Das Infoblatt der Wohnungsbaugenossenschaft
„Bremer Höhe“ eG

hœhe

1/15

Workshop Hofgestaltung Schönhauser Allee 59

Brand im Rauch-Haus

Keine Vermietung an Touristen

Inhalt

3 Workshop Hofgestaltung Schönhauser Allee 59

7 Rauch-Haus – Baustelle mit unfreiwilligen Zusatzmaßnahmen

8 GroKa – Bauernopfer oder Musterhäuser für Berlin?

9 Versicherungswechsel für alle Bestände

Neues Kleinanlegerschutzgesetz – Auswirkung auf Genossenschaften

11 Inspektorenhaus Hobrechtsfelde

Neue Pläne für Hobrechtsfelde

13 Aufhebung des Sanierungsgebiets „Helmholtzplatz“ heißt nicht Ende der Sanierung

14 Genossenschaftswohnungen dürfen nicht an Touristen vermietet werden

16 Wie wohne ich richtig?

Frühjahrsputz auf den Höfen der Bremer Höhe am 25. April 2015

17 Fahrradtour 2015

18 Willkommenstreffen

19 Gründächer auf dem Hof Schönhauser Allee 59

20 Termine, Verwaltung, Impressum

Workshop Hofgestaltung Schönhauser Allee 59

Am 24.01.2015 fand im Gemeinschaftsraum in der Schönhauser Allee 59 der Workshop zur Gestaltung der Gartenfläche statt. Alle Genossenschaftsmitglieder waren geladen. 39 Erwachsene und 6 Kinder, überwiegend aus den umliegenden Häusern, folgten der Einladung und beteiligten sich ausgesprochen engagiert, konstruktiv und gut gelaunt.
Am Ende stand der mehrheitlich befürwortete Vorschlag einer Arbeitsgruppe mit Gestaltungsprinzipien und einer Planskizze. Die Ergebnisse der beiden anderen Arbeitsgruppen unterschieden sich nur geringfügig. Insgesamt kann von einer recht breiten Übereinstimmung bezüglich der grundlegenden Vorstellungen gesprochen werden und **große Zustimmung fand am Ende die Idee „Lasst uns erst einmal selbst anfangen, im Sommer eine erste Zwischenbilanz ziehen und dann weiterentwickeln und –arbeiten“.**

Dieser Ansatz ist auch insofern sehr nachhaltig gedacht, als dass sowohl die Herstellung als auch die langfristige Erhaltung der Fläche in starkem Maße von der Eigenarbeit und dem Engagement der AnwohnerInnen abhängt. Diese und andere wesentliche Rahmenbedingungen für die Fläche und deren Entwicklung stellte Barbara König eingangs vor, z.B. festgelegte, denkmalgerechte Zugänge zur Fläche, nur kleine Investitionen möglich, Lärmschutz, Bestand des Geräteschuppens, Entlastung der kleinen Höfe.

In der Veranstaltung, die von Ute Truttmann und Kerstin Stelmacher begleitet wurde, gab es trotz des straffen Zeitplans ausreichend Raum zur Sammlung und Bewertung konkreter Ideen, wichtiger Aspekte und auch unliebsamer Vorstellungen. Die TeilnehmerInnen gestalteten mit ihrer Stimme ein gemeinsames Stimmungsbild durch vergebene Punkte (pro Haushalt) für Zustimmung und Ablehnung von zuvor im Plenum gesammelten Wünschen. Dieses Bild war neben Plan- und Zeichenmaterial ein wichtiges Werkzeug für die anschließende Kleingruppenarbeit und wurde von jeder der drei Gruppen sehr ernst genommen und deutlich berücksichtigt.

–
Der Saal mit Blick auf die Planungsfläche war der perfekte Ort für den Workshop

Wünsche für die Fläche und „Das geht gar nicht!“

In den **drei Gruppen** erarbeiteten die TeilnehmerInnen jeweils einen Gestaltungsvorschlag für die Gartenfläche, in welchen die gesammelten Wünsche und Ideen eingearbeitet und verteilt wurden. Heraus kamen **drei sehr kreative und fantasievolle Pläne**, die sensibel auf die unterschiedlichen Belange der Anwohner reagierten.

Nach der Vorstellung der Gruppenergebnisse kam es zu einer „Abstimmung mit den Füßen“: alle TeilnehmerInnen sollten sich zu dem Gruppenergebnis stellen, das ihren Vorstellungen zu Inhalten und Umsetzung am meisten entsprach. Deutlich **mehrheitlichen Zuspruch bekam das Ergebnis der Gruppe A**, wobei in sehr wertschätzender Atmosphäre kollektiv festgestellt wurde, dass jede Gruppe in den wesentlichen Punkten zu weitestgehend übereinstimmenden Entwürfen kam.
Abschließend, beim augenscheinlich zufriedenem Ausklang vor dem Nachhauseweg, trugen sich viele noch in die Liste für konkrete Mithilfe bei der Gestaltung und Pflege der Fläche ein (Kontaktliste liegt beim Vorstand).

Vieles soll in Eigenarbeit umgesetzt werden

Auf Grundlage des favorisierten Entwurfes wird nun ein **Arbeitsplan für die ersten Gestaltungsmaßnahmen** erstellt. Wenn das Haus und damit der Garten im Sommer in den Besitz der Genossenschaft übergewechselt ist, wird zu einem ersten und sicherlich auch feierlichen Arbeitseinsatz eingeladen. **Zahlreiches Erscheinen und kräftiges Anpacken sind sehr willkommen!**

Ute Truttmann/Kerstin Stelmacher

Gartengestaltung in der Schönhauser Allee 59: Wie geht es weiter?

Unter den TeilnehmerInnen des Workshops fand der Gedanke **breite Zustimmung, dass der Garten der Schönhauser Allee 59 möglichst nicht überplant werden solle**, sondern dass man lieber erst einmal mit Eigenleistungen anfange und dann sehe, was noch fehlt oder gemacht werden muss.

