

# CHARLOTTE 1907

DAS MITGLIEDERJOURNAL

Jahresabschluss 2020

06

Mietendeckel für nichtig erklärt

16

Neuvergabe der Breitbandnetze

18

Titelgeschichte

## Natur ist ein Kunstwerk

Ausgabe 71 | August 2021





## Editorial

## Heißer Sommer, kühler Kopf ...

Die Temperaturen stiegen zum Sommeranfang stark an, die Corona-Zahlen dagegen sanken glücklicherweise – auch wenn sie aktuell allerdings bei steigender Impfquote wieder anziehen. Und so bleiben wir vorsichtig, hoffen aber bald auf mehr Normalität. Langsam werden wir unsere Angebote für Sie, unsere Mitglieder, wieder hochfahren: Gästewohnungen sind wieder buchbar, Hausverwaltungen bieten offene Sprechstunden an und mit unseren Ehrenamtlichen sind wir im Gespräch über den richtigen Zeitpunkt für Angebote in unseren CHARLOTTE | Treffs.

Die Hitze schafft auch unsere Außenanlagen. Die Konzentration liegt auf der Bewässerung von Pflanzen und Bäumen, Rasenflächen hingegen regenerieren sich fast von allein. Hier sind unsere Hauswarte in vollem Einsatz. Wir geben unser Bestes, sind aber auch auf ein wenig Regen zwischendurch angewiesen. Damit das Regenwasser nicht nur gebührenpflichtig in das Abwassernetz eingespeist wird, sondern natürlich versickern kann, bauen wir im Rahmen von Grünanlagenumgestaltungen immer häufiger auch Rigolen und Versickerungsmulden

ein (s. Seite 12). Gespeichertes Wasser hilft durch Verdunstungskälte lokal gegen hohe Temperaturen.

Heiß geht es aber auch gesellschaftlich und politisch her: Verknappung von Baustoffen und steigende Preise, Wahlkampf in Bund und Land, CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Enteignungsvolksentscheid (s. Seite 20) etc. Da ist es fast schon in Vergessenheit geraten, dass der Mietendeckel des Berliner Senats vom Bundesverfassungsgericht einstimmig kassiert wurde. Uns hilft die Entscheidung. So können wir langsam wieder zu unseren gewohnten Investitionen in den Gebäudebestand und bei Wohnungsmodernisierungen zurückkehren.

**Genießen Sie den Sommer** und behalten Sie einen kühlen Kopf.

Herzlichst

*Carsten - Dr. Böding*  
*Dank an alle Bauherren*

### Inhaltsverzeichnis

CHARLOTTE | Pinnwand ..... 02

■ Editorial

CHARLOTTE | Titelgeschichte ..... 04

■ Neuer Remisenhof und Malwettbewerb

CHARLOTTE | intern ..... 06

- Aufsichtsrat beschließt den Jahresabschluss 2020
- Vertretervorgespräche 2021
- Zahlen, Daten, Fakten
- Unnützes Wissen
- Personelle Veränderungen bei der Charlotte
- Neugestaltung der Außenanlage in Reinickendorf
- Wenn Grünanlagen als Toilette genutzt werden
- Außen, aber nicht außen vor
- Kids Aktiv

CHARLOTTE | informiert ..... 13

- Charlotte macht mobil
- Tangoklänge mit der Komischen Oper in Reinickendorf
- Wasser, Wald und Charlotte-Land
- Bundesverfassungsgericht erklärt den Mietendeckel für nichtig
- Serie: Mülltrennung
- Vorsicht vor angeblich neuen Kontonummern
- Ausschreibung zur Neuvergabe der Breitbandnetze startet
- Serie: Straßennamen im Bestand
- So soll die Enteignung funktionieren – oder tut dies eben nicht!

MEINE CHARLOTTE ..... 26

- Rätsel: Finde die fünf Fehler
- Charlotte ist ...  
... auch eine Weinprinzessin!

### Impressum

Herausgeber: Charlottenburger Baugenossenschaft eG, Dresselstraße 1, 14057 Berlin

V.i.S.d.P: Der Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft  
Redaktion: Michael Krebs (redaktion@charlotte1907.de)  
Gestaltung: www.babst-graphic-design.de

Alle Fotos, wenn nicht anders angegeben: © Tina Merkau  
Veröffentlichung nur mit Genehmigung des Herausgebers erlaubt!



**Titelgeschichte**

**Neuer Remisenhof und Malwettbewerb**

Am 14.07.2021 wurde der Remisenhof in Spandau-Hakenfelde eingeweiht. Viele Bewohner sowie Vertreter und Aufsichtsratsmitglieder lauschten dem Musikduo Pippo Miller auf Akkordeon und Flügelhorn. Der ca. 1.000 qm große Innenhof der WIE 50/70 (Grüne Häuser) auf über 350 qm ist ein buntes Paradies für Bienen, Schmetterlinge und andere Tiere und natürlich auch ein beliebter Ort für ein Nachbarschaftstreffen.

Die Fläche ist Teil des Projekts „Treffpunkt Vielfalt – naturnahe Gestaltung von Wohnquartieren“ der Stiftung Mensch und Umwelt, das insgesamt 6.000 qm artenreichen Lebensraum in Berlin schuf und damit den Biodiversitätsschutz auf Bundes- und Landesebene unterstützt.

*Lesen Sie weiter auf Seite 04*



**Geschäftsbericht**

**Genossenschaft**

**Aufsichtsrat beschließt den Jahresabschluss 2020**

2020 litt das genossenschaftliche Leben unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die meisten der CHARLOTTE | Treffs sind seit Monaten geschlossen, Sprechzeiten eingeschränkt und viele Mitarbeiter müssen aufgrund gesetzlicher Vorgaben im Homeoffice arbeiten.

Am 22.04.2021 stellte der Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Videokonferenz mit dem Vorstand und dem Wirtschaftsprüfer anstelle der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2020 der Charlottenburger Baugenossenschaft fest.

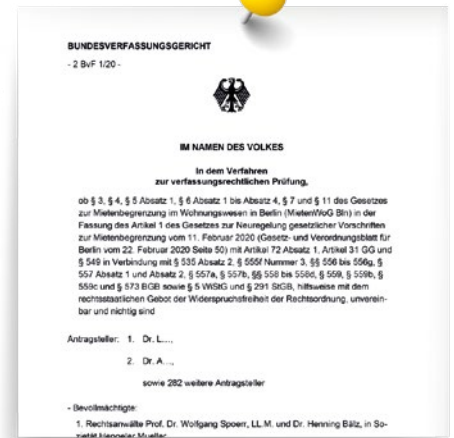
*Lesen Sie weiter auf Seite 06*

**Genossenschaft**

**Ausschreibung zur Neuvergabe der Breitbandnetze startet**

Wenn Sie eine Charlotte-Wohnung nutzen, erhalten Sie heute Ihr Fernsehsignal über einen Vertrag mit PYÜR. Nur in Adlershof und im Neubau CHARLOTTE | Am Spektepark wird die Fernsehgrundversorgung von Vodafone bzw. von der Telekom geleistet. Die Charlotte hat dazu vor rd. 10 Jahren einen langfristigen Kabelfernsehversorgungsvertrag mit PYÜR geschlossen. Dieser hat das Unternehmen verpflichtet, ein Breitbandkabelnetz im Gebäude auf eigene Kosten in den Charlotte-Beständen zu errichten. Der Vertrag mit PYÜR endet planmäßig am 31.12.2022. Nur am Spektepark ist bereits Glasfaser verlegt.

*Lesen Sie weiter auf Seite 18*



**Information**

**Bundesverfassungsgericht erklärt den Mietendeckel für nichtig**

Am 15.04.2021 wurde das Berliner Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mietendeckel) für nichtig erklärt. Damit werden Vertragsverhältnisse, Vereinbarungen und sonstige auf den Grundlagen des nichtigen Gesetzes so gestellt, als hätte es dieses Gesetz nie gegeben.

Welche Auswirkungen hat die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts für die Charlotte?

*Lesen Sie weiter auf Seite 16*





Titelgeschichte **Natur ist ein Kunstwerk**

## Neuer Remisenhof und Malwettbewerb

Passend zum Flügelschlag von Wildbienen und Schmetterlingen im neu gestalteten Remisenhof spielte das Musikduo Pippo Miller auf Akkordeon und Flügelhorn zur Einweihung des Kleinods in Spandau-Hakenfelde am 14.07. 2021 auf.

Vorher wurde geplant, gebaggert und gepflanzt. So entstand im ca. 1.000 qm großen Innenhof der WIE 50/70 (Grüne Häuser) auf über 350 qm ein buntes Paradies für Bienen, Schmetterlinge und andere Tiere. Der Hof ist aber nicht nur ein Treffpunkt für Tiere, sondern natürlich auch für die Nachbarschaft. Und so waren viele Bewohner sowie auch Vertreter und Aufsichtsratsmitglieder bei der Einweihung vor Ort.

Der Remisenhof (s. Titelseite) wirkt nun moderner, aufgeräumter, funktionaler und bunter. Die Fläche ist Teil des Projekts „Treffpunkt Vielfalt – naturnahe Gestaltung von Wohnquartieren“ der Stiftung Mensch und Umwelt, das insgesamt 6.000 qm artenreichen Lebensraum in Berlin schuf und damit den Biodiversitätsschutz auf Bundes- und Landesebene unterstützt.

Vor der Umgestaltung, die die Charlotte im Zuge ihrer Modernisierungsmaßnahme der sog. „Grünen Häuser“ nach einem Entwurf von der Landschaftsarchitektin Dr. Gabriele Holst initiierte, bot der sog. „Remisenhof“ das Bild eines Wirtschaftshofes mit viel gepflasterter Fläche und wenig Aufent-

haltsqualität. Das ist nun passé: Jetzt wachsen hier über 1.600 Stauden, 1.600 Frühjahrsblüher, Gehölze und Einzelansaaten aus Regio-Saatgut – ein Magnet für Insekten wie Wildbienen & Co.! Selbst das Holz der alten Hof-Spielgeräte hat eine neue, bienenfreund-

Hölzer, Projektleiterin. Auch Carsten-Michael Röding, Vorstandsmitglied der Charlottenburger Baugenossenschaft eG, möchte diesen Wandel unterstützen. Er ist zudem überzeugt: „Von den Flächen soll eine Botschaft ausgehen. Überall liest man vom Insektensterben. Da haben wir gesagt, auch wir müssen etwas tun.“

Und wie sehr das Thema bewegt, kann man an den Einsendungen zu unserem Malwettbewerb aus dem letzten Mitgliederjournal erkennen. Und so lassen wir in unserer aktuellen Titelgeschichte nun nur noch



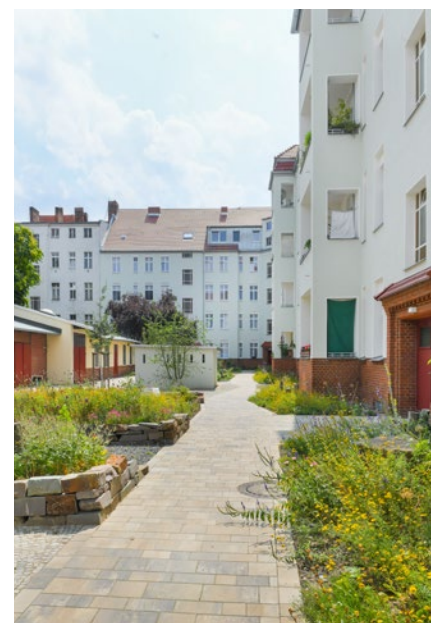
liche Verwendung gefunden: Es dient als Nisthilfe für oberirdisch nistende Bestäuberinsekten.

