristischen Ebene weiterhin alle Mittel auszuschöpfen. Aber es liegt im Ermessen des Gerichts, ob es eine Aussetzung der Vollstreckbarkeit des Räumungstitels bis zum Abschluss des Verfahrens geben wird.

An Solidarität mangelt es jedenfalls nicht, sagt Christian. Auch das Bezirksamt unterstütze das Kollektiv. Doch offensichtlich gibt es von Seiten der Besitzer keinerlei Interesse an einer gütlichen Einigung. Falls das Syndikat irgendwann tatsächlich geräumt wird, dann war‘s das wohl mit dem „zweiten Wohnzimmer“ in diesem Kiez. Natürlich hätten sie sich auch umgeguckt, aber in der näheren Umgebung gebe es „keine Chance, was Vergleichbares neu aufzuziehen“, bewertet Christian die Situation. Und deswegen wolle man „alles tun, um hier zu bleiben“.

Nach einem Jahr Kneipenbetrieb ohne Mietvertrag kam jetzt das Räumungsurteil. Trotzdem will das Syndikat nicht aufgeben. Foto: Matthias Coers

Zweiklassengesellschaft in der Markthalle Neun

Exklusive und touristische Veranstaltungen anstelle wohnortnaher Lebensmittelversorgung

Von Elisabeth Voß

Schon seit Monaten gibt es Streit um die Markthalle in der Kreuzberger Eisenbahnstraße. Diese war 2011 von der städtischen Berliner Großmarkt GmbH privatisiert worden. Statt die Immobilie zum Höchstpreis zu verkaufen, vergab der Liegenschaftsfonds sie im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum Festpreis von 1,15 Millionen Euro an Florian Niedermeier, Bernd Maier und Nikolaus Driessen. Zu dritt betreiben diese seither die Markthalle Neun. Seitdem hat sich der Bodenrichtwert dort verzehnfacht, von 400 auf 4.000 Euro pro Quadratmeter.

Protest vor der Markthalle Neun für wohnortnahe, bezahlbare Einkaufsmöglichkeiten und gegen exklusive Events und Touristifizierung. Foto: Elisabeth Voß

Als die drei die Markthalle übernahmen, war sie heruntergekommen und weitgehend ungenutzt. Im Konzept der Erwerber, das dem Kaufvertrag zugrunde liegt, war vereinbart worden, dass ein „kleinteiliger, dauerhafter Wochenmarkt“ auf 1.550 Quadratmetern angeboten wird. Das Konzept wurde auch aus der Nachbarschaft unterstützt. Umso größer ist nun die Enttäuschung, denn die Hoffnungen auf einen Wochenmarkt haben sich nicht erfüllt. Der findet nur freitags und samstags statt, an den anderen Tagen sind die meisten Stände leer. Statt einer Markthalle für alle, wie es sich die Nachbarschaft gewünscht hatte, entstand eine touristische Event-Location, „einer der ambitioniertesten Kulinarik-Treffpunkte der Stadt“ wie der Tourismusführer Lonely Planet schreibt. Die von den Betreibern propagierte „Ernährungswende“ bedeutet hochpreisige Veranstaltungen, einen Naschmarkt, und donnerstags den „Street Food Thursday“ mit Delikatessen aus aller Welt.

Aldi soll bleiben?

Seit die Betreiber dem in der Markthalle ansässigen Aldi-Supermarkt gekündigt haben, gibt es regelmäßig Proteste von Nachbarschaftsinitiativen. Anstelle von Aldi soll ein dm-Drogeriemarkt des Anthroposophen und Milliardärs Götz Werner einziehen – „eine konzeptionelle Entscheidung“, wie die Betreiber betonen. Anwohner/innen setzen sich für den Verbleib von Aldi ein, oder für ein anderes, ebenso preiswertes Geschäft für den täglichen Bedarf. Die Sprecherin der Initiative „Kiezmarkthalle“, Susanne Schneider, hält es für Subventionsbetrug, dass sich die Betreiber nicht an die ursprünglichen Zusagen halten. Ihre Attraktivität für den Tourismus gewinnt die Markthalle nicht zuletzt durch den Charme des Kreuzberger Kiezes, zu Lasten derjenigen, die dort leben. Sie dienen nur noch als Kulisse, vergnügen können sich andere.

Bei den Protesten geht es nicht vorrangig um Aldi, sondern darum, dass eine wohnortnahe, bezahlbare Einkaufsmöglichkeit erhalten bleiben soll. Denn den „kuratierten Käse“ oder das Fleisch von „glücklichen Tieren“ an den Markthallen-Ständen können sich die meisten nicht leisten. Außerdem richten sich die Proteste gegen exklusive und kommerzielle Events in der Halle, die für den Kiez nur Belastungen mit sich bringen.

LOHAS – besser als andere?

Die Markthalle Neun ist ein Ort der LOHAS geworden – so werden diejenigen genannt, die sich einen „Lifestyle of Health

and Sustainability“ (Lebensstil von Gesundheit und Nachhaltigkeit) leisten können, dies zur Schau stellen und sich damit von anderen abheben, oft auch für etwas Besseres halten. Andere aus der Nachbarschaft haben das Gefühl, in der Markthalle Neun nicht erwünscht zu sein.

Besonders deutlich wurde dieser soziale Unterschied, als Anfang Dezember eine zweitägige Weinmesse zelebriert wurde. Für einen Tagespreis ab 40 Euro konnten die Besucher/innen „in die faszinierende Welt der Naturweine“ eintauchen. Die Markthallenbetreiber versprachen „Aufrichtigkeit, Authentizität und offene Weingespräche“. Schon am ersten Adventssonntag protestierten Anwohner/innen gegen die „Zwei-Klassen-Gesellschaft innerhalb dieser Markthalle Neun“. Wer am darauffolgenden Montag bei Aldi einkaufen wollte, musste durch einen mit metallenen Absperrgittern abgetrennten Gang direkt neben den Besucher/innen der Weinmesse zum Supermarkt gehen, überwacht von Mitarbeitern einer Sicherheitsfirma.

Wer mit den herrschenden Verhältnissen seinen Frieden gemacht hat, mag dies legitim finden. Als privatwirtschaftliches Unternehmen darf die Markthalle Neun formaljuristisch wohl so handeln. Wer sich jedoch den Wunsch nach sozialer Gerechtigkeit und ein Gespür für soziale Ungleichheit bewahrt hat, kann sich vielleicht in diejenigen einfühlen, die gezwungen sind, ihren Einkauf unter solch unwürdigen Bedingungen vorzunehmen. Was passiert in einer Gesellschaft, wenn sie sich an solche Bilder sozialer Spaltung gewöhnt?