So wird es, wenn die Genossenschaft im Sommer dieses Jahres in den Besitz des Gartens kommt, zunächst einmal **einen (oder mehrere) Termin(e)** geben, bei dem die Anwohner und andere Freiwillige **erste notwendige Arbeiten** durchführen: die ehemaligen Gartenflächen entsiegeln, Gestrüpp und störendes Gehölz entfernen, Wege zu den Öffnungen in den Mauern anlegen etc. Auch erste Gestaltungselemente können gebaut werden, wie z.B. kleine Tore für das Ballspiel, ein großer Tisch oder Tafeln oder ähnliches an den Mauern für kreative Ideen. Diese Dinge sollten jedoch alle mobil sein, damit sie im Laufe des Jahres herumgetragen werden, um so ihren besten Ort zu finden.

Die Genossenschaft wird bis dahin die Öffnungen in den Mauern herstellen lassen und ein paar Bierbankgarnituren bereitstellen, so dass einer regen Nutzung der neu eroberten Freifläche nichts mehr im Wege steht. **Im Herbst** soll es dann einen **zweiten Auswertungs- und Planungsworkshop** geben, bei dem festgelegt wird, wo weitere Möblierung hinkommen soll, wo welche Pflanzen gesetzt werden und was sonst noch gebraucht wird, damit alle Anwohner etwas von dem Garten haben.

Barbara König

–
Einige der Kinder malten ihre Ideen für die Fläche

–
Das entstandene Stimmungsbild zu den gewünschten Nutzungen

–
Diese Zeichnung verteilte die Wünsche und Ideen für die Gartennutzung nach Ansicht der meisten TeilnehmerInnen am besten

Buchholzer Straße 10-16
Greifenhagener Straße 65-68
Gneiststraße 16-20

Rauch-Haus – Baustelle mit unfreiwilligen Zusatzmaßnahmen

Im Infoblatt 4/14 berichteten wir über die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts der Hüllensanierung des Georg-von-Rauch-Hauses. Dach, Fassade, Giebelornamente – alles war schön. Aber nur für kurze, sehr kurze Zeit. **In der Nacht vom 18. zum 19. Dezember 2014 wurde ein großer Teil des Dachraums und der Schieferdeckung durch Brandstiftung vernichtet.** Trotz sofort ergriffener Schutzmaßnahmen, wie strenges Schlüssel- und Schließsystem, regelmäßige Kontrolle von Keller und Dach, **gelang es** dem oder den **Verbrechern, am 24.12.14 im Keller des Hauses noch einen Brand zu legen**, der zum Glück keine massiven Schäden am Gebäude verursachte. Personen kamen nicht direkt zu Schaden – das ist die gute Nachricht dabei.

Seither halten die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses von 22 Uhr bis 8 Uhr Nachtwachen. Freunde unterstützen sie dabei, aber selbstverständlich kann man das nicht ewig durchhalten. Diejenigen, die sich im Jahr 2007 an den wochenlangen Nachtwachen in der Bremer Höhe beteiligt haben, wissen, wie sehr das die physische Substanz beeinträchtigt.

In Folge der Ereignisse haben wir den Schwerpunkt der Maßnahmen, die von uns im Zuge der Sanierung zu erbringen sind, **verändert**. Ein **großer Teil der Leistungen im Wert von 400.000 €**, zu denen wir uns gegenüber dem Fördergeber, dem Land Berlin verpflichtet haben, wird nun **in den aktiven Brandschutz investiert.** Neben den bereits eingebauten sechs Rauchschutztüren werden weitere eingebaut, um u.a. einen dritten Fluchtweg zu schaffen. Die öffentlichen Bereiche und der Dachboden erhalten eine vernetzte Rauchmeldeanlage. Der schon jetzt stark reglementierte **Zugang ins Haus wird künftig nur noch über ein Schließkartensystem möglich** sein. Das Konzept wurde dem Fördergeber bereits vorgestellt. Das Land Berlin wird prüfen, ob ggf. eine teilweise zusätzliche Förderung dieser Maßnahmen möglich ist.

Die Kosten der Brandschadenbeseitigung i. H. v. ca. 150.000 € trägt unsere Versicherung. Allerdings hat das Folgen für unseren Versicherungsschutz (s.S.9) Die Reparaturen haben bereits begonnen, werden sich aber wegen der Notwendigkeit der Gerüststellung für die Dachdeckung bis Ende Juni dieses Jahres hinziehen.

Den oder die Täter zu ermitteln, ist wie stets bei Brandstiftungen, sehr schwer. Hat der Brand noch Spuren übrig gelassen, werden diese durch die Löscharbeiten zumeist vernichtet. Es bleibt zu hoffen, dass die nun geplanten Maßnahmen es sehr schwer machen, unentdeckt Straftaten dieser Art zu begehen.

Ulf Heitmann

–
Beschädigtes Schieferdach

–
Durch das Feuer und die Löscharbeiten wurde nur dieser eine Wohnraum zerstört. Alle anderen Zimmer konnten schon im Januar wieder genutzt werden.

–
An dieser Stelle hat der Täter mehrere Brandherde gelegt. Zum Glück durchstießen die Flammen recht schnell das Dach, so dass das Feuer von den BewohnerInnen der benachbarten Wagenburg wahrgenommen wurde.

GroKa – Bauernopfer oder Musterhäuser für Berlin?

Einen Erfolg können sich die engagierten Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser in der Schöneberger Großgörschen- und Katzlerstraße bereits zuschreiben: Das Thema Verkauf preiswerten öffentlichen Eigentums an private „Investoren" zum Höchstpreis ist dauerhafter Gegenstand einer öffentlichen Debatte geworden.
Bundestag, Bundesregierung, Berliner Abgeordnetenhaus und Senat debattieren über den Widersinn politischer Ziele. Presse, Funk und Fernsehen haben die Bemühungen der IG GroKa intensiv begleitet. Es gibt nun **positive Bewegung** in die Richtung, dass das Land Berlin über 4.000 Wohnungen im Paket zu einem relativ günstigen Preis von der Bundesrepublik erwerben kann, womit ein beträchtliches Potenzial günstiger Mietwohnungen dauerhaft der Spekulation entzogen würde.

