

WOHNEN ALS WAGNIS

CASE STUDIES

FOTOSURVEY

TRANSKRIPT

CASE STUDIES

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

WOHNEN IM WAGEN	S. 5
BRACHEN UND GESETZESLÜCKEN	S. 6
EINE ALTERNATIVE IN EIGENLEISTUNG	S. 14
AUßEN STATT INNEN	S. 18
WOHNEN IM LADENLOKAL	S. 35
LEERSTAND ALS KAPITAL	S. 36
ZWISCHEN WOHNEN UND GEWERBE	S. 40
WOHNEN ARBEITEN AUSSTELLEN	S. 44
WOHNEN IM SHOWROOM	S. 55
EXPERIENCE ECONOMY	S. 56
ÜBERALL UND JEDERZEIT	S. 60
LEBEN IN DER PRODUKTKULISSE	S. 64
WOHNEN ALS WÄCHTER	S. 75
ANTI-KRAAG INSTANDBESETZEN UND BEWACHEN	S. 76
WACHEN UM ZU WOHNEN	S. 80
CAMPING IM DENKMAL	S. 84
WOHNEN MIT GÄSTEN	S. 97
SHARING ECONOMY	S. 98
FERIENWOHNUNG ODER DAHEIM AUF ZEIT	S.102
WILLKOMMEN ZU HAUSE	S.106
GLOSSAR	S.116
ANHANG	
QUELLENVERZEICHNIS	S.122
ABBILDUNGSNACHWEIS	S.127

WOHNEN IM WAGEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD



! WAGENDORF / WAGENBURG

§ PACTHVERTRAG | VERWALTUNGSVERTRAG

€ 126,80 € / 160m² GRUNDSTÜCK MIT STELLPLATZ | K.A.

▣ LÄNDLICHER RAUM | INNERSTÄDTISCHES MISCHGEBIET

🏠 BAUWAGEN

👤 DORFGEMEINSCHAFT

Wagendörfer, auch Wagenburgen genannt, sind selbstinitiierte Siedlungen, die Brachen in der Stadt nutzen. Der umbaute Wohnraum wird durch Bau- oder ausrangierte Zirkuswagen gestellt, in manchen Fällen werden auch feste Gebäude errichtet. Neben dem Wunsch innerhalb einer Gemeinschaft zu leben ist der unmittelbare Bezug zur Natur ein wichtiges Motiv. Der Außenraum ist beim Wohnen im Wagen eindeutig dem Wohnraum zuzurechnen. Die beiden Wagenburgen, die im Rahmen der Fallstudie untersucht wurden, unterscheiden sich vorrangig durch ihre Lage in der Stadt bzw. am Stadtrand Berlins. Die Wagenburg Karow wurde 1993 gegründet, als der Senat eine Ersatzfläche für die vertriebenen innerstädtischen Wagenburgen zur Verfügung stellte. Inzwischen leben dort 75 Erwachsene und 38 Kinder. Die Wagenburg Lohmühle entstand 1991 auf dem ehemaligen Mauerstreifen zwischen Kreuzberg und Treptow, heute ein gefragter Kiez im inneren Stadtgebiet. Seit ihrer Gründung war die Siedlung bereits zweimal gezwungen, ihren Standort zu verlegen. Aktuell zählen 19 Erwachsene und einige Kinder zur Dorfgemeinschaft.

BRACHEN UND GESETZESLÜCKEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Im historischen Kontext lassen sich die Wagenburgen der Besetzerszene der 1980er Jahre zuordnen. Bis Mitte der 1990er Jahre konzentrierte sich diese Form der Rauman eignung geographisch in und um den Bezirk Kreuzberg, wo aufgrund der Lage im Stadtraum unter den damaligen Bedingungen die notwendigen Freiflächen entstanden waren.¹

Mit dem Bau der Mauer war der ehemals zentrale innerstädtische Bezirk an die Peripherie der Stadt gerückt. Dies hatte zur Folge, dass ein Teil der Bevölkerung den Stadtteil verließ und der Wert der vormals innerstädtischen Immobilien sank. Das Gebiet wurde während der Teilung zudem kaum in der infrastrukturellen Stadtplanung berücksichtigt. Da Westberlin zwar wirtschaftlich unbedeutend war, jedoch von hohem strategischen und ideologischen Wert, wurden bereits wenige Jahre nach dem Bau der Mauer seitens der Politik Maßnahmen ergriffen. Besonders erfolgreich war in diesem Zusammenhang die Aufhebung der Wehrpflicht. In Folge des Zuzugs entstand eine lebhafte Subkultur.²

Bereits 1981 wurde das „Rollheimer Dorf“, die älteste Wagenburg Deutschlands, gegründet. Die Dorfgemeinschaft besetzte ein Gebiet, das heute zum Potsdamer Platz zu rechnen ist. Geteilt durch den Bau der Mauer und den angrenzenden Todesstreifen war hier eine innerstädtische Brache entstanden, auf der sich die Wagenburg ansiedelte.³

Nach dem Mauerfall verlagerte sich die Besetzer-Szene schließlich in den ehemaligen Ostteil der Stadt. Obwohl hier große Teile der gründerzeitlichen Stadtviertel stark sanierungsbedürftig waren, boten sich viele Freiräume in Folge hoher Leerstandsquoten. Zudem trugen oft ungeklärte Eigentumsfragen in Folge des NS- und kommunistischen Regimes zu einem rechtlichen Vakuum bei, was der Besetzerszene Handlungsräume eröffnete, bevor sich Eigentumsverhältnisse in teils langwierigen Prozessen bestimmen ließen. Freiflächen, welche die Aneignung ermöglichten, waren daher sowohl das Ergebnis von stadträumlicher Marginalisierung als auch von Lücken im Reglement der Stadtplanung.

Wagenburgen siedelten nun vermehrt im ehemaligen Mauerstreifen. Es ist zu betonen, dass diese alternativen Wohnprojekte sehr unterschiedliche Ziele

1 Vgl. Sambale/Veith 1998, 74.

2 Vgl. Sheridan 2007, 100-103.

3 Vgl. Berg/Kerner/Plöger 2003, 16.

verfolgten. Die temporäre Nutzung der Brachen bot sowohl Zuflucht, sie diente aber ebenso öffentlichen, kulturellen und politischen Funktionen. In jedem Fall entstanden durch die Dorfgemeinschaften selbst initiierte kulturelle Angebote, die der Öffentlichkeit zugänglich waren. Zugleich lässt sich die alternative Form des Wohnens als gesellschaftliche Kritik am verwertungsorientierten Umgang mit Stadtraum begreifen.¹

Ein Merkmal, das die Wagenburgen jedoch eint, war die zentrale Lage in der Stadt. Nach der Wiedervereinigung gewannen die innerstädtischen Grundstücke rapide an Wert und rückten aufgrund der teils prestigeträchtigen Standorte in den Fokus der Stadtplanung. Bereits 1990 beschloss daher der Senat, keine weiteren Wagenburgen im innerstädtischen Bereich zu dulden. Gemäß der „Berliner Linie der Vernunft“, welche seitens der Politik die Dialogbereitschaft gegenüber der Besetzerszene wenigstens signalisierte, wurden den Wagendörfern zwei Ersatzflächen am östlichen Stadtrand zur Verfügung gestellt.²

Mit dem Angebot der Ersatzflächen an der Peripherie nahmen die Repressionen innerstädtischer Wagenburgen in den 1990er Jahren stetig zu. Die öffentliche Meinung gegenüber der alternativen Siedlungsform wurde nicht unwesentlich durch eine unsachliche mediale Berichterstattung beeinflusst. Hierzu trugen nicht zuletzt auch populistische Meinungsäußerungen von Vertretern der Politik bei, welche die Dorfgemeinschaften grundsätzlich kriminalisierten. Wagenburgen wurden zunehmend aus der Stadt verdrängt oder zur Umsiedlung gezwungen. 1995 wurde etwa die „Eastside-Gallery“, ein Wagendorf mit 130 Bewohnern und Bewohnerinnen und somit das größte innerhalb Berlins wegen angeblicher Seuchengefahr zwangsgeräumt.³

Beim alternativen Wohnen in der Wagenburg handelt es sich nicht zuletzt um eine kollektive Wohnform. Die verschiedenen Gemeinschaften teilen jedoch nicht grundsätzlich die gleichen Ansichten und verfolgen sehr unterschiedliche Ziele. Die beiden Ersatzflächen sollten jedoch Wagenburgen aus dem gesamten Stadtgebiet aufnehmen, die vielleicht durch die selbst gewählte formale Siedlungstypologie geeint erscheinen, jedoch bei weitem keine homogene Gemeinschaft bilden.

1 Vgl. Sheridan 2007, 103.

2 Vgl. Sambale/Veith 1998, 73-75.

3 Vgl. Berg/Kerner/Plöger 2003, 16.

WB.1: „Also (...) als wir hier angefangen haben (...), da war des tatsächlich auch so, der Platz war offen, war eigentlich vorgesehen für die „Waldemarstraße“, die Wagenburg, die früher in Kreuzberg war. Sie, die wollten aber gar nicht hierhin, weil sie lieber in der Stadt bleiben wollten, die sind dann auf die „Eastside“ gezogen zum Teil und hier sind dann Leute von überall gekommen, neue Leute, alte Leute (...) von überall her, ohne dass es irgendein Auswahlkriterium gab, weil wer hätte das Recht dazu gehabt. Das war ja ein Platz zur Verfügung gestellt (...) vom Senat. Genau und irgendwann war der aber voll, so gefühlt und dann (...), als dann die „Eastside“ geräumt wurde und (...) die noch die Leute hierher bringen wollten, haben wir eigentlich gesagt „Ne, wir sind voll!“ und auch schon damals schon hat sich nen bisschen ne andere Lebensphilosophie herauskristallisiert (...). (Wir) wollten lieber so „Wohnen und Arbeiten“...also eigentlich ne alternative Lebensform (...). Also als Korrespondenz zur Gesellschaft, sag ich mal, um ne Alternative zu bieten und nicht, wenn ich jetzt ne Schublade aufmache, so ne punkige Lebensform, wobei des ja auch ne Form von Alternative is, aber vielleicht ein bisschen anders. Und dann war hier halt kein Platz mehr und dann ist ein Teil der „Eastside“ nach da hinten gezogen, also hier um den Dreh gibt es eigentlich drei Wagendörfer, einmal uns, einmal die „Eastside“ und einmal die „Margarethe-Sommer-Straße“, die Ehemalige.“¹

Nicht zuletzt um gegen die Repressionen durch Politik und Stadtplanung vorzugehen und eigene Interessen zu vertreten, entstand ein weitreichendes Netzwerk zwischen den unterschiedlichen Gemeinschaften der Wagenburgen, teils weit über den lokalen Raum hinaus. Mitte der 1990er Jahre existierten schließlich mehr als 120 Wagenburgen in Deutschland, die sich zunehmend organisierten.² Bereits seit 1990 werden „Wagentage“ veranstaltet. Zur bundesweiten Koordination treffen sich Mitglieder an wechselnden Standorten. In Berlin tagte 1995 zum ersten Mal das Plenum der innerstädtischen Berliner Wagenburgen.

WB.2: „(Das ist) bei den Wagenburgen auch eine sehr lange und alte Vernetzung, eben auch, weil (...) diese Drohung von Repression auch bekannt ist für Leute, die im Wagen leben, auch ne Art von Repression, die man halt in Häusern nich kennt, also wenn da der Vertrag ausläuft und man geräumt wird, naja, dann bringt man seine persönlichen Dinge in Sicherheit (...) sein Privateigentum, das bringt man in

¹ Interview III 2015, Absatz 4.

² Vgl. Berg/Kerner/Plöger 2003, 16.

Sicherheit, das ist nicht das Haus...So und das is bei uns halt anders, also im Falle von ner Räumung...wird halt unser Wagen beschlagnahmt (...), das ist nicht einfach nur ein Umzug (...).“¹

Tatsächlich lässt sich nachvollziehen, dass sich die mediale Berichterstattung bereits seit 1997 weniger feindlich gestaltet, was nicht zuletzt auf eine extensive Öffentlichkeitsarbeit der alternativen Wohnprojekte zurückzuführen ist. Dennoch wurde im gleichen Jahr vom Senat beschlossen, keine weiteren Ersatzflächen für innerstädtische Wagenburgen an anderer Stelle einzurichten. Dieser Bruch mit der „Berliner Linie der Vernunft“ verlagert seitdem die Verantwortlichkeit seitens der Stadt. Anstelle des Senats sollte in Folge die Wohnungslosenhilfe der Bezirke bei Zwangsräumungen von Wagenburgen tätig werden, was die Bewohner und Bewohnerinnen als hilfsbedürftige Wohnungslose marginalisiert. In der Praxis handelt die Mehrzahl der Berliner Bezirke seitdem im offenen Widerspruch zur Senatspolitik, indem einzelne Wagenburgen im innerstädtischen Bereich wenigstens temporär geduldet werden. Gebunden ist die Duldung jedoch an die Bereitstellung von öffentlichen Angeboten durch die Wagenburgen, die sich gegenüber den Bezirken auf diese Weise legitimieren.²

WB.2: „Naja, is immer unsicher, wie ein Wagenplatz weiterläuft. Wir sind auf jeden Fall wichtig, also im Kiez, glaub ich, sind wir wichtig. Wir sind beliebt im Kiez (...), so wie ich das einschätze, is eigentlich auch der Bezirk auf unserer Seite. Es gab bei den letzten Verhandlungen einfach Druck vom Senat, weil die sagen, naja, ihr habt da ein Baugrundstück, das ist total viel Wert, verkauft es doch, dann habt ihr mehr Geld und wenn ihr das nicht macht dann streichen wir euch halt was aus euerm Budget.“³

An dieser Stelle ist anzumerken, dass im Fall der vom Senat zur Verfügung gestellten Flächen an der Peripherie vergleichbare Bedingungen herrschen. Eine unbefristete Nutzung des Geländes durch die Wagenburgen wird bis heute vertraglich nicht zuerkannt. Doch selbst wenn der einzelne Bezirk die Wagenburgen duldet oder vielleicht sogar als alternative Wohnform und kulturelles Projekt anerkennt, droht in manchen Fällen dennoch die Räumung, wie zwei Urteile des Oberverwaltungsgerichts (OVG) in Berlin belegen. 1998 klagten eine Eigentümergemeinschaft, die den Verkauf

1 Interview V 2015, Absatz 72.

2 Vgl. Sambale/Veith 1998, 73-86.

3 Interview V 2015, Absatz 29.

ihrer geplanten Eigentumswohnungen durch eine ansässige Wagenburg gefährdet sah. Die Wagenburg an der Revaler Straße wurde durch den Bezirk Friedrichshain auf dem landeseigenen Grundstück zuvor geduldet. Die Nutzung wurde sogar durch einen befristeten Mietvertrag legitimiert. Das OVG Berlin entschied dennoch, der Klage stattzugeben, sodass der Bezirk schließlich gezwungen war, die Räumung zu veranlassen. Auch der Standort der Wagenburg „Kultur- und Wohnprojekt Schwarzer Kanal e.V.“ an der Grenze zwischen Kreuzberg und Friedrichshain musste 2003 aufgrund eines Neubauprojekts auf dem Grundstück aufgegeben werden. Die Ersatzfläche in Mitte, die der Investor zur Verfügung stellte, konnte ebenso aufgrund der Klage eines Nachbarn wegen städtebaulicher Entwertung seines Grundstückes letztendlich nicht besiedelt werden.¹

Das OVG begründete das Urteil 1998 mit dem Verweis auf das Bauplanungsrecht. Das Wohnen im Wagen stellt eine Form der Nutzung dar, die in keinem der Baugebiete, die nach der BauNVO definiert sind, zulässig ist. Anrainern wird daher der Anspruch auf die Beseitigung mit Bezug auf das **RÜCKSICHTNAHMEGEBOT** eingeräumt, da die Wagenburg „faktisch eine baurechtsfreie Enklave bildet“.²

Auch 2003 wurde in der Urteilsbegründung zugunsten des Grundstücksnachbarn vom OVG Berlin der Aspekt der gebietsfremden Nutzung durch das Wohnen im Wagen betont. Grundsätzlich ist eine Baugenehmigung jedoch erforderlich, da das Wohnen im Wagen selbst beim Standortwechsel einer dauerhaften Nutzung entspricht. Der Wagen wird folglich als **BAULICHE ANLAGE** nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauO Berlin definiert und somit zu einem planungsrechtlich relevanten Vorhaben nach § 19 BauGB.³

Ein Bauwagen zur dauerhaften Wohnnutzung ist jedoch nicht genehmigungsfähig, da in den wenigsten Fällen der Wagen den Ansprüchen, die **WOHNUNGEN** gemäß BauO Berlin zu erfüllen haben, gerecht wird.⁴ „Nach Ansicht des Gerichts können Wagenburgen im innerstädtischen Bereich nie rechtlich zulässig sein. Dies hat zur Folge, dass legales Wohnen im Bauwagen selbst dann nicht möglich ist, wenn die Stadt zur Duldung bereit ist.“⁵

1 Vgl. Bieback 2004, 130.

2 OVG Berlin 1998, Az.: 2 S 2/98.

3 Vgl. OVG Berlin 2003, Az.: 2 S 45/02.

4 Vgl. § 49 BauO Berlin.

5 Bieback 2004, 130.

WB.1: „Also ich würde mir tatsächlich wünschen, dass die Gesetzeslage geändert wird, das wär fantastisch. Und wenn man auch den gesellschaftlichen Wert der Wagenburgen noch mehr anerkennen würde. Also weil wir tatsächlich (...) eine soziale Arbeit leisten, in dem wir...Menschen probieren mit aufzufangen, die vielleicht sonst vielleicht durchs Raster fallen würden. (...) Dieser Dienst an der Gesellschaft, wär schon schön, wenn der mal anerkannt werden würde, dass man halt das auch leistet (...), in dem man Leuten Schutz gibt und (...) das Gefühl gibt, Teil einer Gemeinschaft zu sein und darüber vielleicht auch mehr Teilhabe am eigenen Leben, am Leben an der Gesellschaft wieder zu entwickeln und sich als angenommen und gewertschätzt zu fühlen, (...) dadurch handlungsfähig zu werden.“¹

Da auch einige Bezirke den Wert der Wagenburgen schätzen, gibt es Bemühungen, die Wagedörfer auf anderem Wege zu legitimieren. 2006 wurde vom Abgeordnetenhaus die **LOKALE AGENDA 21 BERLIN** verabschiedet. In diesem Rahmen fördert die Landesregierung unterschiedliche Leitprojekte.² Das Projekt „Experiment City Berlin“, das die „Vielfalt an kooperativen, ökologischen und bezahlbaren Wohnformen als wesentlichen Beitrag zu den Kulturen einer nachhaltigen Stadtentwicklung“³ unterstützt, präsentiert das „Gesamtkunstwerk Lohmühle“, eine innerstädtische Wagenburg auf ihrer Plattform für Wohnprojekte.⁴ Festzuhalten ist, dass die rechtliche Lage der Wagenburgen auch heute noch dem Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht widerspricht und sich daher kein Rechtsanspruch auf den Erhalt der Flächen ableiten lässt. An dieser Stelle wird ein grundlegender Konflikt deutlich. Es lässt sich hinterfragen, in welcher Form Alternativen zu herkömmlichen Wohnformen entwickelt und getestet werden sollen, wenn hier letztendlich dennoch an der Nutzungstypisierung des Bauplanungsrechts und den Anforderungen an Wohnraum gemäß der Bauordnung festgehalten wird.

WB.2: „Das ist aber auch ne Willenssache also...will man das legalisieren und das ist wieder ne politische Frage (...) ist doch eigentlich auch ganz praktisch für den Bezirk, wenn man im Notfall, wenn man die Wagenburg loswerden will, auch immer noch sagen kann, ja baurechtlich ist das ja ein Desaster, (...) ja so ne gewisse Unsicherheit mit dabei zu haben, ist, glaube ich, ja teilweise auch politisch gewollt.“⁵

1 Interview III 2015, Absatz 33.

2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin- Berlin-Agenda 2006.

3 experimenticity 2015.

4 Wohnportal Berlin 2015.

5 Interview V 2015, Absatz 70.





Abb. 01 | Treptow | S.12
Abb. 02 | Treptow | S.13

EINE ALTERNATIVE IN EIGENLEISTUNG

KONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Rechtliche Grundlage für viele Wagenburgen im Diskurs mit der Bezirksverwaltung bildet ein gemeinnütziger Verein mit zugehöriger Satzung, welcher die Ziele des Vereins auch gegenüber der Öffentlichkeit formuliert. Auch wenn sich diese je nach Verein unterscheiden, lassen sich bestimmte Parallelen feststellen: Deutlich wird hier die Umsetzung von alternativen Lebensformen, der nachhaltige Umgang mit Ressourcen und das Gemeinschaftsleben, welches auch ein kulturelles Angebot für Außenstehende schafft, hervorgehoben.¹ Die aktive Teilhabe am Vereinsleben, wie zum Beispiel die Organisation von Veranstaltungen und den Mitgliederversammlungen, ist ebenso an diese Wohnform gebunden.

WB.1: „Also die öffentlichen Projekte wie zum Beispiel die Kleiderkammer oder auch das Internetcafé, wir haben eins für Erwachsene und eins für Kinder...ähm... also, die Kooperation mit den Berliner Tafeln und so, die sind alle öffentlich. Also eigentlich haben wir nur öffentliche Projekte die in unterschiedlicher Art und Weise ausgeführt werden. Das Wohnprojekt zum Beispiel ist die instrumentelle Basis, die ja auch eigentlich öffentlich ist, also wir wählen die Leute nach Kriterien aus inwieweit sie gewillt sind, an den Zielen des Vereins aktiv mitzuarbeiten oder ob sie sozial benachteiligt sind (...).“²

Das Leben im Wagen als alternative Lebensform zu bezeichnen ist notwendig, um damit auch die Duldung durch die Stadt als wertvolles Kulturgut bzw. kulturelles Angebot für die Nachbarschaft zu begründen. Die Wagenburg Karow bezeichnet die alternative Wohnform als eines der Vereinsprojekte, das den Bewohnern und Bewohnerinnen ein naturnahes Leben mit viel Teilhabe und Selbstbestimmung ermöglicht.³

WB.2: „Ne, der Verein ist unsere juristische Form so..aber wir, das sind wir als Gruppe, also der Verein ist quasi das, was es so..in diesem System, dass sich der Staat ausgedacht hat irgendwie..ja..verhandelbar macht so, aber wir brauchen nicht unbedingt einen Verein um das zu machen was wir machen, das gab's auch schon bevor es diesen Verein gab (...).“⁴

Im Dialog zwischen den Vereinen und den jeweiligen Bezirken kommen unterschiedliche Vertragsformen zustande. Diese Verträge sind jedoch meist auf

1 Vgl. Pankgräfin e.V. - Satzung 2015.

2 Interview III 2015, Absatz 23.

3 Vgl. Pankgräfin e.V. - Projekte 2015.

4 Interview V 2015, Absatz 17.

fünf Jahre befristet, sodass regelmäßig eine Neuverhandlung der Nutzungsrechte erforderlich ist. Das alternative Wohnen in der Wagenburg bleibt auf diese Weise vertraglich abhängig von Verwertungslogiken des Marktes. Die Entwicklung des Grundstückswertes oder Interessen von Eigentümern und Eigentümerinnen benachbarter Grundstücke sind potentielle Faktoren, welche die Verlängerung der geltenden Verträge in Frage stellen. Der Bebauungsplan für das Grundstück der Lohmühle sieht beispielsweise weitere Wohngebäude, einen öffentlichen Spielplatz und Park sowie eine Ausgleichsfläche für soziale und kulturelle Zwecke vor¹.

WB.2: „Ja, wir wohnen ja hier auch offiziell, ne, also wie gesagt, wir ham nen Vertrag mit dem Bezirk und der Vertrag ist nicht ein Vertrag für ne Schrebergartensiedlung sondern der is für'n Kulturprojekt, der Kulturveranstaltungen macht und auch eben äh..ermöglicht, dass Leute, die diese Kulturveranstaltung machen das Ganze auch zum Wohnen nutzen, also das is schon bei uns, deswegen mein ich, so illegal legal, das is, das schwimmt dann irgendwann, wir ham hier ne Meldeadresse, wir ham nen Vertrag, wir zahlen hier was, wir machen, also die Kulturveranstaltungen sind ja auch Teil unserer Miete, ne, der Bezirk hat ja damit irgendwie einen Teil von seinem Kulturhaushalt irgendwie auch..gedeckelt, dadurch dass wir hier Kulturveranstaltungen machen..mmh..ja das, also, das schwimmt irgendwann (...).“²

Die Verträge der beiden Wagenburgen, die in der vorliegenden Arbeit im Rahmen der Fallstudie untersucht wurden, unterscheiden sich in ihrer rechtlichen Form. Die Wagendörfer am Stadtrand legitimieren sich über einen Pachtvertrag, der mit dem einer Kleingartenanlage zu vergleichen ist. Das Grundstück unterteilt sich in Positionen oder Parzellen, die einzeln vergeben werden. Die Versorgung mit Strom und Wasser auf dem Areal wurde vom Senat bereitgestellt. Im Falle der innerstädtischen Wagenburg wird die Nutzung über einen Verwaltervertrag geregelt. Das Grundstück wird in diesem Falle gegen eine Aufwendung vom Bezirk zur Verfügung gestellt, die von den Bewohnern und Bewohnerinnen der Wagenburg teils monetär und teils mit der Verwaltung des Grundstücks abgegolten wird. Das kulturelle Angebot ist hier der Verwaltungsarbeit zuzurechnen. Wichtigster Grundsatz, der aus dem Gemeinschaftsleben entsteht und meist auch in der Satzung verankert ist, ist

1 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Bebauungsplan XV-62 2006.