Die Arminius-Markthalle in Moabit verfügt zwar weiterhin über ein kleinteilige Struktur aber mit zunehmend hochpreisigen Angeboten. Foto: Matthias Coers

Berlins historische Markthallen

Die Markthalle IX ist eine von ursprünglich 14 zwischen 1883 und 1892 in Berlin errichteten Markthallen, die unter der Verantwortung des Baustadtrats Hermann Blankenstein entstanden. Damit sollten die Märkte unter freiem Himmel aufgelöst und die Nahrungsmittelversorgung hygienischer werden. Allerdings wurden die Händler/innen auch gezwungen, die neuen Strukturen zu nutzen und dafür höhere Standgebühren zu entrichten. Nur noch die Markthallen VI, IX, X, XI sind heute als Markthallen in Betrieb, wobei die Halle VI in der Ackerstraße auf der gesamten Fläche von einem Supermarkt genutzt wird. Die beiden anderen verbleibenden historischen Markthallen am Marheinekeplatz in Kreuzberg und an der Arminiusstraße in Moabit verfügen zwar weiterhin über eine kleinteilige Struktur, verzeichnen aber mit zunehmend hochpreisigen Angeboten ähnliche Gentrifizierungstendenzen wie die Markthalle IX oder haben diese bereits durchlaufen.

Auch in den folgenden Tagen gingen die Proteste weiter. Am Abend des 5. Dezember führte ein Demonstrationszug von mehr als 100 Menschen rings um den Markthallen-Block, und bei einer Aktion am 7. Dezember verkündeten „Weihnachtsmann, Weihnachtsengel und Gentrifizierungs-Hai“ vor der Markthalle Neun, dass sie draußen bleiben müssen, weil sie nicht genug Geld haben.

Rettung vor Überschuldung?

Im Netzwerk „Die Gemeinschaft“ haben sich die Markthallen-Betreiber mit Herstellern und Edelrestaurants zusammengetan. Mitglied dieser Gemeinschaft ist auch Patrick Wodny. Er ist Projektleiter der „Kantine Zukunft Berlin“, mit deren Aufbau der Berliner Senat den Ernährungsexperten Philipp Stierand aus Dortmund beauftragte.

Stierand wiederum hatte bereits eine Studie zur Umsetzung des bisher als „House of Food“ diskutierten Projekts für den Berliner Senat verfasst. In dem Projekt sollen die Beschäftigten von Gemeinschaftsverpflegungseinrichtungen lernen, wie der Anteil biologischer und regionaler Lebensmittel erhöht werden kann, ohne dass es teurer wird. Dass diese Aufgabe einem Privaten überlassen wird, statt sie in öffentlicher Hand durchzuführen, wurde kritisiert, unter anderem vom Berliner Ernährungsrat.

Vorerst soll das Projekt als Pioniernutzer im Haus der Statistik unterkommen, anschließend möchte die Markthalle Neun es beherbergen. Das Architekturbüro Stark und Stilb hat bereits einen Vorschlag erarbeitet, wonach die Räume des Aldi in der Markthalle abgerissen werden sollen, um dort ein neues zweigeschossiges Gebäude zu errichten, in dessen Obergeschoss das dort noch als „House of Food“ bezeichnete Projekt einziehen könnte. Schon auf einer Kundgebung im September wurde die Vermutung geäußert, die Markthalle solle mit dem House of Food aus der drohenden Insolvenz gerettet werden. Die Bilanz der Eigentümerin der Immobilie, der „Markthalle Neun Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG“, weist für Ende 2018 eine Überschuldung um mehr als eine halbe Million Euro aus.

Zweckentfremdung von Wohnraum

Über die grundsätzliche Kritik an den Angeboten in der Markthalle hinaus leiden Anwohner/innen auch unter Müll und Verkehr durch den Markthallenbetrieb. Die Markthalle Neun ist Teil der Gentrifizierung und Touristifizierung des Kiezes. Auch innerhalb der Markthallen-Immobilie werden Wohnungen zweckentfremdet und als Gewerbe genutzt. Der Anordnung des Bezirksamts zur sofortigen „Wiederzuführung der Wohnungen zu Wohnzwecken“ kamen die Markthallen-Betreiber nicht nach, nun muss das Verwaltungsgericht entscheiden. „Das Bezirksamt geht davon aus, dass die Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden“ antwortete Bezirksstadtrat Knut Mildner-Spindler (Die Linke) auf eine mündliche Anfrage der Bezirksverordneten Sevim Aydin (SPD) in der BVV am 27. November.

Nachbarschaftsinitiative:
https://kiezmarkthalle.noblogs.org

Foto: nmp

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen rund um Wasserschäden

Von Rechtsanwältin
Doris Grunow-Strempel

Welche Rechte und Pflichten habe ich bei einem Wasserschaden in meiner Wohnung bzw. meinem Keller?
Darauf gibt es keine allgemeingültige Antwort. Es gibt eine Vielzahl von Fallvarianten. Zunächst kommt es darauf an, wie der Wasserschaden entstanden ist (Überschwemmung, Starkregen, Rohrbruch, defekte Gerätezuleitungen usw.). Sodann sind die Auswirkungen des Wasserschadens (Gebäudeschaden, Hausratsschaden) festzustellen. Und letztendlich muss geprüft werden, wer für den Schaden verantwortlich ist. Weiter unten wird auf einige konkrete Beispiele eingegangen.

Mein Vermieter und ich sind uns nach einem Wasserschaden nicht einig, welche Versicherung die Kosten zur Beseitigung der Schäden trägt. Welche Versicherung trägt welche Kosten?
Das kommt zum einen auf die Auswirkungen des Wasserschadens an, zum anderen darauf, wer für den Schaden verantwortlich ist. In Frage kommen die Gebäude-, die Hausrat- und die Haftpflichtversicherung. Es gibt auch Fälle, in denen keine Versicherung zahlt. Lassen Sie sich zum konkreten Fall in einer Beratungsstelle beraten.

Was ist eine Gebäudeversicherung und was ist dort versichert?
Eine Gebäudeversicherung wird vom Vermieter abgeschlossen und deckt die Schäden am Gebäude ab. Allerdings sind nicht alle Risiken in einer Gebäudeversicherung mitversichert. Schäden durch Wasser können beispielsweise durch Regen, Hochwasser, erhöhtes Grundwasser oder Wassereintritt im Dach entstehen. Was versichert ist, ergibt sich aus der Versicherungspolice. Diese sollten Sie daher gewissenhaft lesen. Versichert sind in der Regel Leitungswasserschäden, die durch das bestimmungswidrige Austreten von Wasser aus den Zu- oder Abwasserleitungen der Wasserversorgung, einer Heizungs- oder Sprinkleranlage entstehen. Nicht versichert in der Gebäudeversicherung sind dagegen unter anderem Schäden, die durch Hoch- und Regenwasser, durch Planschen verursacht werden. Zum Beispiel, wenn ein Kind beim Baden eine „Überschwemmung“ verursacht oder wenn eine Putzkraft den Putzeimer umstößt und dadurch ein Schaden am Parkett entsteht oder wenn Wasser aus einem Aquarium ausläuft. In Hochwassergebieten können die Gebäude zusätzlich gegen Hochwasser versichert werden.