Diejenigen, die die Debatte angestoßen hatten (wir berichteten darüber in den letzten drei Info-Blättern) **haben aber selbst nichts davon**, denn **ihre Häuser sind im Januar 2015 für 7,8 Mio. € verkauft** worden und der Haushaltsausschuss des **Bundestags hat am 25.02.2015 seine Zustimmung** dazu **erteilt**. Der Kaufpreis ist das etwa 54-fache der Jahresnettokaltmiete. Dieser Preis kann nie und nimmer über die jetzigen Mieten, selbst nicht nach gesetzlich möglichen Mieterhöhungen refinanziert werden. Die Erwerber können also entweder nicht rechnen - was für die Mieter zumeist auch nicht gut ist - oder sie rechnen damit, zumindest einen Teil der Wohnungen einzeln und teurer weiter zu veräußern.

Aber dies dürfte schwierig werden. Im Jahre 2014 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg das Gebiet, in dem die Gebäude liegen, unter sog. Milieuschutz nach § 172 Baugesetzbuch gestellt.
In solchen Gebieten sind nach Landesverordnung seit Herbst letzten Jahres Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum verboten.

Außerdem besteht ein Vorkaufsrecht, das die Gemeinde für sich oder zugunsten Dritter (städtische Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften) wahrnehmen kann. In anderen Metropolen, v. a. in München und Hamburg, wo der Leidensdruck für Haushalte mit geringem und auch durchschnittlichem Einkommen, die eine Mietwohnung suchen, schon lange groß ist, nutzt man diese rechtlichen Instrumente seit mehreren Jahren. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und das Land Berlin versuchen nun, das komplizierte Verfahren an dem Beispiel der Großgörschen- und Katzlerstraße erfolgreich anzuwenden. Das Daumendrücken geht also weiter, auch wenn die Wahrscheinlichkeit, dass unsere Genossenschaft bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zum Zuge kommt, sehr gering ist.

Ulf Heitmann

Versicherungswechsel für alle Bestände

Die beiden Brände im Rauchhaus (s. S.7) veranlassten unseren bisherigen Versicherungsgeber, die **Allianz AG**, zu **Überlegungen, ob es sich überhaupt noch lohne, die „Bremer Höhe“ eG als Vertragspartner zu haben**. Dies ist nicht ungewöhnlich, ist doch unsere Schadensquote aufgrund vieler mittelschwerer und einiger Großbrände (s. Info-Blatt 2/09, S. 5, 3/09, S. 11 und v. a. 4/12, S. 6) ausgesprochen hoch. Nach Großschäden, wie es die jüngsten Brände im Rauchhaus sind, hat die Versicherung ein Sonderkündigungsrecht. Sie hat auch die Möglichkeit, die Versicherungsbeiträge einseitig zu erhöhen, woraufhin der Versicherte dann die „Chance“ zur Kündigung hat. Das sollte man aber nur tun, wenn man eine Alternative in petto hat.

In dieser Situation haben wir uns entschlossen, offensiv zu handeln und unsere Bestände anderen Versicherungsunternehmen anzubieten. Wir nutzten dazu die Dienstleistungen der GVV, der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH, eines Verbundes vieler Wohnungsgenossenschaften und –unternehmen, deren Gesellschafter auch wir seit mehr als 10 Jahren sind. Der GVV gelang es, mehrere Angebote einzuholen. Nach Prüfung kamen wir zu dem Ergebnis, für unsere Häuser ab 1. April 2015 mit der Schwarzmeer-Ostsee-Versicherungs-AG eine verbundene Haftpflicht-Risiko-Versicherung abzuschließen. Die Bedingungen und der Umfang des Versicherungsschutzes entsprechen weitgehend den bisherigen Vereinbarungen und die Kosten sind trotz unserer hohen Schadensquote nur unwesentlich höher, als bei der Allianz.

Ulf Heitmann

Neues Kleinanlegerschutzgesetz – Auswirkung auf Genossenschaften

Am 27.02.2015 hat der Deutsche Bundestag den Entwurf des Kleinanlegerschutzgesetzes in erster Lesung beraten und in die Ausschüsse überwiesen. Durch die geplante Änderung des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und weiterer Gesetze sollen die **Verbraucher besser vor risikoreichen Finanzprodukten geschützt werden**. Anlass für dieses Gesetzgebungsverfahren war die Insolvenz des Windanlagenfinanzierers PROKON, der hochverzinsliche und nicht abgesicherte Genussrechte im Werte von 1,4 Mrd. € an 75.000 Anleger verkauft hatte, welche ihr eingebrachtes Geld mit der Pleite überwiegend verloren haben.

Der vorausgegangene Referentenentwurf sah auch für bestimmte öffentlich angebotene Vermögensanlagen von Genossenschaften die vollständige Prospektpflicht vor, bspw. wenn sie genossenschaftliche Projekte über Mitgliederdarlehen, so genannte Nachrangdarlehen, finanzieren wollten.

Solche Mitgliederdarlehen nutzt unsere Genossenschaft seit Jahren dafür, die Sanierungsvorhaben etwas günstiger zu gestalten, als wenn wir sie ausschließlich über den Kapitalmarkt finanzieren würden. Das Kaufvorhaben Schönhauser Allee 59 können wir nur realisieren, weil uns viele Mitglieder in erheblichem Umfang Darlehen gegeben haben.

Nach dem Referentenentwurf hätten wir in Zukunft für diese Nachrangdarlehen eine fünfstellige Summe für einen von der Bundesanstalt BaFin geprüften Vollprospekt und ein dreiseitiges Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) aufwenden müssen. Aufgrund der Begrenzung der Gültigkeitsdauer von Prospekten auf 12 Monate und weiterer Folgepflichten wären jährlich erhebliche Kosten und Verwaltungsaufwand angefallen.