2 Interview V 2015, Absatz 76.

der Ausgleich sozialer Ungleichheit, das Auffangen sozial Benachteiligter und die Teilhabekultur, die sich an alle Interessierten richtet. Ein Angebot für das direkte Umfeld zu schaffen ist Teil der Lebensphilosophie, wird aber beispielsweise auch unter dem Kulturretat des jeweiligen Bezirkes verbucht.

WB.2: „(W)ir machen Kulturveranstaltungen, mindestens eine die Woche, eigentlich, also gerade im Sommer auch öfter, mmh das ist dann von..nem normalen Café, also wir haben Sonntags meistens Café, bis hin zu Kino..oder politischen Veranstaltungen die hier stattfinden oder auch Konzerte ja und äh dann muss auch das Gelände ja irgendwie in Schuss gehalten werden, bearbeitet werden und es geht einfach sehr viel Zeit rein, also der Großteil unserer Miete ist die Zeit, die wir hier reinstecken und des muss halt auch klar sein also es gibt damit auch niemanden hier, der Vollzeit arbeitet einfach weil das nich möglich is neben dem Projekt (...)“¹

Beide Wagenburgen, die im Rahmen der Fallstudie untersucht wurden, bieten mindestens eine öffentliche Veranstaltung in der Woche an. Neben diesen Vereinsarbeiten sind weitere Tätigkeiten im Alltag erforderlich: die Instandhaltung der Wagen, die Pflege der gemeinschaftlich genutzten Anlagen, die Versorgung der Grünanlagen und Pflanzungen, sowie die Grundversorgung mit Wasser, Strom und das Heizen mit Holz. Verfügt die Wagenburg nicht über einen Anschluss an das öffentliche Netz, ist die Selbstversorgung durch Solarstrom sowie die Versorgung mit Trinkwasser in Eigenleistung notwendig. Beide Wagenburgen unterhalten Pflanzenkläranlagen, um das eigene Schmutzwasser aufzubereiten. Diese autarke Versorgung ist teilweise auch in den Vereinssatzungen als nachhaltiger Umgang mit Ressourcen festgeschrieben². Die alltäglichen Arbeiten, die sich aus der speziellen Wohnsituation im Wagen ergeben und die Vereinsarbeiten sind mit erheblichem Zeitaufwand verbunden. Gleichzeitig ermöglichen sie jedoch einen kostengünstigeren Lebensstandard. Hier muss betont werden, dass sich aufgrund der zeitintensiven Eigenleistung eine Vollzeitbeschäftigung im 40-Stunden-Umfang kaum bewerkstelligen lässt. Das Wohnen im Wagen beschreibt daher nicht ausschließlich ein Wohnmodell, sondern vielmehr einen Lebensstil.

WB.2: „Also ich fänds gut wenns einfach äh legal wäre im Wagen zu leben, weil damit ganz viele..weil dann kann man sich darüber streiten ob das Grundstück geeignet is

1 Interview V 2015, Absatz 17.

2 Vgl. Pankgräfin e.V.- Satzung 2015.

oder nicht aber dann kann man nicht mehr sagen, das ist ein baurechtlicher Missstand, wie das dann auch beim „Schwarzen Kanal“ passiert ist, (...) da muss man sich halt wirklich mal miteinander auseinandersetzen, im Endeffekt, ja klar, wir leben auch wie alle anderen, so der große Unterschied zwischen unserem Leben und dem Leben nebenan im Baugruppenhaus, weiß ich nicht, auch die haben Plenum, wir haben Plenum, die haben Eigentumswohnungen, wir haben Eigentumswohnungen, ne also, so riesig ist der Unterschied gar nicht, (...) dass wir versuchen das Ganze auch öffentlich zu haben, also das andere Leute auch davon profitieren, dass wir hier leben, das ist so der entscheidende Unterschied, finde ich, also ins Baugruppenhaus komme ich halt nicht einfach so rein und ähm und deswegen finde ich es halt auch so wichtig, dass wir hier sind weil wir sagen, wir lassen diesen Platz öffentlich (...)“¹

Die Wagen werden in Eigenregie aufgebaut. Vergleicht man diese Arbeitsleistung mit offiziellen Angeboten von Tischlereien, so werden dort Wagen angeboten, deren Wert weit im fünfstelligen Bereich liegt.² Manche Wagenburgen verfügen für den Wagenbau über eine Halle, in welcher der Auf- und Ausbau des Wagens witterungsunabhängig und damit zügiger umgesetzt werden kann. Den beiden Bewohnerinnen, die im Rahmen der vorliegenden Arbeit befragt wurden, war diese Möglichkeit nicht gegeben. Sie benötigten anfangs ein bis zwei Jahre für den Aufbau ihres Wagens.³ Die handwerklichen Kenntnisse für ein solches Projekt eigneten sich die Befragten im Rahmen des Aufbaus selbstständig an. Zudem profitieren die einzelnen Bewohner und Bewohnerinnen beim kollektiven Wohnen in der Wagenburg vom geteilten Wissen der Gemeinschaft und der möglichen Arbeitsteilung.

WB.2: „(D)ass man an nem Bauwagen ständig am bauen ist, dass ist ziemlich normal (...) ich glaube es gibt fast niemanden hier auf dem Platz der einen Wagen gekauft hat und den dann nicht irgendwie..nochmal anders bearbeitet hat, (...) im Prinzip haben wir Eigentumswohnungen, wenn man das so will (...) also das Tolle an nem Wagen anders als in ner Wohnung ist ja, dass man den so auf sich zuschneiden kann wie man das möchte (...) das ist ja oft in Wohnungen gar nicht möglich, ne, da hat man ne Küche in dem Format in dem sie halt da ist und da muss man halt damit leben und bei uns ist halt viel mehr möglich das auch selber zu gestalten.“⁴

1 Interview V 2015, Absatz 80.

2 Vgl. Zirkuswagen-Manufaktur 2014, BoWo-Schäferwagen-Manufaktur 2015.

3 Vgl. Interview III 2015, Absatz 39, Interview V 2015, Absatz 96.

4 Interview V 2015, Absatz 11.

AUßEN STATT INNEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Das Wagendorf Karow befindet sich am Stadtrand Berlins. Das Areal wurde vom Senat als Ersatzfläche Anfang der 1990er zur Verfügung gestellt. In direkter Nachbarschaft befinden sich zwei weitere Wagenburgen und Kleingartenanlagen. Das Grundstück diente zuvor einem Schlachtereibetrieb, dessen Infrastruktur und Bebauung auch heute noch ablesbar sind. Die Betriebshallen der Schlachtereie gliederten sich stirnseitig an eine Hauptstraße an. Drei Hallen sind erhalten worden und beherbergen aktuell einen Teil der Veranstaltungsräume und die Gemeinschaftsräume, wozu ein Internetcafé, eine Bibliothek und eine Gemeinschaftsküche zählen. Das Areal wurde größtenteils entsiegelt, die Grundflächen der ehemaligen Hallen bieten heute Raum für jeweils drei Positionen mit je 160m². Im heutigen Gästebereich des Wagendorfes wurden die Fundamente und Bodenplatten der Betriebsgebäude erhalten, da ein temporäres Abstellen der Fahrzeuge so leichter zu bewerkstelligen ist. Angrenzend befindet sich ein weiteres brachliegendes Grundstück, zu dem aktuell Vertragsverhandlungen laufen.

WB.1: „[E]s ist aber so, dass sie uns des nochmal deutlich gesagt haben, dass...ähm... des grenzwertig ist. Da hinten gibts noch nen Haus, das wir auch noch...also das Grundstück bekommen wir auch noch, das soll aber entsiegelt werden, wird dann abgenommen vom Umweltamt und Sie ham gesagt, bevor des nicht abgenommen ist, möchten sie auch nich, dass wir da tätig werden, weil sie nich wollen...die Leute... also nochmal mit der Nase drauf zu stossen, dass sie nich wegschauen können. Und...das ist also so ein zweischneidiges Ding...“¹

Die innerstädtische Wagenburg Lohmühle wurde aufgrund städtebaulicher Projekte bereits zweimal vom zuvor besiedelten Standort verdrängt. Bis jetzt fanden sich jedoch stets Grundstücke im direkten Umfeld des ursprünglichen Platzes als Ersatz.² Der Bebauungsplan sieht für das aktuell genutzte Grundstück in Treptow am Kanal eine Wohnbebauung sowie Parkanlagen und einen Uferwanderweg vor. Diese wurden auch zu großen Teilen schon umgesetzt. Derzeit befinden sich weitere Bauten im Rohbau. Die attraktive Lage am Kanal zwischen Neukölln und Kreuzberg führt auch zu Neubauten mehrerer Baugruppen sowie einer weitgreifenden Mietpreiserhöhung zur Anpassung an den lokalen Mietspiegel.³

1 Interview III 2015, Absatz 12.

2 Vgl. Lohmühle Berlin - Geschichte 2015.

3 Vgl. Nowak 2010.

WB.2: "Naja unsere direkten Nachbarn, die sind nicht so lange da wie wir, das sind leider Neubauten...mmh...und äh ansonsten wird das einfach genutzt (...) die Veranstaltungen werden natürlich auch viel von den Leuten, die hier ausserum wohnen besucht, weil...wer fährt denn aus dem Wedding hierher, also (lacht)...mmh ja, also das sind, es gibt...also auch Leute die enger verbunden sind mit dem Platz, die ausserum wohnen, die dann auch hier mitarbeiten, Veranstaltungen mitgestalten und auch eigene Ideen mit reinbringen, ja es sind so zwei verschiedene Sachen, also einmal dieses reine Konsumieren von aussen und eben auch das Mitarbeiten..wir würden uns natürlich wünschen, dass mehr Leute mitarbeiten (lacht) (...)."¹

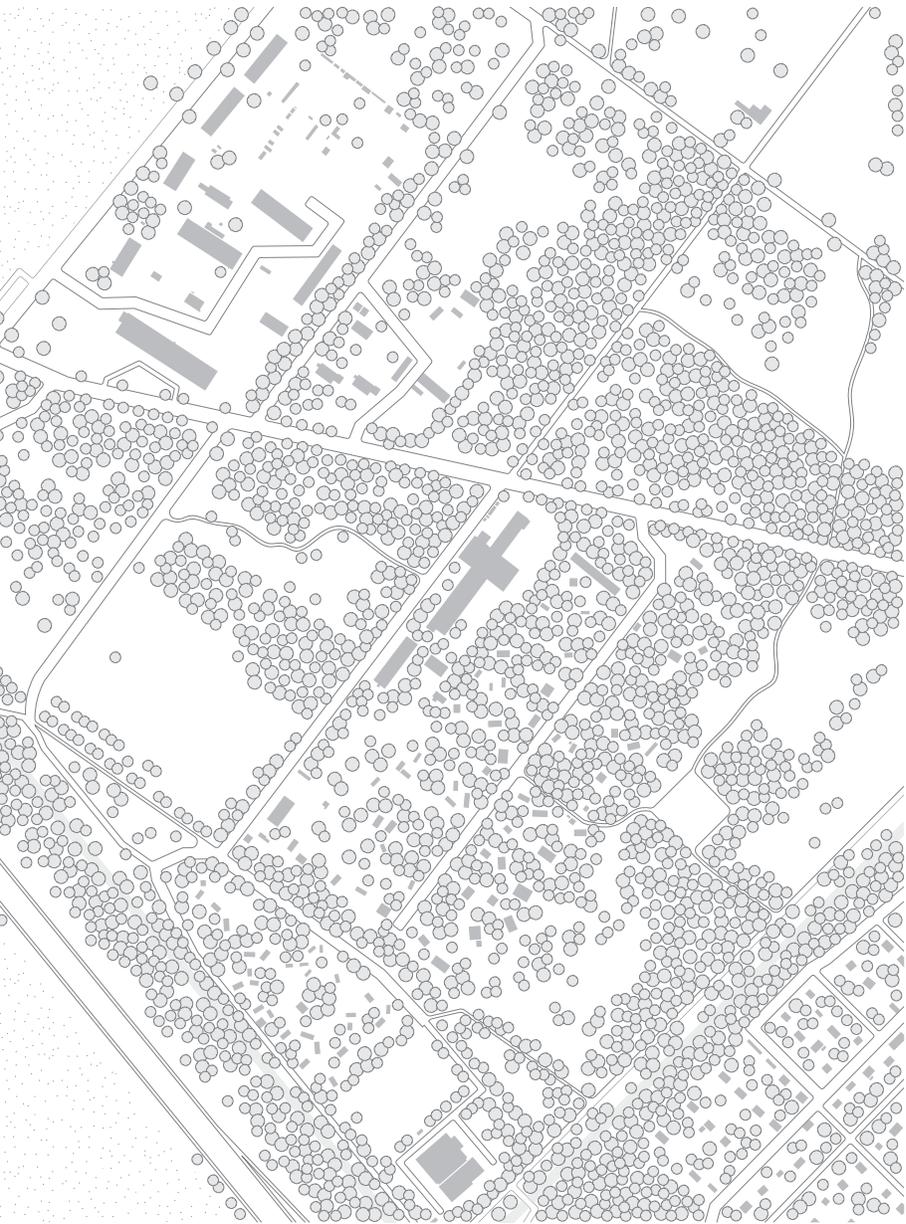
Beide Wagenburgen werden über eine Platzsituation erschlossen, an die sich die gemeinschaftlich genutzten Veranstaltungsräume gliedern, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sind. Im hinteren Bereich der Grundstücke liegen die privaten Standplätze der einzelnen Wagen sowie weitere Projektflächen. Baulich werden keine Schwellen errichtet, welche die Wagenburgen von der Umgebung abgrenzen. Ausdrücklich wird auf einen Zaun um das Gelände und die Installation von abschließbaren Toren verzichtet. Somit wird der soziale Anspruch der Projekte auch nach außen kommuniziert.

WB.2: „(V)on andern Wagenburgen kenn ich das oft mit nem fetten Tor und sobald man an dem Tor steht, steht auch schon die Hundemeute auf der anderen Seite und man wartet wirklich, bis da einer kommt und einem aufmacht, weil man sich da alleine gar nicht so wirklich reintraut...und das is halt bei uns nicht, es kann jeder rüberlaufen der möchte (...) damit kommen halt auch die Probleme, wenn man das vierte mal am gleichen Tag gefragt wird, ob man hier denn auch wirklich im Winter wohnt und wie man denn das macht (lacht) dann irgendwann kommt man dann an den Punkt wo man denn unfreundlich wird, obwohl Leute das ja überhaupt nicht unfreundlich gemeint haben, da muss man immer so'n bisschen aufpassen oder wenn man immer, ich mein, wenn...das Draussen bei uns ist ja auch Wohnraum, der Wohnraum beschränkt sich bei uns ja nicht auf den Wagen sondern geht draussen weiter (...).“²

Zu den gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen der Wagenplätze gehören Räumlichkeiten für die Mitgliederversammlungen und Veranstaltungen sowie

1 Interview V 2015, Absatz 43.

2 Interview V 2015, Absatz 47.



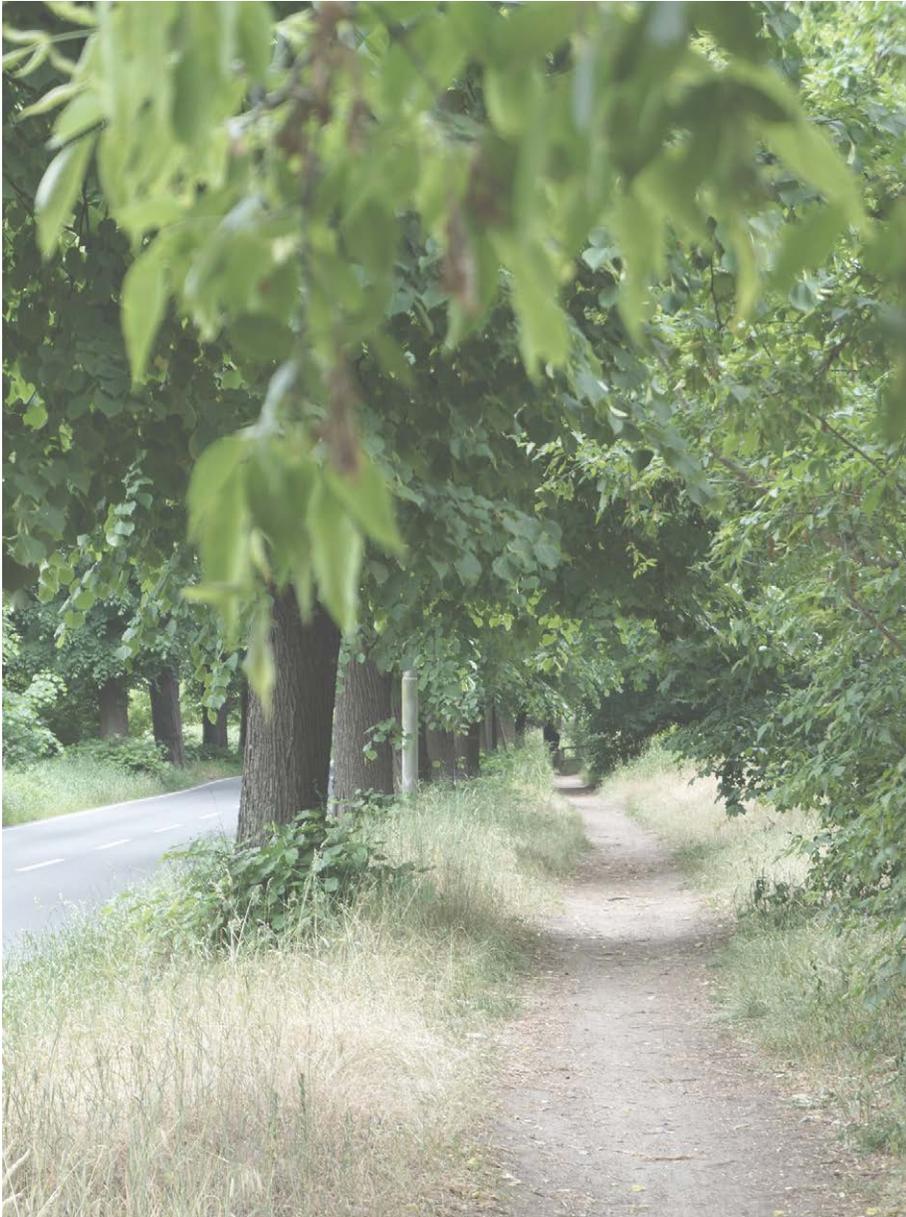






Abb. 03 | Karow I S. 20 | M 1:5000
Abb. 04 | Karow I S. 21
Abb. 05 | Karow I S. 22
Abb. 06 | Karow I S. 23









Abb. 07 | Treptow I S. 24 | M 1:5000
Abb. 08 | Treptow I S. 25
Abb. 09 | Treptow I S. 26
Abb. 10 | Treptow I S. 27

gemeinschaftliche Toiletten und Duschen. Zusätzlich bieten beide Wagendorfer Gästewagen an, die in den Sommermonaten meist von Familien und Freundeskreis der Bewohner und Bewohnerinnen genutzt werden. Allerdings werden die Wagen auch Außenstehenden auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Grundsätzlich stehen die begrenzten räumlichen Kapazitäten beider Wagenburgen einer große Nachfrage gegenüber. Wenn schließlich Stellplätze frei werden, basiert die Aufnahme neuer Mitglieder auf einem demokratischen Entscheidungsprozess.

WB.2: „(I)Innerhalb des Plenums, ohne die Person, ob das weiterlaufen kann oder nich und zwischendurch gibts auch nochmal so Gespräche, einfach um..um so..weil wir ja auch als Projekt zusammenarbeiten müssen und ähm, da is immer wichtig, dass es dann auch passt.“¹

Wer schließlich dauerhaft zuziehen darf, entscheidet die Dorfgemeinschaft intern in zwei Instanzen. In erster Instanz müssen die Bewohner und Bewohnerinnen der angrenzenden Stellplätze auf dem Wagenplatz ihr Einverständnis geben. In diesem Zusammenhang bietet eine Probezeit von sechs Monaten den Beteiligten die Möglichkeit sich kennenzulernen. In zweiter Instanz entscheidet das Plenum, ob der Anwärter oder die Anwärterin Teil der Gemeinschaft wird. Zudem ist der Ausbau eines eigenen Wagens eine weitere Hürde, wenn zeitgleich der Beitrag zu den gemeinschaftlichen Projekten zu leisten ist.

WB.2: „(A)Iso...was für uns natürlich immer reizvoll is an neuen Leuten, is wenn jemand anderes ausgezogen is, dass Leute nachziehen, die halt auch schon im Wagen gewohnt haben, die nen eigenen Wagen mitbringen, weil ähm also naja, aus eigener Erfahrung weiß ich halt, dass so Wagenbau total viel Zeit frist (...) und wenn man dann noch damit beschäftigt ist, nen Wagen zu bauen (...).“²

Der umbaute Wohnraum wird zum Beispiel auf der Grundlage eines ausrangierten Zirkus- oder Bauwagens gegründet. Dabei ist die Entscheidung, in einem Wagendorf zu leben, nicht zwingend an den Wunsch eines mobilen Eigenheims gebunden. Dies ist schließlich abhängig von den eigenen Vorstellung des Wohnstandards, aber auch der Lebensform. Die Gestaltung des Wagens und seine Ausstattung liegen somit ganz im Ermessen der jeweiligen Bewohner und Bewohnerinnen.

WB.1: „Wenig, es ist tatsächlich so, dass wir feste Bauten und Schrebergartendasein

¹ Interview V 2015, Absatz 13.

² Interview V 2015, Absatz 92-101.

sag ich mal führen...so...es gibt noch welche aber ganz ganz wenig und...es hat auch verschiedene Gründe, also ein Grund ist sicher, dass hier viele Familien wohnen, und also als Familie in einem kleinen Wagen ist halt doch sehr sehr eng, (...) also zu dritt in diesem einen Wagen gewohnt ohne weiteres, da war alles drin, Küche, klar gewaschen wurde mit Schüssel und geschlafen haben wir alle drei in einem Bett. Also länger als manch anderer, sag ich mal und dann haben die natürlich auch ihr eigenes, also ihren eigenen Wagen bekommen um ein eigenes Kinderzimmer zu haben, dann wurde der Wagen, ist jetzt ein Küche-Wohn und Badewagen, also eher so Gemeinschaftswagen. (...) das ist schon toll...so, und dann hat man halt seinen Garten und hat halt beides...also so...man kann halt alles haben was man in einer Wohnung auch hat plus den Garten (...).“¹

Beide Wagenburgen verfügen über gemeinschaftliche Sanitäreanlagen, es können nach der Nutzungsordnung aber auch eigene Komposttoiletten gebaut werden. In Abhängigkeit vom Umfang der vorhandenen Infrastruktur erfordert das Wohnen im Wagen jedoch in jedem Fall einen hohen Grad an Eigenleistung, um den individuellen Ansprüchen an den Wohnstandard gerecht zu werden.

