

Neue Dialogkultur ohne Gesprächsbedarf

Mieterinitiative Wilhelmstraße boykottiert Informationsabend zum Abriss der Plattenbauten

VON PAUL F. DUWE

Wie können Mieter zum Auszug aus ihrer Wohnung bewegt werden, wenn sie einen formal unkündbaren Vertrag in der Tasche haben? Diese Frage stellt sich für den neuen Eigentümer des Wohnblocks Wilhelmstraße 56-59 im Bezirk Mitte gleich um die Ecke vom Brandenburger Tor. Die Abrissgenehmigung ist da, der Antrag für den Neubau wird gerade überarbeitet. Auf dem Grundstück in prominenter Umgebung soll ein schickes Palais entstehen.

Noch wohnen 35 Mieter in dem Plattenbau aus der Wendezeit. Die Wohnlage ist natürlich gut, auch wenn das Haus nicht mehr so recht in die Umgebung zu passen scheint. Das Grundstück liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. Warum soll die Platte hier weichen? „In einem Entwicklungsgebiet sind alle verändernde Maßnahmen für ein Grundstück genehmigungspflichtig“, sagt Martin Pallen, Pressesprecher der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, auf Anfrage.

Dass es zu einer Abrissgenehmigung für die Wilhelmstraße 56-59 kam, hat denn auch eine besondere Geschichte.



Am 11. Oktober 2007 habe das Oberverwaltungsgericht Teile des Bebauungsplans, in dessen Geltungsbereich das besagte Grundstück liegt, für unwirksam erklärt, sagt Pallen. Mit der in dem alten Plan festgeschriebenen „Baukörperausweisung“ sollte der Gebäudebestand ursprünglich gesichert und vor Abriss geschützt werden, weil es sich um ein Wohngebäude handelt. „Dieses Ansinnen“, so erklärt der Sprecher weiter, „hat das Oberverwaltungsgericht für nichtig erklärt, da der grundgesetzliche Schutz des Eigentums und die enge Einschränkung der freien Nutzung des Eigentums ‚Boden‘ in nicht nachvollziehbarer Härte eingeschränkt worden war.“ In Folge dieser Gerichtsentscheidung musste dann die Genehmigung für den Abriss erteilt werden.

Wenn sich eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nachteilig auf die im Gebiet wohnenden Menschen auswirkt, besteht nach Paragraph 180 Baugesetzbuch eine Pflicht zu einem Sozialplanverfahren. Dafür wurde vom Senat die unabhängige Mieterberatungsfirma argus GmbH beauftragt. In dem Verfahren sollen die Mieter mit Entschädigung zum Auszug bewegt werden. Aber scheiden tut bekanntlich weh.

Im vergangenen Jahr hat nun die „Wilhelmstraße 56-59 Immobilienentwicklungs GmbH“ den Block mit insgesamt

knapp 100 Wohneinheiten erworben. Sie setzt auf eine „neue Dialogkultur im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern“, wie es in einer Mitteilung heißt. Zsolt Farkas ist der Sprecher der neuen Eigentümer. „Für mich steht der Mensch im Vordergrund. Wir wollen erst einmal wissen, welche Interessen der einzelne Mieter hat, und dann schauen, ob wir zusammen kommen können“, beschreibt er die Philosophie des Unternehmens.

Damit die Betroffenen persönlich mit der Eigentümergesellschaft in Kontakt treten können, wurde ein Büro als Anlaufstelle eröffnet. Die Mieter erhielten die Einladung zu einem Informationsabend und zu Gesprächen über mögliche Aufhebungsvereinbarungen. Aber die Bürgerinitiative Wilhelmstraße streute Sand ins Getriebe. „Mit Verwunderung“, so Farkas, habe man zur Kenntnis genommen, dass zum Boykott des Treffens aufgerufen wurde, „obwohl wir intensiv versucht haben, im konstruktiven Dialog Lösungswege zu finden.“ Zum Gesprächsabend am Donnerstag kamen dann auch nur wenige Mieter.

