

## URTEILE

### Ausgrenzungen bei der Wohnungssuche

Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund beklagen sich häufig über pauschale Ausgrenzungen bei der Wohnungssuche. Über einen Fall, bei dem der Vermieter schon mit seinem Inserat Nicht-deutsche diskriminiert hat, entschied kürzlich das Amtsgericht Augsburg. Der Wohnungseigentümer muss nun 1000 Euro Entschädigung an einen aus Burkina Faso stammenden Interessenten zahlen. Außerdem darf der Mann nicht noch einmal ein Inserat mit einer Formulierung aufgeben, wonach er nur „an Deutsche“ vermiete. Ansonsten droht ihm ein hohes Ordnungsgeld. Nach Angaben von Betroffenen kommt vergleichbare Diskriminierung oft vor, ist aber meistens nicht so leicht zu beweisen.

**DER AKTUELLE FALL:** Der Mietinteressent, der von München nach Augsburg umziehen wollte, hatte in dem Prozess berichtet, dass bereits das erste Telefonat von dem Vermieter beendet wurde, als klar war, dass er einen Migrationshintergrund habe. Der Wohnungseigentümer hatte eingeräumt, dass er nur an deutsche Staatsangehörige vermieten wolle. Der 81-jährige begründete dies damit, dass er in seinem Haus Ärger mit einem angeblich türkischen Drogendealer gehabt habe. „Diese offene Benachteiligung von Ausländern ist schlichtweg nicht hinnehmbar“, sagte Richter Andreas Roth. Die Begründung des Vermieters ließ er nicht gelten: „Verbrechen und Vergehen werden von Menschen begangen, nicht von Staatsangehörigen.“ (AZ.: 20 C 2566/19)

**DIE RECHTLICHE GRUNDLAGE:** Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz verbietet Diskriminierung. „Ziel des Gesetzes ist, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen“, heißt es im Gesetz. Dennoch landen immer wieder Fälle vor den Richtern.

**KEIN BESICHTIGUNGSTERMIN:** Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hatte 2017 eine Immobiliengesellschaft verurteilt, weil eine Interessentin mit türkisch klingendem Namen keinen Termin für eine Wohnungsbesichtigung erhielt. Auch hier wurden rund 1000 Euro Entschädigung für die Frau festgelegt.

**DIE BESONDERE MIETERHÖHUNG:** Ein Berliner Amtsgericht verurteilte vor fünf Jahren einen Vermieter zu einer besonders saftigen Entschädigung. 30000 Euro sollte der Wohnungseigentümer an zwei Mieter türkischer Herkunft zahlen, weil er nur den türkischen und arabischen Familien im Haus eine Mieterhöhung zugesprochen hatte. Bei den Kreuzberger Mietern habe der Beklagte gegen das „Verbot der Benachteiligung wegen ethnischer Herkunft“ verstossen, befand das Gericht.

**NICHT NUR AUSLÄNDER BETROFFEN:** Das Kölner Landgericht verurteilte 2015 einen Mann, der sich gewiewelt hatte, seine Villa an ein homosexuelles Paar zu vermieten, zu 1700 Euro Entschädigung. Auch „eine Diskriminierung aufgrund der sexuellen Identität“ sei verboten, befanden die Richter. ULF VOGLER, DPA

Es geht um 7,4 Hektar in der Innenstadt! So groß ist das Gelände der einstigen Reemtsma-Zigarettenfabrik an der Mecklenburgischen Straße in Wilmersdorf. Im „Stadtlabor 2050“ der Plattform Nachwuchsarchitekten wurde kurz vor Weihnachten gefragt: „Wie sehen moderne Industrie- und Gewerbegebiete aus am Beispiel der Planungen für das Reemtsma-Gelände?“ Die Antworten klangen insgesamt nicht überzeugend: Viele Immobilieninvestoren blickten noch einigermaßen gelassen auf die Konsequenzen des Klimawandels auf ihre Portfolios. Das Bild ändert sich laut einer Umfrage von PWC Deutschland erst, wenn nach den kommenden fünf Jahren gefragt wird. Erste Ansätze sind bei dem Wilmersdorfer Projekt zu erkennen. Indes: Klimaschutz kostet in Form höherer Investitions- und Betriebskosten.