WB.1: „(D)er Senat (...) Wasser und Strom ham die verlegt hier, aber nur vorne, und dann ham halt ganz viele, so wie ich dann auch irgendwann halt ne Leitung...also frostfrei verlegt, halt, was weiß ich, 1,20 oder so...und dann dieses Steigrohr mit so ner Rohrbegleitheizung umwickelt, so dass es im Winter auch nicht einfriert und dann hat man halt...also ich hab dann halt sogar fließend Wasser und sogar fließend warmes Wasser weil ich einen Gasdurchlauferhitzer habe, also mit Propangas aus der Wand und des ist natürlich toll.“²

Die Freiheit, sich sein Eigenheim vollständig nach eigenen Wünschen zu errichten, ist ebenso wichtig wie der Bezug zur Natur. Der Außenraum wird bei dieser Wohnform ganz ausdrücklich als Teil des Wohnraumes begriffen. Neben dem grundsätzlichen Rückzugsort, dem Wagen als Schutz vor den Jahreszeiten, wird der Außenraum im Rahmen der alltäglichen Wohnpraxis gleichermaßen genutzt. So erweitert sich die ansonsten geringe Wohnfläche um ein Vielfaches. Durch den starken Außenraumbezug der Wohnsituation entsteht jedoch auch Konfliktpotential. Die Abgrenzung zwischen der gewünschten Privatsphäre des Wohnraumes und der öffentlichen Präsenz, die

1 Interview III 2015, Absatz 8.

2 Interview III 2015, Absatz 10.





Abb. 11 | Karow | S. 30
Abb. 12 | Karow | S. 31

sich aus dem sozialen Anspruch ableitet, ist im Einzelnen zu verhandeln. Hier spielt die Lage der jeweiligen Wagenburg innerhalb des Stadtgebiets eine entscheidene Rolle. Während die Fahrt an den Rand Berlins verbunden mit dem Fußweg von 15 Minuten für geringen Publikumsverkehr in der Wagenburg in Karow sorgt, erfährt das innerstädtische Wagendorf Lohmühle weitaus mehr Aufmerksamkeit durch interessierte Passanten. Dies ist sicherlich auch dem Umstand geschuldet, dass dieses Wohnprojekt sogar in Reiseführern Erwähnung findet. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass der Eigenbau eines mobilen Wohnraumes prinzipiell die Möglichkeit eines Standortwechsels bietet. Es muss jedoch zugleich betont werden, dass die Wagenburgen als Wohnprojekte ebenso auf Beständigkeit angewiesen sind. Das Wohnen im Wagen abseits des herkömmlichen Wohnungsbaus und ohne den Anschluss an das öffentliche Netz erfordert einen hohen Grad an Organisation in Eigenleistung im Rahmen der Gemeinschaft. Die Etablierung von alternativer Infrastruktur, die selbstständig auf den Plätzen errichtet wird, braucht Zeit, um getestet und entwickelt zu werden. Zudem lassen sich die kulturellen Angebote, die sich an die Öffentlichkeit richten, auch nur unter der Voraussetzung planen und umsetzen, wenn der Standort des Wagendorfes wenigstens mittelfristig gesichert ist. Die weitestgehend selbstbestimmte Lebensform beim Wohnen im Wagen erfordert daher individuelle Verhandlungsleistung, persönliche Interessen mit den Interessen der Gemeinschaft in Einklang zu bringen, während sich zugleich das alternative Wohnprojekt gegenüber dem städtischen Umfeld behaupten muss.

WB.2: „(N)aja ausziehen heisst für mich auf jeden Fall mit dem Wagen weiterziehen (...), ich glaube es gibt so zwei unterschiedliche Punkte. Das eine wäre, wenn ich zum Beispiel irgendwo ein Projekt finde, bei dem ich denke, oh toll, da will ich auf jeden Fall rein und da will ich mitmachen und das reizt mich (...) Das andere is, naja, (...) wenn die Gruppe hier nicht funktioniert, dann wäre das auch für mich ein Grund auszuziehen, (...) und der Letzte ist natürlich so Vertragssachen, ne, also...(lacht), wenn wir kein Vertrag mehr haben...mh, ja, dann wär das irgendwann der Punkt wo man dann auszieht (...).“¹

1 Interview V 2015, Absatz 84.

Ihr betretet unseren privaten Wohnbereich

Ich seid herzlich eingeladen euch umzuschauen aber:

- auf dem Hauptweg bleiben
- KEINE FOTOS!
- Achtet auf eure Kinder! (es gibt ungesicherte Teiche!)
- Achtet auf eure Hunde! (keine Jagd auf Katzen oder Menschen!)
- wir haben nicht immer Zeit auf Fragen zu antworten, bitte respektiert und akzeptiert das.
- Führungen über den Platz durch Externe sind verboten!
- Betreten auf eigene Gefahr! ARRRR!!

You are entering our private living area

You are invited to have a look around but:

- stay on the main path
- NO PHOTOS
- watch your children! (there are ponds which are not secured)
- watch your dogs! (no chasing of cats and humans!)
- we dont have always time to answer questions, please respect and accept this.
- guided tours by others are not allowed!
- Entering on your own risk!

WOHNEN IM LADENLOKAL

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD



! WOHNEN UND GEWERBE

§ GEWERBEMIETVERTRAG

€ 1.000,00 € / 115 m²

■■■■ GRÜNDERZEITVIERTEL I RUHIGE NEBENSTRASSE

🏠 LADENWOHNUNG

👤 2 PERSONEN HAUSHALT

Gewerbeflächen im Erdgeschoss finden sich in den Berliner Altbaubezirken fast flächendeckend. Je nach Lage sind sie stark nachgefragt oder stehen leer. Zur Belebung der Straßenzüge werden diese leerstehenden Gewerbeflächen häufig zur Aufwertung des Quartiers von Seiten der Stadt an Kreativ- und Kulturschaffende vermittelt. Wohnnutzungen entstehen hier hingegen selten.

Das Ehepaar bewohnt seit 15 Jahren ein ehemaliges Ladenlokal in einer ruhiger gelegenen Seitenstraße in einem innerstädtischen Wohngebiet. Der Künstler fertigt Objekte als besondere Einrichtungs- und Dekorationsgegenstände. Seine Frau übernimmt alle dazugehörigen anfallenden Tätigkeiten wie die Organisation, Messe- sowie Vertriebsarbeit. Die Gewerbefläche war zuvor bereits als Architekturbüro, Lebensmittelgeschäft und als Wäscherei genutzt worden und orientiert sich mit zwei Räumen, dem jetzigen Verkaufsraum und dem Wohnzimmer, zur Straße. Vom Wohnzimmer erschließt ein Flur die hinteren Räume. Vom Verkaufsraum führt eine Treppe in den Keller, der dem Künstler als Werkstatt dient.

LEERSTAND ALS KAPITAL

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Trotz der weitgreifenden Zerstörungen des zweiten Weltkriegs besteht ein Großteil der Bebauung der typischen Berliner Altbauquartiere aus Gebäuden der Gründerzeit. Etwa ein Drittel der Wohnungen Berlins folgen Gestaltungs- und Funktionsprinzipien dieser Zeit¹. Die Struktur des Berliner Mietshauses entstand sowohl aus baurechtlichen Vorgaben als auch gestalterischen Prinzipien der Epoche. Ökonomische Motivationen prägen aber auch diese Form der Wohnbauten, die zumeist von Privatpersonen in Auftrag gegeben wurden.

So entstand die typische Bebauung, die durch die Straßenfluchten, die einheitliche Traufhöhe von 22 Metern sowie teilweise die Anordnung der Funktionen innerhalb der Parzelle geprägt wird und sich aus der Berliner Bauordnung von 1887/1888 ableitet. Im Zuge der Industrialisierung siedelten sich zahlreiche Betriebe in den Hinterhöfen an, die sich heutzutage in den zum Wohnen sehr beliebten Fabriketagen manifestieren. Dies lässt sich auch auf die Bauordnung zurückführen, da die Industriebetriebe nicht an den Straßenraum grenzen durften. Die Aufteilung der Gebäudekörper in Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus ermöglichte eine größtmögliche Ausnutzung der tiefen Grundstücke, die Ausmaße der Innenhöfe wiederum entsprachen den minimalen Vorgaben des Brandschutzes. Das Vorderhaus gliedert sich typischerweise in die als Gewerbe genutzte Erdgeschosszone, die der Nahversorgung dient und den darüber liegenden repräsentativen Wohnungen. In ruhigeren Straßen finden sich aber auch Erdgeschosswohnungen. Seit Einzug der Selbstbedienungsläden nahm der Bedarf innerhalb der Wohngebiete an Ladenlokalen allerdings stark ab² und je nach Quartier gesehen, finden sich unterschiedliche Nutzungen der Erdgeschosszone und der Branchen. Als Wohnung mit zugehörigem Gewerberaum sind sie allerdings selten offiziell zu finden. Dabei wird generell, nicht nur in Berlin, die Wiederbelebung der Erdgeschosszone von unterschiedlichen Akteuren angestrebt³. Auch die positiven Auswirkungen des belebten Straßenraumes auf das Leben in der Stadt werden gleichermaßen betont.

In sozial schwächeren Kiezen sind Ladenlokale häufig leerstehend und zeichnen sich durch eine monotone Branchenverteilung aus. Im Zuge des Programms „Soziale Stadt“ wird ihnen eine besondere Aufmerksamkeit durch das **QUARTIERSMANAGEMENT**

1 Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, 32.

2 Vgl. Sethmann 2007.

3 Vgl. Weise 2012.



[QM] zuteil. Das QM bildet lokal die Kontaktperson für die Nachbarschaft und organisiert die Öffentlichkeitsarbeit des jeweiligen Bezirks, verwaltet aber ebenso Anfragen der interessierten Anwohner und Anwohnerinnen. Ziel dieses Programms ist mitunter die Wieder- und Zwischennutzung von Brachen, die unter anderem für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl durch belebte Straßenzüge sorgen soll. Gleichzeitig wird ein Angebot für die Nachbarschaft geschaffen und die Attraktivität des Stadtteils gesteigert. Die Anrainer sollen aber gleichfalls in diesen Prozess mit eingebunden werden und auch die Möglichkeit erhalten, eigene Interessen zu vertreten und eigene Ideen zu verwirklichen. Als wichtiges Werkzeug beweisen sich hier leerstehende Gewerberäume, denen in diesem Prozess unterschiedliche Nutzungen zugeführt werden können. Diese Projekte sind unter sozialen und niederschweligen Gesichtspunkten umzusetzen. Mitunter sind die Ziele des Quartiermanagements das Schaffen sozialer Angebote, der niederschwellige Zugang zu Bildung und generell die Beteiligung der Nachbarschaft zur Entwicklung von Netzwerken.¹

Als Beispiel lässt sich hier die Zwischennutzungsagentur in Neukölln nennen. Die Agentur wurde im Laufe der Maßnahmen des Quartiersmanagements Neukölln Reuter-Kiez ins Leben gerufen und betreute im Zeitraum 2005 bis 2007 das Leerstandsmanagement im Gebiet. Hierdurch konnten 56 Gewerbeflächen wieder vermietet und insgesamt 200 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Vermietung der brachliegenden Gewerbeflächen wurde sowohl moderiert als auch subventioniert, wobei das Hauptaugenmerk auf Existenzgründungen der kreativen, sozialen und kulturellen Branche lag, die stärker für eine Aufwertung des Viertels sorgen als der Einzelhandel.² So begleitete die Zwischennutzungsagentur auch das Projekt KreativNetzNeukölln, dessen Ziel die Netzwerkbildung und allgemeine Stärkung der Kreativwirtschaft Neuköllns ist. Heute handelt es sich um einen eigenständigen Verein, der sich aus den unterschiedlichsten Beschäftigten der Kreativwirtschaft zusammensetzt. Der Umstand, dass Kreative zu einer größeren Aufmerksamkeit von Touristen oder generell zur Belebung eines Viertels beitragen, wird von unterschiedlichen Seiten genutzt und bestätigt. So findet sich auch von Seiten der Stadt die Argumentationskette, mithilfe der Kreativwirtschaft die Aufwertung eines Viertels herbeiführen zu können. Begründet wird dies unter anderem mit dem

1 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Soziale Stadt 2014.

2 Vgl. Coopolis 2015.

verfügbaren Raumangebot. Stadtteile wie Neukölln oder auch Moabit verfügen über vergleichsweise hohe Leerstandsquoten bei Gewerbeflächen. Die Vermittlung zwischen den Parteien wird hierbei durch Akteure moderiert, die beispielsweise niedrige Mieten oder temporäre Nutzungen vorschlagen. Häufig sind diese Leerstände anfangs durch die zu hohen Erwartungen der Eigentümer an den Wert der Immobilie schwer vermittelbar und der Verhandlungsprozess der Parteien muss durch das Quartiersmanagement oder andere angeleitet werden.

Demgegenüber sind Selbstständige der kreativen Berufe häufig nicht in der Lage, hohe Mieten in bereits aufgewerteten Mietlagen zu bezahlen. Ebenso wird aber das Potential von Gegenden, die sich in der Entwicklungsphase befinden, von ihnen durchaus positiv bewertet. Die Studie „Talente, Technologie und Toleranz - wo Deutschland Zukunft hat“¹ hebt hierbei Berlin als Standort der Kreativbranche aufgrund der genannten Werte besonders hervor. Das Städte-Ranking orientiert sich dabei an Richard Floridas Indizes, welche die Bewertung verschiedener Städte anhand dieser Kriterien zur Benennung der „Kreativen Zentren“ erstmals begründete². Das Kriterium des toleranten Umfeldes als wichtige Eigenschaft, kreativ tätig zu sein, wird in der Studie beispielsweise mit dem hohen Ausländeranteil und der folglich großen Diversität und Akzeptanz unterschiedlichster Lebensstile hergeleitet.

Für das Sanierungsgebiet Turmstraße, das unweit des untersuchten Ladenlokals liegt, wurde im Zuge der Festlegung des Gebiets eine Untersuchung der Gewerbeflächen vorgenommen. Die Kartierung enthält neben den verfügbaren Gewerberäumen auch die Branchenverteilung der genutzten Flächen. Dabei liegt der Dienstleistungssektor mit einem Drittel an erster Stelle, gefolgt vom Einzelhandel mit 30% und der Gastronomie mit 16%. Das untersuchte Areal weist einen Leerstand von 11% auf. Klassische Handwerksbetriebe sind mit nur 3% vertreten. Auf die Gewerbenutzung und kulturelle Einrichtungen entfällt je weniger als ein Prozent der Flächen.³

In den Maßnahmen zur Entwicklung des Gebiets wird daher das kulturelle Angebot als Teil der Aufwertung verstanden und mit der „Zunfthalle“, einer Markthalle im Sanierungsgebiet, explizit ein neues Zentrum für Kunsthandwerk und kulturelle Veranstaltungen etabliert.

1 Vgl. Berlin - Institut für Bevölkerung und Entwicklung 2007, 4.

2 Vgl. Florida 2002, 249-266.

3 Vgl. Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement 2011, 9.

ZWISCHEN WOHNEN UND GEWERBE

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Generell gilt **VERTRAGSFREIHEIT**, solange mit einem Vertrag nicht gegen geltendes Recht, gesetzliche Verbote oder die guten Sitten verstoßen wird. Besondere Bedingungen gelten beim Wohnmietrecht, da hier der besondere Schutz des BGB §§ 549 ff. gilt. Mietverträge vereinbaren den zur Vermietung stehenden Gegenstand und die Bedingungen zu seiner Nutzung sowie die Regelungen zur Miete. Ein sogenannter Mischmietvertrag kann Räume verschiedener Nutzung in einem Vertrag regeln. Somit sind diese aber auch aneinander gekoppelt, eine Teilkündigung ist dann nicht möglich. Um zu bestimmen, welche gesetzlichen Regelungen greifen, wird zuerst Rückschluss auf den Vertragszweck genommen. So kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass es sich um eine Vermietung von Räumen zu Wohnzwecken handelt oder auch, dass Gewerberäume vermietet werden.

LL.1: „Ja, nein ist Gewerbe, rein Gewerbe, rein Gewerbe, ich hätte gerne ne Wohnen, weil wohnen geschützter ist, aber der Vermieter legt großen Wert darauf, dass es Gewerberaum bleibt weil, ich glaube, es problematisch ist, wenn man das zum Teil Wohnen wieder umgestaltet oder umbestimmt, dass er dann irgendwie diese gewerblichen Anteile nicht zurückbekommt, also ich hab tatsächlich, bei der letzten Verlängerung sehr versucht, Wohnanteile zu sichern aber...naja...gut (...)“¹

Anders als bei der Wohnraumvermietung existieren bei der Vermietung von Gewerberäumen keine sozialen Schutzbestimmungen. Der Vertrag wird meistens befristet auf mehrere Jahre geschlossen, der außerhalb der Vertragslaufzeit ohne Begründung seitens des Vermieters oder der Vermieterin gekündigt werden kann. Es existiert für Gewerberäume auch kein **MIETSPIEGEL**, es wird lediglich ein Orientierungsrahmen² bereitgestellt, der allerdings nicht bindend ist.

LL.1: „(...) der wird immer verlängert, fünf bis, fünf Jahre, mmh...aber ganz geringe Mietsteigerung, muss man auch jetzt sagen, wenn wir ne Lanze für unseren Vermieter brechen, ist gerade verlängert worden, fünf Jahre, ist ne Staffelmiete (...)“

LL.2: „Und Mehrwertsteuer, ist da auch mit drin...“

LL.1: „Und wir können Mehrwertsteuer auch noch davon absetzen, ne...“³

Muss nun über eine rechtlich bindende Kündigung entschieden werden und ob der besondere Schutz des Wohnmietrechts greift oder nicht, so wird der Vertragszweck

1 Interview IV 2015, Absatz 23.

2 Vgl. Industrie- und Handelskammer Berlin - Orientierungsrahmen für Gewerbemieten in Berlin 2014.

3 Interview IV 2015, Absatz 27.

nach seiner tatsächlichen Nutzung hin überprüft, um festzustellen welcher Teil der Nutzung überwiegt. In folgender Reihenfolge erfolgt eine Gewichtung zugunsten eines Gewerbemietvertrags:

1. Wird der Lebensunterhalt der Mietpartei durch die gewerbliche Nutzung verdient, so gilt der Vertrag im Gesamten als Gewerbemietvertrag.
2. Inwieweit wird die Tätigkeit nach außen hin sichtbar. Neben der Geschäftsadresse wird hierbei Kundenverkehr als auch das Vorhandensein von Angestellten bewertet.
3. Als letzte Entscheidungshilfe wird das Verhältnis der Flächen von Wohnraum und Gewerberaum gegeneinander aufgewogen.

Wird allerdings eine Fläche wider den vereinbarten Vertragszwecken genutzt, so ist dies ein unerlaubter, vertragswidriger Gebrauch, der zur Kündigung führen kann, falls Vermieter und Vermieterinnen keine Kenntnis von der Nutzung hatten.

Durch Genehmigung einer Nutzungsänderung können Gewerbeflächen auch in Wohnraum umgewandelt werden. Aufgrund des besonderen Schutzes, der Wohnraum zuteil wird, kann allerdings eine Umwidmung nur in seltenen Fällen rückgängig gemacht werden.

LL.1: „....die wissen das, wir ham das Bad komplett renoviert, und, hat er alles besichtigt, also ist jetzt kein Geheimnis, dass wir hier wohnen, weiß nich, seit 15 Jahren....ich hab keine Ahnung, wie die rechtliche Situation ist, müssen wir ja auch nicht drin rumwühlen unbedingt, oder?“¹

Generell ist jedes Bauvorhaben genehmigungspflichtig. Hierzu zählt auch die Nutzungsänderung. In diesem Zusammenhang werden jedoch Ausnahmen anerkannt, die als verfahrensfrei gelten. Dies sind in erster Linie verfahrensfreie Änderungen an bestehenden Bauten aber auch die Neuerrichtung kleinerer Bauten, die unter § 62 der Bauordnung des Landes Berlin aufgelistet werden. Dies sind beispielsweise eingeschossige Gebäude bis zu 10m² Brutto-Grundfläche, zu denen auch Wohnwagen, Bau- und Wohncontainer zählen, wenn sie vorrangig dem Schutz von Menschen oder Tieren dienen und nicht zum langfristigen Aufenthalt bestimmt sind.²

1 Interview IV 2015, Absatz 54.

2 Vgl. Spielvogel 2011, 6-8.

Die Nutzungsänderung ist nur unter bestimmten Bedingungen verfahrensfrei. Dies ist der Fall, wenn die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen stellt als die Bisherige.

LL.1: "Ja, das war Architekturbüro davor, ...äh ziemlich schlimme sanitäre Anlagen... weil wohl Mann und Frau irgendwie getrennt (...) und davor war Lebensmittel (...)"

LL.2: "Und ne Wäscherei war mal drin."¹

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen entstehen aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht. Unter dem Bauplanungsrecht können nur Nutzungen in Gebieten ermöglicht werden, die dort zulässig sind. In Berlin beispielsweise finden sich zu großen Teilen Wohngebiete, die sich durch die Blockrandbebauung der Gründerzeit auszeichnen und vorrangig dem Wohnen dienen sollen. Eingestreute Gewerbe- als auch Büronutzungen sind aber zusätzlich erlaubt.² Vom Bauordnungsrecht ausgehend, können zusätzliche Anforderungen aus den Bestimmungen des Brandschutzes, der Qualität von Aufenthaltsräumen und der vorhandenen Infrastruktur wie den sanitären Anlagen formuliert werden.

LL.1: „Da hat er sich auch bisschen schwer getan erst, ne als er gehört hat, dass wir da auch noch drin wohnen wollten, das fand er glaub ich nicht so toll“

LL.2: „Und es gab ja damals glaube ich Bestimmungen, dass man in gewerblichen Räumen auch nicht wohnen darf aber ich glaube das ist aber irgendwann aufgehoben worden, vermute ich, weil bis jetzt keinerlei Probleme...“

LL.1: „ne ne ne, ich glaub da gibts tatsächlich veränderte Gesetze, seit, weiß ich...“³

Die Nutzung von Wohnraum zu einem anderen Zweck wird zusätzlich durch das **ZWECKENTFREMDENGSVERBOT** untersagt. Nach dem 1996 in Berlin aufgrund des Mangels an Wohnraum in Kraft getretenen Gesetz, ist die Nutzung einer Wohnung zu anderen Zwecken als dem Wohnen generell genehmigungsbedürftig. Der (spekulative) Leerstand als auch der Rückbau von Wohnraum ist hier zuzurechnen. Diese Verordnung gilt allerdings nur in Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum gefährdet ist und soll diesem entgegenwirken.⁴

Das Gesetz wurde 2002 vom Oberverwaltungsgericht Berlin wieder aufgehoben.

1 Interview IV 2015, Absatz 34-35.

2 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Flächennutzungsplan 2005.

3 Interview IV 2015, Absatz 44.

4 Vgl. ZWBG Land Berlin.

Begründet wurde dies mit der Entspannung des Wohnungsmarktes, der sich zum einen durch die hohe Leerstandsquote zum anderen durch die Aufhebung des sozialen Wohnungsbaus zeige.¹ Der Leerstand in Berlin wurde jedoch erst 2010 von der Investitionsbank Berlin (IBB) im Rahmen der Wohnungsmarktberichte tatsächlich erhoben. Seit 2003 wird der Wohnungsleerstand von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung anhand des Stromzählerverfahrens jährlich ermittelt. Der Wohnungszustand wird dabei jedoch nicht berücksichtigt. So wird für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3% benötigt. Hierunter werden verfügbare Wohnungen verstanden, die für Zuziehende oder auch sich verändernde Verhältnisse wie die Familienbildung Möglichkeiten des Um- und Zuzugs bereithalten. Nach dem Bericht der IBB steht nachweislich ein Anteil von 5,4% der Wohnungen Berlins leer. Diese werden ungefähr je zur Hälfte nicht genutzt, weil entweder Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind, die zum Leerstand über mehr als sechs Monate führen oder die aufgrund unterschiedlicher Gründe mit der verlangten Miete schwer bis gar nicht vermittelbar sind. Sie befinden sich sowohl in privatem als auch genossenschaftlichem Eigentum. Es wird also mit einer Reserve argumentiert, die real nicht zur Verfügung steht.²

Zum 1.Mai 2015 trat schließlich das Zweckentfremdungsverbot erneut in Kraft. Diesmal mit dem vorrangigen Ziel, gegen Untervermietungen hotelartiger Betriebe als auch private Ferienwohnungen vorzugehen. Verträge, die vor diesem Datum unterschrieben wurden und die Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen enthalten, werden hiervon allerdings nicht berührt. Gemeint sind vor allem selbstständige oder gewerbliche Tätigkeiten der Nahversorgung.³

Als aktuelles Beispiel agiert die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin mit der Arbeit ihrer Studierenden „Leerstand ist keine Option“ gegen den Mangel an Wohnraum. In dem Projekthandbuch, das in Zusammenarbeit mit dem QM Moabit-Ost entstand, werden Möglichkeiten formuliert, den leerstehenden Gewerbebestand im gründerzeitlichen Viertel auch zu Wohnzwecken umzunutzen.⁴

1 Vgl. Sethmann 2010.

2 Vgl. Investitionsbank Berlin - Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand 2010.

3 Vgl. ZwVbG Land Berlin.

4 Vgl. M.Sc. Facility Management 2014.

ARBEITEN AUSSTELLEN WOHNEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Neben finanziellen Gründen spielt bei der Anmietung auch die Lage im Stadtraum und das soziale Umfeld eine Rolle. So ist die fußläufige Nähe zur Spree einer der Punkte, der als ausschlaggebend für die Wohnqualität angeführt wird. Die gute Infrastruktur ist unter anderem mit der Nähe zum Flughafen relevant für den Kundenkontakt. Aber auch die Nahversorgung ist durch das direkte städtische Umfeld gegeben.