Gegen diese „Überregulation“, die sinnvolle genossenschaftliche Vorhaben verhindern könnte (z.B. auch im Bereich der Energiegenossenschaften), sind vor allem die Genossenschaftsverbände Sturm gelaufen. Sowohl unser Prüfungsverband als auch der Zentralverband der Konsumgenossenschaften, zu dessen Mitgliedern unsere Genossenschaft seit einiger Zeit gehört, haben erfolgreich dafür gekämpft, dass die genossenschaftlichen Mitgliederdarlehen von diesen Kontrollmaßnahmen ausgenommen werden.
Der nun **vorliegende Gesetzesentwurf** würdigt zu Recht die vorhandenen umfassenden **Schutzmechanismen von Genossenschaften durch Gründungs- und Pflichtprüfungen sowie die Informations- und Mitspracherechte der Mitglieder**. Der Kabinettsentwurf sieht daher folgende Ausnahmen von der Prospektpflicht vor: Wenn Mitglieder ihrer Genossenschaft Nachrangdarlehen oder sonstige verzinsliche, rückzahlbare Darlehen gewähren, ist dies von der Pflicht zur Erstellung von Verkaufsprospekten und Vermögensanlagen-Informationsblättern ausgenommen.

Der Vorstand der Genossenschaft muss den darlehensgewährenden Mitgliedern die wesentlichen Informationen über die Vermögensanlage und die mit ihr verbundenen Risiken zur Verfügung stellen. Das erfolgt in der Genossenschaft in der Regel automatisch durch die Veröffentlichung des Jahresabschlusses und die Einsehbarkeit des Prüfungsberichts.

Auf dieser Grundlage kann unsere Genossenschaft das Instrument Mitgliederdarlehen weiter nutzen. In den kommenden Wochen wird das Gesetz in den Ausschüssen beraten. Nach dem Wunsch der Regierung soll es noch 2015 in Kraft treten.

Barbara König

Ehemaliges Inspektorenhaus Hobrechtsfelde

Inspektorenhaus Hobrechtsfelde

In diesem Jahr sanieren wir mit dem sogenannten Inspektorenhaus das 14. von insgesamt 20 Wohnhäusern in Hobrechtsfelde. In dem zurzeit überwiegend leerstehenden Gebäude entsteht eine ca. 120 m² große Wohnung mit 4 Zimmern, zwei Bädern und einer Wohnküche. Das Haus ist von einem etwa 2.500 m² großen Garten umgeben. Wir hoffen, dass die künftig hier lebenden Mitglieder über ausreichend grüne Daumen verfügen.

Woher rührt der Name? Von 1907 bis in die 1980er Jahre diente dieses Gebäude den jeweiligen Gutsverwaltern als Wohnsitz. Eine solch herausgehobene soziale Stellung werden die Nutzer nicht haben, aber wer künftig mit seinem Morgenkaffe auf die schöne Terrasse tritt und den Sonnenaufgang genießt, kann das Exklusive dieses Hauses nachfühlen.

Ulf Heitmann

Neue Pläne für Hobrechtsfelde

Mit den seit 1990 von Gemeinde, dem Landkreis, den Ländern Berlin und Brandenburg, der Naturparkverwaltung, der Eberswalder Hochschule für Nachhaltigkeit und einigen „Investoren“ entwickelten Planungen für Hobrechtsfelde und sein Umfeld könnte man inzwischen ein Museum füllen. Umgesetzt wurde zum Glück keine dieser zum Teil höchst unsensiblen, Natur und Landschaft zerstörenden Phantasien, deren übelste vielleicht die Idee war, in Hobrechtsfelde die letztlich südlich von Berlin bei Großbeeren errichtete Justizvollzugsanstalt zu bauen. Vor allem der Protest vieler Hobrechtsfelder hat das zu verhindern geholfen.

Seit 2006 versuchte die Gemeinde Panketal, ihr Ziel, Hobrechtsfelde in ein regionales touristisches Entwicklungskonzept einzubinden, umzusetzen. Ein Kletterpark mit Cafébetrieb wurde errichtet, der Rad- und Skaterweg gebaut und jeden Sommer fand fünfmal Freiluftkino statt. Das wenigste davon hatte lange Bestand, Ende 2013 machte der Kletterpark wieder dicht, leider auch das Sommercafé und ab 2015 wird es kein Freiluftkino mehr geben.

Mitten in das Verwelken dieser durchaus sinnvoll erscheinenden Blütenträume entstand schon die nächste Idee: Das **Gutsgelände**, also das Gelände um den ehemaligen Getreidespeicher, auf dem bis 1990 etwa 200 Menschen arbeiteten, **soll zu einem überregionalen Anziehungspunkt mit regelmäßigen Open-Air-Veranstaltungen und Festen in der Eventscheune, Gastronomie, Ausstellungszentrum, Show-Gewächshäusern (Orangerie), einem Ort für das derzeit boomende Urban Gardening und noch vieles mehr werden**.

Maßgeblicher Protagonist dieses Vorhabens ist der Naturpark e.V., dessen Mitglied unsere Genossenschaft ist. Wie viel Geld das alles kosten soll - man denkt natürlich an Fördermittel aus Potsdam – ist noch nicht genau errechnet, aber man schätzt, dass es sich um etwa acht Millionen Euro handeln könnte.

Unser Problem und das der Bewohner ist, dass in diesen Phantasien, trotz aller verbalen Zusicherungen der Protagonisten dieser Ideen, **der existierende Ort Hobrechtsfelde** mit seinen 23 Wohngebäuden und den etwa 320 Einwohnern **keine Rolle spielt.**
Damit bleibt auch außer Betracht, dass **im Falle einer Realisierung** der Pläne sowohl die **Infrastruktur** des Orts **dauerhaft überfordert wäre**, als auch die Ziele der Unterschutzstellung der Landschaft als Naturpark in Frage gestellt würden.