Der Geschäftsführer der Eigentümergesellschaft, Oliver von Sachs, erklärte dazu: „Wir haben alles in die Wege geleitet, um den Interessen der Mieter gerecht werden zu können.“ Dazu zählten „großzügige Abfindungsangebote, die Übernahme der Umzugskosten und die Vermittlung von adäquaten Ersatzwohnungen“. So stehe für auszugswillige Mieter – auch im Falle eines Wohnungstausches – als Basis ein „Sockelbetrag“ zur Verfügung, der durch besondere Merkmale wie Wohnungsgröße, Mietvertragslaufzeit und Kinder noch aufgestockt werden könne. Für Härtefälle, etwa bei altersbedingten Einschränkungen, gebe es weitere Hilfsangebote, heißt es.

Die 2009 gegründete Mieterinitiative Wilhelmstraße Initiative lehnt jedoch jeden Eingriff in dem einst als sozialistisches Vorzeigeprojekt errichteten Ensemble kategorisch ab. „Kein Haus wird abgerissen“, erklärte ihr Sprecher Daniel Dagan erst vor kurzem. „Nach unserer Überzeugung sollen hier keine Luxus-Objekte entstehen“, schrieb man in einem Brief an die Eigentümer. Für den Herbst 2015 wurde zu einer „Bürgerversammlung“ eingeladen.

Die Initiative setzt sich für das gesamte Areal zwischen Behren- und Voßstraße ein, nicht nur für den auf der östlichen Seite befindlichen Block mit den Hausnummern 56-59. Westlich der Wilhelmstraße gibt es weitere rund 900 Wohnungen im Plattenbau, die sich im Besitz anderer Eigentümer befinden.

Die Investoren von der Wilhelmstraße 56-59 Immobilienentwicklungs GmbH wollen aber lediglich mit den verbliebenen Mietern aus der Wilhelmstraße 56-59 zu Vereinbarungen kommen. Dabei wird, so betonen sie, der beim Verkauf der Wohnungen von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) an den damaligen Neueigentümer im Jahr 2003 verabredete Kündigungsschutz respektiert. „Wir sind Kaufleute, aber in erster Linie Menschen und versuchen, uns gegenseitig zu verstehen“, sagt Zsolt Farkas, „und möchten, dass am Ende alle mit einem Lächeln auseinandergehen.“ Ob dieser Wunsch in Erfüllung geht, muss die Zukunft zeigen.

IMMOBILIENPORTRAIT



Charlottenhöfe: Eine exklusive Immobilie zwischen Kudamm und Ludwigkirchplatz



Unverbindliche Visualisierung CESA Investment

Nutzen Sie Ihre Chance! Nur noch wenige Wohnungen sind verfügbar.

Ob es das quirlige Treiben auf dem Kudamm ist oder das entspannte südländische Flair des malerischen Ludwigkirchplatzes – mit den Charlottenhöfen befinden Sie sich mitten im Herzen Berlins. Der exquisite Neubau an der Lietzenburger Straße ist mit seinen 75 Eigentumswohnungen mondän und behaglich zugleich. Ein Großteil der Wohnungen ist bereits verkauft.

Im Angebot haben wir noch 20 Wohnungen: Eine gute In-

vestition sowohl als Eigenheim als auch als Renditeobjekt. Im Sommer werden die Charlottenhöfe bezugsfertig sein.

Architektonisch und im Hinblick auf seine Ausstattung ist das siebengeschossige Gebäude ein Juwel. Es trägt die klassisch-elegante Handschrift des Architektengespanns Patzschke & Partner. Diese haben auch das Hotel Adlon am Brandenburger Tor entworfen.

Das Herzstück der Charlottenhöfe ist sein prächtiges Entrée mit drei Fahrstühlen. Hier wird ein professionelles Concierge-Team, das aus dem Hause des Adlon-Chef-Concierges kommt, den Bewohnern zur Verfügung stehen.