LL.1: „Bei den Tagen des offenen Ateliers ham..irgendwie im Juli...aber an vielen beteiligen wir uns nich, weil...wir eher international arbeiten ne, aber wir wollen schon gerne so bisschen hier..“

LL.2: „Weil wir nur im Ausland gefragt sind, also ganz ganz wenig in Deutschland und ähm...wir wollen im Prinzip nicht...äh ich hab nichts gegen Rucksacktouristen, aber die stehlen uns die Zeit.“¹

Das Ladenlokal mit der Werkstatt und dem Ausstellungsraum zum Straßenraum hin erfährt Aufmerksamkeit, sowohl durch die Nachbarschaft als auch durch Passanten. Laufkundschaft ist für den Vertrieb der Objekte weniger entscheidend, der Handel funktioniert größtenteils über größere Messen und Ausstellungen.

LL.1: „(S)o die Nachbarschaft, da sind wir glaube ich bei den Kindern besonders begehrt, die gucken eben durchs Fenster (meinem Mann) auf die Hände, ne, wenn er arbeitet und so...und die Mütter freuen sich, dass sie dann mal wieder vor dem Fenster warten dürfen, weil ähm, wirklich also, das ist eher auf dieser Ebene, also dass man sich jetzt für die Arbeiten (von meinem Mann) interessiert, da hab ich das Gefühl, es verändert sich son bisschen was in Moabit (...)“²

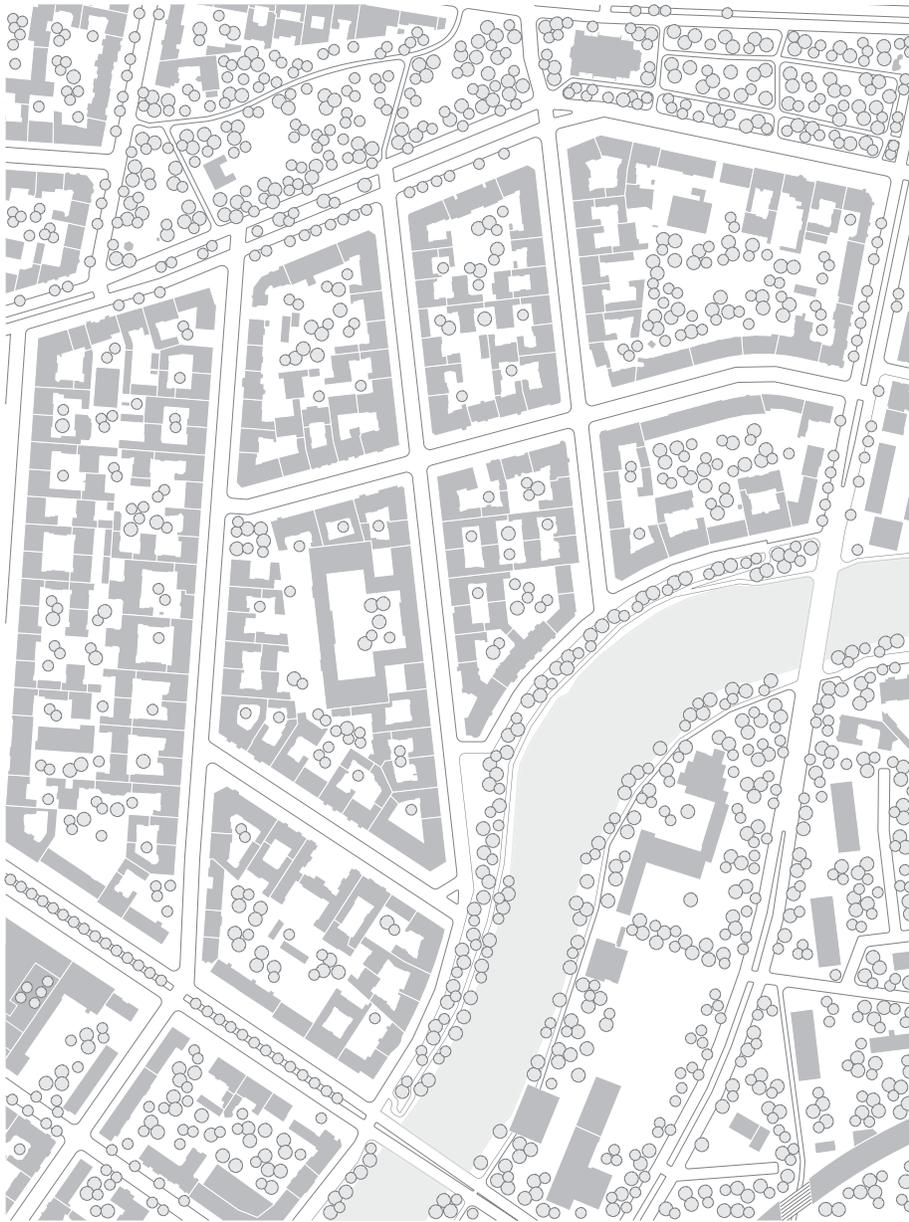
Mit entscheidend für die Bewohner ist auch die Präsenz im Viertel, die zu direktem Kontakt mit den Nachbarinnen und Nachbarn im Haus führt und somit auch zu einer Hausgemeinschaft. Die Nachbarschaft ist nicht als Kundschaft an dem Produkt interessiert, sondern kann sich - vor allem die Kinder - für die Werkstatt des Künstlers, das Handwerk und die ausgefallenen Objekte begeistern.

LL.1: „Ich glaube aber was es is, dass man eigentlich uns so leben lässt wie wir wollen, ich glaub das is was ganz Wesentliches um sich wohlzufühlen, ne, ja...dass man nich das Gefühl hat, man wird beobachtet oder es wird irgendwas bewertet, was wir tun oder dass es einfach komisch ist, was wir tun möglicherweise.“³

1 Interview IV 2015, Absatz 74.

2 Interview IV 2015, Absatz 185.

3 Interview IV 2015, Absatz 227.





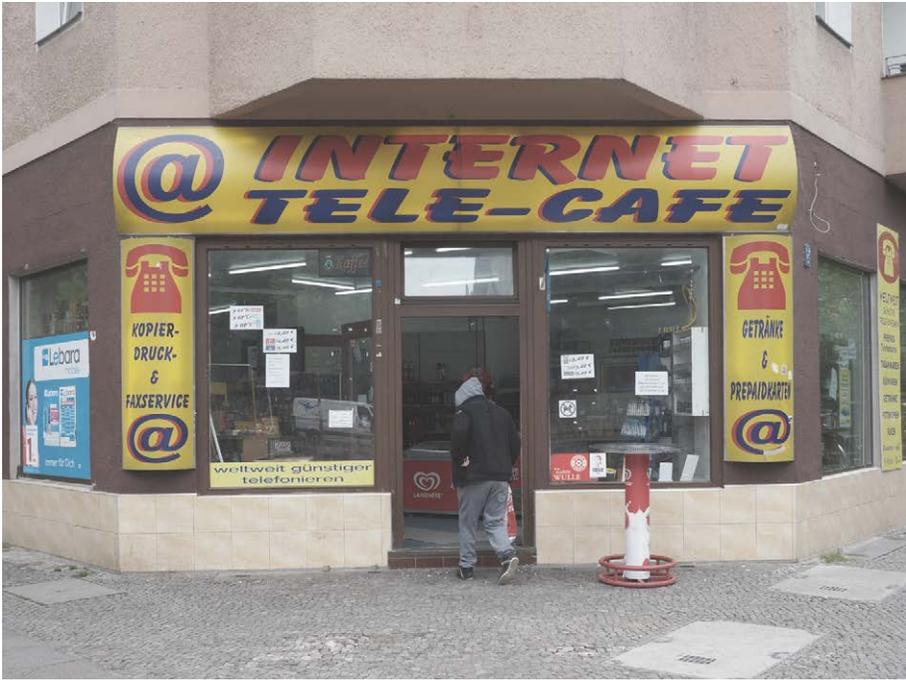


Abb. 15 | Moabit | S. 45 | M 1:5000
Abb. 16 | Moabit | S. 46
Abb. 17 | Moabit | S. 47





Abb. 18 | Moabit | S. 48
Abb. 19 | Moabit | S. 49

LL.1: „Im Haus erstmal super...gute ähm Stimmung muss ich sagen, ähm freundliches Miteinander aber natürlich mh mh, ne, Parterre, nimmt Pakete an, also, da sollte man sich mit uns gutstellen, ne.“

LL.2: „Wir müssten draußen eigentlich noch'n gelbes Schild hinmachen, nicht Paketausgabe, Paketannahmestelle.“¹

Generell gibt es unterschiedliche formale Anforderungen, die an Wohnungen im Erdgeschoss gegenüber höhergelegenen Wohnungen gestellt werden. So wird die Miete 16 Cent pro Quadratmeter niedriger als im Mietspiegel angesetzt, da es zu Beeinträchtigungen durch Passanten sowie die Nachbarschaft kommen kann.²

LL.1: „Weiße Durchsichtige (Vorhänge) machen lassen, ja...weil ähm also ich hab ganz ganz lange hier auch abends, ist das beleuchtet hier oben und man kann quasi wenn man passiert direkt, hier so..und da....meistens nur im Hemde oder so, sitze ich da...und mich stört das überhaupt nicht, irgendwo hatte ich das Gefühl...irgendwann hatte ich doch das Gefühl, es kommt...ein höheres Interesse...“

LL.2: „Es nimmt zu.“³

Zudem wird die Einbruchsgefahr höher eingeschätzt, weshalb in Neubauten Rollläden vorgeschrieben sind. Im Altbau haben Mietparteien allerdings keinen Anspruch darauf. Vermieter und Vermieterinnen müssen lediglich einem Nachrüsten zustimmen, die Kosten dafür aber nicht übernehmen.⁴

Auf öffentlich-rechtlicher Ebene ist der Bürgersteig dem Gemeingebrauch vorbehalten, womit das Bewegen, Stehenbleiben sowie das kurzfristige Abstellen von Waren oder Gegenständen zum Zweck des Transports oder Verladens gemeint ist. Zudem ist für das Aufstellen von Waren in einem Bereich von 1,5 m vor dem Schaufenster für den Gewerbetreibenden des jeweiligen Geschäfts keine Erlaubnis erforderlich. Für jede Nutzung, die darüber hinausgeht, wird eine Sondernutzungserlaubnis vom jeweiligen Bezirksamt benötigt, die auch entgeltlich ist.⁵

LL.2: „Wir hatten ne Bank, die sie uns gestohlen haben...ähh...und Stühle die sie uns gestohlen haben, jetzt haben wir die Pötte da draussen stehen, also, da hat nie jemand was gesagt...“

1 Interview IV 2015, Absatz 179.

2 Vgl. Sethmann 2007.

3 Interview IV 2015, Absatz 307.

4 Vgl. Sethmann 2007.

5 Vgl. Industrie- und Handelskammer zu Berlin - Sondernutzungserlaubnis 2015, 2-4.

LL.1: „Ne, im Gegenteil, das wird dann immer sehr begrüßt, wenn sich ne Oma hinsetzen kann, weil sie nicht mehr laufen kann, ist eigentlich eher vorteilhaft...ne, also sonst Auflagen, nein...Öffnungszeiten (...) da haben wir alle Freiheiten.“¹

Um das ehemalige Ladenlokal an die Wohnnutzung anzupassen, waren Umbaumaßnahmen der Sanitäranlagen notwendig, die auf eigene Kosten durchgeführt wurden. So waren durch die vorherige Nutzung als Büro getrennte WC-Anlagen vorhanden, die Küche nur in Form einer Teeküche ausgestattet.

LL.2: „Es ist nur so, im Prinzip, ich bin ja gelernter Tischler, wir ham also so viel wie's möglich, selber gemacht, also weil wir die finanziellen Mittel nicht zur Verfügung hatten (...).“²

Grenzen zwischen dem Verkaufs- und privaten Wohnraum werden auf unterschiedliche Weise etabliert. Zum einen ist die Ladentür immer verschlossen, die erste Hürde bildet daher das Klingeln. Der Übergang zum Wohnzimmer ist nicht formal durch eine Tür gekennzeichnet, er wird aber von dem Ehepaar als Grenze erfahren und auch bezeichnet. Bemerkenswert ist dabei die Position des Schreibtisches im Verkaufsraum, der direkt vor dem Übergang ins Wohnzimmer platziert ist, sodass eine Kontrolle dieser Schwelle geschaffen wird. Die Überlegung, diese Grenze auch baulich zu schaffen, wurde nicht umgesetzt, da der Publikumsverkehr durch die erste Hürde ausreichend kontrolliert wird.

LL.1: „Genau, dann sagen wir, hier stopp! Also hier beginnt privat, wenn wir sie nicht mögen, wenn man sie nicht so sympathisch findet.“³

Die Privatssphäre zu etablieren scheint auch ohne bauliche Schwellen möglich, wenn klar definierte Zonen geschaffen werden, die auch gegenüber Dritten vermittelbar sind.

LL.1: „Dazu muss man sagen, dass der (mein Mann) im Morgenmantel am Frühstückstisch zu sitzen (pflegt), auf der andern Seite hat er so gute Nerven, dass es überhaupt kein Problem is, wenn ein Kunde reinkommt.“

LL.2: „Stört mich nicht...“

LL.1: „Ne...Stört ihn auch nicht...klasse...(lacht).“

LL.2: „Ich bin da und es stört sie auch...also wenn sich die Leute dran stören dann

1 Interview IV 2015, Absatz 68.

2 Interview IV 2015, Absatz 147.

3 Interview IV 2015, Absatz 77.

sollen sie auch gehen, die Freiheit, die Freiheit muss der Mensch haben, sich in seinen eigenen Räumen so zu benehmen wie er möchte, so lange es kein öffentliches Ärgernis is...“¹

Wünschen an die Anpassungen des Wohnraums gemäß den eigenen Vorstellungen begegnet das Paar mit viel Eigeninitiative. Dies lässt sich unter anderem durch die vertraglich vereinbarte gewerbliche Nutzung erklären. Der Vermieter ist rein rechtlich nicht zu Maßnahmen verpflichtet, die für eine Wohnnutzung ansonsten erbracht werden müssten.

LL.1: „(E)r ist froh im Grunde, dass er dieses Parterre vermietet hat und er weiß jetzt seit wir wohnen hier seit 15 Jahren, dass wir ordentliche Mieter sind, die sehr gerne nett investieren in die Wohnung, ääh, ja, weil wir uns hier wohlfühlen wollen und da gucken wir nicht drauf äh ob die Teile nun von Ikea kommen oder so, wenn wir Geld haben dann geben wir das auch für ordentliche Sachen aus (...).“²

Dementsprechend großgestaltet sich der Einfluss auf die Gestaltung des Wohnraumes. Dies findet unter anderem Ausdruck in den eingepassten Möbeln des gelernten Tischlers. So wurde im Schlafzimmer ein begehrter Kleiderschrank verbaut und auch die Küchenmöbel nach eigenen Entwürfen realisiert. Der kreative Umgang mit den architektonischen Rahmenbedingungen zeigt sich auch in der Erweiterung des gegebenen Raums. Der Mangel an einem zusätzlichen Raum wird durch den Einbau einer abgehängten Empore im Wohnzimmer ausgeglichen. Zusätzlich ist ein Zimmer in der Wohnung eines Freundes in direkter Nähe angemietet, das Besuch vorbehalten ist. Die Möblierung des Verkaufsraums ist gleichzeitig der Messestand, vollständig zerlegbar und aus praktischen Gründen die Ladenausstattung. Mit dem hohen Maß an gestalterischem Spielraum wachsen auch die Möglichkeiten der Aneignung des Wohnraumes und der Grad der Zufriedenheit. Dabei ist der ökonomische Aufwand, in diesem Fall durch Eigenleistung, nicht unerheblich. Er wird trotzdem von den Bewohnern nicht als Bürde aufgefasst, sondern als Möglichkeit, den Wohnraum an die eigenen Vorstellungen anpassen zu können.

LL.1: „Ich denk auch, sobald ich das Gefühl hab, es stört mich, versuch ich das zu verändern, das kann man nich immer einzeln erklären.“³

1 Interview IV 2015, Absatz 301.

2 Interview IV 2015, Absatz 23.

3 Interview IV 2015, Absatz 317.



WOHNEN IM SHOWROOM

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD



! WOHNEN ZUR AUTHENTISCHEN PRODUKTPRÄSENTATION

§ ANGESTELLTENVERHÄLTNIS AUF KOMMISSIONSBASIS

€ K.A. / 75 m²

■■■■ GRÜNDERZEITVIERTEL I BELEBTE NACHBARSCHAFT

🏠 2 ZIMMER ETAGENWOHNUNG IM HINTERHAUS

👤 1 PERSONEN HAUSHALT

Verschiedene Marketingstrategien dienen der Shopping Experience, Unternehmen nutzen das authentische Erlebnis als Teil ihrer Vermarktung. Das Unternehmen BLESS designt seit 1997 Produkte, die von Kleidung bis zur Einrichtung reichen. 2011 wurde die Privatwohnung einer der beiden Designerinnen zum BLESS HOME. Die Marketingstrategie stellt die Produkte im Kontext einer privaten Wohnung aus, das Erlebnis soll authentischer als eine Kulisse in einem Geschäft sein. So wurde die Wohnung zum Showroom, von wechselnden Gästen bewohnt, die wiederum Kunden gegenüber als Gastgeber auftreten. Die jeweiligen Bewohner und Bewohnerinnen öffnen die Wohnung für Interessierte zu festen Zeiten und nach Vereinbarung. Die gesamte Wohnung ist mit Produkten von BLESS ausgestattet, der Bewohner selbst lebt umgeben von Gegenständen, die zum Verkauf stehen. Die ca. 75 m² große Wohnung liegt im dritten Stock eines Hinterhauses im Prenzlauer Berg und umfasst den Wohnkochbereich mit Balkon, ein Schlafzimmer sowie das Bad und Gäste-WC.

EXPERIENCE ECONOMY

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Andere Formen des Einkaufens behaupten immer mehr ihre Position neben den klassischen Arten des Konsums. Das Erlebnis des Einkaufens trägt zur Personalisierung und zum jeweiligen Produktwert bei.¹ Eine Erscheinungsform dieses einzigartigen Erlebnisses sind Pop-Up Stores, die ihre Exklusivität und damit ihren Reiz durch ihre Flüchtigkeit erlangen². Dabei ist das individuelle Erlebnis Teil des Produkts. Kunden und Kundinnen werden in persönlicher Form angesprochen, sie werden als Gäste bezeichnet und so situativ eingebunden.

stilinberlin.com: „Wait, what? So yes, you ring the bell and not only enter Bless' Berlin shop but also the temporary home of Jordan, who will welcome you inside, maybe serves you some tea on the No. 33 Workbed, a table that can be transformed into a bed and vice versa by a rotating system, and then shows you around the apartment, where loads of Bless pieces from current collections and past times are exhibited and for sale.”³

Auf anderer Ebene funktioniert das „Einkaufen im Wohnzimmer“ ähnlich. Durch die Kombination verschiedener Angebote wird eine persönliche Erinnerung geschaffen und mit dem Produkt verknüpft. Dabei steht die Authentizität des Produkts und das Erlebniss im Vordergrund.

SR.1: “I think it's really nice, when people come here and they sort of open up to me. When ahm...Like when they wouldn't otherwise, because in a regular shop, I think, you could say, you don't really have like the permission to know the employee. The employee is really just like the name tag and that's it.”⁴

2002 entstand die Idee für „Kauf dich glücklich“ in einer Kreuzberger WG, in der die gesammelten Möbel aus den 50er und 60er Jahren keinen Platz mehr fanden. Das Geschäft, in dem die Möbel zum Verkauf angeboten werden, wird mit einem Café kombiniert. Dabei werden Waffeln angeboten, deren geheime Rezeptur im Laden auch als Backmischung erworben werden kann.⁵ Inzwischen gibt es 14 Läden in Deutschland. Die Kombination aus eigener Modekollektion und Vintage-Möbeln als bewährtes Prinzip - die Gründer renovieren und richten weiterhin jeden Laden ein - wird auch von anderen kreativen Unternehmen als Marketingstrategie genutzt.

1 Vgl. Pine II/Gilmore 2011, 3-4.

2 Vgl. Beekmans/de Boer 2014, 140ff.

3 Scherpe 2015.

4 Interview I 2015, Absatz 22.

5 Vgl. Denk 2011.

Dahmen: „Unsere Kunden sollen sich in den Läden wie bei guten Freunden zu Hause fühlen. (...) Außerdem ist es doch ungewöhnlich, dass man bei „Kauf dich glücklich“ neben Mode auch ein Designbuch kaufen und Kaffee trinken kann. Es ist diese Gesamtmischung.“

Munier: „Wir wollen bloß keine Hemmschwelle produzieren. Deswegen ist das Unfertige, Unperfekte auch so wichtig. Es ist ein bisschen wie zu Hause: nicht immer picobello gewischt und ein bisschen durcheinander, menschlich eben.“¹

Als weiteres Beispiel lässt sich das „FvF Apartment by Vitra“ nennen. Die von der Online-Plattform „Freunde von Freunden“ ins Leben gerufene und von Vitra und anderen bekannten Herstellern eingerichtete Wohnung dient als Veranstaltungsort, kann für Kollaborationen oder Präsentationen angemietet werden. Wie der Name schon suggeriert, stellt „Freunde von Freunden“ hauptsächlich Portraits von Kreativ- und Kulturschaffenden dar, die einen urbanen kreativen Lifestyle repräsentieren, und gewährt einen Einblick in deren Privatleben und Zuhause.²

Freunde von Freunden: “At the same time, it is a physical expression of FvF’s online publication – a multi-faceted space for friends and partners to gather and express their creativity. The apartment offers a potential answer to the question: how does a digitally oriented generation, for whom creativity, sustainability and mobility are more important than status, live?”³

Das BLESS HOME nutzt ein ähnliches Geschäfts- und Marketingmodell. Hier wird allerdings nicht eine kulissenhafte Wohnung zum Treffpunkt Fremder gemacht, sondern die Wohnung, die dauerhaft bewohnt ist, wird zum Showroom. Seit der Eröffnung 2011 lebten verschiedene Bewohner oder Bewohnerinnen im BLESS HOME, die dann als Gastgeber gegenüber den Kunden und Kundinnen auftreten.

BLESS: „Da die meisten unserer Produkte erst bei der Anwendung im Alltag richtig zur Entfaltung kommen können, macht es Sinn, sie in einem privaten Kontext zu zeigen und zeitgleich auch den Ort mit interessanten Personen bewohnt zu wissen, die unserer Vorstellung von Gastfreundschaft und Lebensweise im Allgemeinen sehr nahe kommen.“⁴

1 Denk 2011.

2 Vgl. FvF Productions UG - About 2015.

3 FvF Productions UG - FvF-Apartment by Vitra Press Release 2015.

4 Gerstung 2014.

DIARY

I'd like to give you an impression about everyday life here in the BLESS Shop. Since I moved in last March, the place has grown in such a way that it is my own home now, a place for me to create and mix my personal things with the BLESS items. This diary is meant to show you what life can be like in the BLESS home. So have a look, and you are very welcome to visit me in the BLESS SHOP - my new home.

Mira Schröder¹

Durch Social Media oder auch den Blog zum BLESS HOME werden private Situationen öffentlich dargestellt, die ebenso wie das Konzept "Freunde von Freunden" einen Einblick in die individuelle Wohnsituation und den Lebensstil des Einzelnen geben. Bewohner und Bewohnerinnen entscheiden jedoch selbst, inwieweit das Privatleben gleichzeitig Marketinginstrument der authentischen Shopping Experience wird. Trotzdem verbinden etwa Blogs oder Zeitungsartikel den Showroom jeweils mit der Person, die dort lebt und nennen sie auch jeweils beim Namen. Ohne Rücksicht auf den Schutz der persönlichen Daten zu nehmen wird hier sowohl der Name als auch die Anschrift des jeweiligen Gastgebers im Internet veröffentlicht.

Die Haltung der Designerinnen bildet einen Gegensatz zu dieser Marketingstrategie: Es existieren keine Fotos der Beiden im Internet, sie lehnen sogar Interviews ab, bei denen Fotos gewünscht werden.²

SR.1: "(A)t the same time I don't want so much about myself on the internet, because ultimately I'm going to be moving out. And stuff on the internet, stuff on the internet doesn't go away. And I really don't want someone thinking I still live here. In a way, I mean, it's specifically, that it links one person, a photo of them, to one specific address. Like this is totally not normal and it also shows the inside of my house and it also says opening hours. I mean basically, if someone wanted to find me at a specific time, they could come here and it could be anyone. So, I mean, I'm not paranoid, but this is also a question of like me retaining some sense of privacy, you could say. And of course most normal stores don't have this. You don't know who works at a store, unless you're a customer and you have a personal relationship with them. But otherwise, you go in and it could be anyone, right?"³

¹ Schröder 2015.

² Vgl. Bartels 2015.

³ Interview I 2015, Absatz 14.