Die Planungsentwürfe und das Nutzungskonzept wurden am 16. Februar 2015 in öffentlicher Sitzung dem Ortsentwicklungsausschuss Zepernick vorgestellt. Die etwa 10 anwesenden Hobrechtsfelder versuchen nun, auf die weitere Planung für das Gutsgelände Einfluss zu nehmen. Unsere Unterstützung dafür haben sie.

Ulf Heitmann

–
Planspiele zum Gutsgelände

–
Planung des Naturpark Barnim e.V. für das Gutsgelände Hobrechtsfelde

Aufhebung des Sanierungsgebiets „Helmholtzplatz“ heißt nicht Ende der Sanierung

Durch Rechtsverordnung des Landes Berlin wurde im März 2015 das gemäß § 136 ff. Baugesetzbuch förmlich festgelegte **Sanierungsgebiet „Helmholtzplatz“**, in dessen Geltungsbereich auch die Bremer Höhe lag, als letztes der ehemals fünf Gebiete in Prenzlauer Berg **aufgehoben**. Damit endet eine über 22 Jahre währende Epoche der Stadterneuerung in unserem Bezirk.
Das Sanierungsrecht bildete die Voraussetzung dafür, dass einerseits umfangreiche Fördermittel aus Bund und Land hierher fließen konnten, wovon in erheblichem Umfang auch unsere Genossenschaft profitierte. Es bildete auch den Rahmen dafür, welche baulichen Maßnahmen auf privaten Grundstücken genehmigungsfähig waren und welche nicht.

Mit dem Auslaufen der Sanierung endet aber nicht das Baugeschehen. Im Gegenteil: In den ehemaligen Sanierungsgebieten Kollwitzplatz, Winsstraße, Bötzowviertel und Teutoburger Platz kann man beobachten, dass **nach Aufhebung der Sanierungssatzung die „Zweite Welle der Modernisierung“** – nun weitgehend ungesteuert und **ohne die baulichen und sozialen Regeln des besonderen Städtebaurechts** – begonnen hat: Dachgeschosse werden für Luxuswohnen ausgebaut, Fahrstühle angebaut, Hinterhöfe zugebaut.

Wir können unseren Mitgliedern versichern, dass ähnliche Entwicklungen in unseren Beständen nicht zu erwarten sind.

Ulf Heitmann

Raumerstraße/Helmholtzplatz

Genossenschaftswohnungen dürfen nicht an Touristen vermietet werden

Berlin ist attraktiv, jedes Jahr werden neue Höchststände der Besucherzahlen vermeldet, und an scheinbar jeder noch freien Ecke wächst ein neues Hotel in die Höhe. Da ist es nicht verwunderlich, dass findige Geschäftsleute an dem fetten Kuchen teilhaben und durch die Vermietung an Berlin-Touristen verdienen wollen – ohne selbst die Unterkünfte dafür zu haben.

Seit einiger Zeit werben Vermietungsportale, allen voran das Internetportal airbnb, verstärkt bei den Berlinern darum, ihre Wohnungen gegen Geld für Touristen anzubieten. Ein lukratives Geschäft für alle Beteiligten: das Portal bekommt eine Vermittlungsgebühr, der Wohnungsnutzer kann Übernachtungspreise verlangen, die sich im besten Fall auf weit mehr als seine eigenen Wohnkosten summieren und die Touristen zahlen eventuell trotzdem noch weniger, als in einem Hotel.

Kurzfristige Vermietung der eigenen Wohnung ist illegal!

Das Ganze hat nur einen großen Haken: Diese Art der Vermietung ist illegal. **Seit Ende 2013** gilt in Berlin ein **Zweckentfremdungsverbot**, dass es **untersagt, Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken zu nutzen**, wozu auch die kurzfristige Vermietung an Berlinbesucher zählt. Alle Nutzungen von Wohnungen für die Ferienvermietung sind seither meldepflichtig und müssen genehmigt werden, was in den Fällen privater Vermietung jedoch ausgeschlossen ist. Wer dieser Pflicht nicht nachkommt, begeht eine Ordnungswidrigkeit.

Hinzu kommt, dass **Einnahmen aus Vermietung** und Verpachtung der **Einkommenssteuer** unterliegen, was die wenigsten Kurzzeit-Vermieter beachten dürften; von der neu eingeführten **City-Tax**, der **Übernachtungssteuer**, die auch auf Übernachtungen in Ferienwohnungen zu entrichten ist, ganz zu schweigen. Bei **Nicht-Meldung und -Zahlung** begeht man eine **Straftat**.

Keine teurere Weitervermietung der günstigen Genossenschaftswohnungen

Und auch der Vermieter, also unsere Genossenschaft, muss es nicht hinnehmen, wenn Mieter ihre Wohnungen in kurzen Abständen an Fremde vermieten – und damit womöglich auch noch ein Geschäft machen. Erst kürzlich urteilte der Bundesgerichtshof, dass eine kurzfristige Vermietung an Touristen nicht unter den Untervermietungsanspruch von Mietern falle. Vielmehr liege in so einem Fall ein **fristloser Kündigungsgrund** für den Vermieter vor.

Dies ist gerade im Fall unserer Genossenschaft gut nachzuvollziehen, wenn man bedenkt, dass sie die Wohnungen zu sehr günstigen, zum Teil öffentlich subventionierten Mieten vorrangig an einkommensschwache Haushalte vergibt.