Ziel der Umgestaltung war es, einen Treffpunkt für die Nachbarschaft mit hoher ökologischer Qualität zu schaffen und wichtige Funktionen vom Spielen über das Abstellen von Fahrrädern bis zur Müllentsorgung zu integrieren. Gleichzeitig unterstützen die Charlotte und die Stiftung für Mensch und Umwelt das Land Berlin dabei, seine Biodiversitätsstrategie voranzutreiben. Auf Bundesebene trägt das dazu bei, die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt umzusetzen.

### Urbane Freiflächen sind prädestiniert für naturnahe Gestaltung

„Wir brauchen ein Mosaik von naturnahen Flächen in unseren Städten. Der Wohnungsbau kann hier sein riesiges Potential ausschöpfen“, so Dr. Corinna

die Bilder und Werke unserer Mitglieder sprechen ...



Weitere Perspektive vom Remisenhof







Genossenschaft

Jahresabschluss

## Aufsichtsrat beschließt den Jahresabschluss 2020

### Jahresüberschuss

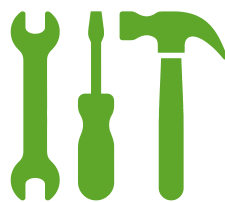
in Mio. €



2020	4,53
2019	4,17
2018	3,36
2017	3,79
2016	4,63

### Bau- und Instandhaltungsleistungen

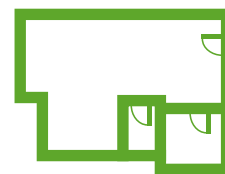
in Mio. €



2020	36,7
2019	33,6
2018	19,8
2017	12,1
2016	17,7

### Mieteinheiten

(Wohnungen, Läden, Stellplätze usw.)



2020	8.558
davon	6.718
Wohneinheiten	
2019	8.429
2018	8.342
2017	8.324
2016	8.297

**Das Jahr 2020** wird vielen von uns allein aufgrund der Corona-Pandemie für immer in Erinnerung bleiben. Notwendige und umfangreiche Restriktionen haben unser aller Leben im privaten, öffentlichen und geschäftlichen Bereichen beeinträchtigt. Viele Einschränkungen dauern auch im Jahr 2021 weiter an.

Das genossenschaftliche Leben leidet ebenso unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie. So sind die CHARLOTTE | Treffs seit vielen Monaten geschlossen, Sprechzeiten eingeschränkt und viele Mitarbeiter müssen aufgrund gesetzlicher Vorgaben im Homeoffice arbeiten. Doch ist es der Charlotte gut gelungen, die Baustellen am Laufen zu halten und den Geschäftsbetrieb trotz der Einschränkungen zu gewährleisten. Dazu zählte auch der im Frühjahr aufzustellende Jahresabschluss der Genossenschaft.

Wie bereits im Vorjahr war es aufgrund der entsprechenden Eindämmungsverordnungen zur Corona-Pandemie nicht möglich, die ursprünglich für den 09.06. 2021 vorgesehene Vertreterversammlung durchzuführen. Am 22.04. 2021 stellte daher der Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Videokonferenz mit dem



Unser Geschäftsbericht 2020

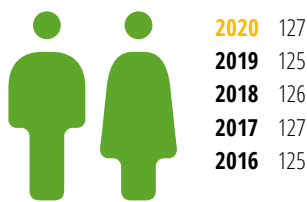
Vorstand und dem Wirtschaftsprüfer anstelle der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2020 der Charlottenburger Baugenossenschaft fest. Über die Gewinnverwendung selbst wird die Vertreterversammlung, die nun am 23.09.2021 stattfinden soll, beschließen.

**Vorstand und Aufsichtsrat** haben die Vertreter anstelle der Präsenz-Vertretervorgespräche auch in diesem Jahr

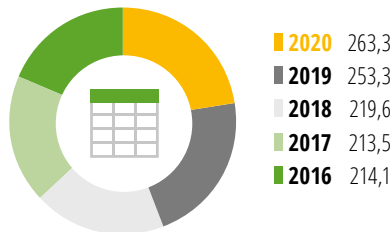
wieder zu Vertretervorgesprächen in der Form von Videokonferenzen eingeladen. An insgesamt zwei Terminen haben weit über 60 Vertreter die Gelegenheit genutzt, sich über den Jahresabschluss und andere Themen zu informieren oder Fragen aus den Wahlbezirken zu stellen.

**Nicht nur Corona**, sondern auch der Mietendeckel haben die Arbeit der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 erheblich beeinträchtigt. Dennoch konnte die Charlottenburger Baugenossenschaft einen Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von rd. 4,53 Mio. € erzielen und damit ein Ergebnis auf Planniveau erreichen. Dabei blieben die Mieten mit 5,54 €/qm je Wohnfläche nettokalt stadtweit sehr niedrig. Die Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus dem Zuwachs der Neubaumieten. Die erheblichen Investitionen der Charlotte in Modernisierung und Neubau zeigen sich auch im Jahresabschluss. So hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 36,7 Mio. € allein in Instandhaltung und Instandsetzung, Modernisierung und Neubau investiert. Maßgeblich dabei waren die Fortsetzung der bereits begonnenen Maßnahmen zur Dach-, Fens-

### Mitarbeiter im Durchschnitt



### Bilanzsumme in Mio. €

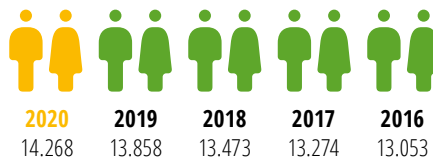


### Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Mio. €



ter- und Fassadenerneuerung in den „Grünen Häuser“n in Berlin-Spandau, der Fortsetzung der Sanierung und des Dachgeschossneubaus in Berlin-Steglitz sowie die Fertigstellung des Neubaus CHARLOTTE | Am Spektepark in Berlin-Spandau. Am Spektepark konnten dabei bereits 48 neue Wohnungen an ihre Erstnutzer übergeben werden. Ebenso konnten bereits zwei von vier neuen Dachgeschosswohnungen in den „Grünen Häusern“ erstbezogen werden. Weitere Neubauwohnungen werden im Laufe des Jahres 2021 fertiggestellt. Zur Finanzierung der Vorhaben hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 10 Mio. € neu aufgenommen und weitere 15 Mio. € vertraglich gesichert. Bedingt durch die günstige Zinssituation sank der Durchschnittszinssatz der Finanzierungsmittel der Genossenschaft auf 2,44 %. Die Auswirkungen des Mietendeckels und der Corona-Pandemie sind maßgeblich für einen leichten Anstieg des Leerstands auf 1,04 %. So war es pandemiebedingt notwendig, Besichtigungen jeweils nur mit reduzierter Interessenzahl durchzuführen. Auch waren Charlotte-Wohnungen bei Mitgliedern aufgrund des abgesenkten Übergabestandards weniger nachgefragt als in

### Mitglieder



den Vorjahren. Im Geschäftsjahr 2020 haben 339 Nutzer (22 weniger als in den Vorjahren) ihre Verträge gekündigt. Damit sank die sogenannte Fluktuationsrate auf rd. 5 %. Das hohe Interesse an der Charlottenburger Baugenossenschaft als zuverlässigem Partner für faires Wohnen in Berlin zeigt sich nach wie vor in dem ungebrochenen Wunsch an einer Mitgliedschaft bei der Charlotte. Trotz der fortbestehenden Aufnahmeeinschränkungen sind rund 670 Mitglieder neu in die Genossenschaft eingetreten. Leider sind auch wieder 330 Mitglieder, meist durch Tod, ausgeschieden.

**Insgesamt steht die Charlotte** aufgrund einer ausgewogenen und vorsichtigen Geschäftspolitik nach wie vor in allen relevanten Kennzahlen sehr solide da und steht finanziell auf „gesunden Füßen“.

Mit der Entscheidung zur Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels

im April 2021 durch das Bundesverfassungsgericht wurde die bislang durch die Schranken des Mietdeckels geprägte Wirtschaftsplanung der Charlotte hinfällig. Daher hat die Genossenschaft einen überarbeiteten Wirtschaftsplan erstellt. Der noch im Geschäftsbericht auf der Grundlage des Jahresabschlusses und dem zu dieser Zeit noch in Kraft gewesenen MietenWoG Bln. zu veröffentlichende Prognosebericht berücksichtigt noch die auf der Grundlage des Mietendeckels reduzierten Einnahmen und Ausgaben. Aufsichtsrat und Vorstand haben nach dem Wegfall der Restriktionen weitgehend die Rückkehr zu den Geschäftsgrundsätzen der Genossenschaft vor dem Mietendeckel beschlossen.

So werden Vorstand und Aufsichtsrat die Strategie der Genossenschaft, den Nutzern preiswerte Mieten mit moderaten, aber regelmäßigen genossenschaftlichen Mietanpassungen, geringen Aufschlägen bei Neuvermietungen und Modernisierungsumlagen in Höhe der Hälfte der gesetzlich zulässigen Erhöhungsbeträge, wieder aufnehmen.

Genossenschaft

Wieder als Videokonferenzen

## Vertretervorgespräche 2021

Am 06. und 26.05.2021 fanden die diesjährigen Vertretervorgespräche statt. Coronagerecht wurden beide Termine als Videokonferenz durchgeführt. Die hohen Teilnehmerzahlen bestätigten das große Interesse an aktuellen Themen. Immerhin 70 % aller Vertreter beteiligten sich an den Vorgesprächen.

Nach der Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Lobanow nutzten zwei Aufsichtsratsmitglieder die Gelegenheit, sich und ihr Engagement den Teilnehmern kurz vorzustellen, da sie turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausscheiden, sich jedoch einer Wiederwahl stellen wollen.

Im Anschluss ging Herr Röding auf das Bauprogramm 2021 ein und umriss den aktuellen Bautenstand und die Entwürfe zu geplanten Projekten.

Herr Enzesberger berichtete sodann über gegenwärtige und zukünftige Themen. So erläuterte er, wie die Charlotte mit dem Urteil zum Mietendeckel umgeht. Auch auf die kommende CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die steigende Energiepreise für Nutzer und die Genossenschaft zur Folge haben wird, und auf die Auswirkungen der Änderungen des Telekommunikationsgesetzes ging der kaufmännische Vorstand ausführlich ein. Der Großteil seiner Ausführungen bezog sich allerdings auf den Jahresabschluss 2020 und den Lagebe-

richt der Charlottenburger Baugenossenschaft.

Im abschließenden Teil beantwortete der Vorstand die im Vorfeld der Veranstaltung eingegangenen Fragen. Mit knapp 60 Folien nahmen diese fast die Hälfte der Präsentation ein. Darunter wurden viele Fragen zum vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärten Mietendeckel gestellt. Lesen Sie hierzu den entsprechenden Artikel auf Seite 16. Auch über Modernisierungen und Neubau sowie über das Prozedere rund um Mitgliedschaften erkundigten sich viele Vertreter. Darüber hinaus bewegte die derzeitige Initiative zum Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ die Gemüter.

**Hier ein paar Auszüge:  
Welche Aufnahmebeschränkungen gibt es und wieso konnten 2020 trotzdem 400 neue Mitglieder hinzukommen?**

Auf Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand können derzeit nur enge Verwandte eines Mitglieds Mitglied werden. Ausnahmen gelten bei Neuvermietungen an Noch-nicht-Mitglieder (z.B. Neubau oder WBS) in 2021: Sonderaktion für Kinder bis 14 Jahren.