Stephan Allner, Berliner Geschäftsführer beim Investor „Die Wohnkompanie“, hatte im BVV-Saal zunächst das Projekt

### Bis 2012 produzierte Reemtsma hier Zigaretten

„GoWest“ für ein neues Gewerbegebiet am Standort in Wilmersdorf vorgestellt. Ein Handwerkerhof, Gründerzentrum, Kino, Einzelhandel, Mikrobrauerei, Tiefgarage, Hotel – all das soll bis 2025 dort entstehen, ein Arbeitsort für bis zu 10000 Menschen.

Auf dem nach einem Workshop-Verfahren mit verschiedenen Architekten-Büros neu konzipierten Gewerbegebiet ist Leben angesagt. „Wir wollen kein totes Areal“, betonte Stephan Allner. Doch es werden Zweifel laut. „Das ist doch keine Stadtentwicklung. Das ist eine Insel“, verurteilte es aus dem Publikum. Dabei ging es auch um die Lage des Standorts im Stadtteil Schmargendorf.

Das „GoWest“-Gelände ist eingeteilt von einem Vattenfall-Kraftwerk, einem Betriebshof der Berliner Stadtreinigung, einem Teil der Stadtautobahn, der sehr breiten Mecklenburgischen Straße und Hunderten von Kleingarten-Parzellen unter anderem in der Kolonie Alt-Rheingau. Vis-a-vis der Straße befindet sich noch die Hauptverwaltung der Immobilienfirma Deutsche Wohnen. Um eine Anbindung von „Go West“ an den Schmargendorfer Ortskern zu erreichen, bietet sich beim Blick auf den Stadtplan eine Verbindung durch die Schreiber-Kolonien an.

Dieser „Königsweg“ scheint im Moment allerdings tabu. Sich mit den Kleingärtnern anzulegen, sei „lebensgefährlich“, ließ Allner wissen. Nein, ein Mitarbeiter der Wohnkompanie habe sogar vor Kurzem selbst eine Parzelle übernommen. Die Natur solle also bleiben. Tatsächlich summen am Rande des Reemtsma-Grundstücks vor den zahlreichen Kästen die Bienen. Allner verteilte denn auch kleine Gläser, gefüllt mit frischem Schmargendorfer Honig.

Dem Schutz der Umwelt sollen auch die begrünten Dächer, die besonders gestalteten Fassaden und die allgemeine Klimaneutralität dienen. Neben einer Tiefgarage ist geplant, den Zulieferverkehr vollständig unterirdisch abzuwickeln, wie beim Potsdamer Platz. Wenn dieser Standort auch eine gewisse Vorbildfunktion hat, so sind in Wilmersdorf Hochhäuser nicht vorgesehen. Bei „GoWest“ mit etwa 200000 Quadratmetern Gewerbeflächen sind maximal fünf bis sechs Geschosse geplant. Kleinteilige Flächen ab 400 Quadratmeter sollen angeboten werden.

### „Die Wohnkompanie“ stellt ihre Pläne für den neuen Gewerbebestandort „Go West“ in Schmargendorf vor

VON PAUL F. DUWE

Barbro Dreher, Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, lobte die von Stephan Allner in groben Zügen vorgelegte Konzeption. Allen Überlegungen, vielleicht doch noch Wohnungen in das Projekt zu integrieren, erteilte sie eine deutliche Absage: „Wir brauchen das produzierende Gewerbe auch im innerstädtischen Bereich.“ Dies entspricht auch dem für das Gelände geltenden Planungsrecht. Die Fläche ist eindeutig als Gewerbebestandort festgelegt.