In meiner Wohnung ist ein Heizungsventil undicht und das austretende Wasser hat meinen Teppich beschädigt. Dieser muss ausgetauscht werden. Der Vermieter sagt, ich müsse mich an meine Hausratversicherung wenden. Ist das richtig?
Ja, der Hausrat des Mieters – wie Möbel, Teppiche, Elektrogeräte – wird üblicherweise nicht von der Gebäudeversicherung ersetzt. Hierfür greift in der Regel die Hausratversicherung des Mieters, die auch Leitungswasserschäden am Hausrat des Mieters umfasst, der nach einem Wasserrohrbruch oder einem defekten Heizungsventil beschädigt wurde und ersetzt wer-

den muss. Trifft den Vermieter aber ein Verschulden, muss er für den Schaden einstehen. Zumeist hat er eine Haftschutzpflichtversicherung, die Schadensersatzansprüche der Mieter/innen regelt. Üblicherweise regeln die Versicherungen den Ausgleich untereinander. Zumeist ist es aber günstiger für den Mieter, seinen Schaden über die Hausratversicherung regulieren zu lassen. Lassen Sie sich nicht nur mietrechtlich beraten, sondern fragen Sie auch Ihre Versicherung um Rat.

Ich habe in meiner Wohnung eine Waschmaschine und eine Geschirrspülmaschine stehen. Muss ich die Wasserhähne nach jeder Benutzung absperren?

Ja, Sie sollten als Mieter nach jedem Wasch- bzw. Spülgang den Zulaufhahn zum Gerät schließen, insbesondere wenn Sie sich über längere Zeit (beispielsweise wegen Urlaubs oder eines Krankenhausaufenthalts) nicht in der Wohnung aufhalten. Machen Sie dies nicht, nehmen die Gerichte ein grob fahrlässiges Verhalten des Mieters an.

Muss ich auch die Schläuche und Anschlüsse zur Wasch- und Geschirrspülmaschine kontrollieren?

Ja, auch dazu sind Sie verpflichtet. Die Schläuche und Verbindungen zu den Wasserzu- und -abläufen und zum Gerät müssen vom Mieter regelmäßig kontrolliert werden, um ein Platzen des Schlauches oder ein Abgleiten von der Verbindung möglichst zu vermeiden. Es ist allgemein bekannt, dass Schläuche und Verbindungen besonders anfällig sind und es bei einem Defekt zu erheblichen Sachschäden kommen kann. Daher sollte eine regelmäßige Kontrolle erfolgen. Je nach Alter des Gerätes und der Schläuche in kürzeren oder längeren Abständen. Hierbei gibt es keine festen Zeitvorgaben. Allerdings sollten Sie wissen und im Schadensfall angeben können, in welchen Abständen Sie die Kontrollen durchführen und wann die letzte Kontrolle war.

Nach Gebrauch von Wasch- oder Spülmaschinen sollten Mieter/innen die Zulaufhähne zu den Geräten schließen. Foto: nmp

Foto: Privat

Rechtsanwältin Doris Grunow-Strempel berät in Reinickendorf, Alt-Tegel 43, in Tiergarten, Stephanstraße 43 und in Kreuzberg, Möckernstraße 92

Aus meiner Geschirrspülmaschine ist trotz regelmäßiger Kontrolle Wasser ausgelaufen und unbemerkt in die Geschossdecke versickert, da der Fußboden ein leichtes Gefälle zur Wand hat. Ich habe leider keine Haftpflichtversicherung. Hafte ich dafür?

Nein, bei Umständen, die so ungewöhnlich sind, dass Sie als Mieter damit nicht rechnen mussten, haften Sie nicht. Nur wenn Sie Ihre Obhutspflicht verletzen und der eingetretene Schaden vorhersehbar gewesen wäre, haften Sie als Mieter. Als Beispiel sei hier eine Geschirrspülmaschine genannt, die eine regelmäßige Fehlermeldung bezüglich der Wasserversorgung im Display anzeigt. Einer solchen Fehlermeldung muss in jedem Fall nachgegangen werden. Vorsorglich sollten Sie die Maschine nicht oder nur unter ständiger Kontrolle nutzen. Gleiches gilt natürlich auch bei einer einen Fehler anzeigenden Waschmaschine oder bei ungewöhnlichen Geräuschen der Geräte.

In meiner Wohnung kam es zu einem Wasserschaden (der Schlauch der Waschmaschine ist geplatzt). Ich habe eine Haftpflichtversicherung und der Vermieter eine Gebäudeversicherung. Welche Versicherung zahlt?

Sie sollten in jedem Fall Ihre Versicherung und den Vermieter informieren, damit dieser sich mit der Gebäudeversicherung in Verbindung setzen kann. Zwischen den Versicherungen gibt es ein „Teilungsabkommen Mieterregress“, das den Ausgleich zwischen den beteiligten Versicherungen regelt. Die Regulierung bedarf nicht Ihrer Mitwirkung.

Der Vermieter hat das Dach über meinem Balkon entfernt, um die Fassade zu streichen. Bei dem letzten Starkregen ist Feuchtigkeit in die rissige Außenwand eingedrungen. Jetzt sind die Holzfenster verzogen und es hat sich im Zimmer an der Außenwand rund um das Fenster Schimmel gebildet. Die Außenwand war vorher durch das Dach gegen Regen geschützt und es kam nicht zu Wasserschäden an der Fensterfront. Wer hat die Kosten der Instandsetzung zu tragen?

Dieser Schaden liegt im Verantwortungsbereich des Vermieters. Der Vermieter haftet für Mängel an der Fassade und im Balkonbereich. Hat er versäumt, die Außenwand gegen Feuchtigkeit zu schützen, da er die Risse nicht abgedichtet oder anderweitig gegen Starkregen geschützt hat, muss er bei eindringendem Starkregen auch die Folgeschäden (verzogene Fenster und Schimmel) auf seine Kosten beseitigen lassen. Eine Außenwand muss so dicht sein, dass nicht durch Risse im Mauerwerk Feuchtigkeit eindringen kann und derartige Schäden verursacht. Der Vermieter ist in diesem Fall bereits vor dem starken Regen seiner Instandhaltungspflicht nicht nachgekommen.