**Wird der Kabelvertrag mit PÿUR nicht verlängert?**

Der Kabelvertrag mit PÿUR ist zum 31.12.2022 fristgerecht gekündigt. Derzeit erfolgt eine Neuaus-

schreibung der Gebäudetelekomunikationsinfrastruktur.

**Wann wird mit dem Baubeginn (Anm. der Red.: Modernisierung der WIE 410 A in Steglitz) gerechnet und in welcher Reihenfolge wird die Bauausführung durchgeführt.**

Der Baubeginn ist für Oktober/November 2021 geplant. Eine entsprechende Modernisierungsankündigung wird allen Mietern/Nutzern bis spätestens Ende Juni zugehen.

**Sind zukünftig Dachausbauten im Komplex Wandsdorfer Steig, Hohenzollernring, Grafenwalder Weg und Wegscheider Straße vorgesehen?**

Der Dachgeschossausbau wurde in diesem Bereich im Rahmen einer Machbarkeitskonzeption geprüft, mit dem Aufsichtsrat diskutiert und aus bauleistungs- und wirtschaftlichen Erwägungen verworfen.

**Wie hoch lag der Mieterwechsel in 2020?**

Die Fluktuationsrate lag bei 5,1 %. Es wurden 339 Dauernutzungsverträge gekündigt.

Parallel zum Vortrag konnten die Teilnehmer über die Videokonferenz-Chatfunktion weitere Fragen stellen. Nach reichlich zwei Stunden und regem Austausch gingen die Vertretervorgespräche zu Ende.





## Information

## Wissenswertes

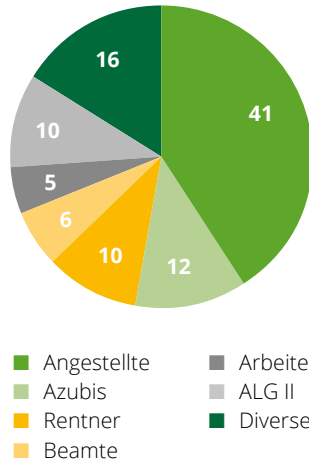
## Zahlen, Daten, Fakten

Unter „Zahlen, Daten und Fakten“ finden Sie wieder in dieser Ausgabe der CHARLOTTE1907 Wissenswertes aus der Genossenschaft. Lesen Sie „druckfrisch“ Wissenswertes über die Wohnungsbewerber der Charlotte.

Jahr für Jahr kommen etwa 360 Wohnungen, ohne Erstvermietungen bei Neubauten, zur Wiedervermietung. Obwohl die Charlotte Wohnungen überwiegend zuerst Mitgliedern anbietet, haben wir im Jahr 2020 von den Mitgliedern mehr als 4.000 Wohnungsbewerbungen erhalten. Tendenz steigend. Die Zahl der Bewerbungen schwankt dabei von Quartal zu Quartal. Sie ist stark davon abhängig, in welchem Bezirk welche Wohnungen zur Wiedervermietung kommen. Charlottenburg und Wilmersdorf verzeichnen regelmäßig, mit ca. 17 Bewerbungen pro Wohnungsangebot, die höchste Nachfrage. Große Wohnungen sind dabei deutlich stärker nachgefragt als kleinere. Daher ist die Genossenschaft bestrebt, größere Wohnungen neu zu bauen. Die geringste Nachfrage verzeichnen im Schnitt mit vier Bewerbungen pro Angebot Wohnungen in Berlin-Weißensee und in Berlin-Adlershof.

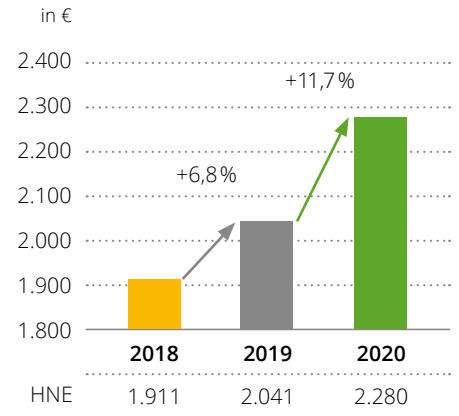
Dabei gehören die Neuvertragspartner, zumindest lässt dies die Zuordnung zu Berufsgruppen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vermuten, breiten Schichten der Bevölkerung an.

### Berufsgruppenverteilung der neuen Vertragspartner in %



Die Charlotte erhebt die Haushaltsnettoeinkommen der neuen Vertragspartner zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Hier zeigt sich, dass die Einkommen der neuen Vertragspartner kontinuierlich steigen. Die typische Mietbelastung eines Neuvertragshaushalts lag im Jahr 2020 bei 17,3 % des Haushaltsnettoeinkommens. Allgemein gilt, dass für angemessene Nettokaltmieten nicht mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens aufgewendet werden sollten. Die Bruttomietbelastung (Mieten zzgl. Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten) betrug im Jahr 2020 24,6 % des Haushaltsnettoeinkommens. Auch hier zeigt sich, Charlotte-Mieten sind stadtwidrig günstig.

### Vergleich Haushaltsnettoeinkommen der neuen Vertragspartner



Ø Wohnfläche: 64 qm  
 Ø NKM Neuvermietung:  
 6,17 qm → 17,3 % des HNE  
 8,76 qm → 24,6 % des HNE

HNE = Haushaltsnettoeinkommen  
 NKM = Nettokaltmiete

Im Übrigen: Bewerben um Wohnungen wird bei der Charlotte bald einfacher. Wir arbeiten gerade an der Einführung eines neuen Interessentenmanagements, das in einer ersten Stufe ab Herbst dieses Jahres zur Verfügung stehen wird.

**Falls es etwas gibt**, was Sie gerne an dieser Stelle lesen möchten, lassen Sie es uns wissen:

📧 [redaktion@charlotte1907.de](mailto:redaktion@charlotte1907.de)

## Information

## Unnützes Wissen

## „Das kannst du halten wie ein Dachdecker!“



**Es gibt zwei Erklärungen**, woher die Floskel aus dem 19. Jahrhundert stammt, die es einem Mitmenschen freistellt, wie er eine Tätigkeit anpackt. Nach der ersten agiert ein Handwerker oben auf dem Dach vom Kunden unbefaufsichtigt und kann tun, was er will.

Der Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks e.V. in Köln vertritt demgegenüber die Meinung, dass der Satz auf das mittelalterliche Zunftwesen zurückführt. Wenn ein Handwerksberuf – anders als die Bäcker oder Schneider – vor Ort nur schwach vertreten war, hatte er keine eigene Innung. Die meisten Dachdecker fielen in diese

Kategorie. Dann konnte der Meister oft wählen, welcher Handwerkerzunft er sich anschließen wollte.

Welche der beiden Herleitungen plausibler ist? Da können auch wir nur mit den Schultern zucken und es halten wie ein Dachdecker.

Personelles

Von April bis August 2021

## Personelle Veränderungen bei der Charlotte



Maryla Jurczynski-Kozak  
© Charlotte

**Gleich zwei neue Hauswarte** haben ihre Tätigkeit für die Charlotte aufgenommen. Neben Herrn Walid Kamariah, der seit dem 15.04.2021 vorrangig als Springer in Spandau im Einsatz ist, hat Herr Eredzheb Halilov am 01.05.

2021 die Nachfolge im Gebiet von Frau Murawski in der Wirtschaftseinheit 210 in Siemensstadt angetreten. Zudem verstärkt Herr Maik Daniel Ort zum 01.06.2021 als Junior-Architekt die Abteilung Technik. Alle drei heißen wir herzlich willkommen.

Frau Karin Murawski selbst hat sich zum 30.04.2021 in den verdienten Ruhestand verabschiedet, ebenso wie ihre Reinickendorfer Kollegin Frau Manuela Vormelchert (zum 31.07.2021) und wie unsere Kollegin aus der Finanzbuchhaltung, Frau Maryla Jurczynski-Kozak (zum 31.05.2021, siehe Foto). Die stellvertretende Abteilungsleiterin Rechnungswesen, Frau Christine Hauck so-

wie Frau Daniela Zapff aus der Sozialabteilung widmen sich zum 01.07.2021 neuen beruflichen Herausforderungen.

**Anlass zu besonderen Glückwünschen** gab es bei unseren Auszubildenden. Frau Joana Hinzmann, Herr Christian, Hartig und Herr Florian Kiske haben im Juni ihre Abschlussprüfungen zum Immobilienkauffrau-/mann erfolgreich abgeschlossen. Nachdem sie die Charlotte vorübergehend in den Abteilungen Rechnungswesen und Technik tatkräftig unterstützt haben, nehmen alle drei ab dem 01.10.2021 ein weiterführendes Studium auf.

Der bisherige stellvertretende Abteilungsleiter Technik, Herr Sönke Göhler, hat zum 01.04.2021 die Leitung übernommen. Frau Katja Seyfert ist zu seiner Stellvertreterin ernannt worden.

**Ihr persönliches Glück** hat unsere Kollegin und Auszubildende, Frau Ió Neumann, gefunden. Am 21.05.2021 ist sie den Bund der Ehe eingegangen und trägt nun den Namen Ketzmar. Ebenfalls frisch in den Hafen der Ehe eingelaufen ist am 07.08.2021 unser Kollege Herr Maik Daniel Ort. Die gesamte Char-

lotte-Familie wünscht beiden von Herzen alles Gute und eine glückliche Zukunft.

**Auch 2021 gab es nicht wenige Dienstjubiläen bei der Charlotte:**

### 10 Jahre

- 01.04. Frau Corinne Füßel
- 01.04. Herr Andreas Kretschmer
- 01.05. Frau Karin von Bethmann
- 01.08. Frau Antonia Lux

### 15 Jahre

- 01.06. Frau Marion Bauer
- 01.06. Herr Klaus-Dieter Boehm
- 01.08. Frau Annika Beuster

### 20 Jahre

- 01.06. Frau Michaela Renner
- 01.06. Frau June Wöllm
- 01.08. Frau Suzanne Müller
- 01.08. Frau Simone Blümke

### 25 Jahre

- 01.07. Herr Joachim Lischka

### 35 Jahre

- 01.04. Frau Karin Murawski

### Unsere neue Auszubildende stellt sich vor



Leonie Walther © Privat

Mein Name ist Leonie Walther und ich bin 18 Jahre alt. Ich habe in diesem Sommer meine Fachhochschulreife erfolgreich absolviert, somit steht dem Start

als neue Auszubildende bei der Charlotte nichts mehr im Wege.

Die Wahl zur Ausbildung als Immobilienkauffrau stand sehr schnell für

mich fest, da ich mein Fachabitur im Bereich Wirtschaft und Verwaltung gemacht habe. Daher bemerkte ich schnell mein starkes Interesse für den Bereich Wirtschaft und mir war somit klar, dass ich auf jeden Fall etwas im wirtschaftlichen Bereich machen möchte. Es war mir schon immer wichtig, eine berufliche Aufgabe zu finden, in der es ein breit gefächertes Aufgabenspektrum und einen intensiven Kundenkontakt gibt.

Der ausschlaggebende Punkt, weshalb ich mich dann für diese Ausbildung entschieden habe, war mein Praktikum in der 11. Klasse in der Immobilienbranche. Die Charlotte als ein alteinge-

sessenes Unternehmen war für mich sofort die erste Wahl, da nicht nur meine Familie, sondern auch ich Mitglieder sind.