Im Detail wünschte sich Barbro Dreher noch etwas mehr Ökologie. So könnten doch auf die Gründächer noch zusätzliche Photovoltaik-Module aufgesetzt werden, schlug sie vor. Auch müsste das Nutzungskonzept noch endgültig abgeklärt werden. Dazu sagte Allner, der Text für einen städtebaulichen Vertrag liege vor. Es müssten nur noch einige Feinheiten abgestimmt werden.

Charlottenburg-Wilmersdorfs Baustadtrat Oliver Schruoffeneger sieht das vorliegende Bebauungsmodell der Wohnkompanie als Übergangslösung: „Das ist ein Konzept, das in 20 Jahren Stadtentwicklung möglich macht.“ Man wisse heute nicht, wie Stadt und Gewerbe in der nächsten Generation aussähen. Im Moment seien Wege durch die Gartenkolonien denkbar. Aber was geschehe in 15 Jahren?, sinnierte er.

Ursprünglich waren am einstigen Reemtsma-Standort bis Ende der 1950er Jahre Schrebergärten angesiedelt. Dann fand dort 1959 mit der Zigarettenfabrik die einzige größere Industrieanlage in Wilmersdorf ihre Platz. Bis 2012 wurden

### Bis zu 10000 Menschen sollen hier einmal arbeiten

in den langen Werkhallen an der Stadtautobahn Marken wie Ernte 23, Peter Stuyvesant, Atika, Reval und R6 gedreht. 16 Milliarden Glimmstängel liegen zuletzt pro Jahr über die Bänder. Rund 200 Beschäftigte waren in Lohn und Brot.

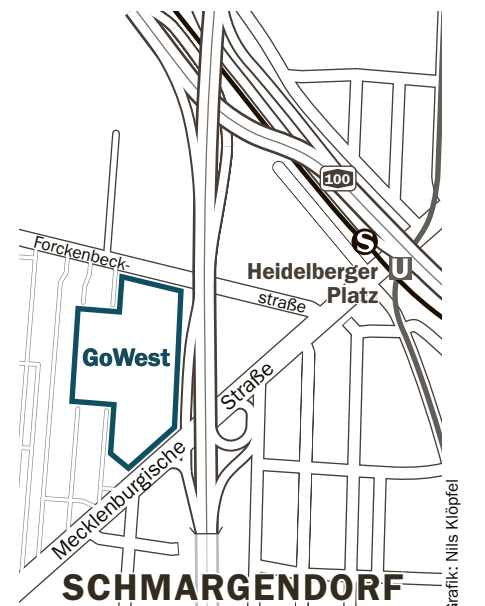
2014 kaufte „Die Wohnkompanie“, die zur bundesweit agierenden familiengeführten Bremer Zech-Gruppe gehört, das Reemtsma-Gelände. Wie der Name schon sagt, ist das Unternehmen auf Wohnungen ausgerichtet. Und das war auch das ursprüngliche Ziel. Man wollte gern auf dem Areal Wohnungen bauen. Doch damit kam das Unternehmen beim Senat nicht durch.

Die Wohnkompanie musste umdenken. Für das „GoWest“-Projekt mit einem nunmehr erwarteten Kostenvolumen von etwa einer Milliarde Euro sind mittlerweile drei Bauanträge beim Stadtplanungsamt eingereicht worden. Der Rückbau der langgestreckten Hallen hat vor einiger Zeit begonnen. Wie die einstigen „Mauerspechte“ am Potsdamer Platz arbeiten sich die Abrissunternehmen voran. Schicht um Schicht müsse sorgfältig abgetragen werden, weil sich in den Teerbahnen möglicherweise Asbestfasern be-



„Go West“. Geplant sind flexible Büro- und Ladenflächen, Co-Working-Spaces, Ateliers und Studios sowie moderne Werk- und Produktionsstätten für Manufakturen und klassisches Handwerk. Kunst und Kultur sollen ihren Platz behalten.