Beim letzten Wolkenbruch ist erstmalig

Vermieter sind verpflichtet, das Dach instand zu halten. Mieter/innen können die Instandhaltung andernfalls gerichtlich einfordern. Foto: unsplash/Adrian Olichon

das Wasser vom Balkon nicht abgelaufen und es kam hierdurch im Erker der unter meiner liegenden Wohnung zu einem Wasserschaden. Wer muss die Kosten hierfür tragen?

Sie sind als Mieter grundsätzlich verpflichtet, den Wasserablauf auf dem Balkon frei zu halten, damit Regenwasser ablaufen kann. Das heißt, Sie müssen das Ablaufgitter auf ihrem Balkon von Laub und Dreck freihalten. Gleiches gilt im Winter bei Schneefall. Sie sind dann verpflichtet, den Ablauf von Schnee und Eis frei zu halten, damit das Tauwasser bei wärmeren Temperaturen ablaufen kann. Kommen Sie dieser Verpflichtung nicht nach, haften Sie für entstehende Wasserschäden. Etwas anderes gilt allerdings, wenn das Wasser aus anderen Ursachen (wie Starkregen oder ein zugesetztes oder defektes Abflussrohr, auf das Sie keinen Zugriff haben) eingetreten ist.

Bei Starkregen kam es in den letzten Monaten immer wieder zu Wassereinbrüchen durch das Dach. Da meine Wohnung direkt unter dem Dachboden liegt, habe ich daher regelmäßig Wasserflecken an meiner Wohnzimmerdecke. Muss ich das hinnehmen oder muss der Vermieter das Dach reparieren? Wer ist für die Beseitigung der Feuchtigkeitsflecken an der Decke verantwortlich?

Der Vermieter ist verpflichtet, das Dach instand zu setzen und die Wasserflecken in Ihrer Wohnung zu beseitigen, auch wenn die Versicherung des Vermieters den Schaden nicht übernimmt. Dies ist wohl auch der Grund, warum einige Vermieter marode Dächer nicht erneuern, sondern wenn überhaupt, nur notdürftig reparieren lassen. Kommt es durch derartige Wassereinbrüche, die auf mangelhafte Instandsetzung des Daches zurückzuführen sind, zu Schäden der Einrichtungsgegenstände des Mieters, besteht ein direkter Schadensersatzanspruch gegen den Eigentümer. Sollte der Vermieter das Dach nicht instandsetzen, können Sie dies gerichtlich einfordern.

Nach einem Wasserrohrbruch müssen in meiner Wohnung Trocknungsmaßnahmen durchgeführt werden, unter anderem werden Trockungsgeräte aufgestellt. Habe ich einen Anspruch auf Mietminderung?

Grundsätzlich haben Sie als Mieter gemäß § 536 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Mietminderung, wenn die Mietwohnung einen Mangel hat und hierdurch die vertraglich vereinbarte Gebrauchstauglichkeit erheblich eingeschränkt ist. Dies ist bei der Aufstellung von Trocknungsgeräten in der Wohnung in der Regel der Fall. Diese verursachen meist Lärm, der die Erheblichkeitsschwelle überschreitet. Maßstab sind hierfür die Immissionsrichtwerte, die innerhalb von Gebäuden erlaubt sind. Diese liegen tags bei 35 dB (A) und nachts bei 25 dB (A). Werden diese Werte durch die Trocknungsgeräte nicht nur geringfügig überschritten, ist eine nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung zu bejahen.

Zu beachten ist, dass nicht auf ein subjektives Empfinden des Mieters abzustellen ist. Vielmehr kommt auf es auf das Lärmempfinden eines Durchschnittsmieters an. Werden oben angegebene Grenzwerte nicht überschritten, darf der Mieter die Miete nicht mindern, auch wenn er sehr lärmempfindlich ist. Andererseits darf der Mieter, der nicht sehr lärmempfindlich ist und den Lärm nicht als störend empfindet, die Miete mindern.

Eine Nachfrage: Ich bin tagsüber arbeiten. Daher meint mein Vermieter, ich habe keinen bzw. nur einen geringeren Minderungsanspruch. Ist das richtig?

Nein, auch wenn Sie als Mieter abwesend sind und deshalb nichts von der Lärmbelästigung mitbekommen, haben Sie einen Anspruch auf Mietminderung. Auch hier kommt es wieder darauf an, wie ein durchschnittlicher Mieter die Beeinträchtigung durch den Lärm empfunden hätte, wenn er die Wohnung hätte nutzen wollen.

Wie hoch ist die Minderung, die ich nach einem Wasserschaden in der Wohnung geltend machen kann, insbesondere beim Aufstellen eines Trocknungsgerätes?

Es gibt hierfür keine festen Quoten. Die Höhe der Minderung hängt von dem Ausmaß der Gebrauchsbeeinträchtigung ab, die durch den Wasserschaden und den Einsatz der Geräte entsteht. Für die Ermittlung der Höhe der Minderung sind die Umstände des Einzelfalls maßgeblich. Die Höhe beeinflussende Faktoren sind auch die Anzahl und Art der betroffenen Zimmer, die Dauer und Art der Trocknungsmaßnahmen, die Lautstärke der Trocknungsgeräte sowie das Maß der Einschränkung der nutzbaren Wohnfläche durch die Geräte. Die Gerichte bilden in der Regel für alle durch den Wasserschaden einschließlich der Lärmbelastung durch die Trocknungsgeräte eintretenden Beeinträchtigungen eine Gesamtminderungsquote.

Die in meiner Wohnung aufgestellten Trocknungsgeräte sollen, wenn möglich 24 Stunden durchlaufen. Sie sind sehr laut und ich habe daher nachts Probleme zu schlafen. Muss ich den durchgehenden Betrieb dulden?

Wenn eine Fachfirma dringend geraten hat, die Trocknungsgeräte durchgehend laufen zu lassen, um weitergehende Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden, müssen Sie dem nachkommen. Anderenfalls, das heißt, wenn Sie die Geräte ohne vorherige Absprache abschalten, machen Sie sich gegenüber dem Vermieter schadensersatzpflichtig. Sie sollten sich daher in jedem Fall mit dem Vermieter und ggf. der Fachfirma in Verbindung setzen, um zu klären, ob nicht ein stundenweises Abstellen der Geräte zumindest in der Nacht möglich ist.

Jeder Fall eines Wasserschadens ist unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls zu bewerten. Bitte lassen Sie sich hierzu unbedingt in einer Beratungsstelle persönlich beraten.