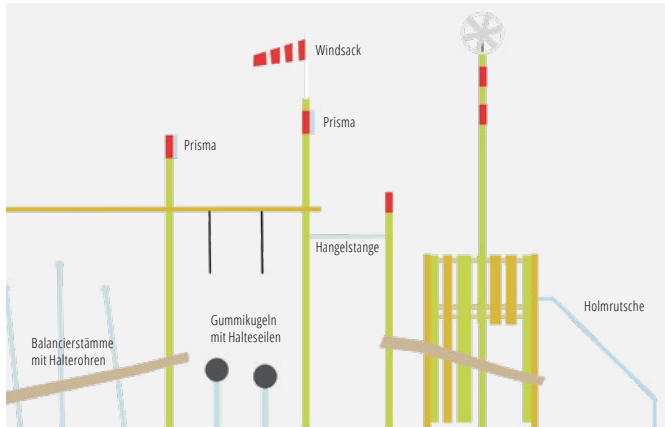
Der Mensch und das Miteinander stehen hier im Vordergrund und das deckt sich genau mit meinen Vorstellungen, auch weil mir die Kommunikation mit anderen Menschen sehr gut liegt. Ich hoffe, dass ich in meiner Ausbildung viele Bereiche der Immobilienkauffrau kennenlernen, viele Erfahrungen sammeln kann und auch nach der Ausbildung weiter tatkräftig die Charlotte unterstützen werde.

Ihre Leonie Walther



Genossenschaft Ein Energie-Spielplatz und mehr ...

## Neugestaltung der Außenanlagen in Reinickendorf



Energie-Spielplatz, Spielturm und Balancierparcour (Mockup)

© Darstellung: Stock und Stein GmbH  
© Illustration: Robert Kneschke/fotolia

Nachdem wir in 2020 die Vorgärten und die hofseitigen Wege erneuert haben, kann die Gesamtmaßnahme mit einem Bauvolumen von über 6 Mio. € nun endlich zum Abschluss kommen. Zwei neue Fahrradhäuser mit Dachbegrünung werden im August/September im Hof errichtet (die Baugenehmigung dafür dauerte leider 20 [!] Monate) und anschließend im Oktober/November werden die beiden Spielplatzbereiche erneuert und durch ein „Bewegungsband“, das das Thema Energie spielerisch zugänglich macht, verbunden. Im nächsten Frühjahr wollen wir die ganze Umgestaltung dann gemeinsam mit einem kleinen Hoffest einweihen.

Vor fast zwei Jahren haben wir die umfassende Modernisierung der denkmalgeschützten Häuser der WIE 570 und 580 in Reinickendorf abgeschlossen: die Fassade wurde modernisiert, die Fens-

ter ausgetauscht, die Dachdeckung erneuert und die Wärmeversorgung wurde auf ein gasgespeistes Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk und Wohnungsstationen statt Gasthermen umgestellt.

Information Schmutzige Geschäfte

## Wenn Grünanlagen als Toilette genutzt werden

Immer öfter wird der Begriff Wegwerfwindeln allzu wörtlich genommen. Anstatt sie ordnungsgemäß über den normalen Hausmüll (Restmüll) zu entsorgen, landen Windeln, Toilettenpapier oder Feuchttücher neuerdings in den unterschiedlichsten Grünanlagen unserer Bestände: in begrünten Innenhöfen, auf Spielplätzen, in Parkanlagen, auf Zuwegungen. Oder Eltern schicken ihre Kinder aus Gründen der Bequemlichkeit einfach in die Büsche. All das zum Leidwesen der anderen Charlotte-Mitbewohner. Und auch die Eltern selbst müssen befürchten, dass ihre Kinder in die Hinterlassenschaften anderer Kinder treten.

„Das entspricht nicht dem genossenschaftlichen Miteinander und ist eine Respektlosigkeit gegenüber unseren Hauswarten, die diese Hinterlassenschaft entsorgen müssen. Mich macht solch ein Verhalten einfach nur fassungslos“ beschreibt Simone Blümke,

Teamleiterin der Hausverwaltung Reinickendorf, ihren Gemütszustand. Wenn jemand auf „frischer“ Tat ertappt wird, kann gegen die Eltern laut dem Bußgeldkatalog für Umweltschutz behördlicherseits ein Verwarnungsgeld in Höhe von 55 € bzw. ein Bußgeld in Höhe von 80 bis 120 € verhängt werden. Da wird ein schmutziges Geschäft ganz schnell zu einem teuren Spaß. Auch genossenschaftsintern werden solche Fälle verfolgt und, wenn der Appell nicht auf fruchtbaren Boden stößt, im schlimmsten Fall auch sanktioniert. Bitte scheuen Sie sich nicht, derartige Vorkommnisse der Hausverwaltung oder Ihrem Hauswart zu melden und/oder die Person direkt anzusprechen.

Heutige Windeln bestehen zumeist aus unterschiedlichsten Kunststoffkomponenten, die dazu beitragen, dass sie unter Umweltgesichtspunkten ein Problem darstellen. Von den eigentlichen Hinterlassenschaften ganz zu schwei-



Frische Spuren in Reinickendorf © Ina-Alexandra Bolle

gen. 8,4 Mio. Wegwerfwindeln werden täglich in Deutschland entsorgt. Da Plastik und das angereicherte Zellstoffmaterial biologisch nicht abbaubar sind, gehören sie in die Restmülltonne!

## Information

## Nutzung von Außenflächen

## Außen, aber nicht außen vor

Über 300.000 qm Außenflächen gibt es bei der Charlotte. Außen heißt bei der Charlotte aber nicht außen vor. Denn diese Bereiche erfüllen wichtige Funktionen. Neben der Erschließung unserer Häuser dienen sie der Erholung, dem Spielen, dem Sich-Treffen, dem nachbarschaftlichen Gärtnern, der Entsorgung, dem Abstellen von Fahrrädern, der Ökologie und auch der Versickerung von Wasser. Letzteres wird immer wichtiger in einer verdichteten Stadt wie Berlin. Regenwasser nicht in den Abwasserkanal zu leiten, sondern auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, macht womöglich Sinn. Über Retentionsdächer wie im Neubau CHARLOTTE | Am Spektepark, über Mulden oder Rigolen (unterirdische Wasserspeicher) kann das möglich sein. Überall wo Wasser auch verdunsten kann, hat dies darüber hinaus einen positiven Effekt für das Mikroklima. Gegen sich aufheizende Städte wird das Konzept der so-



Neue, schöne angelegte Außenanlage im Falkenhagener Feld

genannten „Schwammstadt“ eingesetzt, bei der möglichst viel Wasser gespeichert wird und verdunsten kann. Regenwasser über Rigolen zu speichern ist aber auch nicht überall möglich (Abstand zum Gebäude und Grundwasser) und auch nicht umsonst zu haben. Daher prüft die Charlotte im Zusammenhang mit Arbeiten an Außenanlagen oder den Regenwasserleitungen immer, ob solche Maßnahmen möglich und in diesem Fall sinnvoll sind.

Wasser ist aber auch ein gutes Stichwort in einem wieder trockenem Jahr/Sommer in Berlin. Unsere Hauswarte

sind hier besonders gefordert, fallen sie mal urlaubs- oder krankheitsbedingt aus, so werden Fremdfirmen eingesetzt. Gerade bei großer Trockenheit sind Trockenschäden leider nicht immer vermeidbar. Unsere Priorität liegt beim Wässern auf (Jung-) Bäumen und Pflanzungen. Rasenflächen sehen grün zwar schöner aus, aber erholen sich zumeist schneller wieder als Pflanzungen, die in der Ersatzbeschaffung auch deutlich teurer sind. In besonderen Trockenheitsphasen rufen regelmäßig die Bezirksämter zum Mit-

helfen beim Wässern der Straßebäume auf. Wir wissen, dass auch viele Charlotte-Mitglieder hier aktiv sind. Auch unsere Charlotte-Bäume vertragen dann einen zusätzlichen Schluck Wasser, wenn Sie mögen, dürfen Sie also gerne beim Durstlöschen helfen, so gut es geht.

## Veranstaltung

## SC Siemensstadt

## KIDS AKTIV

Gerade bei den Angeboten für Kinder gibt es durch die Corona-Pandemie noch sehr starken Nachholbedarf. Aus diesem Grund hat sich unser Partner, der SC Siemensstadt, für die Durchführung von kindgerechten Spiel- und Spaßangeboten entschieden. Am 12.09.2021 von 11:00 bis 15:00 Uhr werden sich die Sport- und die Turnhalle in der Buolstraße 14 in 13629 Berlin in eine Spiele-Landschaft verwandeln.

Kids AKTIV ist für Kinder bis 8 Jahre geeignet. Neben den spielerischen Highlights wird es auch ein Showprogramm und eine kindgerechte Tombola geben. Natürlich stehen dabei immer die Einhaltung der Corona-Hygieneauflagen im Vordergrund. Die Veranstaltung ist kostenlos.

Weitere Informationen unter [www.scs-berlin.de/kids-aktiv-am-10-11/](http://www.scs-berlin.de/kids-aktiv-am-10-11/)





Service

E-Lastenfahrräder

## Charlotte macht mobil



Feierliche Eröffnung der ersten Ladestation in Weißensee, mit dabei sigo-Geschäftsführer Tobias Lochen und MdA Tino Schopf © Krebs/Charlotte

**Neue Mobilität**, das ist *das* Schlagwort für die Fortbewegung in der Zukunft. Auch wenn Verkehrsbetriebe und Firmen im Bereich Mobilität und Logistik sicher in erster Linie gefordert sind, bewegt das Thema auch Wohnungsunternehmen und damit auch die Charlotte.

In der letzten Ausgabe der CHARLOTTE 1907 haben wir über unsere Kooperation mit dem E-Lastenfahrradanbieter sigo berichtet. Mittlerweile sind die drei Pilotstationen mit jeweils zwei E-Lasten-

fahrrädern installiert und in Betrieb. Charlotte-Mitglieder können sich die E-Lastenfahrräder mit Nutzung der sigo-App ausleihen.

**Zur Zeit arbeitet die Charlotte** an einem Konzept für die Errichtung von E-Lademöglichkeiten in Kooperation mit der Berliner Energieagentur, die bereits die acht Wallboxen in der Tiefgarage im Freudenberger Weg (CHARLOTTE | Am Spektepark) betreibt. In Spandau-Hakenfelde, Reinickendorf und Adlershof

werden in unterschiedlichen Situationen – von der Tiefgarage bis zum offenen Parkplatz– Lademöglichkeiten konzipiert, die nicht immer an den Stellplatznutzer gebunden sind, sondern teilweise auch für das gesamte Quartier dienen könnten. Der Bedarf wird durch die jeweiligen Hausverwaltungen in naher Zukunft abgefragt. Beteiligen Sie sich bitte, wenn Sie die Anschaffung eines Elektroautos konkret planen. Gerne können Sie sich auch an die zuständige Hausverwaltung wenden, wenngleich wir nicht versprechen können, in jedem Fall den Wünschen gerecht zu werden. Denn neben finanziellen Kapazitäten sind v.a. auch Leistungskapazitäten des Hausanschlusses bzw. des Stromnetzes begrenzt.