Das Wohnhaus ist auf Energieeffizienz ausgerichtet. Das schon die Umwelt und die Energiekosten bleiben niedrig. Eine ausgeprägte Schalldämmung und eine kontrollierte Be- und Entlüftung sorgen für

beste Wohnqualität. Die gut geschnittenen Räume besitzen große Terrassen, Loggien oder elegante französische Fenster, die Böden sind aus feinem Parkett. Ein für die Innenstadt ungewöhnlicher idyllische Garten wurde von Landschaftsarchitekten angelegt: Eine grüne Oase mit Spiel- und Liegewiese, die zum Verweilen und Innenhalten einlädt. Um den Komfort zu erhöhen, bieten wir ferner eine eigene Tiefgarage mit 64 PKW-Stellplätzen an. Auch für den ho-

hen Sicherheitsstandard im gesamten Gebäude ist gesorgt.

Die Wohnungen sind ca. 77 bis 240 m² groß, ab einem Preis von ca. 5400 EUR/m².

Vertrieb:
CESA Investment GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
T: 030/26 07 88- 400
vertrieb@cesagroup.berlin
www.charlottenhoe.de
www.cesainvest.de

Die Fassade wahren

In der Pankower Kavalierstraße machen Mieter gegen die geplante energetische Sanierung mobil

Auch bei der energetischen Sanierung steckt der Teufel im Detail. Im Fall der Kavalierstraße 19/19a in Pankow steckt er im Fassadenschmuck, den Doppelkassettfenstern und den gusseisernen Heizungen. Sie werden alle nicht mehr da sein, wenn die Sanierung so wie geplant ausgeführt wird. Gegen das Vorhaben des Eigentümers, der landeseigenen Gesobau, gründen die Mieter gerade einen Verein. Er will sich für die Bewahrung historisch-wohnkulturell bedeutsamer Gebäude in der Kavalierstraße einsetzen.

„Die energetische Sanierung ist im Grundsatz berechtigt. Aber sie ist mit schweren Kollateralschäden verbunden“, sagte Florian Mausbach, Mitglied des Landesdenkmalrates, diese Woche bei einer Veranstaltung der Mieter. So, wie die Kavaliersanierung der 70er Jahre durch eine behutsame Stadterneuerung ersetzt wurde, brauche es heute eine behutsame energetische Sanierung, um das Stadtbild zu erhalten. Mausbach zitierte Friedrich Engels: „Man soll die Gesellschaft nie aus einem Punkt kurieren.“ Es gebe andere Maßnahmen, wo Geld für die Sanierung sinnvoller eingesetzt wäre.

Zuvor hatte Jascha Braun von der Initiative Fassadenretter mit Vorher-Nachher-Fotos aus Berlin belegt, wie die energetische Sanierung zu Uniformität führen kann. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sei das zwar nicht so. „Sie machen aber nur drei Prozent des Gebäudebestandes aus“, sagte Braun. Die energetische Sanierung bezeichnete er als „dritte Zerstörung“ von historischer Bausubstanz nach Krieg und Kahlschlagsanierung.

Harald Simons von der Hochschule für Wirtschaft, Technik und Kultur Leipzig rechnete vor, dass die Sanierung des Hauses in der Kavalierstraße auch wirtschaftlich nicht sinnvoll sei. Einer Einsparung von Heizkosten in Höhe von 56 Cent pro Quadratmeter und Monat stünde eine Mieterhöhung von 2,21 Euro gegenüber. Das wäre eine reale Mieterhöhung von 1,65 Cent pro Quadratmeter. „Die eingesparten Heizkosten reichen bei Weitem nicht, um die Mieterhöhung zu refinanzieren“, fasste Simons zusammen.

Lars Holborn, Prokurist der Gesobau, nennt andere Zahlen: „Mit dem Kenntnisstand heute wird sich die Warmmiete nach der Modernisierung unter Berücksichtigung der Einsparungen im Schnitt um 1,45 Euro pro Quadratmeter erhöhen.“ Aber er weist die Idee zurück, eine energetische Sanierung müsste sich für den Mieter rechnen: „Das ist ein Denkfehler.“ Es sei wegen des Klimawandels gewollt, dass energetisch modernisiert werde. „Die Zeche zahlen Mieter und Eigentümer.“ Zwar könnte sich auch der