AG Wedding
Urteil vom 02.08.2019
AZ: 20 C 36/19

Austausch von Hauptmietern einer Wohngemeinschaft

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Ronska Verena Grimm

Bei Vermietung einer 188 qm großen Wohnung mit sieben Zimmern an mehrere junge Leute, die nicht miteinander verwandt sind, liegt auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag eine Vermietung an eine Wohngemeinschaft vor mit der Folge, dass der Vermieter der Auswechselung einzelner Hauptmieter zustimmen muss, sofern in der jeweiligen Person des neuen Mieters keine Gründe entgegenstehen.

Im Jahr 2013 schlossen zwei Frauen und zwei Männer, alle zwischen 22 und 27 Jahre alt, einen Mietvertrag über eine ca. 188 qm große Wohnung mit sieben Zimmern ab, um diese als Wohngemeinschaft zu nutzen. Im Mietvertrag findet die Nutzung als Wohngemeinschaft keine ausdrückliche Erwähnung, die vier Personen sind vielmehr einzeln als Hauptmieter aufgeführt. Zudem ist geregelt, dass die Wohnung von maximal sieben Personen bewohnt werden darf. 2018 teilten die Mieter mit, dass zwei der vier Hauptmieter ausziehen wollen, und baten die Vermieterin um Entlassung dieser beiden Mieter aus dem Mietverhältnis und Aufnahme von zwei neuen Mietern, deren Personalien und Bonitätsnachweise sie der Vermieterin übersandten. Die Vermieterin teilte darauf mit, dass gegen die neuen Personen keine Einwände bestünden. Allerdings fertigte sie einen Nachtrag zum Mietvertrag, welcher nicht nur den Wechsel der zwei Hauptmieter beinhaltete, sondern darüber hinaus eine Abänderung der Schönheitsreparaturklausel zum Nachteil der Mieter sowie eine weitere Klausel, wonach kein Anspruch der Mieter auf Austausch von Hauptmietern bestünde. Die Mieter unterzeichneten diesen Nachtrag nicht und verlangten einen solchen ohne die zwei zusätzlichen Klauseln. Dies lehnte die Vermieterin ab. Zu Unrecht, wie das Amtsgericht Wedding entschied. Es führte zur Begründung seiner Entscheidung aus: Nach den „Umständen des Vertragsschlusses“ könne hier darauf geschlossen werden, dass die Vermieterin wusste, dass die Mieter „nicht als Einzelmieter auftreten, sondern als eine Wohngemeinschaft“. Es sei auf Grund der unterschiedlichen Nachnamen, des fast gleichen Alters und der verschiedenen vorherigen Wohnanschriften der vier Mieter erkennbar gewesen, dass keine familiären Bindungen bestanden. Bei Vermietung an eine solche, erkennbar nicht auf eine dauerhafte Bindung angelegte Wohngemeinschaft sei jedoch „im Zweifel stillschweigend auch die Zustimmung zu den typischerweise damit verbundenen Mitgliederwechseln gegeben“ und es bestehe „ein Anspruch der Wohngemeinschaft gegen den Vermieter, einer Auswechselung von Mietern zuzustimmen, d. h. der Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds und der Aufnahme eines neuen Mitglieds“.

LG Berlin
Beschluss vom 12.07.2019
AZ: 66 T 56/19

Untervermietung – Anforderungen an das Vorliegen des berechtigten Interesses

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Der Wunsch des verbliebenen Mieters einer ursprünglich von zwei Mietern angemieteten Wohnung, diese nach Auszug des Mitmieters mit einer anderen Person zu teilen, stellt ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 BGB dar.

Nachdem sein Mitmieter ausgezogen war, bat der in der Wohnung verbliebene Mieter die Vermieterin um Erteilung einer Untermieterlaubnis. Er begründete das Interesse an der Untervermietung damit, dass er sich die Wohnung auch weiterhin mit jemandem teilen wolle. Die Vermieterin verweigerte die Erlaubnis und machte unter anderem geltend, dass der Mieter ein finanzielles Interesse an der Untervermietung nicht dargelegt habe. Außerdem bestritt sie, dass der weitere Mieter nicht mehr in der Wohnung leben würde, es sei daher eine Überbelegung zu befürchten. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg und in zweiter Instanz das Landgericht Berlin bestätigten jedoch das berechtigte Interesse des Mieters an der Erlaubnis zur Untervermietung. Dafür reiche jedes – auch höchstpersönliche – Interesse aus, soweit es in Einklang mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung stehe. So sei auch die Absicht, durch die Aufnahme einer anderen Person in die Wohnung einer Vereinsamung entgegenzuwirken, als ein solches berechtigtes Interesse anzuerkennen. Das Landgericht stellte zudem klar, dass die Vermieterin den vom Mieter mitgeteilten Auszug des Mitmieters nicht einfach bestreiten könne. „Als Vermieterin wäre es ihr unbenommen, sich von den tatsächlichen Verhältnissen in der Mietwohnung Kenntnis zu verschaffen, sofern sie Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Klägers hatte.“ Das Argument der Vermieterin, es sei eine Überbelegung der Wohnung zu befürchten, griff daher ebenfalls nicht.

Auch ohne ausdrückliche Erwähnung einer Nutzung als Wohngemeinschaft liegt bei Vermietung an mehrere junge Leute, die nicht miteinander verwandt sind, eine Wohngemeinschaft vor und der Vermieter muss der Auswechselung einzelner Hauptmieter/innen zustimmen, wenn keine schwerwiegenden Gründe gegen die neuen Mieter/innen vorliegen. Foto: unsplash/Sérgio Rola

AG Schöneberg
Urteil vom 21.02.2019
AZ: 105 C 394/18

Untermiete und Untermietzuschlag

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Matthias Joßner

1. Die Aufnahme einer Tochter mit ihren drei Kindern in die Wohnung stellt keine erlaubnispflichtige „Gebrauchsüberlassung an Dritte" dar.
2. Ein Anspruch auf Zustimmung zu einer Vertragsanpassung wegen erweiterten Mietgebrauchs (Untermietzuschlag) steht dem Vermieter nur dann zu, wenn ihm die Untervermietung anderenfalls ausnahmsweise nicht zuzumuten ist.

Die Mieterin einer 145,40 qm großen Wohnung in Schöneberg bat ihre Vermieterin im Oktober 2017 um Zustimmung zur Aufnahme ihrer Tochter in die Wohnung.