Im Hof unseres Dachgeschoss-Neubaus WIE 410 B in Steglitz planen wir einen Elektromobilitäts-Standort (in Neudeutsch: hub) zur gemeinsamen Nutzung (in Neudeutsch: Sharing). Erste Gespräche mit Anbietern werden derzeit begonnen, die Errichtung ist für das Frühjahr 2022 geplant.



Veranstaltung

Hofkultur

## Tangoklänge mit der Komischen Oper in Steglitz



Fröhliches Tanzen bei Tangoklängen © Röding/Charlotte

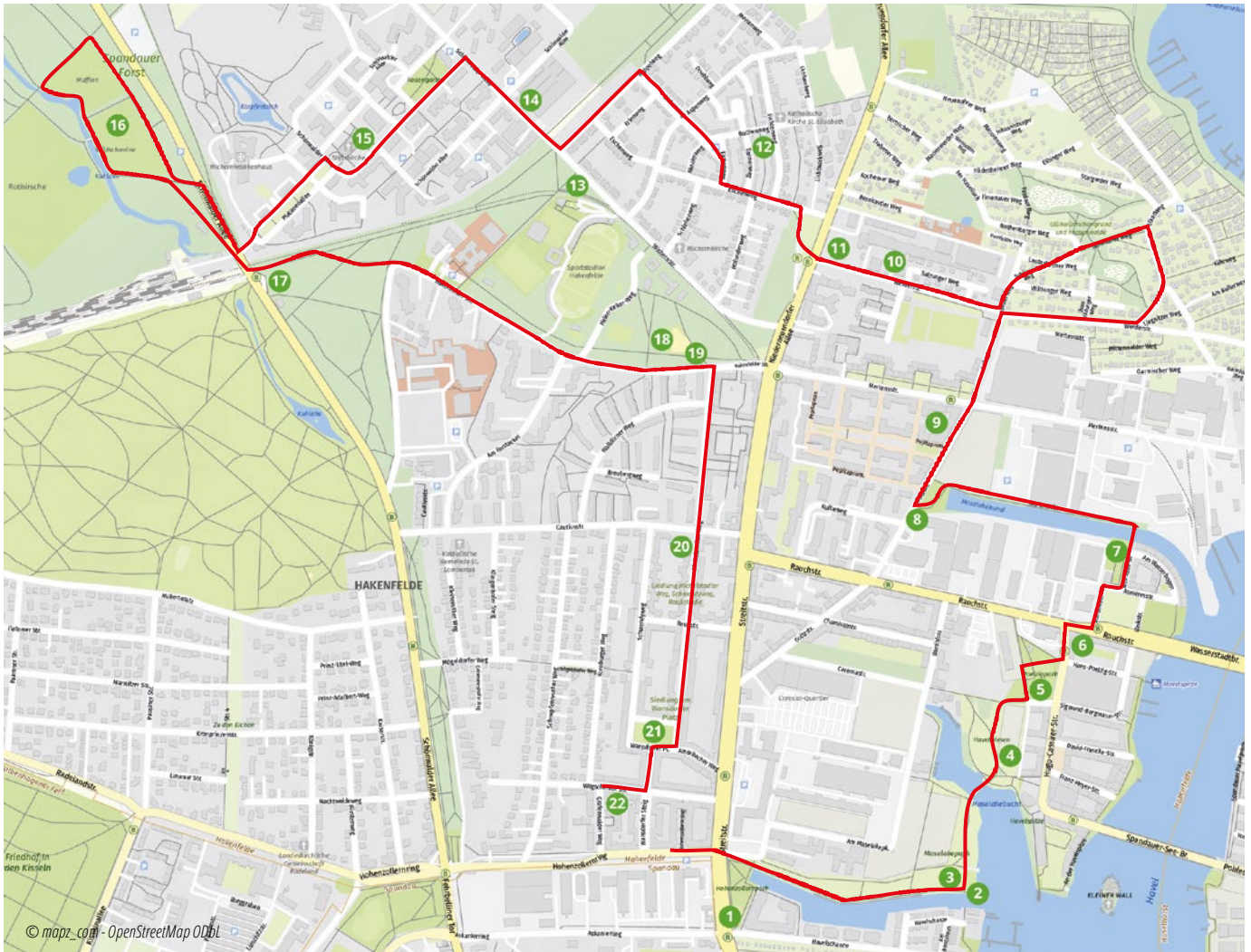
**Tangoklänge von Astor Piazzola** (Vater des Tango Nuevo), ein Tanzpaar und viele begeisterte Zuschauer auf den Balkonen und mit Abstand im Hof unserer Wirtschaftseinheit 410 A in Steglitz.

All das hat die Komische Oper mit ihrem vierköpfigen Ensemble bestehend aus zwei Musikern, zwei Sängern und einem professionellen Tanzpaar im Rahmen ihres Projektes »Selam Tango« möglich gemacht. Gut 45 Minuten Hochkultur + Hof = Hofkultur. „Endlich wieder ein bisschen Kultur und das bei herrlichem Wetter“, so lautete das Fazit eines begeisterten Charlotte-Publikums.



CHARLOTTE // bewegt **Hakenfelde**

## Wasser, Wald und Charlotte-Land



**Spandau ganz im Norden.** Hakenfelde. Hier verfügt die Charlotte über den größten zusammenhängenden Gebäudebestand. Dieses Mal begeben wir uns auf eine große Runde durch Hakenfelde. Mit ca. 9,5 km absolvieren wir diesmal die bisher längste Strecke im Rahmen unserer Serie Charlotte//bewegt – ein ausgedehnter Spaziergang, eine Joggingrunde oder ein Radausflug (Strecke kann ggf. leicht abweichen) mit den Kindern, vielleicht auch mit einem unserer E-Lastenfahräder, die direkt gegenüber der Hausverwaltung Spandau ausgeliehen werden können. Auf geht's...

**Wir starten** bei den gerade modernisierten „Grünen Häusern“ im Hohenzol-

lernring vor der Hausnummer 97 und laufen Richtung Streitstraße, die wir an der Ampel überqueren, und befinden uns im Maselakepark am Beginn des Nordhafens. Der Maselakepark ist eine 4,3 ha große, aber noch recht junge Grünfläche in Spandau. Im Frühsommer 2007 wurde sie als Teil der Wasserstadt Spandau fertiggestellt. Namensgebend ist die ehemalige Feldflur „Maselake“. Eine großzügige Promenade erinnert an den historischen Verlauf des Spandauer Festungsgrabens sowie die ehemalige industrielle Nutzung des Nordhafens. Rechter Hand befindet sich schon der erste Kinderspielplatz **1**. Entlang des Wassers geht es bis zur Havel mit „Havelbalkon“ **2**. Dem Weg nach links fol-



Wasserblick © Röding/Charlotte

gend, am zweiten Spielplatz **3** vorbei über die Holzbrücke durch den Park, in dem sich einige öffentliche Fitnessgeräte **4** befinden, und am Ende rechts Richtung Sigmund-Bergmann-Straße. Nun gleich wieder links in die Hugo-Cassirer-Straße, vorbei an dem nächsten Spielplatz mit Bolzplatz, Basketballkorb und Calisthenics-Anlage **5** zur Rauch-



straße. An der Ecke befindet sich das Bürgeramt Wasserstadt **6**, das aber nur am Rande. Nach der Straßenüberquerung rechts Richtung Wasserstadtbrücke und gleich wieder links in die Ashdodstraße, rechts die Asnièresstraße und links in die Boca-Raton-Straße. Über den nächsten Spielplatz **7** Richtung Bogenbrücke, von der man einen wundervollen Blick in den Maselakanal hat. Nach der Brücke dem Weg in Richtung Rauchstraße folgen. Linker Hand befindet sich ein großer Milchproduktionsbetrieb, der auch über einen kleinen Verkaufsladen **8** verfügt. Wir biegen aber rechts in die Rauchstraße ab und erblicken auf der linken Seite eines der großen Neubauquartiere Berlins mit über 1.000 Wohnungen, die Pepitahöfe. An die einladende Platzfläche mit Wasserspiel schließt, wie sollte es anders sein, ein öffentlicher Spielplatz an und ein Bäcker **9**. Wir laufen die Rauchstraße weiter geradeaus über die Mertensstraße bis zur Werderstraße, in die wir rechts abbiegen. Die zweite kleine Abzweigung links nehmen (Elkartweg) und nach ca. 50 m links ins Grüne. Wir befinden uns nun mitten in der Wohnsiedlung Hakenfelde, aber vor allem im Naturdenkmal „Glühwürmchengrund“.

**An der ersten Weggabelung links** und nach der Kurve wiederum links in den Schönauer Weg, am Ende wieder links und wir befinden uns wiederholt an der Ecke Goltzstraße/Werderstraße. Nun nach rechts in die Werderstraße und wir erblicken rechter Hand ein Gewerbegrundstück. Was soll daran schon interessant sein? Es ist der Firmensitz und Lagerplatz der Dachdeckerei Blum **10**, die u.a. auch die „Grünen Häuser“, an denen wir gestartet sind, neu eingedeckt hat. Bevor wir an der Fußgängerampel die Niederneuendorfer Allee überqueren, lassen wir links noch den Schützenhof Spandau **11** liegen, ein Ort mit Tradition und – neben Restaurant und Eventlocation – die Heimat einer



Dachdeckerei Blum © Röding/Charlotte



Baumartenlehrpfad © Röding/Charlotte

der ältesten Schützengilden Deutschlands. Weiter geradeaus und dann rechts Richtung Eschenweg, hier links abbiegen und die dritte Straße rechts wieder abbiegen in den Eichenweg. Wir befinden uns nun mitten in der Waldsiedlung Hakenfelde **12**, die ab 1914 in Anlehnung an das Gartenstadtmodell entstand, um die Wohnungsnot unter den Arbeitern der Spandauer Rüstungs- und Industriebetriebe zu lindern. Wir biegen die Erste links in den Birkenweg ein und folgen diesem bis zum Ende. Nun den Pappelweg nach links und wir befinden uns auf der Wichernstraße, unweit des Tennisvereins Sutos 1917 e.V. **13**. Wir biegen aber nicht nach links, sondern nach rechts ab, überqueren die stillgelegten Gleisanlagen der Osthavelländischen Eisenbahn und tauchen in das Gelände des Evangelischen Johannesstifts ein. An der Gärtnerei **14** vorbei und dann bei der zweiten Möglichkeit links abbiegen in Richtung Stiftskirche **15**, auch an dieser vorbei und über die Hauptallee zum Ein-/Ausgang des Stiftsgeländes. Nachdem wir den Fußgängerüberweg überquert haben, laufen wir nach rechts Richtung Revierförsterei Spandau und dann die erste Möglichkeit links in den Spandauer Forst. Hier befindet sich ein Baumlehrpfad sowie ein Wildschwein- und Dammwildgehege. Wir laufen auf dem Waldweg geradeaus

am Wildschweingehege vorbei, über die Holzbrücke und am Dammwildgehege **16** entlang, um den Wasserarm herum wieder zurück zum Wildschweingehege, an der Revierförsterei vorbei und zurück zum Johannesstift entlang der Schönwalder Allee. Vor der Buswendekurve und Gabis Landgasthof **17** biegen wir links entlang der Bahngleise ein ins Hakenfelder Wäldchen. An der ersten Weggabelung leicht rechts und weiter geradeaus bis zur Hakenfelder Straße. Wir bleiben im Wald und laufen parallel zur Hakenfelder Straße. Links befindet sich nach ca. 200 m das Stadion Hakenfelde. Nach weiteren ca. 200 m erreichen wir den nächsten „Zwergen-Spielplatz“ **18** und wundern uns über die Rillenplatten entlang des Weges. Diese sind Teil des Blindenrundwanderweges **19** durch das Hakenfelder Wäldchen und geben den Bewohnern des nahe gelegenen Blindenwohnheims Orientierung beim Spaziergang. Nach dem Spielplatz rechts über die Hakenfelder Straße in den Michelstadter Weg. Nun sind wir mitten im Charlotte-Bestand, im Charlotte-Land. Wir folgen dem Michelstadter Weg, in dem Montag und Donnerstag vormittags ein kleiner Wochenmarkt stattfindet, über die Cautiusstraße. Links befinden sich hinter der Kreuzung die E-Lastenfahräder (s. auch Artikel Seite 13) und rechts die Hausverwaltung Spandau **20**. Weiter geht es geradeaus bis zum Wandsdorfer Platz mit dem nächsten schönen Spiel- und Bolzplatz **21** und über den Platz in den Wandsdorfer Steig. Noch einmal rechts abbiegen in den Michelstadter Weg und an der nächsten Kreuzung zum Grafenwalder Weg befindet sich unser Ziel- und Endpunkt: das Restaurant Luitpold **22** in unserem Charlotte-Bestand. Nach dieser langen, aber abwechslungsreichen Tour haben wir uns sicher ein alkoholfreies Weizen verdient ... und vielleicht noch mehr.