Fotos/Grafiken: Christoph Kohl Architekten, Promo



finden könnten, erläuterte Allner. Es sei auch vorgeschrieben, den Schutt verschlüsslicher zu lagern. Wenn es einen Asbest-Befund gebe, müsse das Material als Sondermüll in alten Kali-Schächten an der Werra entsorgt werden. Ein weiterer Kostenfaktor.

Dass sich einst bis zu 10000 Beschäftigte in modernen Arbeitsstätten unweit vom Verkehrsknotenpunkt Heidelberger Platz mit ökologisch sinnvollem Gewerbe wie zum Beispiel einer Back-Manufaktur befassen, ist jetzt noch Zukunftsmusik. Neben den Abrissruinen der alten Werkhallen und des firmeneigenen Kraftwerk-Trakts direkt an der Autobahn ist im alten Verwaltungsgebäude noch munteres Leben. Die Filmschauspielschule Berlin ist kreativ vor Ort tätig. Das Projekt

BlackBoxx präsentiert mit seinem Theater an der Mecklenburgischen Straße derzeit das Stück „Sieben Türen“ von Botho Strauß.

Angeboten werden Graffiti-Workshops für Kids, Urban-Art-Seminare und Live-Painting. In die alte Reemtsma-Küche ist ein Catering-Anbieter eingezogen. Die Kantine bietet wochentags von 12 bis 13.30 Uhr preisgünstige Gerichte an.

An verschiedenen Stellen auf dem Gelände findet man noch alte Hinweisschilder aus der Zeit von Reemtsma. Die Kullisse erinnert an Filmstudios in Babelsberg. „GoWest“ liegt gefühlt in weiter Ferne. Die Karrieren der Schauspiel-Schülerinnen und -Schüler könnten womöglich einen schnelleren Verlauf nehmen.



## Sofadämmung in der Dämmerung

Wie kann Schimmel in einem Gebäude mit Wärmeschutzsystem entstehen?

### WAS STEHT INS HAUS?

Seit Jahren habe ich meine Wohnung in einem Gebäude aus den 1970er Jahren vermietet. Es gab nie Probleme mit Feuchtigkeit oder Schimmel. Nunmehr bilden sich an einer Außenwand dunkle Stellen, wir befürchten, dass es bald schimmelt. Es handelt sich um den Bereich hinter dem neuen Ecksofa, dort stand bisher ein Esstisch. Woher kommt denn plötzlich diese Feuchtigkeit? Es wurde immer ordentlich gelüftet, auch haben die Mieter nicht gewechselt. Kann ich mich an die Verwaltung wenden? Bei der Wärmedämmung handelt es sich doch um das Gemeinschaftseigentum.

### VIER IM RECHT



Über Haus und Wohnung wird oft gestritten. Unsere Experten klären jede Woche eine Frage.

### Im Wechsel antworten

- Katrin Dittert, Fachanwältin
- Manfred Puche, Bausachverständiger
- Julia Laumann, Notarin und Anwältin
- Norbert Eisenschmid, Dt. Mieterbund e. V.

### WAS STEHT IM GESETZ?

Die dem Wärmeschutz von Gebäuden zugrunde liegenden Normen und Planungsvorgaben, insbesondere DIN 4108, hatten zunächst das Ziel, die Wohnraumhygiene zu gewährleisten. Ziel war also nur der Gesundheitsschutz. Nach der ersten Ölkrise wurde der Fokus auf den Wärmeschutz gerichtet: 1974 und 1977 gab es eine Normenergänzung und die erste Wärmeschutzverordnung. Zugrunde gelegt wurde ein Innenraumklima mit 20 °C und 50 % relativer Luftfeuchtigkeit – dies gilt auch noch. Die zunehmenden Wärmeschutzanforderungen führten zu immer dickeren Dämmstärken an den