Die Aufnahme einer Tochter mit ihren Kindern in die Wohnung ist keine erlaubnispflichtige „Gebrauchsüberlassung an Dritte", da es sich um nahe Familienangehörige handelt. Foto: unsplash/Adrian Dummer

Die Vermieterin lehnte dies ab, erteilte aber gleichzeitig die Zustimmung zur Aufnahme der Tochter „als Untermieterin". Im April 2018 teilte die Mieterin ihrer Vermieterin mit, dass sie ihre Tochter, ihren Schwiegersohn sowie deren drei Kinder in die Wohnung aufgenommen habe. Daraufhin forderte die Vermieterin einen „Untervermietungszuschlag" in Höhe von monatlich 173,40 Euro (20% der Nettokaltmiete) ab 01.05.2018. Sie hielt einen solchen Zuschlag für gerechtfertigt, da bei nun sechs Personen in der Wohnung, von denen zudem drei Kinder seien, von einer erheblich stärkeren Abnutzung der Wohnung auszugehen sei. Außerdem hätte die Mieterin auch hinsichtlich des Mannes und der Kinder ihrer Tochter zunächst eine Zustimmung zur Untervermietung einholen müssen. Das Amtsgericht Schöneberg sah das anders und wies die Klage der Vermieterin auf Zahlung der Untermietzuschläge ab. Bezüglich der Tochter und ihrer drei Kinder stellte das Gericht klar, dass insoweit gar keine erlaubnispflichtige „Gebrauchsüberlassung an Dritte" vorliege, da es sich um nahe Familienangehörige handele. Hinsichtlich des Mannes der Tochter (und Vaters der drei Kinder) ließ das Gericht offen, ob er „aufgrund der ausgeprägten familiären Verknüpfung" ebenfalls zu diesen „privilegierten Angehörigen" der Mieterin gehört. Die Eheschließung zwischen ihm und der Tochter der Mieterin war (nur) nach muslimischem Recht erfolgt, was dieser Einordnung entgegenstehen und daher möglicherweise eine Erlaubnispflicht begründen könne. Hierauf kam es nach Auffassung des Gerichts jedoch nicht an, da die Untervermietung an bis zu drei Untermieter bereits im Mietvertrag genehmigt worden war. Hinsichtlich des begehrten Untermietzuschlags schloss sich das Gericht der Rechtsprechung der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin an: Danach kann ein Vermieter die Zahlung eines solchen „Zuschlags" ohnehin nicht ohne Zustimmung des Mieters verlangen, müsste also gegebenenfalls den Mieter auf Zustimmung verklagen. Es handele sich insoweit nämlich um eine „Vertragsanpassung wegen eines erweiterten Mietgebrauchs". Ein Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu einer derartigen Vertragsanpassung könne jedoch nur ausnahmsweise dann bestehen, wenn dem Vermieter die Untervermietung anderenfalls nicht zumutbar sei. Dafür sah das Gericht hier keine Anhaltspunkte: Eine 145,40 qm große Wohnung sei sehr gut geeignet, insgesamt sechs Personen zu beherbergen. Auch der pauschalen Annahme der Vermieterin, durch die drei kleinen Kinder müsse „unzweifelhaft" von einer deutlich erhöhten Abnutzung der Wohnung ausgegangen werden, folgte das Gericht nicht.

LG Berlin
Beschluss vom 05.06.2019
AZ: 66 S 201/18

Minderung wegen unzureichender Mitteilung über die Beseitigung einer Gefahrenlage

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Fordert ein Vermieter seine Mieter auf, die gemieteten Räume wegen akuter Gefahr aufgrund massiver die Statik des Hauses betreffender Schäden nicht mehr zu betreten, reicht anschließend die pauschale Behauptung der Mangelbeseitigung nicht aus; vielmehr muss er dann den Mietern zumindest mitteilen, welche konkreten Maßnahmen die Gefahrenlage beseitigt haben sollen.

Die Mieter von teilweise gewerblich, teilweise zu Wohnzwecken genutzten Räumen in Kreuzberg erhielten von ihrer Vermieterin im Oktober 2016 die schriftliche Aufforderung, die gesamten Räumlichkeiten wegen einer akuten Gefahrenlage nicht mehr zu betreten. Es sei im Kellerbereich zu „Setzungen" gekommen mit der Folge, dass unter Umständen die Stabilität eines Teils des Hauses gefährdet sein könne. Die Mieter folgten der Aufforderung und zahlten wegen der Unbenutzbarkeit der Räume keine Miete mehr. Mit einem weiteren Schreiben vom Januar 2017 teilte die Vermieterin außerdem mit, dass massive Schäden in den Stützmauern eine Räumung der Kellerräume notwendig machen, es bestehe „Gefahr im Verzug". Später teilte die Vermieterin den Mietern pauschal mit, dass die „Gefahrenlage beseitigt" sei, ohne mitzuteilen, wie diese Beseitigung erfolgt sein sollte. Die Mieter zogen nicht in die Räume zurück und zahlten auch weiterhin keine Miete. Nachdem sie von der Vermieterin eine Kündigung wegen angeblicher Mietrückstände erhalten hatten, begehrten sie die gerichtliche Feststellung, dass die Miete für ihre Räume bis zur Beseitigung der statischen Mängel, welche den Auszug erforderlich gemacht hatten, um 100% gemindert ist. Das Landgericht Berlin gab ihnen Recht: Wenn ein Vermieter selbst zunächst Schäden im Mauerwerk als derart erheblich und gefährlich dargestellt habe, reiche anschließend die pauschale Mitteilung an die Mieter, die Gefahrenlage sei wieder beseitigt, nicht aus. Auf Grundlage einer solchen Mitteilung sei es den Mietern dann nicht zuzumuten, von einer Aufhebung der Gefahrenlage auszugehen und die Räume wieder zu beziehen. Da die Vermieterin den Mietern „keine Tatsa-

chengrundlage hinsichtlich der angezeigten Mangelbeseitigung mitteilte“, konnten diese „die Durchführung von Mangelbeseitigungsmaßnahmen auch nicht überprüfen“, weshalb die Miete weiterhin gemindert war.

LG Berlin
Urteil vom 30.08.2019
AZ: 66 S 6/19

Bauliche Änderungen durch den Mieter

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Wird eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit einem Durchgangszimmer vermietet, hat die Mieterin keinen Anspruch auf die Erteilung einer Erlaubnis zu einem Umbau, mit welchem die Küche in das Durchgangszimmer verlegt und die ehemalige Küche als zweites Zimmer umgebaut werden soll.