P.S.: Die Tour lohnt sich auch für Nicht-Spandauer ...

## Bundesverfassungsgericht erklärt den Mietendeckel für nichtig

Am 15.04.2021 hat das Bundesverfassungsgericht das Berliner Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietendeckelung – allgemein Mietendeckel genannt – für nichtig erklärt. Damit werden Vertragsverhältnisse, Vereinbarungen und sonstige auf den Grundlagen des nichtigen Gesetzes so gestellt, als hätte es dieses Gesetz nie gegeben.

**Welche Auswirkungen** hat die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts für die Charlotte? Nutzer, die ab Erlass des Gesetzes neue Dauernutzungsverträge abgeschlossen haben, durften nicht mehr als die festgelegten Mieten, die häufig unter den Charlotte-Wiedervermietungsmiten lagen, zahlen. Die Charlotte hatte vorausschauend – für den Fall der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes – in allen abgeschlossenen Verträgen entsprechende Regelungen aufgenommen. Nutzer müssen nun seit Mai die gleichlautenden Charlotte-Mieten entrichten, die auch andere Nutzer zahlen, und ggf. entstehende Nachzahlungen leisten. Das eine oder andere Mitglied hätte sich gewünscht, dass die Charlotte, ähnlich wie bspw. die Vonovia, auf Nachforderungen verzichtet hätte. Aufsichtsrat und Vorstand haben dazu aber im Vorfeld beraten und entschieden, die Nachforderungen zu erheben. Warum ist dieses so erfolgt?

Die Charlotte ist einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung lt. Satzung verpflichtet. Daher sind aber alle Mitglieder weitgehend gleich zu behandeln. Es ist einem anderen Mitglied, das ggf. einige

Tage vor Inkrafttreten des Mietendeckels eine Wohnung zu normalen Charlotte-Mieten bezogen hat, nur schwer vermittelbar, warum dieses Mitglied für eine sehr ähnliche Wohnung mehr bezahlen muss als der Nutzer, der erst mit Inkrafttreten des Gesetzes angemietet hat. Aus diesem genossenschaftlichem Gleichbehandlungsgrundsatz heraus ist eine Nachforderung unabdingbar. Von dem einen oder anderen Mitglied wurde dann ergänzend angeführt, die übergebene Wohnung sei aber auch in einem schlechteren Zustand gewesen. Dies kann richtig sein, aber genau aus diesem Grund haben diese Nutzer in ihrem Dauernutzungsvertrag eine Vereinbarung stehen, dass die Wohnung, – anders als in der Zeit vor dem Mietendeckel –, nicht renoviert, im Sinne der Schönheitsreparaturen, an die Genossenschaft bei Auszug zurückgegeben werden muss.

**Welche Änderungen** haben sich darüber hinaus mit der Nichtigkeit des Gesetzes ergeben? Die Charlotte-Neuvermietungsmiten werden seit Ende April wieder ohne Mietendeckelabschlag angeboten und abgeschlossen. Aus Gründen des Mietendeckels gekappte Modernisierungsmieten und andere Verzichte wurden nun zurückgenommen. Ärgerlich dabei war, dass einige entsprechende Nutzer erst wenige Tage vor dem Urteil über eine Kappung von Modernisierungsmietenanpassungen informiert wurden. Wie man auf dem Land sagt: „Erst rinn in die Kartoffeln und dann gleich wieder raus aus den Kartoffeln...“.

Sie erinnern sich vielleicht, dass die Genossenschaft aufgrund der reduzierten Einnahmen Einsparungen bei der Wiederrichtung von Wohnungen zur Wiedervermietung vorgenommen hat. Diese Einsparungen haben sicher auch dazu beigetragen,

dass der eine oder andere Umzugswillige aufgrund des schlechteren Ausstattungsstandards und dem damit einhergehenden höheren Eigenanteil für die Herstellung der Einzugsreife, von einem Wohnungswechsel Abstand genommen hat. Die Einsparungen sind nun entfallen. Die Charlotte kehrt quasi, mit einer Ausnahme, zum bewährten Übergabestandard zurück. Wir verzichten nun auf die Gewährung von Malergeld. In der Zwischenzeit hatte der Bundesgerichtshof eine der Entscheidung zu Grunde liegendes Urteil gefällt. Ein Nachteil für die Nutzer? Vermutlich schon, doch als Ausgleich für die wahrscheinliche, notwendige malermäßige Überarbeitung muss die Rückgabe der Wohnung dann auch nicht mehr im renovierten Zustand erfolgen. Im Klartext bedeutet dies, Küche, Bad und Flur sind malermäßig fertig, weitere Räume muss der Nutzer herrichten, und die Wohnung wird in Bezug auf Schönheitsreparaturklauseln als nicht „renoviert“ übergeben.

Sie wissen vielleicht noch, dass wir aufgrund des Mietendeckels auf eine Modernisierungsmaßnahme und eine Neubaumaßnahme verzichtet haben. Hier haben wir die Planungen wieder aufgenommen. Dies wird aber Zeit brauchen.

**Die Entscheidung** des Bundesverfassungsgerichts bedeutet darüber hinaus auch, dass die Charlotte zur bisherigen Praxis von moderaten Mieterhöhungen, alle 3 bis 5 Jahre 5–7,5 %, aber unter Mietspiegel, zurückkehren wird. Vermutlich für Bestände, die in den letzten Jahren nicht angepasst worden sind, bereits wieder ab Oktober. Dabei gilt aber weiter die Vermeidung von Doppelbelastungen aus Mieterhöhungen und Modernisierungs-Mietenanpassungen.

**Und darüber hinaus gilt der Leitsatz:** Die Genossenschaft erhöht Mieten/Nutzungsgebühren nur in dem Maß, in dem diese zur Wahrung des wirtschaftlichen Gleichgewichts erforderlich sind.





## Und wohin mit dem Rest?



Der Restmüll wird mit der Müllabfuhr entsorgt. © BSR

### Trennen Sie Müll?

Na sicher doch, werden jetzt einige von Ihnen denken. Aber trennen Sie auch richtig? Papier, Pappe, Karton? Kein Problem! Altglas? Ja, wo kommen denn nun blau gefärbte Flaschen und Flakons hin, wenn es doch nur Behälter für Weiß-, Grün- und Braunglas gibt? Bio? Logisch? Mal ehrlich, diese Fragen hat sich der eine oder andere von Ihnen doch auch schon gestellt.

Und sicherlich sind die Antworten darauf auf den zweiten Blick nicht ganz so einfach und einleuchtend. Da wir leider hin und wieder eine nicht fachgerechte

Entsorgung von Müll jeder Art in unseren Beständen feststellen, möchten wir Ihnen diese einzelnen Themenfelder im Rahmen einer kleinen Serie näherbringen. In dieser letzten Folge kümmern wir uns, wie sollte es anders sein, um den Restmüll.

### Wenn wir bereits so viel getrennt

#### haben, gibt es dann überhaupt noch Restmüll?

Wie der Name schon preisgibt, landet hier der Rest, also all die Dinge, die eben nicht gesondert entsorgt werden können bzw. für das jeweilige Recyclingverfahren sogar schädlich wären, wie Trinkgläser, Fensterscheiben, kaputte Weihnachtsgelbchen und Gegenstände aus Keramik, Porzellan und Steingut. Auch alle geleiteten und nassfest imprägnierten Papiere und Pappen wie Plakate sowie mit Kunststofflacken oder -folien hergestellte Lack-, Glacé- und Chromopapiere und -pappen sind über den Restmüll zu entsorgen. Hygieneartikel,

Staubsaugerbeutel, Windeln, Asche und Tapeten gehören ebenso zu dieser Abfallkategorie wie Spiegelglas und alte Glühbirnen. Energiesparlampen, Leuchtstoffröhren und LED's jedoch nicht, diese werden wiederum durch die Schadstoffsammelstellen gesondert verwertet, da sie Schadstoffe enthalten.

### Brauchbares weiterverkaufen

Beim Umzug und Ausmisten fallen viele Dinge an, die man nicht mehr braucht, die aber noch voll funktionstüchtig oder einfach zu wertvoll sind, um entsorgt zu werden. Zu schade, um sie in den Müll zu geben! Primärrohstoffe für die Neuproduktion solcher Gegenstände, die ja eigentlich noch verwendet werden können, werden sinnlos verbraucht. Das ist einfach klimaschädlich! Auf ihrer Homepage bietet die BSR online einen Tausch- und Verschenkenmarkt an. Er ist völlig kostenlos und Abfallvermeidung pur! <https://www.BSR.de/Verschenkenmarkt>. Darüber hinaus finden Sie dort auch eine Liste von Organisationen, die Ihre Sachspenden gerne entgegennehmen.

**Fazit:** Jeder Deutsche produziert jährlich im Schnitt mehr als 450 kg Müll! Je weniger Abfälle produziert werden, desto mehr wird die Umwelt entlastet! Das spart Geld und schützt das Klima!

## Vorsicht vor angeblich neuen Kontonummern



Unliebsame Wurfsendungen © Andrey Popov/Shutterstock

**Derzeit kursiert ein gefälschtes Schreiben** eines großen kommunalen Wohnungsunternehmens ohne persönliche Anrede, ohne Angabe eines Datums und mit einem veraltetem Logo, in dem angeblich eine neue Kontonummer für Mietzahlungen angegeben wird.

Aufmerksame Bewohner haben das Unternehmen darauf hingewiesen, das daraufhin sofort reagiert und eine Änderung ihrer Bankverbindung für Miet-

zahlungen dementiert hat. Polizeiliche Ermittlungen wurden eingeleitet.

Laut Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) darf eine Bank eine Überweisung ohne weitere Prüfung vornehmen. Oder anders gesagt: Die Bank führt Ihre Überweisung auch dann aus, wenn der angegebene Empfängername und die angegebene IBAN nicht zusammenpassen.