BLESS N°36 BEDSHEETS LAKE / BLESS N°42 HOLIDAYGARDEN

ÜBERALL UND JEDERZEIT

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Durch Entwicklung der Kommunikations- und Informationstechnologien ist Arbeiten überall möglich. Die damit einhergehende räumliche und zeitliche Entgrenzung führt zu neuen Definitionen von Arbeitsplatz und Wohnung. Durch die entstehende unscharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten ist selbst das typische Arbeitszimmer nicht für jede Form der Berufsausübung als Ort der Arbeit klar zu definieren.

Mischmietverträge sind eine Form der rechtlichen Abgrenzung von Gewerbe- zu Wohnraum in der selben Einheit. Anders verhält es sich bei einer Berufsausübung, die sich auf Computerarbeit an einem Schreibtisch bezieht. Eine typische Arbeitsweise der Kreativindustrie kann vom Vermieter oder der Vermieterin nicht verboten werden, denn sie ist Teil des Wohnens.¹

Das Wohnen im Showroom verlangt vom derzeitigen Bewohner zum einen geregelte Öffnungszeiten im Umfang von 20 Stunden in der Woche. Die Wohnung hat von 16 - 20 Uhr, mittwochs bis sonntags für Interessierte geöffnet. Zusätzlich können gesondert Termine vereinbart werden. Zum anderen übernimmt der Bewohner organisatorische Aufgaben, wie beispielsweise den Emailverkehr mit den Kunden und die Koordination zwischen Büros der Designerinnen in Berlin und Paris. Das BLESS HOME bildet faktisch das größte Lager der Produkte in Berlin, somit ist auch der Online-Shop vom Befragten zu betreuen. Der Bewohner des BLESS HOME tritt gegenüber Kunden und Kundinnen als Gastgeber und Verkäufer auf und arbeitet auf Kommissionsbasis, die mit der Miete verrechnet wird. Die Miete wird zum Großteil von BLESS übernommen und beinhaltet auch die Betriebskosten sowie Kosten für den Internetanschluss. Zudem wird eine Reinigungskraft gestellt.

SR.1: "Basically if I sell (...) like six or seven items. (...) Then I get to a point where I break even as in ahm...like from then on I can then earn, what the, what the commission is. (...) But I have to get to a certain point, which effectively covers all costs, so their contribution to the rent, which is more than half plus bills plus insurance plus the credit card machines all of these sort of additional things.(...) It is like a nice setup. But of course one must sort of reach for this carrot...all...For the first two weeks I would say of the month and then I get to the point when it's like OK I am gonna make some commission. Which is nice. I mean I have made more than I have put in as rent...in the long run."²

¹ Vgl. Hollander 2015.

² Interview I 2015, Absatz 8.

Grundsätzlich lässt sich die Arbeit in zeitlicher Perspektive vom „Leben“ durch das Arbeitszeitgesetz abgrenzen. Dies löste die vorher gültige Arbeitszeitverordnung ab, die aus steten Entwicklungen seit Beginn des 20. Jahrhunderts den Tag in Arbeits- und Freizeit unterteilt. Erst hieraus entwickelte sich dieses Gegensatzpaar und verstetigte sich in der darauffolgenden Zeit. Die Vorgabe der Arbeitszeit, aber vor allem der notwendigen Ruhezeit, dienen vorrangig dem gesundheitlichen Schutz der Angestellten (aber auch der Verbesserung flexibler Arbeitszeiten).¹ Durch voranschreitende Veränderungen im Berufsleben wird derzeit das Arbeiten an sich diskutiert, worunter auch die Einteilung des Tages in je ein Drittel Arbeiten, Freizeit und Schlafen hinterfragt wird. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales eröffnete die Debatte „Arbeiten 4.0“ mit einem Fragenkatalog im April 2015, der aktuelle Trends aber auch Analysen der Art und Weise, wie wir heute oder auch in Zukunft arbeiten, darstellt.² Diese Diskussion wird auch öffentlich geführt. Ende 2016 soll ein Maßnahmenkatalog Ergebnisse der Debatte aufzeigen. Durch das Arbeitszeitgesetz wurde auch die Normalarbeitszeit definiert, die eine 35-40 Stunden Woche vorsieht mit täglich acht Stunden Arbeit, von Montag bis Freitag. Diese Vorstellung entspricht aber zu großen Teilen nicht mehr den heutigen realen Arbeitsbedingungen vieler Berufstätiger.

Das Wohnen im Showroom wird durch die inhärente Dienstleistung bestimmt, die sich neben dem Umfang von 20 Stunden in der Woche durch zusätzliche Organisation kennzeichnet. Zusätzlich arbeitet der Bewohner aber auch in seinem Beruf und entspricht somit nicht der klassischen Definition des Angestelltenverhältnisses.

SR.1: "But in fact for me this is totally inconvenient because it does not allow me to work at regular office hours jobs because when I was working at, at (-). I was doing like nine am to three, maybe three thirty, if I was really pushing it. And then biking home for four. But, of course that's not a full day, so then these extra three hours that are missing. And of course I don't take lunch because I feel quite bad for leaving and all of this. And it upsets the rhythm of the office as well, too. Ahm...These three hours then, three of each working day, have to be made up. And then that's a full day and where do I do this day. I've to do that work at home, too."³

1 ArbZG §1.

2 Vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales - Arbeiten 4.0 2015.

3 Interview I 2015, Absatz 18.

Die zeitliche Entgrenzung der Arbeit führt zu unterschiedlichsten Arbeitszeitmodellen, unter anderem auch zu der häufiger auftretenden Art der selbstständig Tätigen, die projektweise und zeitlich selbstorganisiert ihre Arbeitszeit zu koordinieren haben.

Durch „Arbeiten 4.0“ wurde die Diskussion durch die Arbeitgeberverbände aufgenommen und im Hinblick auf die tägliche Arbeitszeit kritisiert, die durch das Gesetz vorgegeben wird. Dies entspräche nicht mehr der heutigen Form des Arbeitens und solle nur noch auf die Wochenstunden hin vorgegeben werden.¹ Diese Forderung wird aus der Perspektive des gesundheitlichen Schutzes der Beschäftigten wiederum stark kritisiert. So lassen sich aus wissenschaftlicher Sicht gesundheitliche Beschwerden mit längeren Arbeitszeiten in Verbindung bringen. Zu diesem Thema verfolgt die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin eine Studie, die erstmals die Arbeitszeiten, die Vereinbarkeit von Privat- und Arbeitsleben und den Gesundheitszustand einer breiteren Bevölkerung befragen und auswerten will.²

Durch die fortschreitende Entgrenzung der Arbeit müssen vor allem die Berufstätigen selbst die Arbeit und das Privatleben voneinander abgrenzen und notwendige zeitliche Intervalle wie auch räumliche Situationen definieren. In diesem Zusammenhang wurde auch der Begriff der Work-Life-Balance geprägt.

SR.1: "(I)t's nice, when you have a limited amount of time and you know it might not be eaten up by something, you just do something else. Like it's no problem, but, you know, doing this five nights a week, this sort of temperamental "Oh, I should schedule something at home, because maybe it would be uneventful. This is totally boring, you know? Like I really, I can't do it anymore. At the beginning, I was "Oh, this is great" like four hours, you know? I'm gonna devote this to my study or I'll devote this to film editing or I'll devote this to something. But you never really get settled, you never really get organized. If someone does come, it interrupts everything."³

Unter der Industrie 4.0⁴ wird die zunehmende Digitalisierung der Arbeits- und Produktionsprozesse verstanden. Im Bezug auf die alltägliche Arbeit findet dies Ausdruck in der digitalen vernetzten Arbeit. Auch durch die Möglichkeit der mobilen vernetzten Geräte eröffnen sich hier neue Möglichkeiten.

1 Vgl. Brossardt 2015.

2 Vgl. Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin 2015, 8.

3 Interview I 2015, Absatz 24.

4 Vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales - Arbeiten 4.0 2015.

Zufolge einer repräsentativen Umfrage lesen 42% der deutschen Angestellten nach Feierabend berufliche E-Mails, der gleiche Anteil befasst sich aber auch mit privaten Angelegenheiten während der Arbeitszeit. Ebenso groß (41%) ist der Teil der Befragten, die sich durch die alltägliche Vernetzung in ihrer Freizeit beschränkt fühlen und Probleme äußern, abzuschalten und zu entspannen.¹

SR.1: "(T)hen I have to go and I have to work my job, because I work as like a (...) as well, too. So, the time, that I'm supposed to nap, is not done and my next twelve hours is totally fucked. So, this is like, yeah, some things that happen with it as well, you know. Because in a regular shop you can just sort of like flick the lights on and off. You say like "Yes, sorry I'm like closing", or "Hey, I'm only paid until this time." This is also something as well, too with working on a pure commission idea. Yeah, I mean, it's frustrating, that of course that ahm...There's no real end. Emails are sort of endless as well, too."²

So äußerten 64% der Befragten einer Studie zum Work-Life-Blending, also dem flexiblen Vermischen von Berufs- und Privatleben, dass eine klare Trennung dieser beiden Sphären entscheidend ist. Der Beruf erscheint im Zweifelsfall auf Kosten des Privatlebens ansonsten Überhand zu nehmen. Demgegenüber praktizieren allerdings 40% der Befragten bereits einen Berufsalltag, der mehr Zeit fordert als vom Angestelltenverhältnis vorgesehen und in Form von Überstunden geleistet wird. 34% dieser Befragten arbeiten im Schnitt sechs bis zehn Überstunden in der Woche.³ Auch wenn diese Studien noch nicht weitgreifend genug angelegt sind, um daraufhin auf ein flächendeckendes Phänomen oder die grundsätzliche Veränderung der Arbeitswelt zu schließen, so lassen sich doch Veränderungen in der Arbeitswelt erkennen, die ebenso neue Herausforderungen für die Beschäftigten darstellen.

SR.1: "But you never really get settled, you never really get organized. If someone does come, it interrupts everything. (...) Someone come into the door, it's rare. I mean, this is like a rare thing, you know? Maybe the postman or something, if you're expecting a letter. But it's never like someone, a neighbour will come and want to have like a conversation with you for an hour or two. But, if you can imagine, it's exactly this. And expecting that this might happen. Everyday."⁴

1 Vgl. dpa 2015.

2 Interview I 2015, Absatz 12.

3 Vgl. Von Rundstedt 2015.

4 Interview I 2015, Absatz 24.

LEBEN IN DER PRODUKTKULISSE

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Prenzlauer Berg, wo sich der Showroom befindet, verfügt als Teil des Bezirks Pankow im Deutschlandvergleich über den größten zusammenhängenden Gründerzeitbestand und liegt im **MIETSPIEGEL** über dem ortsüblichen Durchschnitt Berlins. Durch die besondere Situation nach der Wende wurde das Viertel fast vollständig saniert und ist auch in anderen Bereichen - Arbeitslosenquote, Durchschnittseinkommen und Bildungsgrad - im Vergleich besser gestellt als andere Teile Berlins.¹

SR.1: "It doesn't represent even more than ten percent of like, you know, Berlin culture...I mean it's one brand, it's one neighbourhood, I mean, there's...That's the nice thing. For myself, personally, if I stay past November in the city, I am so excited to go as far away from here, like to move down to Neukölln, or to move down to even like ah...Charlottenburg, like somewhere really different."²

Der Standort des Showrooms ergab sich aus der Gelegenheit, die Eigentumswohnung der Designerinnen umzunutzen. Die Wohnung ist im Vergleich zu anderen Geschäften nicht durch Außenwerbung gekennzeichnet und erfährt somit auch keine Laufkundschaft. So wird vor dem Besuch der Wohnung eine Wegbeschreibung notwendig. Der Showroom liegt im Hinterhaus eines Altbaus im dritten Stock. Neben dem Klingeln, dem Weg durch das Vorderhaus und dem richtigen Aufgang im Hinterhaus findet sich die Wohnungstür als weitere Schwelle.

SR.1: "Like the value is really actually not in the items, it's in the image that they're trying to, to project. (...) It's sort of the same idea here. It's just a little bit more hidden, you know? It's attractive, because there's a hidden shop in Prenzlauer Berg."³

Die Öffentlichkeitsarbeit läuft vorzugsweise über das Internet. Blogs berichten über BLESS HOME als besonderes Berliner Erlebnis, dabei allerdings meist auf Englisch und für Touristen. Dass eine genaue Wegbeschreibung nötig ist, um Läden dieser Art als Besucher der Stadt überhaupt zu finden, gehört zu ihrem Konzept.

SR.1: "This makes sense. Instead of having your showroom, you have a real home, where it's lived in. (...) You could also have a, I don't know, a single family home, way out...in Potsdam, or something. Or you could have a shop, which looks like a home (...)."⁴

1 Vgl. Investitionsbank Berlin - Wohnungsmarktbericht 2015, 96.

2 Interview I 2015, Absatz 36.

3 Interview I 2015, Absatz 24.

4 Interview I 2015, Absatz 26.

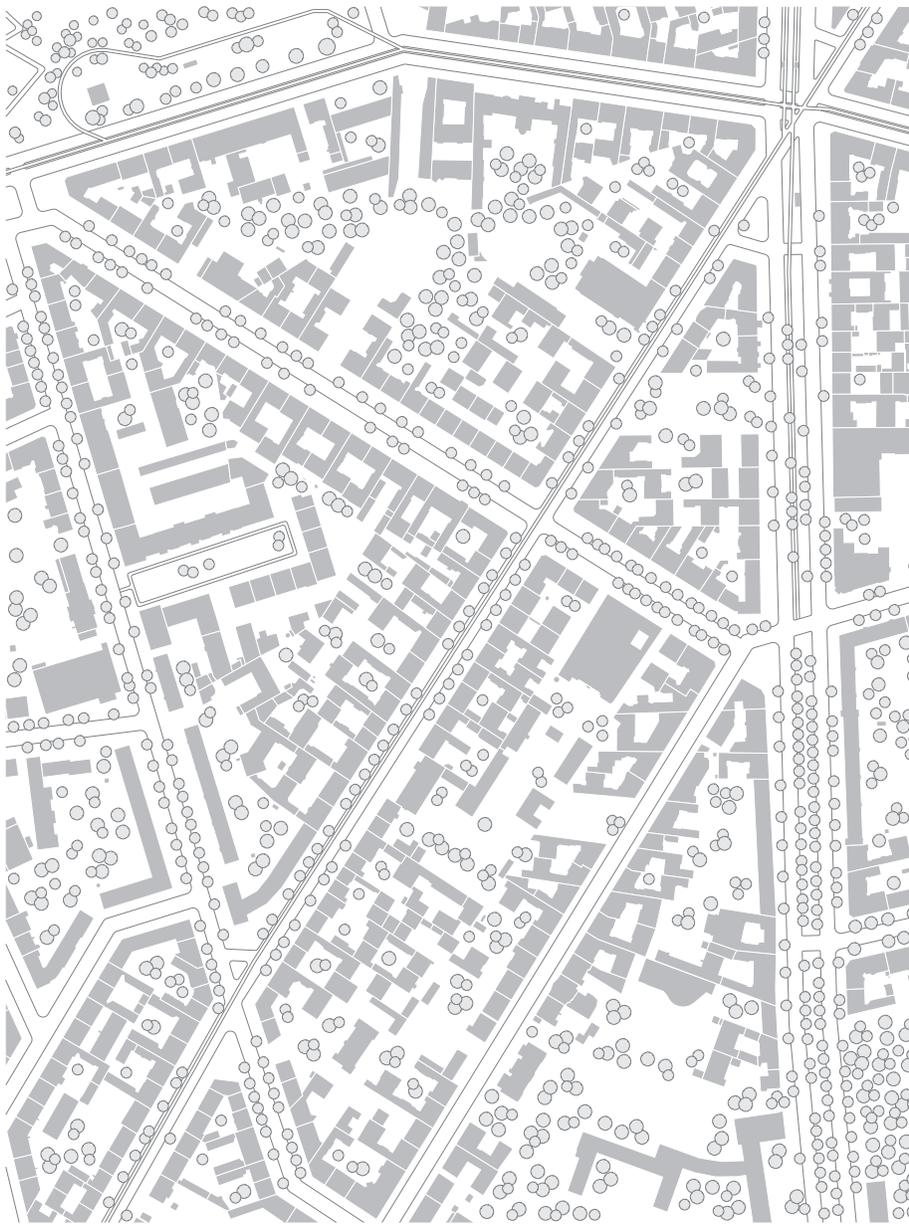








Abb. 22 | Prenzlauer Berg | S. 65 | M 1:5000
Abb. 23 | Prenzlauer Berg | S. 66
Abb. 24 | Prenzlauer Berg | S. 67
Abb. 25 | Prenzlauer Berg | S. 68
Abb. 26 | Prenzlauer Berg | S. 69

SR.1: "I mean, I've never been a person for (...) having a lot of things.(...) I mean, when you actually think about it, you know, coming to an apartment, it's quite lucky. I mean, really everything was here for me. Like ah...Dishes and, when I think about it (...) I work basically strictly by computer. (...) my work is not like a physical tangible work at the moment. (...) it's like everything is online or digital, you can say. (...) I don't want to stay at home like Thursday, Friday, Saturday nights. Like I'm out for whatever reason. I'm not home. So, I don't really need so much comfort, you could say. Yeah, like my bathroom, I've like my bathroom, my personal effects (...) Yeah, I mean, I don't know. It's like, when you move into like let's say a temporary WG and the bed is there and the sheets are there and the desk is there and really, when you start to install your own stuff, what's really yours? What really belongs to you, is not so much. A small box full perhaps and that's sort of, what it was like here."¹

Das Wohnen im Showroom wird zu großen Teilen durch die Produkte von BLESS gestaltet. Die Ausstattung des alltäglichen Bedarfs wird gestellt, ebenso ist sowohl die Zonierung der Wohnung als auch die Produktplatzierung bereits vorgegeben. Dies entspricht der kulissenhaften Idee einer kommerziellen Wohnsituation, wie sie etwa auch in der IKEA Möbelausstellung zu finden ist. So sind Produkte ihrer Funktion nach den klassischen Nutzungen der Räumlichkeiten zugeordnet.

SR.1: "Same like the bathroom. I mean, beforehand they had like ahm...I guess, you would say, like things you might use in your bathroom, like these towels, that bless does. And I think like a swimsuit. So it makes sense to have it close to the shower. Ahm...It's so silly. It doesn't need to be there like, you know? This is not a...A game of hide and seek, like you don't need to go into all of these little things. So, genuinely you don't have to look at the toilet, there's no reason to go in there."²

Dementsprechend entstehen Grenzen der individuellen Aneignung bei dieser Wohnform. Durch die Vorgabe der Ausstattung bildet sich ein beschränkter Gestaltungsspielraum, der sich auf die Anordnung der gegebenen Einrichtung und Produkte begrenzt. Der Umgang mit dem Vorhandenen lässt dementsprechend nur kleinere Maßnahmen zur Veränderung der Situation zu. Die Wohnung in ihrer Ausstattung als Showroom wird derart vom Bewohner selbst angepasst, dass die aktuelle Kollektion und gefragte Produkte im Wohnzimmer im eigenen Blickfeld

1 Interview I 2015, Absatz 32.

2 Interview I 2015, Absatz 28.

platziert sind. Dies dient, wie in jedem anderen Verkaufsraum auch, der Kontrolle der Einkaufenden durch das Verkaufspersonal. Ebenso beschränken sich die Gestaltungsmöglichkeiten des Bewohners auf den Umgang mit den gestellten Produkten und kleine Modifikationen der Gegebenheiten.

SR.1: "We have plans to do some renovations. Because I've made more money, there's now a larger budget to ahm...Expand or something. We will change stuff and make it sort of more my taste. Ah...Which is nice, cause after six months, when you're not totally into the place you live, it can get a bit tiring, you know? (...) this city-wallscape and all of this stuff. For me, it's not my taste and I never sold it and so of course it's like, you know? This image, I'm really getting sick of looking at it. Ahm...So, this will change, which is nice. So, actually in about a month or so, it will be pure white again (...) I'm slowly going to do the garden and like little things, that would actually make it like livable, I think, for the next six months."¹

Als weitere Maßnahme, die als Vermittlung zwischen dem Wohnen und Arbeiten begriffen werden kann, verhandelt der Bewohner in Absprache mit BLESS die Öffnungszeiten des Showrooms, um sie besser an seine persönliche Zeiteinteilung anzupassen. Er arbeitet hauptsächlich in einer anderen Branche und versucht daher, die Arbeitszeiten, die durch seine Wohnform entstehen, mit denen, die sein Beruf erfordert, aufeinander abzustimmen. Auch räumlich werden kontrollierte Schwellen gegenüber den Kunden und Kundinnen etabliert. Dies dient zum einen der direkten Kontrolle bei mangelndem Vertrauen in der eigenen Wohnung. Zum anderen schafft der Bewohner hiermit unterschiedliche Zonen, die situativ der privaten oder der öffentlichen Sphäre zugeschrieben werden können.

SR.1: "I think it's this idea, that they've given me a limited amount of space in sort of like "Ok, like I have an apartment, can I not ahm...You know, like...Like...For example, I sleep on the bed and the bed has sheets, which they produce. So, of course it's very good for me to show the bed. But, like... Yeah, I don't always want to show my bed. Like, I don't always want to make my bed, like, you know? (...) I'm not someone, who is like ahm...You know, privacy is not like the most important thing to me, but it's more this idea of...I really like this concept or the idea of coming to my house and I really like you would only to go to the places, where I want you to go."²

1 Interview I 2015, Absatz 24.

2 Interview I 2015, Absatz 28.

Auch das Unterbringen privater Gegenstände ist durch die vorhandene Gestaltung der Wohnung räumlich auf einen Wandschrank, der nicht abschließbar ist, beschränkt.

SR.1: "I would so just love to have like one little thing that I know is like locked and safe and only mine and I don't feel like this. And it's not just ahm because of people coming but it's actually it's more the feeling that the apartment is really not mine. Not as a tenant, like cause even as a tenant it's yours. You know, people aren't just coming in."¹

Durch das Marketingkonzept bleibt der besondere Kundenkontakt, der keinem üblichen Geschäft gleichen soll, einer der besonderen Aspekte der speziellen Wohnsituation. Das Wohnen im Showroom impliziert das persönliche Kennenlernen von Gastgeber und Gästen. Gleichzeitig bleibt der kommerzielle Gedanke erhalten. Es gelten weiterhin unterschiedliche Verhaltensregeln für den Besuch in einer Privatwohnung und das Betreten eines Geschäfts. Abhängig vom Benehmen der Kunden kann die gewünschte Situation entstehen, aufgrund der Unschärfe zwischen Wohnung und Verkaufsraum kann es aber ebenso zu Missverständnissen kommen. Gerade durch das Inszenieren einer Wohnsituation vergessen Interessenten manchmal, dass es sich nicht um ein herkömmliches Geschäft handelt, sondern sie sich gleichzeitig in der privaten Wohnung eines Fremden aufhalten.

SR.1: "Like I, you know...Cause I think, I mean, it is a lot of, perhaps not a lot of afford, but I think, it is a big commitment, like to let someone in, because of course like I let someone in, but then all of a sudden, it becomes this sort of public space. And I can't be like "Oh yeah, you know, like I have to, you know, do something now, bye!" Like you have to leave. It's not like this, I really have to stay open until they're done."²

Das Verhandeln von privater und öffentlicher Sphäre bleibt auch für den Bewohner eine dynamische Leistung, die fortwährend hinterfragt und verändert wird. Durch kleine Interventionen, zum Beispiel das Schließen der Schlafzimmertür, kann er bestimmte Bereiche voneinander abgrenzen. Diese Maßnahmen bleiben aber wirkungslos, wenn Kunden sie nicht beachten. Unachtsame Besucher und Besucherinnen verletzen daher unbeabsichtigt seine Privatsphäre. Demgegenüber ist das persönliche Kennenlernen gleichwohl an ein kommerzielles Modell gebunden. Wohnen im Showroom bedeutet, dass zwischenmenschliche Beziehungen genauso

1 Interview I 2015, Absatz 7.

2 Interview I 2015, Absatz 14.

engagiert entwickelt und gepflegt werden, wie dies ansonsten im Kundenkontakt auch üblich ist. Eventuelle Antipathien sind hier vom Bewohner außer Acht zu lassen.

SR.1: "This has been some sort of challenge for me, is like inviting people who come in and I'm just like (...) you're so not interesting to me. I don't really so much feel like talking with you. (...) I don't really care so much about your life, I don't want to tell you about my life. It's just, it's, it's forced ah to be personal when I don't want it to be."¹

Die Shopping Experience als Marketingstrategie erfordert, Fremden Einblick in die private Lebenssituation zu gewähren. Dies spielt sich auf räumlicher Ebene durch das Öffnen der eigenen Wohnung, auf mentaler Ebene durch die aktive Kontaktaufnahme und das Kennenlernen ab. Entscheidend ist jedoch die Marketingstrategie. Der Verkauf von Waren ist weiterhin das Ziel vom Arbeiten und Wohnen im Showroom.