Die Mieterin einer Wohnung in Kreuzberg bezog diese im Jahr 2014 mit ihrer damals 10 Jahre alten Tochter. Eines der beiden Zimmer der Wohnung ist ein Durchgangszimmer. Ende 2017 bat die Mieterin ihre Vermieterin, ihr die Verlegung der Küche in das Durchgangszimmer zu gestatten, um so ein weiteres gesondert zugängliches Zimmer in der ehemaligen Küche für ihre inzwischen 14 Jahre alte Tochter zu erhalten. Die Vermieterin verweigerte die Zustimmung. Auch das Landgericht Berlin verneinte einen Anspruch der Mieterin auf eine solche Zustimmung. Bei erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz stehe die Erteilung einer Erlaubnis grundsätzlich im Ermessen des Vermieters. Eine Verpflichtung hierzu könne sich nur „aus Treu und Glauben ergeben“. Dieser Grundsatz gebiete ihm, dass er „nicht ohne triftigen Grund dem Mieter Einrichtungen versagt, die ihm das Leben in der Mietwohnung erheblich angenehmer gestalten können, durch die er als Vermieter nur unerheblich beeinträchtigt und durch die die Mietsache nicht verschlechtert wird“. Die in diesem Fall nötige Verlegung von Versorgungsleitungen – auch Gasleitungen – stelle allerdings einen erheblichen Eingriff dar. Je erheblicher die geplanten Eingriffe seien, desto gewichtiger müssten aber die Mieterinteressen sein, um eine Zustimmungspflicht des Vermieters zu begründen. Die Abwägung des Landgerichts fiel hier zu Gunsten der Vermieterin aus, wobei es auch die Dauer des Mietverhältnisses berücksichtigte: Der Zuschnitt der Wohnung sei der Mieterin bei Anmietung bekannt gewesen, dennoch habe sie die Wohnung mit ihrer damals bereits zehnjährigen Tochter bezogen.

In Berlin gilt die Überlassung eines Kellerraums im Rahmen von Wohnraummietverhältnissen als ortsüblich.
Foto: Matthias Coers

Anmerkung: Ein weitergehendes Recht des Mieters auf Zustimmung des Vermieters zu mietereigenen baulichen Änderungen in einer Mietwohnung regelt das Gesetz in § 554a BGB nur zum Zwecke der Herstellung von Barrierefreiheit.

LG Berlin
Beschluss vom 25.09.2019
AZ: 64 S 52/19

Anspruch auf einen Kellerraum

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Die Überlassung eines Kellerraums im Rahmen von Wohnraummietverhältnissen ist in Berlin als ortsüblich anzusehen. Eine davon abweichende rechtliche Gestaltung kommt regelmäßig nicht zu Stande, wenn der Keller zwar nicht im Mietvertrag steht aber dem Mieter mit der Wohnung tatsächlich auch ein Kellerraum übergeben wird.

Ein Mietvertrag aus dem Jahr 2000 erwähnte bei der Bezeichnung der Mieträume keinen Kelleraum. Allerdings enthielt der Vertrag folgende Bestimmung: „Dem Mieter werden für die Mietzeit bei Einzug alle erforderlichen Haus-, Korridor-, Zimmer-, Boden-, Keller-, Fahrstuhl-, Garagen-, Hausbriefkastenschlüssel ausgehändigt“. Tatsächlich erhielt der Mieter unter anderem auch einen Schlüssel für den Zugang zu den Kellerverschlägen und nutzte fortan mit Kenntnis der Hausverwaltung einen ca. 12 qm großen Kellerraum. Im Jahr 2017 wurden die Mieter wegen einer notwendigen Feuchtigkeitssanierung aufgefordert, die Kellerverschläge zu räumen; nach Abschluss der Sanierung würden neue Kellerverschläge errichtet und den Mietern neu zugeordnet. Nach Abschluss der Sanierung teilte die Hausverwaltung dann mit, dass ein Keller mit ca. 12 qm Größe für eine Miete von 5,00 Euro/m² angemietet werden könnte. Die Mieterin verlangte, dass ihr ein Keller dieser Größe unentgeltlich weiterhin zur Verfügung gestellt wird, und war zudem der Meinung, dass die Miete für die 54 qm große Wohnung wegen des fehlenden Kellerraumes um 20% gemindert sei. Die Vermieterin vertrat dagegen die Meinung, dass ein Keller gar nicht mitvermietet gewesen sei. Das Landgericht Berlin gab der Mieterin in diesem Fall Recht: Der Kellerraum sei mitvermietet, obwohl er im Mietvertrag nicht ausdrücklich aufgeführt sei. Dürfe ein Mieter – wie hier – einen Keller für eigene Zwecke nutzen, könne das Nutzungsrecht „auf einer vertraglichen Vereinbarung, einer einseitigen rechtsverbindlichen Erlaubnis oder einer unverbindlichen Gestattung beruhen“. Auf welcher Grundlage die Überlassung hier erfolgt sei, müsse an Hand der Umstände des Einzelfalls ermittelt werden. Bereits die Formulierung im Mietvertrag hinsichtlich der Schlüssel sprach nach Auffassung des Landgerichts dafür, dass der Kellerraum mitvermietet wurde. Nachdem bei Übergabe der Wohnung auch ein Kellerschlüssel ausgehändigt worden sei, müsse auch davon ausgegangen werden, dass es sich entsprechend der mietvertraglichen Vereinbarung um einen „not-

wendigen“ Schlüssel handelte. Die fehlende ausdrückliche Erwähnung des Kellers im Mietvertrag sprach nach Auffassung des Landgerichts aus zwei weiteren Gründen nicht dafür, dass dieser nicht mitvermietet wäre: Zum einen sei nämlich in Berlin die Überlassung eines Kellerraums im Zusammenhang mit der Vermietung einer Wohnung als ortsüblich anzusehen; von einer hiervon abweichenden Gestaltung sei daher dann nicht auszugehen, wenn dem Mieter bei Vermietung tatsächlich ein Kellerraum überlassen werde. Zum anderen sprach hier die Behandlung des Kellers durch Vermieterin und Mieter während des langen Vertragsverhältnisses für eine Mitvermietung des Kellers. Die Hausverwaltung hatte nicht nur vor der Sanierung 2017/2018, sondern auch bereits zu früheren Zeitpunkten die Mieter darum gebeten, ihren Kellerraum mit Namen und Mieternummer zu beschriften; dies sprach nach Auffassung des Gerichts „nach allgemeiner Verkehrsauffassung dafür, dass es sich um mitvermietete Räumlichkeiten handelt“.

BGH
Urteil vom 09.10.2019
AZ: VIII ZR 21/19

Modernisierung und Härtefall

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

a) Der Umstand, dass der Mieter gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Bedürfnissen eine deutlich zu große Wohnung nutzt, ist zwar in die nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der beiderseitigen Interessen zu Lasten des Mieters einzubeziehen. Hierfür darf als Maßstab jedoch nicht die nach den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von staatlichen Transferleistungen oder den Vorschriften für die Bemessung von Zuschüssen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehene Wohnfläche zugrunde gelegt werden.
b) Zudem ist die einer Berufung auf einen Härtefall nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB im Einzelfall entgegenstehende Unangemessenheit ohnehin nicht isoliert nach einer bestimmten Größe für die jeweilige Anzahl der Bewohner zu beurteilen. Vielmehr kommt es darauf an, ob die vom Mieter genutzte Wohnung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls für seine Bedürfnisse deutlich zu groß ist.