Genossenschaft

Fernsehgrundversorgung

## Ausschreibung zur Neuvergabe der Breitbandnetze startet



Der Übergabepunkt im Engelmännweg versorgt 1.647 Wohnungen © Charlotte



IP-TV © WESTOCK PRODUCTIONS/Shutterstock

**Wenn Sie eine Charlotte-Wohnung** nutzen, so erhalten Sie heute ihr Fernsehsignal über einen Vertrag mit PYÜR. Nur in Adlershof und im Neubau CHARLOTTE | Am Spektepark wird die Fernsehgrundversorgung von Vodafone bzw. von der Telekom geleistet. Die Charlotte hat dazu vor rd. 10 Jahren einen langfristigen Kabelfernsehversorgungsvertrag mit PYÜR geschlossen. Dieser hat das Unternehmen verpflichtet, ein Breitbandkabelnetz im Gebäude auf eigene Kosten in den Charlotte-Beständen zu errichten. Der Vertrag mit PYÜR endet nun planmäßig am 31.12.2022. Nur am Spektepark ist bereits Glasfaser verlegt.

Viele von Ihnen haben darüber hinaus mit den Netzbetreibern weitere Verträge geschlossen und erhalten über die Netze Internet und/oder Telefon. Zur Vorbereitung einer Neuausschreibung für die Errichtung und den Betrieb eines Breitbandkabelnetzes hat die Charlotte im vergangenen Jahr ein führendes Ingenieurbüro beauftragt.

Zunächst erfolgte eine Bestandsaufnahme der PYÜR-Netze in den Charlotte-Liegenschaften zur Entwicklung von Handlungsalternativen. Dabei zeigte sich, dass bestimmte Teile nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen entsprechen und die Netze in fast allen Liegenschaften neu errichtet werden müssen.

Diese neuen Netze sollen aber auf der Grundlage der Glasfasertechnologie geplant und errichtet werden. Dabei werden zur Verbesserung der Netzgeschwindigkeit die jeweiligen Cluster (Anzahl der Wohnungen an einem Übergabepunkt) verkleinert. Vom Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze bis zum Gebäudeeingang soll neu Glasfaser verlegt werden. In den Gebäuden wird die interne Verkabelung modernisiert, ggf. werden auch Anschlussdosen modernisiert usw. Im Gebäude selbst wird nicht unbedingt Glasfaser eingebaut. Im Rahmen der Ausschreibung wird eine Strategie erarbeitet, noch zu bestimmende Teile der Wohnungen auf FTTH (fiber to the home, Glasfaseranschluss bis in die Wohnung) umzubauen, wenn bspw. zeitnah eine Modernisierung ansteht. Dafür sind aber ggf. umfangreiche Arbeiten im Gebäude und teils in den Wohnungen nötig.

**Damit werden die Netze schneller,** Internet und andere Mehrwertdienste besser oder überhaupt erst möglich. Dann ist ja alles gut. Leider gibt es auch hierbei einen Wermutstropfen.

Das Telekommunikationsgesetz regelte bislang, dass Kabelfernsehkosten im Rahmen einer Grundversorgung als Betriebskosten umlagefähig sind. Sie zahlen für die Fernsehgrundversorgung derzeit 5 €/Monat/Wohnung. Die Genossenschaft führt diesen Betrag an

den Kabelnetzbetreiber ab. Für einen Wohnungsnutzer besteht eine Abnahmepflicht. Durch das Sammelinkassoverfahren liegen Risikozahlungsausfälle bei der Charlotte. Sie profitieren so von extrem günstigen Kosten im Vergleich zu einem Einzelvertrag.

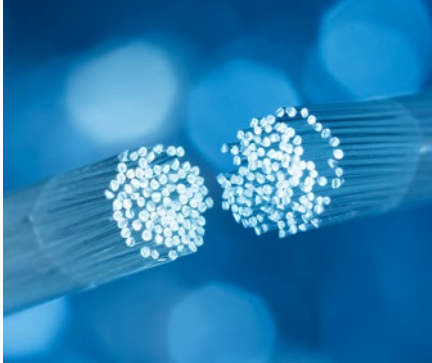
**Solche Verträge** verhindern lt. Gesetzgeber womöglich aber den Ausbau einer Glasfaserinfrastruktur, da sie den Wettbewerb einschränken. Der Bundestag hat daher nun mit einer Novelle des Telekommunikationsgesetzes beschlossen, dass die derzeitige Umlageregulierung zum 30.06.2024 ausläuft. Bestehende Verträge erhalten ein Sonderkündigungsrecht zum 01.07.2024. Für die Charlotte und Sie bedeutet dies, dass mit der Neuvergabe der Netze in den bislang von PYÜR versorgten Beständen und der Betriebsaufnahme des neuen Netzes durch PYÜR oder einem anderen Betreiber – als Gewinner der Ausschreibung – ein Sammelinkasso nicht mehr möglich ist. Sie werden daher, wohl ab Mitte 2023, einen Einzelvertrag mit dem neuen Netzbetreiber abschließen müssen. Da hier Ausfallrisiko und Aufwand beim Netzbetreiber deutlich höher sind als heute, werden diese Verträge wahrscheinlich wesentlich teurer werden als bislang. Dafür haben Sie aber künftig die Möglichkeit, den Netzanbieter zu wechseln und auf die Fernsehgrundversorgung zu verzichten. Opt-Out heißt der Fachbegriff dazu. Ein Nutzer hat



Serie | Teil 11

Straßennamen im Bestand

## Crusius: Charlottenburgs erster Prediger



Glasfaser für Glasfasernetz © nevodka.com/AdobeStock

künftig die Möglichkeit, optional aus der Grundversorgung auszuschneiden und seinen Anbieter unabhängig von einem Grundanbieter zu wählen. Genaue Ergebnisse erwarten wir im Rahmen der Ausschreibung. Für die bislang von Vodafone oder der Telekom versorgten Wohnungen enden die Verträge im gegenwärtigen Sammelinkasso voraussichtlich am 30.06.2024.

Wir halten Sie zu diesem wichtigen Thema über die CHARLOTTE1907 – Das Mitgliedermagazin auf dem Laufenden.



### Was sollten Sie also mitnehmen?

- Die bestehenden Netze werden schneller bei Internet, IP-TV und andere Anwendungen.
- Die Qualität der Netze wird besser. Sie werden zukunftssicherer.
- Aber vermutlich auch leider teurer.
- Und voraussichtlich ab Mitte 2023/24 müssen Sie mit den Netzanbietern entsprechende Einzelverträge abschließen.



Typische Fassade in der WIE310

**Hinter jeder der 66 Berliner Straßen**, in denen sich die Wohnungsbestände der Charlotte befinden, verbirgt sich mindestens eine spannende Geschichte. Die aktuelle Folge Nr. 11 erklärt Ihnen die Entstehung der Cautiusstraße in Hakenfelde. Auch dieses Mal danken wir der Heimatkundlichen Vereinigung Spandau von 1954 e.V. und ihrem ersten Vorsitzenden, Herrn Karl-Heinz Bannasch, für die sorgfältige Grundlagenforschung.

**Die nur rund 120 m** lange Crusiusstraße führt von der Königin-Elisabeth-Straße zum Lerschpfad und beherbergt unsere Wirtschaftseinheit 310 mit ihren 330 Wohneinheiten, die ursprünglich 1929 errichtet und aufgrund der immensen Kriegsschäden (siehe untere Abb.) Anfang der 1950er-Jahre wieder aufgebaut wurden. Seit 1995 steht das gesamte Gebäudeensemble unter Denkmalschutz.

Seinen heutigen Namen erhielt die Straße fast auf den Tag genau vor 92 Jahren am 09.08.1929 nach dem 1707

Theologen Michael Crusius (1611-1709). Bis dahin trug sie die etwas nüchterne Bezeichnung „Straße 38, Abt. V“ des damaligen Bebauungsplans.

**Michael Crusius** (später auch Krauß genannt) wurde – wenige Jahre nach Gründung der Stadt Charlottenburg – am 22.10.1707 ihr

erster Pfarrer. Anfangs predigte der gebürtige Westpreuße in einem hergerichteten Wagenschuppen, weil der Ort noch keine Kirche hatte. Ab Februar 1708 diente die Remise des Rathauses als Versammlungsort für den Gottesdienst.

Crusius wirtschaftliche Situation wurde als „unvorstellbare Armut“ beschrieben, er bezog offenbar einen sehr geringen Lohn als Prediger. Zeitgenössische Zeugen meinten sogar, Crusius, seine Frau und die drei Kinder litten Not. Ein Tagelöhner verdiente damals mehr als der Charlottenburger Prediger. Erst 1711 sollte sich die Entlohnung des Predigers verbessern, das aber erlebte Crusius nicht mehr, denn er verstarb bereits am 10.08.1709.



Die WIE 310 mit schweren Kriegsschäden © Archiv Charlotte

Information **Volksbegehren****So soll die Enteignung funktionieren – oder tut dies eben nicht!**


**Weiterdenken  
statt Enteignen.**

Unser schöner Bestand in der WIE310

Das Volksbegehren zur Enteignung der Deutsche Wohnen & Co. hat augenscheinlich die notwendige Anzahl von Unterschriften erhalten. Damit wird das Ansinnen der Initiative aller Wahrscheinlichkeit nach am 26.09.2021, analog zur Bundestagswahl, zur Volksabstimmung kommen.

Die Diskussion darum, welche Unternehmen betroffen wären oder nicht, wie eine Enteignung finanziert werden soll und welche Folgen das Vorhaben für die Stadt und den Wohnungsmarkt in Berlin hätte, ist eines der großen und auch den Berliner Abgeordnetenhauswahlkampf bestimmenden Themen. Die Charlotte hat, gemeinsam mit anderen Unternehmen und dem BBU deshalb die Argumente angeschaut, die Befürworter und Gegner einer Enteignung ins Feld führen.

**Steigen die Mieten schneller als die Einkommen?****■ Das sagt die Initiative**

Die Initiative behauptet, dass sich die Mieten in Berlin in den letzten zehn Jahren verdoppelt haben, die Einkommen in der gleichen Zeit aber kaum gestiegen sind. Immer mehr Menschen seien deshalb von Verdrängung betroffen. Vor allem innerhalb des S-Bahn-Rings könne sich kaum noch jemand die Mieten leisten. Mit dem Volksbegehren will man dagegen ein Zeichen setzen.

**■ Fakten aus unserer Sicht**

Dass die Mieten schneller steigen als die Einkommen, ist schlichtweg falsch. Denn während die Einkommen zwischen 2012 und 2018 um durchschnittlich 4,2 % pro Jahr zulegen konnten, haben sich die Mietspiegelmieten im selben Zeitraum nur um 3,5 % pro Jahr verändert. Die durchschnittliche Mieta in Berlin beträgt laut aktuellem Mietspiegel 6,79 €/qm. Die durchschnittliche Bestandsmiete bei den Berliner Genossenschaften liegt mit 5,66 €/qm sogar noch weit darunter. Auch wenn Mietangebote in Onlineportalen häufig deutlich höher liegen und die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung wegen der wenigen Angebote schwierig geworden ist: Das ist kein „Mietenwahnsinn“, sondern günstiger als selbst in vielen kleineren Städten.

**Ist eine Enteignung rechtssicher machbar?****■ Das sagt die Initiative**

Die Initiative geht davon aus und beruft sich auf Artikel 15 des Grundgesetzes. Dort heißt es: „Grund und Boden ... können zum Zweck der Vergesellschaftung ... in Gemeineigentum überführt werden.“ Die Initiative sieht sich gestützt durch die Einschätzungen des Wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestages und des Berliner Abgeordnetenhauses. Beide Analysen haben aber nur geprüft, ob es grundsätzlich ein Landesgesetz zur Sozialisierung geben könnte – nicht, ob dies auch verfassungskonform wäre.