richtige Mischung aus Wirtschaftlichkeit und bautechnischen Erfordernissen“ geplant, sagt Holborn. Deshalb gehöre die von den Mietern geforderte Aufarbeitung der alten Holzkaustendoppelfenster nicht zum Maßnahmenpaket: „Bei der Aufarbeitung wird aus dem Innenflügel das Glas herausgenommen und eine neue Wärmedämmscheibe eingesetzt. Das ist energetisch eine tolle Lösung, aber sie ist dreieinhalbmal teurer als ein neues Kunststofffenster“, sagte Holborn. Die alten Fenster am Platz zu lassen, wäre für ihn auch nicht möglich: Sie würden mehr als doppelt so viel Wärme durchlassen wie neue. „Damit kommen wir energetisch nicht dorthin, wo wir hinwollen.“

Die Mieterhöhung übersteigt die eingesparten Heizkosten

Staat durch Steuernachlässe beteiligen. „Das wurde aber gerade wieder abgelehnt“, sagte Holborn mit Blick auf die gescheiterten Verhandlungen zwischen Bund und Ländern zu diesem Thema.

Auch für die Gesobau rechne sich die energetische Sanierung nur durch den Ausbau des Dachgeschosses, die ersparte Instandhaltung der künftigen Jahre und dadurch, dass es für ein instandgesetztes Haus immer Mieter geben werde. Die Gesobau habe bei dem Projekt „die genau

Trotzdem kann Lars Holborn die Mieter verstehen. Die Wohnungswirtschaft sei nicht blind auf dem nachhaltigen Auge und suche angesichts einer ständig verschärferten Energieeffizienzverordnung nach einem „sinnvollen Mittelweg“. Agnete von Specht vom „Verein Denk mal an Berlin“ warnte davor, „dass der Umweltgedanke durch brutale Energieeinsparmaßnahmen Schaden leidet“.

SUSANNE EHLERDING

ANZEIGE

<p>ZIEGERT</p> <p>Exklusivvertrieb</p> <p>ZIEGERT Bank- und Immobilienconsulting GmbH Schlüterstraße 54 10629 Berlin</p> <p>T. +49 30 880 353-60</p> <p>www.ziegert-immobilien.de</p>	<p>A SPACE</p> <p>EINES DER LETZTEN AUTHENTISCHEN LOFTOBJEKTE IM ZENTRUM DER STADT</p> <p>1 bis 5 Zimmer 33 bis 209 m² ab 138.894 EUR*</p> <p>Besichtigung Kremmener / Wolliner Str. Sa. + So. 11.30 bis 13.30 Uhr</p> <p>www.aspace.berlin</p>	<p>Joli Coeur Hier wohnt die Freude</p> <p>HIER WOHT DIE FREUDE • ALT- & NEUBAU •</p> <p>2 bis 5 Zimmer 58 bis 222 m² ab 227.902 EUR*</p> <p>Besichtigung Mollwitzstraße 12 Fr. 16 bis 19, Sa. & So. 10.30 bis 13 Uhr</p> <p>www.joli-coeur.de</p>	<p>LUX</p> <p>BRILLIANT & UNIQUE • NAHE BRANDENBURGER TOR •</p> <p>2 bis 4 Zimmer 86 bis 214 m² ab 742.696 EUR*</p> <p>Besichtigung Neustädtische Kirchstraße 3 Individuelle Termine</p> <p>www.lux-mitte.de</p>	<p>PAX IN THE CITY</p> <p>ZWISCHEN MAUERPARC & ARKONAPLATZ</p> <p>3 & 4 Zimmer 86 bis 128 m² ab 311.976 EUR*</p> <p>Besichtigung Bernauer Straße 42 - 44 So. 11 bis 12 Uhr</p> <p>www.pax-in-the-city.de</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Alle angegebenen Kaufpreise verstehen sich zuzüglich einer vom Käufer zu zahlenden Provision in Höhe von 5,95 % inkl. MwSt. | Angaben zum Energieausweis, sofern dieser vorliegt, finden Sie zum jeweiligen Objekt auf unserer Internetseite www.ziegert-immobilien.de