SR.1: "(...) I want to make it like really comfortable and it's sort of nice, when someone comes here and it's like "Put your bag down, take your time" Like "Ok, who are you? What's your story?" But like, you know, having a tea with someone, it's like "How many hours?" It's like "No way" This is so not like appropriate from my point of view. And that's not really what's this about. It's supposed to be an alternative for shopping, not like ah... Ah...shopping slash social Experience, you know?"²

1 Interview I 2015, Absatz 4.

2 Interview I 2015, Absatz 29.

WOHNEN ALS WÄCHTER

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD



! BEWACHEN DURCH BEWOHNEN

§ DIENSTLEISTUNGSVERTRAG

€ 476,00 € / 80 m²

■■■■ SUBURBANER RAUM

■ HISTORISCHE DORFSCHULE

■■ WOHNGEMEINSCHAFT

Das Unternehmen "Camelot Europe" verwaltet im Auftrag der Eigentümer oder Eigentümerinnen leerstehende Immobilien nach dem Prinzip „Bewachen durch Bewohnen“. Bis ein zukünftiges Nutzungskonzept für das Gebäude entwickelt ist oder die Immobilie verkauft wird, stellen „Hauswächter“ sicher, dass die Liegenschaft nicht beschädigt wird und an Wert verliert. Seit Januar 2015 wird eine historische Dorfschule am Stadtrand Berlins bewohnt. Das Gebäude, zu dem auch ein großzügiger Hof und ein Garten gehört, wurde zuletzt als Kindertagesstätte genutzt bis das Hauswächter-Unternehmen mit der Objektbewachung beauftragt wurde. Zu geringen Kosten wohnen die Wächter in direkter Nachbarschaft zur zentralen Parkanlage der Siedlung. Wohnräume und Außenbereich bieten viel Platz, sanitäre Einrichtungen und Küchen werden von der Hausgemeinschaft gemeinsam genutzt. Aktuell leben 10 Personen in den Räumlichkeiten. Um als Hauswächter in die teils ungewöhnlichen Immobilien einziehen zu können, ist eine Bewerbung über die Website von Camelot erforderlich, welche die unterschiedlichen Angebote vorstellt.

ANTI-KRAAK INSTANDBESETZEN UND BEWACHEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Das Unternehmen "Camelot Europe", das Leerstandsmanagement in Form des Hauswächter-Prinzips anbietet, ist heute im westeuropäischen Raum etabliert. Ausgehend von 18 Standorten werden Menschen zur Objektbewachung von leerstehenden Immobilien vermittelt.¹ Gegründet wurde Camelot 1993 in den Niederlanden, wo sogenannte Anti-Kraak Unternehmen bereits ab den 1990er Jahren entstanden. Anti-Kraak Unternehmen bieten Eigentümern und Eigentümerinnen durch das Hauswächter-Prinzip neben der Instandhaltung der leerstehenden Immobilien, vor allem Schutz vor illegalen Hausbesetzungen. Seit 2010 ist das Unternehmen auch in Deutschland vertreten, zunächst mit Niederlassungen in Düsseldorf und Hamburg - 2013 eröffnete die jüngste Filiale in Berlin.²

Das Besetzen von Häusern blickt in den Niederlanden auf eine reiche Tradition zurück. Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde eine gesetzliche Grundlage zur Legitimation geschaffen. Das Besetzen war keine Straftat, solange die Gebäude nicht genutzt wurden. Anfang der 1980er Jahre wurden die Eigentumsrechte gestärkt, nachdem zunehmend Auseinandersetzungen zwischen Besetzerzene und der Polizei aufgrund von Zwangsräumungen eskalierten. Folglich wurden die Bedingungen, die eine Besetzung legitimierten, reglementiert. Die Räumlichkeiten mussten nun ein Jahr lang leerstehen, bevor sie besetzt werden durften. 2010 wurde schließlich ein Gesetz zum generellen Verbot von Hausbesetzungen verabschiedet. Die Zahl der Hausbesetzer nahm bereits seit den 1980er Jahren kontinuierlich ab. Stattdessen drängten die Anti-Kraak Unternehmen auf den Markt, die Schutz vor illegalen Besetzungen versprachen. Heute gehen die Schätzungen zu Zahlen der Hauswächter in den Niederlanden in die Zehntausende. Dies übersteigt die Zahl der Besetzer zu jedem Zeitpunkt bei Weitem.³

Auch in Berlin sind Hausbesetzungen ein bekanntes Phänomen, rechtlich legitimiert waren sie jedoch zu keinem Zeitpunkt. Bis heute werden Räumungen aufgrund von gesetzlichen Grundlagen gerechtfertigt, die auf einen Beschluss aus dem Jahr 1981 zurückzuführen sind. Die Zwangsräumung besetzter Gebäude innerhalb von 24 Stunden durch die Polizei ist rechtlich zulässig, unabhängig von strafrechtlicher Anklage oder Räumungsbefehl.⁴

1 Camelot - Unsere Büros 2015.

2 Camelot - Unternehmensgeschichte 2015.

3 Vgl. Priemus 2011, 1-3.

4 Vgl. Holm/Kuhn 2011, 644-658.

Mit den Senatsbeschlüssen gemäß der „Berliner Linie der Vernunft“ wurde jedoch ebenso die Bereitschaft zur Verhandlung mit der Besetzerszene signalisiert. Auch wenn dies in der Praxis nicht in jedem Fall berücksichtigt wurde, zeichneten sich diplomatische Tendenzen ab. Besonders im Rahmen von Instandbesetzungen kam es zur Etablierung von bereits bestehenden Hausprojekten durch individuelle Vereinbarungen zwischen den Parteien in Form von Miet-, Pacht- und Kaufabkommen. Auf diese Weise wurde die Mehrheit der zunächst illegalen Besetzungen legalisiert. Diese Entwicklung bewahrte einerseits einen beträchtlichen Teil der damaligen Besetzer vor dem Verlust der Wohnung. Andererseits wurden autonome Gruppierungen, die nicht zu Verhandlungen mit den Autoritäten bereit waren, kriminalisiert. Auch in Berlin nahm die Zahl der Besetzungen seit der Wende zunehmend ab. Heute beschränkt sich die Szene zunehmend auf einzelne Projekte, die teils durch öffentliche Unterstützung und Akzeptanz getragen und zumindest für den Moment geduldet werden.¹ Gemäß den rechtlichen Bestimmungen in Berlin und der aktuell sehr überschaubaren Anzahl von neu initiierten Hausbesetzungen² lässt sich nun die Vermutung aufstellen, dass Hauswächter-Unternehmen im deutschen Kontext ihr Angebot nicht in erster Linie an besorgte Eigentümerinnen und Eigentümer richten, die eine illegale Besetzung fürchten. Vielmehr scheint sich das Hauswächter-Konzept vor dem Hintergrund eines angespannten (Wohnungs) Marktes durch die (Zwischen)Nutzung von Leerstand zu legitimieren.

HW.2: „Also, wir beide sind nicht besonders d'accord, wie diese Firma...wofür sie eigentlich ursprünglich steht und aus was sie entstanden ist, also in Holland diese Anti-Hausbesetzerszene. (...) Wäre das jetzt in Deutschland ähnlich und im Moment ist es einfach nicht so, Gott sei Dank, dieses Gebäude bietet sich nicht unbedingt an für 'ne Hausbesetzung. (...) Die würden wahrscheinlich auch aufgrund des Denkmalschutzes sofort rausgeklagt und geräumt werden. Und das ist jetzt nicht unbedingt Wohnraum, der gestohlen wird. Deswegen kann ich es gerade noch so mit vertreten und finde es so ok. Und solange das so läuft, macht mir das auch Spaß. Ist irgendwie ganz nett.“³

1 Vgl. Holm/Kuhn 2011, 644-658.

2 Vgl. Berlin Besetzt 2015.

3 Interview II 2015, Absatz 79.

In der Tradition der Instandbesetzungen steht der Erhalt der Räumlichkeiten im Vordergrund. In diesem Falle jedoch, ohne dass die Wächter selbst langfristig profitieren. Beauftragt mit der Objektbewachung wird Camelot von privaten Eigentümern und Eigentümerinnen, aber gerade in Deutschland auch vermehrt von der öffentlichen Hand. In Berlin verwaltete das Hauswächter-Unternehmen vor allem landeseigene Immobilien. In den letzten Monaten mussten die öffentlichen Gebäude jedoch vermehrt kurzfristig geräumt werden, da die Räumlichkeiten zur Unterbringung von Flüchtlingen gebraucht wurden.¹

HW.1: „Aber dann kam halt zwischendurch diese Nummer mit den ganzen Flüchtlingen (...) hier war die Flüchtlingsdelegation auch schon. (...) Da kriegt man dann natürlich schon Angst, keine Ahnung. Und es hieß, naja, es wäre wahrscheinlich ein bisschen schwierig hier (...) Naja, es lohnt sich hier halt, glaub' ich, einfach nicht so richtig.“

HW.2: „Also, ich selber vermute, dass wir hier schon noch so'n bisschen länger drinne bleiben können, aber (...) sicher können wir uns natürlich nich' sein.“²

Gerade größere Immobilien werden für die Unterbringung von Flüchtlingen eingesetzt. Die Hauswächter mussten teils sehr kurzfristig ihre Wohnräume verlassen. Im Allgemeinen ist Camelot bemüht, den Hauswächtern in diesen Fällen Ersatz anzubieten. Die Wächter sollen nach Möglichkeit in ein anderes Projekt wechseln. In Berlin stehen jedoch mit dem Rückzug der öffentlichen Hand als bestimmender Auftraggeber immer weniger leer stehende Immobilien zur Verfügung. Daher gestaltet es sich zunehmend schwer, alternative Unterkünfte für Wächter der ehemaligen Projekte zu finden.

¹ Maurer 2015, 4.

² Interview II 2015, Absatz 139-152.



 CAMELOT
deutschland

BEWACHT
DURCH
HAUSWÄCHTER

T. 040 - 8080 38 700
camelotdeutschland.de

WACHEN UM ZU WOHNEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Die ökonomischen Rahmenbedingungen des Hauswächter-Programms definieren sich vorrangig über das Angebot der Leistungen, die Unternehmen wie Camelot im Bereich der Objektüberwachung anbieten. Anstelle eines traditionellen Wachdienstes oder der Installation von Kameras wird eine kostengünstige Alternative angepriesen.¹ Zum Schutz und zur Instandhaltung der Räumlichkeiten werden Menschen als Hauswächter für begrenzte Zeit in den leerstehenden Gebäuden untergebracht. Das Prinzip „Bewachen durch Bewohnen“ soll zudem der Nachbarschaft den Eindruck vermitteln, dass Eigentümer und Eigentümerinnen „in der Zeit des Leerstands aktiv Verantwortung übernehmen und das Image der Gegend aufrechterhalten.“²

Camelot wird vor diesem Hintergrund nicht nur mit der Vermittlung und Auswahl der Hauswächter beauftragt. Das Unternehmen betreut und verwaltet die Liegenschaften, bis Eigentümer und Eigentümerinnen diese Dienstleistung nicht mehr in Anspruch nehmen möchten. Ein direkter Kontakt zwischen den Parteien ist von Camelot weder geplant noch gewünscht.

Die Aufgaben der Hauswächter beziehen sich weniger auf das Wohnen, sondern vielmehr auf die Instandhaltung und Pflege der Liegenschaft. Werden Schäden an der Immobilie oder auf dem Grundstück festgestellt, ist Camelot umgehend darüber zu informieren, damit diese zeitnah behoben werden können.

HW.2: „Die Regeln, die Camelot aufstellt (...), die sind zugeschnitten auf eine Dienstleistung, die wir für sie erbringen (...). Also, wir bewachen das hier und die Regeln (...) sagen: Haltet eure Klappe, macht hier nichts dreckig und bewacht das Gebäude. Mehr nicht.“³

Die Betonung der Dienstleistung verweist auf das Vertragsverhältnis zwischen Camelot und den Hauswächtern und somit auf die Rechtsgrundlage, die im Streitfall zur Anwendung kommt. Bei den Hauswächterverträgen handelt es sich um **ATYPISCHE VERTRÄGE**, wobei die Dienstleistungskomponente stärker gewichtet wird als die mietvertragliche Komponente. Die Nutzung der Räumlichkeiten durch die Hauswächter fällt nicht in den Bereich der Vermietung, sondern stellt eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung oder **LEIHE** dar. Die mietvertragliche Komponente beschränkt sich rein rechtlich auf das Abhängigkeitsverhältnis

1 Camelot - Hauswächter-Konzept 2015.

2 Camelot - Hauswächter-Konzept 2015.

3 Interview II 2015, Absatz 30.

zwischen den Hauswächtern und dem Unternehmen: Die Nutzung wird zugestanden, wenn die Bewachung des Objekts durch die Anwesenheit der Wächter gesichert ist. Die Gegenleistung, die zum Gebrauch der Räumlichkeiten berechtigt, ist als mietvertraglicher Aspekt zu werten. Sie tritt gegenüber der Dienstleistung jedoch in den Hintergrund.¹ Die Vereinbarungen zur Gebrauchsüberlassung sind zudem mit weiteren Kosten verbunden. Für die Objektbetreuung entrichten Eigentümerinnen und Eigentümer eine Verwaltungsgebühr an Camelot, aber auch die Hauswächter zahlen eine monatliche Pauschale an das Unternehmen.

HW.2: „(L)aut unserem Vertrag ist es eine Vertragspflegegebühr (...) für die Nutzungsüberlassung. Wie das sich genau zusammensetzt, ist uns allen nicht ganz klar (...).“²

Die tatsächlichen Kosten ergeben sich dann durch gegebenenfalls abweichende Nebenkostenbeiträge je nach Projekt. Aber auch die Lage und Größe der individuell zu nutzenden Wohnfläche spielt eine Rolle.³ Grundsätzlich ist jedoch hervorzuheben, dass die Kosten in vielen Fällen deutlich geringer ausfallen als die regulären Mieten. Im Vergleich zum lokalen Mietspiegel, der die durchschnittliche Kaltmiete für die entsprechende Wohnlage mit 5,84 €/m² beziffert⁴, zahlen die Hauswächter bei Umlage der Pauschale unter Abzug des Nebenkostenbeitrags 4,70 €/m². In innerstädtischen Gebieten oder bei qualitativ höherer Ausstattung fallen die Differenzen dann entsprechend größer aus. Die durchschnittliche Kaltmiete für Berlin beträgt 8,79 €/m² bei vergleichbarer Ausstattung und Wohnlage.⁵

HW.1: „Hier zahlen wir (...) 238 Euro Pauschale. (...) Und man muss sich um nichts kümmern. (...) So, man muss sich auch nich' die Gedanken machen, was weiß ich, um undichte Fenster, zuviel Heizen, oder so. Das ist egal alles. (...) "Zahlen wir nich'", sagen wir so. Das ist immer nur 'ne Pauschale.“⁶

Der Preis, der hierfür zu zahlen ist, schlägt sich in der unsicheren Rechtslage der Hauswächter nieder. Aufgrund der Vertragslage können sie sich im Streitfall nicht auf das Mietrecht berufen. Besonders deutlich wird dies in Bezug auf die grundlose Kündigung und die stark verkürzten Fristen.

1 Vgl. RA Krause - Camelot Event 2012.

2 Interview II 2015, Absatz 24.

3 Vgl. Camelot - Hauswächter: Wie es funktioniert 2015.

4 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Mietspiegelabfrage 2015.

5 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Mietspiegeltabelle 2015.

6 Interview II 2015, Absatz 161-169.

Anstelle der drei Monate, die Mietern und Mieterinnen zugesprochen werden, müssen die Hauswächter nach vertraglicher Vereinbarung die Gebäude innerhalb von vier Wochen räumen.

HW.1: „(D)as wär´ schon ein ziemlicher Supergau hier, so schnell raus zu müssen. Ich wüsste jetzt auch nicht so genau, was ich dann machen soll.“¹

Gegebenenfalls werden den Bewachern durch das Unternehmen dann Räumlichkeiten zum Ersatz innerhalb anderer Objekte angeboten, vorausgesetzt die Kapazitäten bieten sich an. Unter diesen Umständen fällt es demnach zu großen Teilen in den Verantwortungsbereich der Wächter selbst, sich gegenüber dem drohenden sehr kurzfristigen Verlust der Wohnung abzusichern. Eine Möglichkeit ist die vormals bewohnte innerstädtische Wohnung nicht aufzugeben, sondern unterzuvermieten.

HW.1: „Also für ein Jahr darf (die Zwischenmieterin) sicher da rein. Ist ja auch ´ne Freundin irgendwie (...). Und ich hab´ auch das Gefühl, (...) also dass sie´s nich´ mehr auf´m Schirm hat (...). Naja, ich hab´ ihr gesagt, dann muss sie halt kurzfristig vielleicht ausziehen unter Umständen und die Leute machen aber alles, um ´ne Wohnung zu kriegen, hier erstmal. Und wenn sie erstmal drin sind, dann kriegt man sie auch manchmal nich´ so schnell wieder raus. Also, ich meine, klar würd´ ich sie jetzt nicht irgendwie auf die Straße setzen (...). Also, man denkt sich das so nett aus mit so´ner (...) Notwohnung in der Stadt(...), aber ob das dann wirklich so funktioniert, weiß ich nich´.“²

Auch die Vereinbarungen zum Gebrauch unterscheiden sich deutlich von mietrechtlichen Verhältnissen. In regelmäßigen Abständen kontrollieren Angestellte des Unternehmens den Zustand der Objekte, wobei die Hauswächter verpflichtet sind, diesen jederzeit Zutritt zu gewähren. Die Kontrollen beziehen sich nicht nur auf den Zustand der Liegenschaft im Allgemeinen, der Zutritt zu den privat genutzten Wohnräumen ist ebenso regelmäßig einzuräumen.

II2: „Schon immer ein bisschen Aufwand. Wir müssen dann halt sauber machen und...“

II1: „Und die haben tatsächlich (...) erst mal so kleine Zettelchen.“

II2: „Auf diesen Zetteln ist ´ne ganze Liste, da können die 1000 Sachen ankreuzen. Es gibt im Endeffekt nur eine Zeile ganz unten, wo steht ´Alles ist in Ordnung (...).“

¹ Interview II 2015, Absatz 139.

² Interview II 2015, Absatz 153.

HW.1: „Aufräumen, Müll wegbringen, oder solche Sachen. (...) Tatsächlich kommen die zum kontrollieren, ob aufgeräumt ist. (...) Also, am Anfang waren sie irgendwie gar nicht zufrieden. Und dann (...) ging das irgendwann. Also, es sind auch halt alle frisch eingezogen. Natürlich standen da überall Sachen rum (...). Ich find' das auch irgendwie nach wie vor seltsam, aber gut, nach einer Weile hat man das so raus, wenn sich (Camelot) ankündigt, dann räumen halt alle mal kurz auf...“¹

Das Einverständnis zum Zugang zur Wohnung ist über das **HAUSRECHT** geregelt. Hierüber verfügt bei Vermietung oder Verpachtung die jeweilige Mietpartei, auch gegenüber dem Vermieter oder der Eigentümerin der Wohnung. Der willkürliche Zugang und Aufenthalt in den Wohnräumen wird hiermit untersagt. Auch die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung spricht den Nutzerinnen und Nutzern das praktische Hausrecht zu.²

Geschützt wird hier die räumliche Privatsphäre laut Grundgesetz. „Die Wohnung ist unverletzlich.“³ Mit der Unterzeichnung des atypischen Hauswächtervertrags, der die Gebrauchsüberlassung der Dienstleistung unterordnet, verzichten die Wächter daher auf grundsätzliche gesetzliche Schutzbestimmungen, die dem Wohnmietrecht vorbehalten sind. Es lässt sich daher festhalten, dass die vertraglichen Grundlagen des Hauswächter-Programms in erster Linie die Interessen der Eigentümer und Eigentümerinnen schützen.

Rechtsanwalt A. Krause: „(Sie) können hier wirklich im Rahmen der Vertragsfreiheit diese Dinge sehr Eigentümer-freundlich regeln, ohne dass entsprechend Mietrecht und die mietrechtlichen sozialen Schutzvorschriften zur Anwendung kommen.“⁴

1 Interview II 2015, Absatz 95-100.

2 Vgl. Blankenstein 2008, 377-378.

3 Art. 13 Abs. 1 GG.

4 RA Krause - Camelot Event 2012.

CAMPING IM DENKMAL

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Die architektonischen Rahmenbedingungen unterscheiden sich für Hauswächter gegebenenfalls erheblich von Räumlichkeiten traditioneller Wohnbauten. Die Gebäudetypologie oder die ursprüngliche Widmung der zeitweilig ungenutzten Liegenschaft beeinflusst in keiner Weise die Möglichkeiten zur Objektüberwachung durch das Hauswächter-Programm. Die grundsätzlichen Anforderungen seitens Camelot an den Leerstand, die erfüllt werden müssen, damit sich Hauswächter im Objekt unterbringen lassen, beschränken sich auf wenige Parameter. Solange die Gebäude wind- und wasserdicht sind und ein Strom- und Wasseranschluss vorhanden ist, besteht die Möglichkeit, Camelot mit der Objektüberwachung zu beauftragen.¹ In Berlin betreute Camelot unter anderem ein weiteres ungenutztes Schulgebäude, ein leerstehendes Krankenhaus sowie aktuell die historische Dorfschule am südlichen Stadtrand. Die vormals dörfliche Siedlung wurde im Zuge der wachsenden Ausdehnung des Berliner Stadtgebiets im Rahmen der Stadterweiterung angeschlossen. Die unmittelbar angrenzende Bebauung des Wohn- und Mischgebiets bilden zum größten Teil ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Im Westen, begleitend zur S-Bahn Trasse, wird die kleinteilige Wohnbebauung um eine in Plattenbauweise errichtete Großwohnsiedlung ergänzt.

HW.1: „(I)ch finde das schön, dass man hier halt so einfach (...) ausprobieren kann, quasi in einer Hausgemeinschaft fast auf's Land zu ziehen (...). Das Land vor der Tür, was ich total schön finde. Also, wir sind in 500 Metern da in Brandenburg auf den Feldern.“²

Zuletzt als Kindertagesstätte genutzt, wird das Objekt seit Januar 2015 von Hauswächtern bewacht. Das Schulgebäude ist Teil eines Denkmalensembles, welches sich um den historischen Dorfanger gruppiert. Heute bildet ein Park mit einem Teich das Zentrum der Anlage, die von der Dorfkirche und teils historischen Bauernhäusern gerahmt wird.³ Durch die öffentliche Parkanlage im Zentrum entsteht ein geschlossener Siedlungscharakter im suburbanen Raum.

HW.1: „Ja, ist schon so richtig mit Nachbarn hier. Ist wie auf dem Dorf so'n bisschen.“⁴

1 Camelot - Hauswächter-Konzept 2015.

2 Interview II 2015, Absatz 238.

3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Denkmaldatenbank 2014.