**■ Fakten aus unserer Sicht**

Es ist richtig, dass Artikel 15 Teil des Grundgesetzes ist. Er wurde aber noch nie angewendet. Warum nicht? Ganz einfach: Weil auch Artikel 15 in seiner Umsetzung dem grundlegenden Verfassungsprinzip der Rechtsstaatlichkeit genügen müsste – schließlich geht es bei ihm um einen tiefen Eingriff in Grundrechte. Seine Anwendung wäre deshalb an hohe Hürden wie die Rechtsstaats-Prinzipien Angemessenheit, Verhältnismäßigkeit oder Gleichheit vor dem Gesetz geknüpft. Diese Anforderungen erfüllt der Vorschlag der Initiative nicht. Dies ist durch mehrere Rechtsgutachten renommierter Juristen belegt.



## Welche Unternehmen würde es treffen – und welche nicht?

### ■ Das sagt die Initiative

Laut ihrem im Mai 2021 veröffentlichten Gesetzentwurf will die Initiative alle Unternehmen enteignen, deren Bestand mehr als 3.000 Wohnungen umfasst. Solche Unternehmen sollen ihre sämtlichen Wohnungen in Berlin verlieren. Davon ausnehmen will die Initiative landeseigene Wohnungsunternehmen, Unternehmen ohne Gewinnerzielungsabsicht und in kollektivem Besitz der Mieterschaft befindliche sowie gemeinwirtschaftliche Unternehmen, wozu die Initiative auch Genossenschaften zählt.

### ■ Fakten aus unserer Sicht

Grundsätzlich sind alle Unternehmen betroffen, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen und gewinnorientiert arbeiten. Dazu gehören nicht nur die großen Privaten, sondern auch kirchliche Unternehmen – und 29 Berliner Genossenschaften mit rund 140.000 Wohnungen. Denn auch diese Unternehmen müssen selbstverständlich gewinnorientiert arbeiten, um ihre satzungsmäßigen Ziele erfüllen zu können. Ob diese trotz ihrer sozialen Ausrichtung rechtssicher ausgenommen werden könnten, wird von zahlreichen Juristen bezweifelt. In den Gesetzentwürfen der Initiative und der Partei DIE LINKE taucht „Wohnungsgenossenschaften sind ausdrücklich von der Vergesellschaftung ausgenommen oder nicht von dem Vorhaben umfasst“ ausdrücklich nicht auf. Dies ist schon bei anderen Gesetzesvorhaben wie dem Mietendeckel nicht gelungen. Deshalb gilt, was auch schon der Mietendeckel gezeigt hat: Die politische Absicht und das rechtlich Machbare sind zwei sehr unterschiedliche Paar Schuhe.

## „Für eine Stadt mit bezahlbaren Mieten für alle“ – kann das durch Enteignung erreicht werden?

### ■ Das sagt die Initiative

Gut 240.000 Wohnungen wären nach der offiziellen Schätzung des Senats vom Enteignungsvolksbegehren umfasst – und bei dieser Schätzung sind die 140.000 Wohnungen der Genossenschaften (mit mehr als 3.000 Wohnungen) noch gar nicht mit dabei. Die Initiative sagt: Für all diese Wohnungen könnten die Mieten gesenkt werden, denn dann müsste nicht mehr der Profit von Deutsche Wohnen & Co. bezahlt werden, sondern nur noch die tatsächlich entstehenden Kosten.

### ■ Fakten aus unserer Sicht

Die Realität sähe anders aus. Denn ob die Mieten in den enteigneten Wohnungen gesenkt werden könnten, ist fraglich: Weil sie vielfach schon vergleichsweise niedrig sind und von den Mieteinnahmen viel finanziert werden muss – allen voran Kredite sowie Instandhaltung und Modernisierungen. Und: Von eventuellen Mietsenkungen würden längst nicht alle profitieren, sondern nur die Bewohner der enteigneten Wohnungen. Das wären aber nur etwa 13% des Berliner Wohnungsmarktes, also nicht einmal jeder Sechste. Dafür bezahlen müssten in Form der Entschädigungen aber alle – ohne, dass sie dadurch schneller eine Wohnung finden würden oder ihre Miete gesenkt würde. Unklar ist auch, ob die enteigneten Wohnungen noch in die Erstellung des Mietspiegels einfließen dürften, da staatlich festgelegte Mieten hier laut Gesetz außen vor bleiben müssen. Damit könnten die Mieten für das Gros der Berliner sogar steigen. Die Kosten einer Enteignung würden außerdem dazu führen, dass das Geld für den Bau von neuen Wohnungen und weiteren Investitionen in Infrastruktur fehlt. Und, wer soll dann künftig überhaupt noch die fehlenden 200.000 Wohnungen bauen. Nur wer Vertrauen sät, wird Investitionen ernten.

## Wer Unternehmen enteignet, müsste sie dafür entschädigen. Kann sich Berlin das überhaupt leisten?

### ■ Das sagt die Initiative

Die Initiative will die betroffenen Unternehmen deutlich unter Marktwert entschädigen und beruft sich dabei auf Artikel 15 im Grundgesetz. Sie setzt dafür über das Konstrukt einer fiktiven Miete rund 8 Mrd. € an, die über Schuldverschreibungen und sehr langfristig – über 40 Jahre – vollständig aus den Mieten der enteigneten Wohnungen finanziert werden sollen. Demnach würde die Enteignung den Landeshaushalt nicht belasten. Wenn die Kredite abbezahlt sind, könnte von den Einnahmen der Wohnungen z.B. Neubau finanziert werden. Das wäre dann frühestens nach 40 Jahren möglich.

### ■ Fakten aus unserer Sicht

Der Senat hat in einer amtlichen Kostenschätzung eine Entschädigungssumme zwischen rund 29 und 36 Mrd. € errechnet. Zum Vergleich: Mit 36 Mrd. € könnte der Bau von rund 300.000 Neubauwohnungen zu Mieten von 6,50 €/qm gefördert werden. Hinzu kämen Folgekosten von rund 340 Mio. € pro Jahr für den Aufbau und den Betrieb der Behörde, die die Wohnungsverwaltung übernehmen soll, Finanzierungskosten etc. Das kann Berlin sich nicht leisten, zumal nach den Ausgaben für die Corona-Pandemie. Wenn Berlin dennoch eine Entschädigung zahlen würde, dann geht das nur, wenn an anderer Stelle drastisch gestrichen würde. Das bedeutet: kein Ausbau von Schul- und Kitaplätzen, keine Sanierung von Schwimmbädern oder Einsparungen im öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus wäre die Berechnung der Entschädigung über eine fiktive, abgesenkte Miete, wie die Initiative vorschlägt, wahrscheinlich grundgesetzwidrig – ebenso wie die „Bezahlung“ der Entschädigung mittels langfristiger Schuldverschreibungen einer Behörde, die noch gar nicht existiert.

Rätsel

## Finde die fünf Fehler

Ein Bilderrätsel für Jung und Alt. In dieser Ausgabe finden Sie ein Wandbild an einem Blockheizkraftwerk in Reinickendorf, die unsere virtuelle Comic-Familie darstellt. Die Auflösung folgt im nächsten Heft. Viel Spaß beim Rätseln!



Wandmalerei von Günter Denisselle





Genossenschaft

Charlotte ist ...

## ... auch eine Weinprinzessin!



Charlotte Wehl war von 2018 bis Juli 2021 voller Stolz die Weinprinzessin der beiden Ortschaften Friedelsheim und Gönnsheim, mitten im Herzen der Pfalz.

**Seit Generationen** spielt der Weinbau eine große Rolle in Charlottes Familie. In den familieneigenen Weinbergen hat sie schon als Kind mit Begeisterung mitgeholfen. Als kleines Mädchen schrieb die heute 21-Jährige in ihr Tagebuch, dass sie eines Tages Weinkönigin werden möchte. Mit dem Amt der Weinprinzessin ging für Charlotte ein großer Kindheitstraum in Erfüllung. Ihre Heimatverbundenheit hat sie ferner dazu bewegt, an der Hochschule Geisenheim Internationale Weinwirtschaft zu studieren und somit ihr Hobby zum Beruf zu machen.

Ihre Aktivitäten sind auch eng verbunden mit dem Weingut der Familie Krebs, die seit fast dreihundert Jahren in Friedelsheim Wein anbaut. Anfangs war Wein nur eines von zahlreichen Anbauprodukten. Walter Krebs beschloss dies im Jahr 1969 zu ändern und sich fortan noch intensiver dem Weinbau hinzugeben, wofür ihm eine Reihe exzellenter Lagen in der Umgebung zur Verfügung standen.



Weinprinzessin Charlotte Wehl © Melanie Hubach

**Seine Söhne, Werner und Volker Krebs**, setzen die Weintradition ihres Vaters mit Leidenschaft und Begeisterung fort. Heute bewirtschaften sie eine Fläche von 22 ha rings um Friedelsheim, auf welchen sie über 20 verschiedene Rebsorten anbauen. Wie ihr Vater haben es sich auch die heutigen Inhaber zur Aufgabe gemacht, für jede einzelne Flasche Wein eine Qualitätsgarantie abgeben zu können. Alle Weine haben eine eigene individuelle Eleganz und brillieren durch ihren rebsortentypischen Geschmack.

### Gewinnspiel

Mit etwas Glück können drei Leser der CHARLOTTE1907 jeweils eine Kiste mit sechs ausgewählten Weinen vom Weingut Krebs gewinnen.

**Senden Sie** dazu eine E-Mail an [redaktion@charlotte1907.de](mailto:redaktion@charlotte1907.de) oder eine Postkarte an die Geschäftsstelle der Charlotte, Dresdelstraße 1 in 14057 Berlin, mit dem Stichwort „Weinprinzessin Charlotte“, Ihrem Namen und Ihrer vollständigen Adresse.

Unvollständige Einsendungen können leider nicht berücksichtigt werden.

**Einsendeschluss:** 20.09.2021

Die Weinkisten werden direkt vom Weingut Krebs an die Gewinner verschickt. In diesem Zusammenhang stimmen die Gewinner der Namens- und Adressübermittlung an das Weingut ausdrücklich zu. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

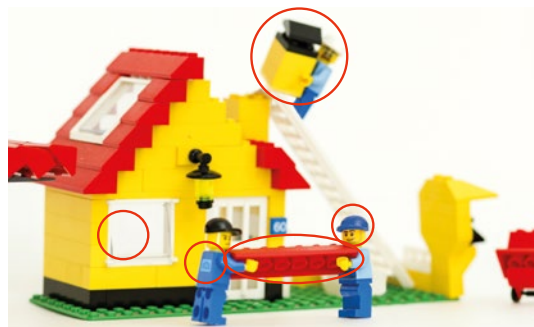
Mehr Informationen über das Weingut Walter Krebs unter:

[www.weingut-krebs.de](http://www.weingut-krebs.de)



Rätsel

Auflösung aus unserer Ausgabe Nr. 70



© Mesk Photography/Shutterstock



ES GIBT VIELE

GRÜNDE  
ZU BAUEN.

ABER



ZU WENIG  
GRUND

Neuer Wohnraum für die Zukunft des Wohnens

[wbgd.de/berlin/zukunft](http://wbgd.de/berlin/zukunft)

WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



BERLIN