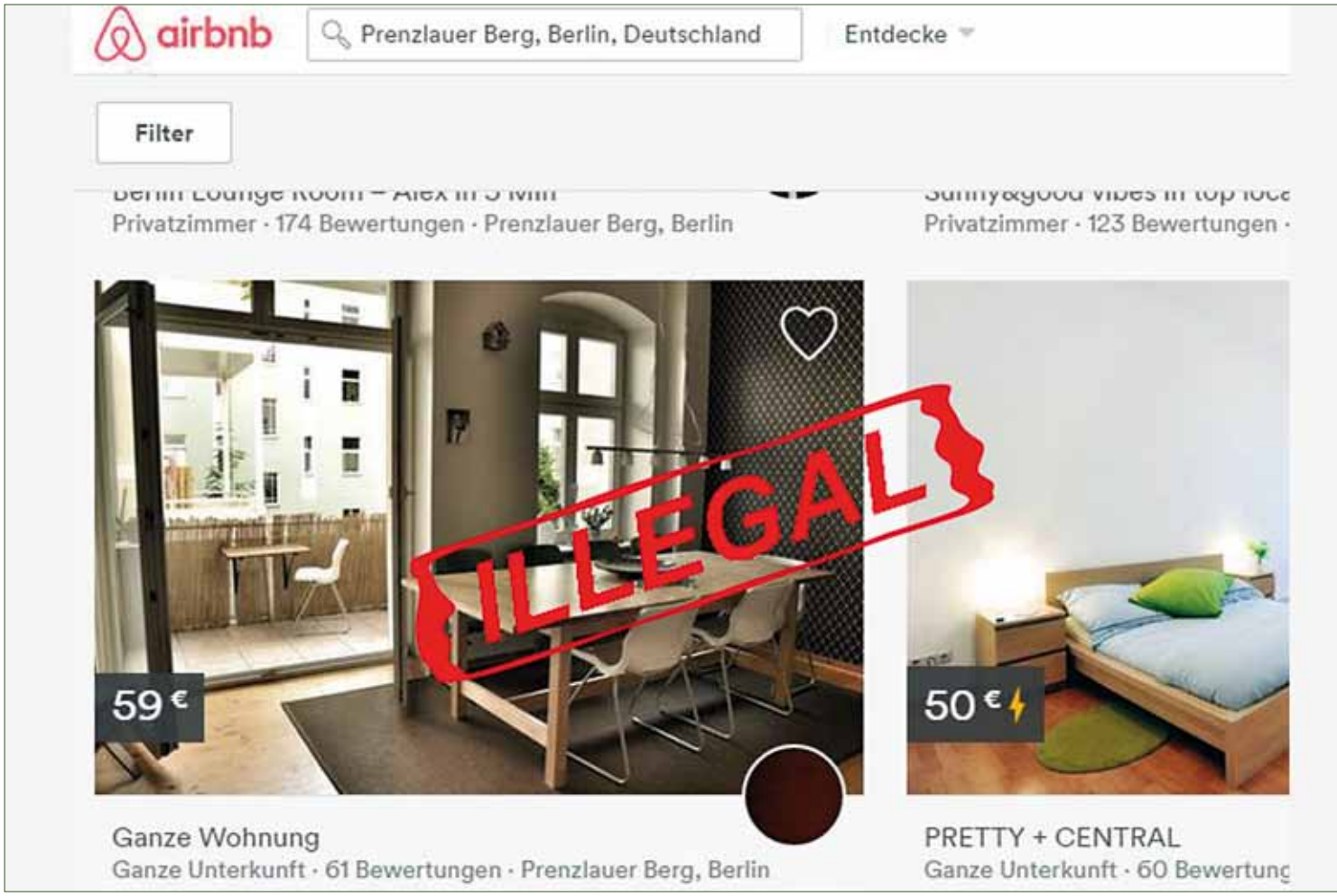
Da ist es nicht akzeptabel, wenn einzelne Mieter, die offenbar über adäquate Ausweichquartiere verfügen, den knappen Wohnraum dafür nutzen, sich auf Kosten der öffentlichen Hand oder der anderen Genossenschaftsmitglieder zu bereichern. So haben Mitglieder, die ihre Wohnung im Internet für Touristen anboten, zum Teil für 1.000 € und mehr pro Monat, umgehend eine Kündigungsandrohung erhalten.

Besuch ist erlaubt – Untervermietung nur unter bestimmten Bedingungen!

Selbstverständlich ist es möglich und erlaubt, Freunde oder Verwandte für eine befristete Zeit in seiner Wohnung zu beherbergen oder für die Dauer des Urlaubs die Nichte in der eigenen Wohnung wohnen zu lassen, damit die Katze versorgt ist.

Im Mietrecht gilt die Regel, dass **Gäste bis zu sechs Wochen** in einer Wohnung unentgeltlich **mitwohnen** dürfen, ohne dass dies dem Vermieter mitzuteilen ist. Danach gelten die Regeln der Untervermietung: Wer aus beruflichen Gründen oder für eine Ausbildung für einen längeren Zeitraum in eine andere Stadt oder ein anderes Land zieht oder wer aus finanziellen Gründen gezwungen ist, die Wohnung (und die Wohnkosten) mit jemandem zu teilen, hat einen Anspruch auf Untervermietung. Dafür müssen jedoch einige Bedingungen erfüllt sein.

In jedem Fall einer **Untervermietung** ist – **vorab – eine Genehmigung bei der Genossenschaft** unter der Angabe der Gründe zu beantragen. Erteilt wird eine widerrufliche Genehmigung zur vorübergehenden Untervermietung an eine der Genossenschaft vorher zu benennende Person. Dieser Person (und nur dieser) darf ein Teil der Wohnung zum selbst-



ständigen Gebrauch, der übrige Teil der Wohnung zur gemeinsamen Nutzung erlassen werden. Der/die Untermieter/in ist verpflichtet, die Bestimmungen der Hausordnung einzuhalten. Im Streitfall haftet das Mitglied für das Verhalten des/der Untermieters/in.

Untervermietung nur an der Genossenschaft vorab benannte Personen

Die **Genehmigung ist befristet** (mindestens 1 Monat, längstens ein Jahr) und ist für jede/n neue/n Untermieter/in neu zu beantragen.
Dabei ist der Genossenschaft eine Kopie des Untermietvertrags einzureichen, welcher zu entnehmen ist, dass keine höhere (Unter-)Miete als die eigenen Wohnkosten vereinbart wird. Es ist also maximal die eigene Warmmiete für den Teil der Wohnung, der an den/die Untermieter/in (mit)überlassen wird, zu vereinbaren. Dazu dürfen noch die Kosten für Strom, Gas, Telefon, Internet etc. sowie ein Möblierungszuschlag von bis zu 0,50 €/m² gerechnet werden.