4 Interview II 2015, Absatz 198.

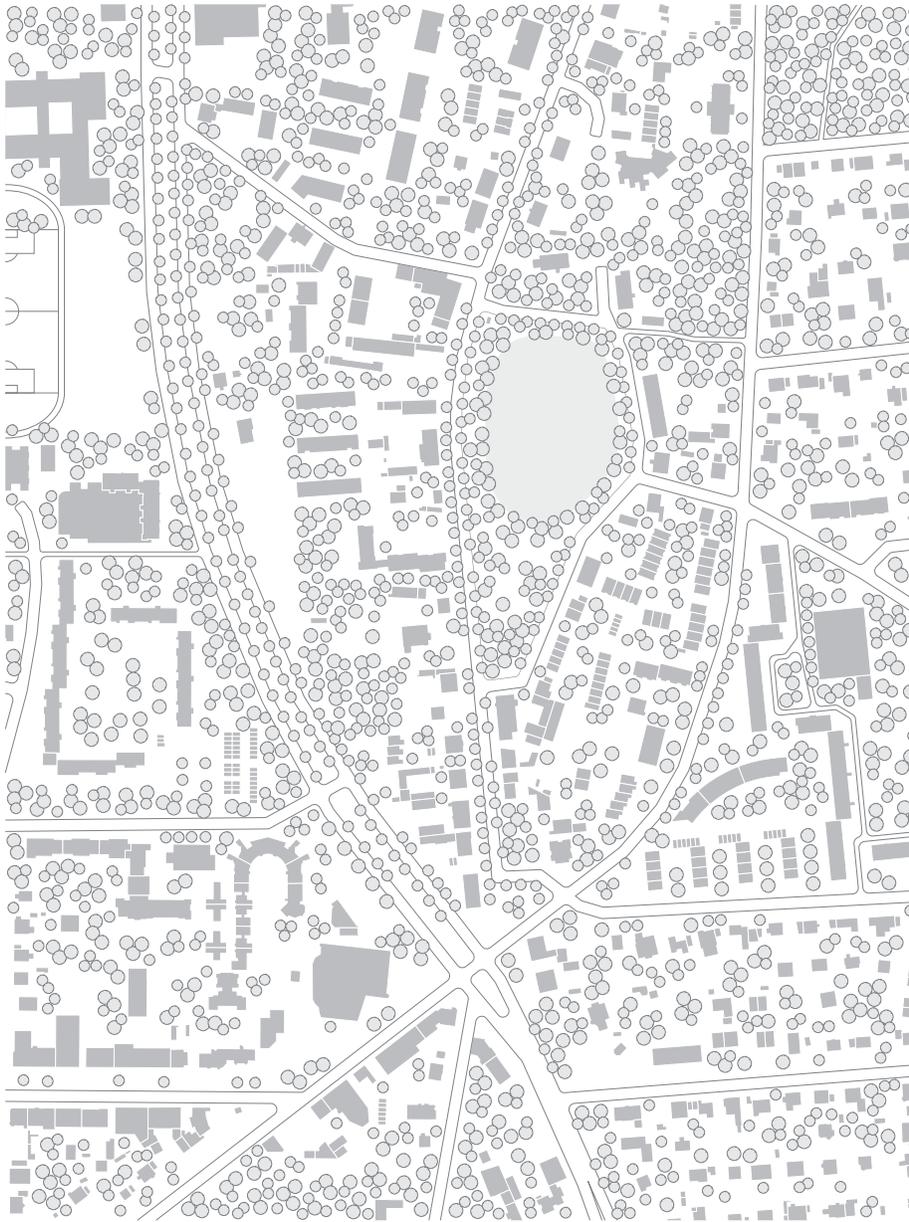






Abb. 28 | Lichtenrade | S. 85 | M 1: 5000
Abb. 29 | Lichtenrade | S. 86
Abb. 30 | Lichtenrade | S. 87





Abb. 31 | Lichtenrade | S. 88
Abb. 32 | Lichtenrade | S. 89

Beim Schulgebäude handelt es sich um einen eingeschossigen Riegel mit ausgebautem Dachgeschoss. Für die Objektbewachung leben zur Zeit 10 Personen in den Räumlichkeiten, wobei der Zutritt zu bestimmten Gebäudeteilen untersagt ist. Ursprünglich nicht für das Wohnen ausgelegt, waren Umbaumaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich bietet Camelot den Eigentümern und Eigentümerinnen an, die notwendigen sanitären Anlagen kostengünstig innerhalb kurzer Zeit zu installieren. Es muss jedoch betont werden, dass sämtliche Maßnahmen reversibel sind. Objekte werden von Unternehmen wie Camelot temporär verwaltet, nicht einer neuen Nutzung zugeführt. So ist in keinem Fall eine Umwidmung des Bebauungsplans erforderlich, da das Hauswächter-Programm keine Umnutzung im eigentlichen Sinne darstellt. Die Maßnahmen beschränken sich daher meist auf die Installation der notwendigen Waschelegenheiten.

Camelot: „Hauswächter sind im Allgemeinen sehr flexibel. Sie werden überrascht sein, wie wenig nötig ist, damit ein Hauswächter einziehen kann.“¹

Sind WCs im Gebäude vorhanden, lassen sich die entsprechenden Anschlüsse für die Installation einer provisorischen Duschkabine nutzen, die mit Kündigung der Dienstleistung wieder entfernt wird. Auch die sanitären Anlagen der historischen Dorfschule erforderten bauliche Maßnahmen. Für die Belegung mit 10 oder mehr Wächtern war es notwendig, diese zusätzlich auszubauen. So wandelte das Unternehmen im Erdgeschoss eine der WC-Kabinen zur provisorischen Dusche um. Die ehemalige Nutzung als Kindertagesstätte bleibt zudem am kindgerechten Waschtisch ablesbar. Das voll ausgebaute Gemeinschaftsbad im Obergeschoss musste renoviert werden. Diese Aufgabe wurde zu Teilen in Eigenleistung von den ersten Bewohnerinnen und Bewohner erbracht, gehört jedoch nicht zum eigentlichen Aufgabenbereich gemäß des Hauswächter-Programms.

HW.1: „(W)ir haben dann „Mietfreiheit“ angeboten bekommen, für einen halben Monat oder so, dafür dass wir das Bad benutzbar machen. (...) Dafür haben wir halt das Bad geputzt und 'nen Duschvorhang aufgehängt.“²

Für die Einrichtung von Kochgelegenheiten, falls nicht vorhanden, sind die Hauswächter selbst verantwortlich. Hier gelten jedoch klare Bestimmungen, die dem Brandschutz dienen. Aus Sicherheitsgründen dürfen hierbei 13 Ampere

1 Camelot - Hauswächter-Konzept 2015.

2 Interview II 2015, Absatz 2.

nicht überschritten werden. Zudem sollten die Geräte ausschließlich in vom Unternehmen bezeichneten Bereichen gebraucht werden. In Folge der Nutzung als Kindertagesstätte waren Kochgelegenheiten und sanitäre Anlagen im begrenzten Rahmen bereits im Gebäude vorhanden, bevor das Hauswächter-Programm startete. Die Kochbereiche konnten teils mit Kücheneinrichtung übernommen werden. Nicht alle Räumlichkeiten werden über den zentralen Mittelgang gleichermaßen erschlossen, da der Bedarf der ursprünglichen Nutzung dies nicht erforderte. In diesem Fall kann eine der Küchen ausschließlich über privat genutzte Wohnflächen betreten werden.

HW.1: „Aber eigentlich haben wir zu zweit diesen Bereich und die anderen haben dann halt zu... acht den anderen.“

HW.2: „Wir sind hier halt deswegen auch als Pärchen eingezogen. Weil (...) diese Räumlichkeiten hier, das auch nur zuließen. Wir zahlen ja praktisch 'ne Pauschale und das wäre einfach nicht fair, wenn jetzt hier einer alleine drin wohnen würde.“¹

Die individuellen Räumlichkeiten, die von den Wächtern bewohnt werden, unterscheiden sich nicht nur in Anbindung und Zuteilung der technischen Ausstattung. Auch die Dimensionen der Flächen verteilen sich differenziert, je nach dem, ob es sich um separat erschlossene Einheiten handelt oder um ein Gefüge aus mehreren Räumen, die über Durchgangszimmer verbunden sind. In diesem Fall bemüht sich das Unternehmen, gezielt Paare als Wächter zu beschäftigen.

HW.1: „(W)ir haben einen Mitbewohner, (...) der würde gern nach oben ziehen in das Zimmer, das noch frei ist. Das sollte aber an ein Pärchen raus gehen. Und jetzt stellen sie sich die ganze Zeit quer, obwohl sie gar kein Pärchen gefunden haben, das da einziehen möchte. Also es sind drei kleine Durchgangszimmer und zwei davon müssten renoviert werden. Und ich meine, wer macht sich schon die Arbeit (...). Also so billig is' es dann nich' (...). Aber wenn man da so 'ne stinknormale Wohnung kriegt und sich dann euch noch die Dusche mit 10 Leuten teilen soll, (...) wird's halt dann irgendwann so'n bisschen maßlos auch.“²

Neben den räumlichen Gegebenheiten, bestimmen auch die Gebrauchsvorschriften seitens des Unternehmens die konkrete Wohnsituation. Umfangreich verteilte Hinweis- und Warnschilder weisen auf die einzuhaltenden Regeln hin.

1 Interview II 2015, Absatz 17-18.

2 Interview II 2015, Absatz 255.

Auch hier wird im Besonderen Wert auf den Brandschutz gelegt. Zudem müssen Hauswächter grundsätzlich ein Brandschutzset auf eigene Kosten erwerben.¹

Die Gebrauchsvorschriften reichen jedoch weit über diese Sicherheitsmaßnahmen hinaus. So ist die Zahl der Gäste, die empfangen werden dürfen, offiziell begrenzt. Zudem erfordern größere Feiern die Genehmigung des Unternehmens. Wohnen mit Kindern oder Haustieren ist generell nicht in den Objekten gestattet, die von Hauswächter-Unternehmen verwaltet werden.² Zur Kontrolle dienen nicht nur die regelmäßigen Besuche durch Angestellte von Camelot. Innerhalb der Projekte übernehmen einzelne Wächter die Rolle des Headguardian als Kontaktperson zwischen Unternehmen und Hausgemeinschaft.

HW.2: „Leider beinhaltet das (...) auch, dass ich so ein Pdf-Dokument bekomme, was denn meine Pflichten jetzt wären und da gehört leider auch zu, dass ich eigentlich durchsetzen muss, dass die Regeln hier befolgt werden. Also, dass ich hier quasi auch so Stasi-esk hier angestellt bin, so ein kleiner Spitzel (...). Das gefällt mir halt überhaupt nicht, weil ich der Letzte bin, der hier die Regeln besonders gut durchsetzt (...). Deswegen möchte ich ja (...) diese Position auch gerne wieder los werden.“³

Im Allgemeinen wird deutlich, dass sich die Gebrauchsvorschriften vornehmlich auf die Vertragsgrundlage der Dienstleistung zur Objektbewachung beziehen. Die alltägliche Wohnpraxis lässt sich daher von den Wächtern als Gemeinschaft frei verhandeln und gestalten, solange der Objektschutz gewährleistet bleibt.

HW.2: „Die Firma legt da jetzt von ihrem Reglement nicht unbedingt fest, dass wir hier 'ne Wohngemeinschaft haben oder dass wir hier überhaupt wohnen. Überhaupt, die legen jetzt nicht besonders viel Wert auf die soziale Komponente. Das machen wir unter uns. Wir biegen die Regeln dann soweit, dass wir hier vernünftig leben können.“⁴

Der individuelle Handlungsspielraum für die Gestaltung der Räumlichkeiten wird durch die zeitlich begrenzte Objektverwaltung bestimmt. Auch an dieser Stelle steht die Bewahrung der Liegenschaft deutlich im Vordergrund. Maßnahmen, die nicht reversibel sind, werden grundsätzlich nicht gestattet, auch unabhängig vom Geltungsbereich des Denkmalschutzes.

1 Vgl. Camelot - Hauswächter-Konzept 2015.

2 Vgl. Camelot - Hauswächter-Konzept 2015.

3 Interview II 2015, Absatz 213-233.

4 Interview II 2015, Absatz 30.



DER AUFENTHALT FÜR CAMELOT

Liebe Hauswächter, willkommen bei Camelot!

Wie Sie wissen, hat der Eigentümer dieses Gebäudes Camelot damit beauftragt, bis auf Weiteres für die Sicherheit des Gebäudes zu sorgen. Sie als Hauswächter spielen dabei eine entscheidende Rolle. Dazu ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit der Hauswächter sowohl untereinander, als auch mit Camelot und den Vertretern des Eigentümers unerlässlich. Aus diesem Grund haben wir einige Verhaltensregeln aufgestellt, um einen hohen Qualitätsstandard für den Eigentümer sicherzustellen und den Aufenthalt in diesem und anderen Camelot-Gebäuden so angenehm wie möglich zu machen. Bitte lesen Sie das Hauswächter-Handbuch aufmerksam durch und befolgen Sie die Hauswächter-Grundregeln.

Wir hoffen, dass Sie einen angenehmen Aufenthalt mit Camelot als Mitglied unserer Hauswächter-Gemeinschaft haben!



GRUNDREGELN FÜR DAS ZUSAMMENLEBEN ALS HAUSWÄCHTER BEI CAMELOT

- Rauchen ist innerhalb des Gebäudes strengstens verboten.
- Alle Hauswächter sind gemeinsam für die Ordnung und Sauberkeit der Gemeinschaftsräume, Flure und Fluchtwege verantwortlich.
- Müll sollte täglich entsorgt werden, und zwar nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen.
- Feuer, z.B. das Anzünden von Kerzen, ist nicht gestattet.
- Ziehen Sie den Netzstecker von Geräten, die nicht im Gebrauch sind.
- Falls Sie eine elektrische Heizung verwenden, schalten Sie diese mit einer Zeitschaltuhr aus, wenn Sie nicht anwesend sind.
- Kochen ist im Hauswächterraum grundsätzlich nicht erlaubt. Es darf nur in der Kochnische oder Küche gekocht werden.
- Machen Sie sich mit den Fluchtwegen und dem Standort des nächsten Feuerlöschers vertraut.

VERHALTENSGEDELN

- Bitte sammeln Sie Post für Eigentümer oder ehemalige Mieter und geben Sie diese an Camelot weiter.
- Begegnen Sie Mitarbeitern von Camelot, Gebäudeeigentümern oder deren Repräsentanten sowie Nachbarn und anderen Hauswächtern stets höflich und freundlich.
- Hausiere, Partys, sonstige Feiern und der Aufenthalt von Kindern ist ohne vorhergehende schriftliche Genehmigung durch Camelot nicht erlaubt.
- Entfernen oder verdecken Sie keine Camelot-Schilder oder Aufkleber.

SICHERHEIT

- Schließen Sie immer alle Türen und Fenster, wenn Sie das Gebäude verlassen. Falls Türen oder Fenster nicht richtig schließen, informieren Sie Camelot rechtzeitig.
 - Das Kopieren von Schlüsseln oder Auswechseln von Schlössern ist verboten. Schlüsseln oder Zugangsdaten dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.
- informieren Sie uns umgehend, falls sich eine nicht autorisierte Person im Gebäude aufhält.

Bitte befolgen Sie diese Regeln, um die Sicherheit und ein gemeinschaftliches Miteinander sicherzustellen. Die Einhaltung kann zur Kündigung Ihres Vertrages führen.

REGIPARTNER BEI CAMELOT:

NOTRUFNUMMERN
POLIZEI: 110 / FEUERWEHR: 112

CAMELOT: 040-808038700 (9:00 - 18:00 Uhr)

Handy Camelot: 0179 549 40667



HW.2: „Es is’ ja nun kein Hausprojekt. Wir können hier ja nich’ besonders viel machen. Das ist halt so’n Ding. Wir müssen hier (...) diese ganze Projektnummer auch so’n bisschen low halten, weil das is’ einfach nich’ auf lange Zeit ausgelegt. (...) Weil baulich können wir hier nichts verändern. Ich würd’ hier gerne 25 Hängematten aufhängen, aber die dicken Wandhaken darf ich hier nich’ rein bohren.“¹

Jedoch haben Hauswächter die Möglichkeit in Verhandlung mit Camelot und mit Einverständnis der Eigentümer oder Eigentümerinnen Ansprüche zur Veränderung der gegebenen Wohnverhältnisse praktisch umsetzen. Im Einzelfall ist hierbei zu klären, welche Maßnahmen möglich sind, um den Wünschen der Wächter entgegen zu kommen.

HW.2: „Jetzt hab’ ich das mit (einem der Geschäftsführer von Camelot) abgemacht. Er meinte, er fragt die Hausverwaltung und er meinte soweit bis jetzt (...), das würde wohl klar gehen. Mal gucken, da wollen wir jetzt ein Bienenvolk aufstellen.“²

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Wohnpraxis der Hauswächter eine individuelle Aneignung des Wohnraums ermöglicht. Voraussetzung ist die Kompromissbereitschaft der Wächter, die persönlichen Wohnvorstellungen mit den räumlichen Gegebenheiten, die zum Beispiel in Bezug zur technischen Ausstattung unterhalb des üblichen Wohnstandards liegen, in Einklang zu bringen. In diesem Fall profitieren die Hauswächter dafür von den geringen Kosten für große Wohnflächen, die mit persönlichen Aufwendungen beglichen werden.

HW.1: „Also, eigentlich grundsätzlich würde ich mich ja als Bewohnerin fühlen, aber ab und zu hab ich schon (...) so’n bisschen mehr Verantwortungsgefühl für das Gebäude (...). Ein bisschen mehr vielleicht als (...) bei ’nem normalen Mietshaus, wo ich mir denke, ja, ruf die Hausverwaltung, muss die halt reparieren.“³

HW.2: „(W)ir sind jetzt keine Hausverwaltung, wir sind keine Mieter. Irgendwie würde (Camelot) sich gerne (...) uns inklusive, als große Firma sehen und ...Das machen sie halt dann trotzdem wiederum nich’. Das is’ alles ’n bisschen kontrovers.“⁴

1 Interview II 2015, Absatz 244-250.

2 Interview II 2015, Absatz 248-250.

3 Interview II 2015, Absatz 31-35.

4 Interview II 2015, Absatz 264.



CAMELOT
leerstandsmanagement

BEWACHT
DURCH
HAUSWÄCHTER

camelotdeutschland.de

WOHNEN MIT GÄSTEN

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD



! WOHNRAUM SHARING

§ WOHNMIETVERTRAG / TEMPORÄRE ÜBERLASSUNG GEGEN GEBÜHR

€ 439,00 € / 37 m² ABZÜGLICH ~ 57,00 € / NACHT¹

■■■■ GRÜNDERZEITVIERTEL I BELEBTE NACHBARSCHAFT

🏠 1 ZIMMER ETAGENWOHNUNG IM HINTERHAUS

👤 1 PERSONEN HAUSHALT

¹ durchschnittliche Kosten / Übernachtung in Berlin laut <https://www.airbnb.de>, Juli 2015.

Das Wohnraum-Sharing bietet Privatpersonen die Möglichkeit ihre Wohnung für einen begrenzten Zeitraum, gegebenenfalls gegen Gebühr, mit Gästen zu teilen. Anbieter wie Airbnb unterstützen dies mit Online-Plattformen zur Vermittlung. Grundsätzlich geht es darum, unterschiedliche Menschen zusammenzuführen und soziale Kontakte innerhalb des Netzwerkes herzustellen. In Berlin ist diese Praxis besonders in den innerstädtischen Bezirken beliebt. Der private Wohnraum wird jedoch in einigen Fällen auch mit Fremden geteilt, um sich die steigenden Mietkosten leisten zu können und zu verhindern, dass die Wohnung aufgegeben werden muss. So auch im Fall einer Ein-Zimmer-Wohnung im Reuterkiez. Der Reuterkiez in Neukölln an der Grenze zu Kreuzberg gilt als Szeneviertel, das nicht nur Zuziehende sondern auch Touristen gleichermaßen anspricht. Zur Finanzierung der Staffelmiete werden daher regelmäßig Gäste in der Altbauwohnung willkommen geheißen, während der Gastgeber andernorts unterkommt, um Raum für den Besuch zu schaffen.

SHARING ECONOMY

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Das Unternehmen Airbnb wurde 2008 in Kalifornien gegründet und ist heute in mehr als 34.000 Städten in über 190 Ländern aktiv. Die Online-Plattform bietet Privatpersonen die Möglichkeit, Wohnraum an Gäste für einen begrenzten Zeitraum zu vermieten. Seit der Gründung des Unternehmens wurden bereits mehr als 1.200.000 Inserate aufgegeben. Die Gesamtzahl der Gäste, denen über die Plattform eine Unterkunft vermittelt wurde, beläuft sich auf mehr als 35 Millionen.¹

Berlin ist der wichtigste Markt für das Unternehmen in Deutschland. Hier wurden allein 2014 13.802 Unterkünfte angeboten. In den Inseraten werden den Interessenten ganze Wohnungen oder einzelne Zimmer vorgestellt. Die Lage der Unterkünfte beschränkt sich nicht nur auf die klassisch touristischen Gebiete, die durch gewerbliche Hotels und Pensionen bedient werden. Es bestehen jedoch große Unterschiede zwischen dem Umfang des Angebots innerhalb der verschiedenen Bezirke. Statistisch betrachtet wird etwa im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg jede 50. Wohnung über die Online-Plattform wenigstens zeitweilig offeriert, zum Vergleich betrifft dies in Bezirken wie Spandau oder Mahrzahn-Hellersdorf weniger als jede 1.000. der vorhandenen Wohnungen.²

Das Geschäftsmodell von Airbnb lässt sich dem Begriff der **SHARING ECONOMY** zuordnen. „(One might) consider the sharing economy as an umbrella concept that encompasses several ICT (Information and Communication Technologies) developments and technologies, among others CC (Collaborative Consumption), which endorses sharing the consumption of goods and services through online platforms.“³

Bezeichnendes Merkmal dieses weit gefächerten Begriffs, der mehr ein grundsätzliches Leitbild als ein bestimmtes ökonomisches Modell beschreibt, ist die Kollaboration über Online-Plattformen, wobei es sich bei den Akteuren überwiegend um Privatpersonen handelt. Der Begriff "Online-Sharing" hat ebenso einen Bedeutungswandel erfahren. Beschränkte sich das Verständnis ehemals vornehmlich auf den Austausch von Daten, werden heute ebenso Produkte und Dienstleistungen über die Plattformen angeboten und gehandelt. Die Vermittlung des Angebots und das Marketing konzentrieren sich auf den Bereich Social Media,

1 Vgl. Airbnb - Über Uns 2015.

2 Vgl. Kotowski 2014.

3 Hamari/Sjöklint/Ukkonen 2015, 3.

wobei sich die Konsumenten- und Produzentenrollen zunehmend entgrenzen. Anbieter und Anbieterinnen von bestimmten Angeboten gehören nicht selten ebenso zum Kundenkreis derselben. Daher wird in diesem Zusammenhang auch von **COLLABORATIVE CONSUMPTION** gesprochen.¹

WG.1: „Ja, (Airbnb) war das Erste, was ich kannte und mir gefällt dieser internationale (...) Zusammenhang. So ähnlich wie Couchsurfen, nur eben gegen...Gebühr.“²

Ein grundlegender Mechanismus für den Erfolg des Konzepts der Sharing Economy ist das **USER GENERATED BRANDING**. Online-Plattformen, welche diese Form des kollaborativen Konsums ermöglichen, nutzen Instrumente der Vermarktung, die sich von herkömmlichen Marketingkonzepten unterscheiden. Von zentraler Bedeutung ist hier die bereits beschriebene Rolle der Nutzerinnen und Nutzer, die weit über das Konsumieren hinausgeht. Es handelt sich nicht selten um Privatpersonen, die mit Hilfe der Online-Plattformen zeitgleich Produkte und Dienstleistungen anbieten, verteilen, vermarkten und konsumieren. Das Handeln dieser Akteure beschränkt sich daher nicht nur auf den Erwerb von Waren und Leistungen, sondern beschreibt ebenso den Tausch und das Angebot derselben. Die Markenidentität von Unternehmen wie Airbnb basiert hierbei ganz wesentlich auf zwischenmenschlichen Beziehungen.

WG.1: „Es gibt so'n unausgesprochenes Einverständnis (...) zwischen den Kunden und den Gastgebern (...), weil ich eben festgestellt hab, dass die Gastgeber (...) eben auch eher sehr lockere, entspannte Leute waren und ich dann eben auch teilweise in deren geheimsten Wohnraum eingedrungen bin , halt für zwei drei Tage oder so, und (...) Wer eben so'n bisschen Erfahrung gemacht hat mit Airbnb, weiß wahrscheinlich, was auf ihn zukommt.“³

Diese soziale Dimension wird nicht nur durch die detaillierten Nutzerprofile und Nutzerbewertungen ablesbar. Ergänzt wird das Bild um die individuellen persönlichen Geschichten der Gastgeber und Gastgeberinnen, welche die Inserate für den Wohnraum auf Zeit ergänzen. Das Konzept geht daher weit über die Vermittlung von Wohnraum hinaus. Vielmehr geht es um eine Öffnung der Privatsphäre, um Authentizität. Anstelle einer Ferienwohnung bietet das Marken-Erlebnis Airbnb den

1 Vgl. Hamari/Sjöklint/Ukkonen 2015, 7-9.

2 Interview VI 2015, Absatz 87.

3 Interview VI 2015, Absatz 85.

Gästen einen privilegierten Zugang zur Stadt und zu den Menschen - individuell und persönlich - sodass eine starke Identifizierung mit der Marke ermöglicht wird.¹

WG.1: „Ich hab mir vorgestellt, dass die AirBnB-Gäste so ähnlich sind wie ich, oder so, oder wie man es sich halt so vorstellt, also eher die jüngeren Menschen, die auch (...) Wohnungen sich aussuchen aus dem Grund eben, weils Neukölln is und weils halt auch so'n bisschen shady is, und eben nich (...) ne langweilige Ferienwohnung.“²

Das Resultat ist eine Verteilung von Ressourcen, die von den Nutzerinnen und Nutzern kontrolliert wird. „User-generated branding is defined as the strategic and operative management of brand related user-generated content to achieve brand goals.“³ Dennoch handelt es sich um einen kommerziellen Austausch von Leistungen. Dies zeigt sich nicht zuletzt durch das Bemühen seitens Airbnb, die Vermittlung und Betreuung professionell und effizient zu gestalten. So besteht über die Website die Möglichkeit, professionelle Fotos anfertigen zu lassen, um den privaten Wohnraum auch angemessen im Inserat in Szene zu setzen. Weiterhin werden Handlungsempfehlungen im Umgang mit den Gästen zur Verfügung gestellt und auch die Abwicklung von Buchung und Zahlung sind Teil der Leistung, die das Unternehmen bietet.⁴ Airbnb schafft mit der Online-Plattform einen Handlungsrahmen. Die Identität und der Wert der Marke, das authentische Wohnerlebnis, werden jedoch allein durch die zumeist privaten Nutzerinnen und Nutzer generiert.