Ein finanzieller Härteeinwand gegen eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung kann auch bei einer Wohnung geltend gemacht werden, die nach Wohnraumgesetz als zu groß gilt. Es müssen alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. Foto: nmp

Der allein wohnende Mieter einer ca. 85 qm großen Wohnung in Berlin erhielt nach einer nicht angekündigten Modernisierung unter anderem der Hausfassade von seiner Vermieterin im März 2016 eine Mieterhöhung, mit welcher diese die Kosten der Modernisierung mit 240,00 Euro monatlich ab 1. Januar 2017 auf den Mieter umlegen wollte. Der Mieter wohnte seit seinem fünften Lebensjahr in der ursprünglich von seinen Eltern gemieteten Wohnung. Die Miete belief sich im Juni 2016 auf 574,34 Euro, der Mieter erhielt zur Deckung der Miete als Bezieher von Arbeitslosengeld II monatlich einen Betrag von 463,10 Euro. Der Mieter wandte auf die Mieterhöhung am 7. April 2016 ein, dass diese für ihn eine finanzielle Härte bedeute. Die Vermieterin meinte, der Mieter könne sich auf eine finanzielle Härte bereits deshalb nicht berufen, weil er eine Wohnung nutze, die gemessen an den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von staatlichen Transferleistungen oder an den Vorschriften für die Bemessung von Zuschüssen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu groß sei (nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Wohnraumgesetz des Landes Berlin ist für einen Einpersonenhaushalt nur eine Wohnfläche von 50 qm angemessen). Das sah der Bundesgerichtshof anders. Nach diesen Vorschriften bestimme sich zwar, „welche staatlichen Unterstützungen ein Mieter in diesen Fällen zur Deckung seine Wohnkosten erhalten kann“. Daraus ließe sich aber nicht ableiten, dass ein (deutliches) Überschreiten der in diesen Vorschriften genannten Wohnungsgrößen auch bei der im Rahmen des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB (finanzielle Härte bei Mieterhöhung nach Modernisierung) nötigen Abwägung zum Nachteil des Mieters gereiche. Während nämlich die Vorschriften des Sozialgesetzbuches und des Wohnraumgesetzes des Landes Berlin sicherstellen sollten, dass sich ein Mieter nicht auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große Wohnung leiste, sei im Rahmen der Vorschriften zur Umlage von Modernisierungskosten abzuwägen, „ob der Mieter, der sich einer von ihm nicht beeinflussbaren Entscheidung des Vermieters ausgesetzt sieht, Modernisierungsmaßnahmen an der von ihm angemieteten Wohnung durchzuführen, trotz des Refinanzierungsinteresses des Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt beibehalten darf“. Der Mieter könne von den Gerichten verlangen, dass sie „die Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses hinreichend erfassen und berücksichtigen“. Die im Einzelfall einem finanziellen Härteeinwand gegen eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung entgegenstehende Unangemessenheit der Größe einer Wohnung könne „daher nicht isoliert nach einer bestimmten Größe für die jeweilige Anzahl der Bewohner beurteilt werden. (…) Vielmehr kommt es darauf an, ob die vom Mieter genutzte Wohnung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls für seine Bedürfnisse deutlich zu groß ist. Dabei können (…) auch die Verwurzelung des Mieters in der Wohnung und seine gesundheitliche Verfassung sowie im Einzelfall gegebene Gesichtspunkte eine Rolle spielen.“ In diesem Fall habe das Landgericht Berlin zu Recht maßgeblich berücksichtigt, dass der Mieter seit 1962 in der (ehemals elterlichen) Wohnung lebt, und dementsprechend trotz der Größe der Wohnung eine Härte bejaht. Anders als die Vermieterin meinte, sei dem Mieter daher jedenfalls nicht vorzuwerfen, dass er „schon seit Mietbeginn über seinen wirtschaftlichen Verhältnissen“ lebe. Auch den Einwand der Vermieterin, dass der Mieter sich die Wohnung auf Dauer ohnehin nicht werde leisten können, da bei künftig steigenden Betriebskosten die Lücke zwischen Mietzuschüssen nach dem Arbeitslosengeld II und den mietvertraglichen Belastungen immer größer würde, ließ der Bundesgerichtshof nicht gelten. Es komme hier ausschließlich darauf an, ob dem Mieter in Anbetracht der Mieterhöhung eine wirtschaftliche Härte erwachse, die ihm auch unter Berücksichtigung der Interessen der Vermieterin nicht zuzumuten sei. „Alternative Ursachen, die dazu führen könnten, dass der Mieter die Wohnung aus finanziellen Gründen nicht mehr halten kann, haben außer Betracht zu bleiben.“

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

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

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

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

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen.

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.
Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern.

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

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

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

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

VORMITTAGSBERATUNG

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

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

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

Freitag 9 bis 11 Uhr, Prenzlauer Berg
Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.

In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

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

Unsere Beratungsstellen

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

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

Charlottenburg

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

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

Friedrichshain

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

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

Hellersdorf

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
Mittendrin leben e. V.,
U 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
S Schöneweide weiter mit 63 oder 67

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

Kreuzberg

Montag 19 bis 20 Uhr
Neue Zeit ab 06.01.2020: 18 bis 19 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
U Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße,
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße M19
tercüman bulunmaktadır

Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße,
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße M19

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock,
U Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A,
Gartenhaus, Kotti e.V.
U Kottbusser Tor M29,140

Lichtenberg

Dienstag 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek,
U und S Frankfurter Allee

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

Marzahn

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

Mitte

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

Neukölln

Montag 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
U 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
U Blaschkoallee, Parchimer Allee
M46, 171

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
U Hermannplatz
M29, M41, 171, 194

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

Freitag 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
U 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,
U und S Pankow S Wollankstraße
M1 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

Montag 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
U Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
M1, M8, M12 240

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

Dienstag 16 bis 17 Uhr
John-Schehr-Straße 24
Café 157 e. V.
S Greifswalder Straße M4, M10

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

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

Freitag
9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
U Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
M1, M8, M12 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V.,
U Nollendorfplatz M19, M29, 100, 106, 187

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

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

Spandau

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

Steglitz

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

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

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
U 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
U Birkenstraße S Westhafen
M27, 123

Treptow

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

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

Wedding

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Tageszentrum Wiese 30,
U und S Wedding
U Nauener Platz S 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,
U Blissestraße 101, 104, 249

Zehlendorf

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
S 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.