Das klingt zwar kompliziert, ist aber schon von vielen Mitgliedern im gegenseitigen Interesse praktiziert worden. Denn so können alle Beteiligten zufrieden sein: das Mitglied kann seine Wohnung halten, der/die Untermieter/in wohnt zu einem fairen Preis und die Genossenschaft ist sich sicher, dass mit ihrem günstigen Wohnraum kein Missbrauch getrieben wird.

Barbara König

Wie wohne ich richtig?

Pünktlichkeit ist eine Tugend

Diese alte Lebensweisheit gehört auch zum Wohnen. Denn wer seine **Miete nicht jeden Monat** pünktlich im Voraus bis **spätestens zum dritten Werktag** zahlt, handelt nicht nur **vertragswidrig**, sondern lebt schlichtweg **auf Kosten anderer**.
Manch einer meint es sogar gut, indem er einen Dauerauftrag pünktlich zum Gehaltseingang, nämlich immer zum 15. eines Monats einrichtet, damit die Miete schon einmal weg ist, bevor zum Monatswechsel das Geld schon anderweitig ausgegeben ist. Aber Zahlungen am 15. für den laufenden Monat sind schlichtweg zu spät. Und wer zu spät kommt, den bestraft das Leben! Die regelmäßig unpünktliche und/oder unvollständige Zahlung der Miete hat durchaus erhebliche Konsequenzen.
Nach freundlichen, aber bestimmten Zahlungserinnerungen folgen im Wiederholungsfall Abmahnungen oder gar die (fristlose) Kündigung des Mietvertrages.

Soweit muss es aber gar nicht erst kommen. Denn auch wir wissen, dass jede/r, egal ob jung oder alt von einem Tag auf den anderen in **Zahlungsschwierigkeiten** geraten kann.

Sei es wegen plötzlichem Jobverlust, Wechsel der Arbeitsstelle, Krankheit oder einfach nur, weil das Konto beim Onlinebanking gehackt wurde oder ... **Sprechen Sie uns auf jeden Fall an**, sollten Sie einmal die Miete oder die Betriebskostennachzahlung nicht gleich oder nicht auf einmal zahlen können. **Ehrlich währt am längsten und am Ende des Tunnels ist immer ein Licht.**

Wer sicher gehen möchte, dass seine Miete immer pünktlich ankommt, sollte entweder am Lastschriftverfahren teilnehmen oder seine Terminüberweisungen auf den Ersten des Monats setzen. Das Formular zur **Teilnahme am Lastschriftverfahren** finden Sie auf unserer Webseite unter Service/Formulare oder sie holen es sich zur Mietersprechstunde am Dienstag im Büro der Hausverwaltung ab.

Nicole Körner

Frühjahrsputz auf den Höfen der Bremer Höhe am 25. April 2015

Am **Sonnabend, den 25. April 2015** gibt es für alle Bewohner der drei Bremer Höhe-Höfe in Prenzlauer Berg **wieder die Gelegenheit**, sich und die Höfe mit **Gartenarbeit** fit für die wärmere Jahreszeit zu machen. **Ab 10 Uhr** stellt der Hausmeister hierfür **Geräte, Materialien** sowie **ein paar Pflanzen** im **Durchgang der Greifenhagener Straße 2** zur Verfügung und gibt auf Nachfrage auch ein paar Tipps.

Wer möchte, kann wie jedes Jahr mithelfen, übrig gebliebenes Laub in die Beete einzuarbeiten, Frühlingsblüher zu pflanzen, Rasen nachzusäen und allgemein aufzuräumen. Wir freuen uns auf reges Engagement.

Die ersten Aufräum-, Entsiegelungs- und Bepflanzungsarbeiten im neu hinzugewonnenen Garten der Schönhauser Allee 59 können erst beginnen, wenn wir das Objekt im Sommer offiziell übernommen haben. Hierfür wird es eigene Termine und extra Einladungen geben.

Barbara König

Kurze Pause bei der genossenschaftlichen Radtour 2012

Fahrradtour 2015

Unsere diesjährige Tour zu genossenschaftlichen Projekten findet am Sonntag, den 31.05.2015 statt. Offizieller Start ist um 13 Uhr am S-Bahnhof Berlin Spandau, Ausgang Rathaus Spandau.

Da wir in den letzten Jahren bereits fast alle Häuser und Stadtgüter der SelbstBau eG und der „Bremer Höhe“ eG besichtigt haben, werden wir dieses Mal auch Projekte einer weiteren Genossenschaft besuchen.
Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG zeigt uns einige ihrer Bestandsgebäude und evtl. auch einen Neubau in Spandau. Danach radeln wir auf die **Havelinsel Eiswerder**, wo die SelbstBauGenossen ein schönes Wassergrundstück entwickelt und v. a. für Familien ein attraktives Zuhause gebaut haben. Im Anschluss wird es sportlich.

Über den Mauerradweg geht's über das Jagdhaus Spandau (Einkehr) nach Hennigsdorf. Dort wollen wir noch das Cohnsche Viertel besichtigen, das die „Bremer Höhe“ eG vor ein paar Jahren nicht realisiert hat, welches inzwischen aber durch die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft ökologisch und sozial verträglich saniert wurde.

Die Streckenlänge beträgt ca. 15 km und weist keine wesentlichen Erhebungen auf, ist also für Jedermann/-frau zu bewältigen.
Die sportlichen TourteilnehmerInnen können gegen **18 Uhr** die **Rückfahrt** starten (in den Prenzlauer Berg sind es etwa 25 km auf dem schönen Mauerweg). Alle anderen kommen am besten mit der S 25 in die Hauptstadt zurück.