Außenwänden und damit zu höheren Oberflächentemperaturen an deren Innenseiten. Dies bedeutet eine größere Sicherheit gegen mögliche Schimmelbildung, die sich mit jeder weiteren Stufe der Verschärfung der später eingeführten ENEC weiter erhöht. Bei Zugrundelegung des Normklimas von 20 °C und 50 Prozent rel. Feuchte kondensiert die Luftfeuchte bei 9,3 °C an der Wandoberfläche, zur Schimmelbildung genügen bereits 12,6 °C über ein paar Tage. Es kann also auch zu Schimmelbildung kommen, wenn nicht zu wenig gelüftet wird, sondern alleine, wenn die Innen-Oberflächentemperatur der Außenwand zu stark absinkt. Dies passiert, wenn an der Außenwand eine Innendämmung angeordnet wird – z. B. ein Schrank, ein Sofa oder ein Bett gestellt wird. Dieser Effekt ist umso größer, je schlechter die Dämmung der Außenwand ist – ein Problem der Gebäude aus der Zeit vor der ersten Ölkrise.

### UND WIE STEHEN SIE DAZU?

So, wie ein dicker Pullover wärmt, fällt die Temperatur von innen nach außen innerhalb der Außenwandkonstruktion nur in der Dämmung ab. Liegt die Dämmung außen, ist das Mauerwerk innen warm, liegt die Dämmung innen, ist das Mauerwerk dahinter kalt. Das vor die Außenwand gestellte Sofa wirkt wie eine Innendämmung – die Oberflächentemperatur in der Ecke sinkt deutlich ab und kann zur Schimmelbildung führen, auch bei richtigem Lüften der Wohnung! Dieser Effekt ist insbesondere bei dem vorliegenden Baujahr erheblich, die seinerzeitigen 24 cm dicken Wände dämmen weniger als die Rückenlehne des Sofas. Bitten Sie Ihre Mieter, die Möblierung zu ändern, sodass die Raumluft die Außenwand erwärmen kann. Ein Mangel am Gemeinschaftseigentum – der Außenwände – liegt nicht vor, es war ja jahrelang schadenfrei.

## NACHRICHTEN

### Schäden durch Silvesterraketen zählt teils die Versicherung

Beschädigen Silvesterraketen und andere Böller ein Wohnhaus, zahlt die Gebäudeversicherung die Schäden – im Fall von Mietern jene des Vermieters. Darauf weist der Deutsche Mieterbund hin. Wird auch Eigentum des Mieters beschädigt, kommt dessen eigene Hausratversicherung dafür auf – es sei denn, es lässt sich ermitteln, wer die Schäden verursacht hat. Ist man selbst daran beteiligt, zahlt die Hausratversicherung nur einen Teil des Schadens. Und grundsätzlich gilt: Die Haftpflichtversicherung zahlt nicht oder nicht vollständig, wenn der Schaden mutwillig oder grob fahrlässig herbeigeführt wurde. Wirft zum Beispiel ein Partygast einen Böller auf den Nachbarbalkon eines Mietshauses und beschädigt dabei das Geländer, muss der Gastgeber zahlen. dpa

### Münchens Oberbürgermeister Reiter hat nichts gegen Hochhäuser

Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) hat nicht generell etwas gegen Hochhäuser in seiner Stadt. „Wenn Hoch-

häuser architektonisch spannend sind, sich gut in die Umgebung einfügen und unser Stadtbild positiv prägen, dann ist es doch nicht so wichtig, ob sie 99 oder 110 Meter hoch sind“, sagte er im Interview der Münchner „Abendzeitung“. „Nur abstrakt dagegen zu sein, weil es über 100 Meter sind, halte ich für den falschen Ansatz.“ dpa

### BAUGELD

Die vier günstigsten Anbieter von Hypothekendarlehen in der Region:

1. Commerzbank	0,63 %
2. Santander	0,66 %
3. Berliner Sparkasse	0,76 %
4. BBBank	0,78 %

Die vier günstigsten Anbieter im Netz:

1. Dr. Klein	0,61 %
2. DTW	0,61 %
3. Interhyp	0,61 %
4. Planet Home	0,61 %

Effektivzins, 10 Jahre, Beleihung 60 Prozent, Stand: 30.12.19; Musterberechnung möglich unter www.fmh.de