Ulf Heitmann

Treppenhaus-Licht mit Ausschaltvorwarnung

Im letzten Jahr wurde die Treppenhausbeleuchtung in allen Hausaufgängen mit LED-Lampen ausgestattet. Wenn nun Treppenhauslichtautomaten ausgewechselt werden müssen, werden diese mit einer Ausschaltvorwarnung installiert. Diese macht sich mit einem dreifachen Flackern bemerkbar, welches ca. 10 Sekunden anhält, bevor das Licht ausgeht. In dieser Zeit sollte man wieder auf den Lichtschalter drücken, um sicher in die Wohnung bzw. nach unten zu gelangen. Es handelt sich also um keinen Mangel, wie mancher Mieter bisher dachte.

Bärbel Bock

Gewusst wie...

Sauberkeit bis in die Fugen

Dazu einen dicken Brei aus Wasser und Backpulver mit einer Zahnbürste in die Fliesenfugen streichen. Eine Stunde einwirken lassen, abwaschen und fertig! *Nicole Körner*

Willkommenstreffen

Ende Februar fand zum zweiten Mal das Willkommenstreffen statt, zu dem die im vergangenen Jahr neu eingetretenen Mitglieder geladen wurden.

Nach einer kurzen Vorstellung der Geschichte und der Bestände unserer Genossenschaft hatten die knapp 20 Erschienenen die Gelegenheit, sich über die verschiedenen Mitbestimmungs- und Mitmachmöglichkeiten in der Genossenschaft zu informieren und neue Ideen einzubringen. *Barbara König*

Willkommenstreffen am 25.02. in der Bremer Höhe

Gründächer auf dem Hof Schönhauser Allee 59

Achtung! Achtung! Achtung!

Aus gegebenem Anlass müssen wir dringend darauf hinweisen, dass das Betreten der Gründächer der beiden Gebäude auf dem Hof der Schönhauser Allee 59 strengstens verboten ist! Die Dächer sind keine Spielplätze.

Kinder, die dort spielen, setzen sich nicht nur der Gefahr aus herunterzustürzen, sondern auch durch die nicht trittfesten gläsernen Dachkuppeln einzubrechen.

Aber nicht nur das: Durch Betreten der Flächen wird der sensible Bewuchs zerstört und es besteht die Gefahr, dass die Dachabdichtung in Mitleidenschaft gezogen wird, was enorme Folgeschäden nach sich zöge. Wir bitten alle Eltern, ihre Kinder dringend auf diese Gefahren hinzuweisen.

Bitte beachten Sie auch, dass wir erst ab 1. Juli dieses Jahres Eigentümer der Schönhauser Allee 59 sein werden. Bis zu diesem Zeitpunkt sind das Betreten der Mauer und des Grundstücks untersagt.

Der Vorstand

Termine

Frühjahrsputz auf den Höfen der Bremer Höhe

Samstag, 25. April 2014 ab 10 Uhr
Gartengeräte, Materialien und auch ein paar Pflanzen werden zur Verfügung gestellt.

Redaktionsschluss Mitteilungsblatt 2/2015

Freitag, 29.05.2015, Redaktionsschluss für das neue genossenschaftliche Infoblatt. Genossenschaftsrelevante Beiträge von Mitgliedern sind willkommen!

Radtour zu genossenschaftlichen Projekten

Sonntag, 31.05.2015, 13:00 Treffen am S-Bahnhof Berlin Spandau, Ausgang Rathaus Spandau.
Fahrt über mehrere Stationen bis nach Hennigsdorf

Mitgliederversammlung

Dienstag, 30.06.2015, 19 Uhr im Saal des Nebengebäudes im Hof der Schönhauser Allee 59 (bei Klax Berlin gGmbH). Alle Mitglieder erhalten im Vorfeld fristgemäß eine schriftliche Einladung mit Tagesordnung.

Ständig aktualisierte Termine

finden Sie auf www.bremer-hoehe.de

Newsletter WBG „Bremer Höhe“ eG

Bitte E-mail an newsletter@bremer-hoehe.de um Aufnahme in den Verteiler senden, erscheint monatlich mit aktuellen Informationen und Angeboten, nur für Genossenschaftsmitglieder der WBG „Bremer Höhe“ eG.

Sprechzeiten der Verwaltung

Montag telefonisch
13.00-16.00 Uhr

Dienstag Sprechstunde in den Geschäftsräumen
9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr

Mittwoch telefonisch
14.00-16.00 Uhr

Donnerstag telefonisch
13.00-16.00 Uhr

Außerhalb der Sprechzeiten ist der Anrufbeantworter geschaltet. Für Mängelanzeigen im Bestand Prenzlauer Berg kann der Hausmeisterbriefkasten in der Greifenhagener Straße 65 bzw. für den Lichtenberger Bestand in der Bornitzstraße 29 genutzt werden.

In dringenden Fällen bitte die auf den Aushängen oder der Website aufgelisteten Notdienste kontaktieren.

Servicenummer Hobrechtsfelde

Elektro: Elektroanlagen Zepernick,
Tel.: 0173 610 50 60

Gas/Wasser/Sanitär: Fa. Lamprecht,
Tel.: 030 893 63 90

Impressum

Infoblatt der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG, Schönhauser Allee 59 b, 10437 Berlin, Telefon 44 67 76 - 0, Fax 44 67 76 - 20, info@bremer-hoehe.de, www.bremer-hoehe.de

Redaktion: Barbara König (V.i.S.d.P.),
Ulf Heitmann, Andreas Döhler

Gestaltungskonzept: Paul Bieri, www.diaberlin.de
Satz: Kerstin Bechtle

Druck: CC-Digital-Druck
Bildnachweise:
Titelseite, S.13: Kerstin Bechtle
S.3,15,16: Barbara König
S.5: Ute Truttmann
S.6 (links oben): Dana Maroske
S.6,10,12 (oben)19: Ulf Heitmann
S.8: Thomas Hölker
S.12 (unten): Naturpark Barnim e.V./
Art Pro Consulting
S.17: Tino Kotte
S.18: Bianca Bodau