1 Vgl. Yannopoulou/Moufahim/Xuermei 2013, 85-90.

2 Interview VI 2015, Absatz 26.

3 Burmann/Arnhold 2008, 66.

4 Vgl. Airbnb - Willkommen zu Hause 2015.



FERIENWOHNUNG ODER DAHEIM AUF ZEIT

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Die ökonomischen Rahmenbedingungen beim Anbieten der Privatwohnung als Gastunterkunft setzen sich aus unterschiedlichen Posten zusammen. Hierzu zählen die Gewinne aus den Beträgen, welche die Gäste für die zeitweilig begrenzte Nutzung der Wohnräume zahlen sowie die Gebühren, die das Unternehmen für die Benutzung des Online-Portals berechnet. Zudem werden die Rahmenbedingungen ganz grundsätzlich durch die regulären Kosten bestimmt, welche gemäß des Mietvertrags für die Wohnung zu entrichten sind. Hier ist nicht nur die finanzielle Belastung zu berücksichtigen. Es bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin, um die Mietwohnung über Airbnb anzubieten. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung in Berlin zur Nutzung der Wohnung als Gastunterkunft wurde der Handlungsrahmen beider Vertragsparteien in den letzten Monaten massiv beschnitten und auch die steuerliche Zuordnung der Erträge wird in diesem Fall diskutiert.

Es handelt sich nach dem von Airbnb vertretenen Geschäftsmodell zunächst um einen Austausch von Leistungen zwischen Privatpersonen. Alle Transaktionen werden über die Unternehmenswebsite geführt. Über die Höhe des Betrags, den die Gäste pro Nacht zahlen, entscheiden jedoch allein die Gastgeber und Gastgeberinnen. Diese Beträge werden von Airbnb als Unterkunftsgebühren deklariert.¹ Das Unternehmen unterbreitet in diesem Zusammenhang jedoch Preisvorschläge, die sich an vergleichbaren Angeboten messen.

WG.1: „Die machen da jetzt Preisvorschläge und sagen, das wäre der richtige Preis für deine Lage und die Größe deiner Wohnung. Ich bin halt teilweise überrascht, (...) was die vorschlagen. Das geht ja teilweise in Richtung, 95,- Euro die Nacht (...). So hoch bin ich noch nicht gegangen, aber teilweise orientiere ich mich daran auch.“²

Auch wenn die Entscheidung über die tatsächlich zu zahlenden Beträge bei den Gastgeberinnen und Gastgebern liegen, geht das Geschäftsinteresse seitens Airbnb über die grundsätzliche Nutzung der angebotenen Dienste hinaus. Die Servicegebühr, die das Unternehmen allen Nutzerinnen und Nutzern in Rechnung stellt, bemisst sich prozentual am Betrag der Unterkunftsgebühr. So zahlen Gäste 6-12%, je nach Betrag der Buchungssumme, und Gastgeber 3% an Airbnb zur Begleichung der

¹ Vgl. Airbnb - Nutzungsbedingungen 2015.

² Interview VI 2015, Absatz 71.

Betriebskosten.¹ In diesem Zusammenhang ist jedoch zu betonen, „dass Airbnb keine Partei der Verträge ist, die zwischen Gastgebern und Gästen abgeschlossen werden, und dass Airbnb kein Immobilienmakler, Vermittler oder Versicherer ist.“² Somit übernimmt das Unternehmen in diesem Fall keine Haftung, die Verantwortlichkeit liegt somit allein bei den Nutzern und Nutzerinnen der Online-Plattform.

Die steuerliche Zuordnung der Verdienste durch Airbnb wird in Berlin zur Zeit in Frage gestellt. Privatpersonen, die ihre Wohnungen zur Verfügung stellen, sind grundsätzlich verpflichtet, Einkommenssteuer für die Einkünfte über Airbnb zu zahlen. Hinzu kommt seit Anfang des Jahres 2014 eine **ÜBERNACHTUNGSSTEUER** von 5%, die sich ausdrücklich auch auf private Übernachtungen bezieht. Die zeitlich begrenzte Überlassung des Wohnraums gegen ein Entgelt wirft in diesem Zusammenhang zudem weitere Fragen auf. Nach dem Gesetzestext gilt grundsätzlich jede kurzzeitig entgeltliche Bereitstellung von Beherbergungsmöglichkeiten als **BEHERBERGUNGSBETRIEB**, der beim Finanzamt anzumelden ist.³

Damit läge dann auch bei der Vermittlung von Privatwohnungen eine gewerbliche Nutzung vor, welche die Zahlung von Gewerbesteuer erfordern würde. Gewerbliche Nutzungen definieren sich unter anderem durch eine **GEWINNERZIELUNGSABSICHT**.⁴ Auch wenn sich das Konzept der Sharing Economy von Airbnb auf einen privaten Austausch von Leistungen beruft, lässt sich dieser Aspekt kaum bezweifeln:

Airbnb: „Mit (...) einer ständig wachsenden Zahl von Nutzern ist Airbnb der einfachste Weg, mit Deinem freien Wohnraum Geld zu verdienen und ihn Millionen von Menschen vorzustellen.“⁵

Airbnb wehrt sich jedoch ausdrücklich gegen diesen Vorwurf. Durchschnittliche Einnahmen von rund 200 € im Monat, die zu großen Teilen von Privatpersonen erwirtschaftet werden, ließen sich kaum einer gewerbliche Tätigkeit zuordnen.

Airbnb: „Wenn man einmal ein Fahrrad auf Ebay verkauft, liegt noch keine Gewinnmaximierungsabsicht vor. Genauso ist es bei Airbnb auch. Wenn man ab und zu jemanden bei sich hat, ist das noch kein effizienzgetrimmter Ferienwohnungsbetrieb.“⁶

1 Vgl. Airbnb - Service-Gebühren 2015.

2 Airbnb - Nutzungsbedingungen 2015.

3 Vgl. ÜnStG Land Berlin.

4 Vgl. § 15 Abs. 2 EStG.

5 Airbnb - Über Uns 2015.

6 Lobe 2015.

Diese Einschätzung wird auch durch statistische Erhebungen unterstützt, die unter anderem die wirtschaftliche Situation der Beteiligten berücksichtigt. Hier wurde nachgewiesen, dass 90% der Personen, die das Unternehmen nutzen, nur eine Wohnung zur Verfügung stellen.¹ Es lassen sich jedoch teils auch gewerbliche Aktivitäten nachvollziehen, wobei das Online-Portal als Buchungsplattform genutzt wird. So wurden unter anderem im Rahmen eines studentischen Projekts in Berlin einzelne Anbieter und Anbieterinnen dokumentiert, die Inserate für bis zu 44 Wohnungen über Airbnb offerierten, sodass sich eine gewerbliche Tätigkeit kaum in Frage stellen lässt.² Die durchschnittliche wirtschaftliche Lage der Nutzer und Nutzerinnen von Airbnb entkräftet jedoch die Kritik an der Gewinnabsicht im gewerblichen Rahmen. Etwa 40% geben an, mit den Einnahmen durch Airbnb zur Sicherung ihres Lebensunterhaltes beizutragen.³

WG.1: „Ja, in gewisser Weise (bin ich auf die Vermietung angewiesen). Ja, weil ich krieg kein Bafög und hab dadurch also quasi kein Einkommen (...). Und dadurch bin ich froh, dass ich diese vielen Buchungen halt habe. Es würde vielleicht auch ohne gehen, dann müsste ich wahrscheinlich Arbeitslosengeld II beantragen, weil das, das würde verhindern, dass ich immatrikuliert wäre, das wäre Sozialbetrug. Man darf ja nicht studieren und (...) Hartz-IV empfangen.“⁴

Auch wenn in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass Airbnb die zuletzt genannte Studie selbst in Auftrag gab, sicherlich zur Kenntnis genommen werden sollte, lässt sich die Motivation der privaten Nutzer und Nutzerinnen, ihre Tätigkeit beim Finanzamt gewerblich anzumelden, doch zumindest bezweifeln. Auch wenn sich jeder Tausch von Leistungen im Einzelnen gering bemisst, entwickelt sich Airbnb zur Konkurrenz für das Angebot von Ferienwohnungen. Allein in Berlin werden nach Schätzungen des Berliner Senats zwischen 9.000 und 12.000 Wohnungen wenigstens zeitweilig als Gastunterkunft genutzt.⁵ Diese Entwicklung wird bei anhaltendem Wohnraummangel durchaus kritisch bewertet, zumal sich die tatsächliche Anzahl von privat vermittelten Gastunterkünften kaum erheben lässt. Neben der steuerrechtlichen Debatte erschwert daher die in Berlin geltende Rechtslage ab

1 Vgl. GEWOS 2014.

2 Vgl. Skowronnek/Vogel/Parnow 2015.

3 Vgl. GEWOS 2014.

4 Interview VI 2015, Absatz 40.

5 Vgl. Lobe 2015.

Frühjahr 2014 die Vermittlung von privaten Unterkünften. Seit dem 1. Mai 2014 gilt das **ZWECKENTFREMDEUNGSVERBOT**, welches unter anderem auch die Vermietung von Wohnraum als Gastunterkunft genehmigungspflichtig macht. Eigentümer und Eigentümerinnen sind hiernach angewiesen, beim Bezirk eine Genehmigung für Nutzungen des Wohnraums zu beantragen, die über Wohnzwecke hinausgehen. Wurde die Wohnung bereits vor dem Zeitpunkt, an dem die Verordnung in Kraft trat, als Ferienwohnung genutzt, gilt eine Übergangsfrist bis zum August 2016. Dies ersetzt jedoch in keinem Fall die Meldepflicht. Erforderlich war die Anzeige der Nutzung als Ferienwohnung beim Bezirksamt innerhalb der ersten drei Monate.¹ Das Zweckentfremdungsverbot unterscheidet jedoch nicht zwischen privaten und gewerblichen Vermietungen von Unterkünften, Frequenz oder Dauer.

WG.1: „Wobei ich finde, dass das Gesetz nur greifen sollte, wenn man mehrere Wohnungen angemietet hat. (...) In meinem Fall, das ist ja meine eigene Wohnung. Deswegen finde ich die Gesetzgebung mich doch betreffend, aber eigentlich nehme ich ja niemandem die Wohnung weg.“²

In welchem Umfang das Zweckentfremdungsverbot sich auf die Nutzung von Airbnb auswirkt, bleibt abzuwarten. Die Zahl der offiziell beim Bezirk gemeldeten Unterkünfte bleibt in jedem Fall gegenüber der vermuteten Dunkelziffer weit zurück. Dies mag auch darin begründet sein, dass eine offizielle Genehmigung durch den Bezirk bei angespanntem Wohnungsmarkt zunehmend unwahrscheinlich wird.³

Zudem liegen keine statistischen Daten vor, in wie vielen Fällen die Mieter und Mieterinnen, die kurzfristig ihre Wohnung über Airbnb mit Gästen teilen, die Hausverwaltung darüber informieren. Vor dem ungeklärten Hintergrund der Fragestellung, ob das unangemeldete Wohnraum-Sharing in jedem Fall gesetzeswidrig ist, vertritt Airbnb im Gegenzug eine klare Position. Die Verantwortung liegt laut Geschäftsbedingungen bei den zumeist privaten Nutzern und Nutzerinnen. Immerhin werden diese unlängst ausdrücklich aufgefordert, sich über lokale Vorschriften zu informieren.⁴

1 Vgl. ZwVbG Land Berlin.

2 Interview VI 2015, Absatz 63.

3 Vgl. Ziegert/Czycholl 2014.

4 Vgl. Airbnb - Nutzungsbedingungen 2015.

WILLKOMMEN ZU HAUSE

PROJEKTKONTEXT | ÖKONOMIE | ARCHITEKTUR & STÄDTISCHES UMFELD

Mit diesem Slogan begrüßt Airbnb die Nutzerinnen und Nutzer der Online-Plattform.¹ Zugleich steht die Aussage für den Anspruch, der an das Wohnraum-Sharing gestellt wird. Privatpersonen offerieren ihre Wohnung oder Teile derselben als Unterkunft. Angesprochen fühlen sich diejenigen, die eher als Gäste und nicht als herkömmliche Touristen verstanden werden wollen. Für das Angebot von authentischen Wohnenerlebnissen, die das alltägliche Leben in Städten wie Berlin vermitteln sollen, wird der private Lebensraum mit Menschen aus aller Welt geteilt. Dies beschränkt sich nicht allein auf die Wohnräume. Gleichzeitig soll den Gästen der Zugang zum alltäglichen Leben in der Nachbarschaft ermöglicht werden. Individuelle Erfahrungen, geprägt durch die spezifische Atmosphäre des Quartiers, tragen zum Erlebnis bei.

WG.1: „(D)ie Lage ist super, das Haus ist natürlich...total abgefickt (...). Also von innen halt auch, da is nix mit goldenen (...) Armaturen oder so.“²

Airbnb präsentiert 12 Berliner Stadtteile, die mit unterschiedlichen Eigenschaften belegt und mit vielen Photos anschaulich illustriert werden. Dem Stadtteil Neukölln etwa werden Begriffe wie „Szenig“, „Kunst und Kreativität“, „Nachtleben“ und „Beliebt bei Berlinern“ zugeordnet.³ Die meisten Inserate für Unterkünfte auf Zeit werden im Reuterkiez angeboten, einem Quartier innerhalb des Bezirks Neukölln an der Grenze zu Kreuzberg.⁴

WG.1: „Ich hab auch den Verdacht, dass sehr viele Wohnungen im Hinterhaus (...) von Airbnb vermietet werden und dass wohl auch n' bisschen professioneller als von meiner Seite, weil ich gar nicht weiß, wer da wohnt, aber ständig Rollkoffer sehe, also Leute, die ich gar nicht kenne.“⁵

Es handelt sich um ein klassisches Viertel aus der Gründerzeit. Die fünf- bis sechsgeschossige Block- und Blockrandbebauung verdichtet sich durch Seiten- und Hofflügel. Die überwiegende Wohnnutzung wird um gewerbliche Nutzungen ergänzt. Im Jahr 2010 galt das Quartier noch als Entwicklungsgebiet. Die soziale Situation der Bevölkerung im gesamtstädtischen Vergleich wurde im unteren Viertel eingestuft, die Leerstandsquote der Ladenflächen lag bei 35%.⁶

1 Airbnb - Willkommen zu Hause 2015.

2 Interview VI 2015, Absatz 4.

3 Airbnb - Neukölln 2015.

4 Vgl. Skowronnek/Vogel/Parnow 2015.

5 Interview VI 2015, Absatz 12.

6 Vgl. Quartiersmanagement Reuterplatz 2015.

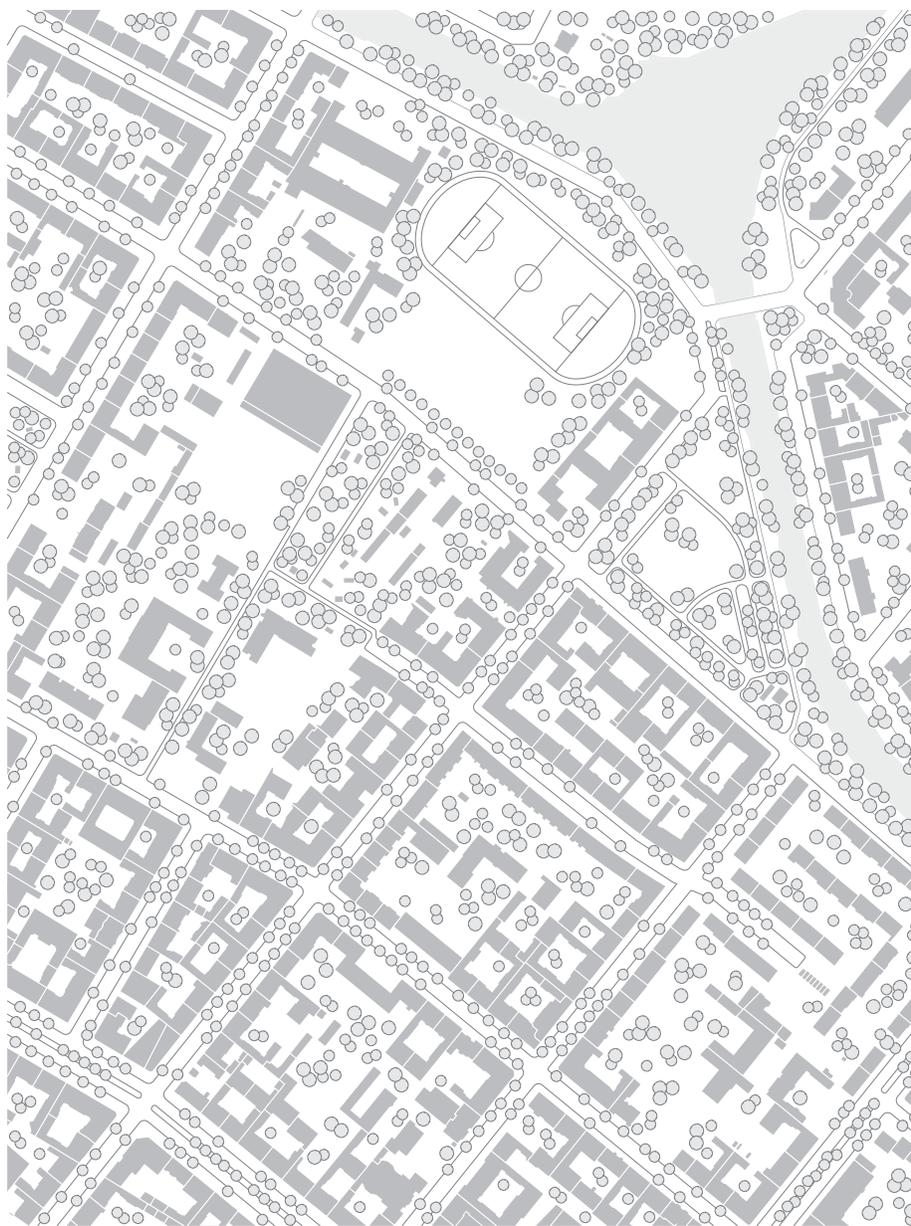






Abb. 36 | Neuköln | S. 107 | M 1:5000
Abb. 37 | Neuköln | S. 108
Abb. 38 | Neuköln | S. 109





Abb. 39 | Neukölln | S. 110
Abb. 40 | Neukölln | S. 111

Inzwischen zeichnet sich jedoch ein Wandel ab. Der Stadtteil befindet sich in der **VERSTETIGUNGSPHASE**. Ab 2017 werden keine Fördergelder mehr für im Kiez ansässige Projekte zur Verfügung gestellt und auch das lokal ansässige **QUARTIERSMANAGEMENT** wird diesen Standort aufgeben.¹

WG.1: „Nette Mieterstruktur, find ich auch sehr wichtig, also sehr unterschiedliche Leute, alteingesessene Neuköllner, die seit Generationen da wohnen und die auch nix groß mitbekommen haben von dem Verkauf, der irgendwann stattgefunden hat, und halt auch viele, ja, Studenten oder Jüngere.“²

Obwohl der Gebäudebestand auch aktuell der überwiegend **EINFACHEN WOHNLAGEN** zugeordnet wird³, steigt die Nachfrage von Wohn- und Gewerbeflächen. In diesem Zusammenhang wird befürchtet, dass das soziale Bestandsmilieu durch die neu zuziehende Bevölkerung verdrängt wird. Eine Studie zur Sozialstrukturentwicklung für den Bereich Nord-Neukölln im Auftrag der Senatsverwaltung belegt die Aufwertungstendenz im Quartier. So werden etwa 75% aller in den letzten Jahren zugezogenen Haushalte als gentrifizierungsrelevant bewertet. „Insgesamt zeigt sich im Gebiet Reuterplatz in den letzten Jahren eine deutliche Gentrifizierungsentwicklung“.⁴ Daher wird zur Zeit vom Bezirksamt geprüft, ob das Quartier zukünftig nach sozialer Erhaltungsverordnung zum **MILIEUSCHUTZGEBIET** zu erklären sei.⁵ Das Bestandsmilieu, das von den Anwohnern und Anwohnerinnen geschätzt wird, trägt nicht zuletzt auch zum Erfolg von Airbnb bei, grenzt sich doch das Wohnraum Sharing durch ein authentisches Wohnerlebnis innerhalb des Kiezes von herkömmlichen Übernachtungsangeboten ab.

WG.1: „Also für mich ist das so ein Neuköllner Kliché, wie gesagt, so ne Altbauwohnung mit Holzboden, und die Gäste, die das zu schätzen wissen und dann aber auch nicht so pingelig sind, dass da vielleicht nur mal kurz gestaubsaugt wurde und nicht in jedem Raum nass gewischt, oder so. Das hat halt viele Vorteile.“⁶

Trotzdem beeinflusst das Wohnraum-Sharing doch maßgeblich die Wohnpraxis der Gastgeber und Gastgeberinnen, die ihre Privatwohnung anbieten. Handelt es sich doch in erster Linie um den individuellen Rückzugsraum und Lebensmittelpunkt, der

1 Vgl. Quartiersmanagement Reuterplatz 2014.

2 Interview VI 2015, Absatz 12.

3 Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin - Wohnlagenkarte 2015.

4 TOPOS Stadtforschung 2011, 49.

5 Vgl. Bezirksamt Neukölln 2015.

6 Interview VI 2015, Absatz 26.

gegebenenfalls im Gesamten dem Besuch überlassen wird. 2014 wurden so allein in Berlin in 13.802 Fällen Privatwohnungen über Airbnb vermittelt.¹ Da Gastgeber und Gastgeberinnen jedoch für die Betreuung der Gäste verantwortlich sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese wenigstens für die Übergabe vor Ort bleiben.

WG.1: „Also oft is es nur am Wochenende, dann sind es eh nur zwei, drei Tage, was ich dann auch nich so schlimm finde, weil ich dann eh oft bei meiner Freundin (bin), wie jetzt auch, die wohnt hier in der Nähe (...). Die hat auch mehr Platz, die hat zwei Zimmer und 'n Balkon, deswegen ist es auch nich so schlimm.“²

Das Wohnraum-Sharing über Airbnb beschreibt tatsächlich statistisch betrachtet weniger eine gemeinsame Nutzung der Wohnräume zu gleicher Zeit. Vielmehr überlassen mehrheitlich die regulären Bewohner und Bewohnerinnen ihre Wohnung im Gesamten, während sie sich selbst innerhalb dieser Zeitspanne nicht in den Räumlichkeiten aufhalten. Nur etwa ein Drittel aller genutzten Angebote bezog sich auf einzelne Zimmer. Die Zahl der Fälle, in denen ausschließlich etwa eine Couch oder ein Bett als Übernachtungsmöglichkeit gebucht wurden, ist mit weniger als 1% auffällig gering.³

WG.1: „Und jetzt gerade ist es oft so, dass viele ne ganze Woche bleiben wollen, oder so, zumindestens fünf Tage. Ich hab so'n Maximum eingerichtet, man kann das ja einstellen, wie lang man möchte, maximal, und fünf Tage sind für mich das Maximum, weil is schon komisch das Gefühl, keine Wohnung zu haben, also seine eigene Wohnung (...) nich betreten zu können, also ist für mich schon das Maximum.“⁴

Wird die komplette Wohnung über längere Zeiträume oder in regelmäßigen Abständen den Gästen überlassen, lässt sich vermuten, dass Gastgeber und Gastgeberinnen aus privaten oder beruflichen Gründen zwischen unterschiedlichen Standorten pendeln. Die Überlassung der Wohnung gegen Gebühr stellt eine Möglichkeit dar, die zusätzlichen Kosten dieser Wohnpraxis zu verringern. Hier reduziert sich der direkte Kontakt zunehmend auf das Geschäftliche. Der zwischenmenschliche Austausch, der das notwendige Vertrauen schafft, findet zu großen Teilen über die Netzwerke sozialer Medien statt.

1 GEWOS 2014, 4.

2 Interview VI 2015, Absatz 36.

3 GEWOS 2014, 4.

4 Interview VI 2015, Absatz 36.

WG.1: „Also ich finds immer doof, wenn ich nicht da bin. Das kann manchmal vorkommen (...). Das ist n' bisschen anonym, das mag ich eigentlich nicht so. Also in der Regel seh ich die Gäste und die kommen dann aber auch an, wenn ich gerade geputzt hab und dann (...) bin ich meistens auch so n bisschen gestresst, also ich bin selten dann sehr entspannt, bin ich aber ohnehin selten, aber dann besonders nicht (...). Das geht dann meistens sehr schnell, also in wenigen Fällen hatte ich ne ausführliche Beziehung zu den Menschen dann selbst, also während des Aufenthalts.“¹

Obwohl es sich zumeist um Privatpersonen handelt, die ihre Wohnung über Airbnb anbieten, werden doch zunehmend Anforderungen an die Unterkunft und die Betreuung gestellt, die professionellen Angeboten gleichkommen. Deshalb formuliert Airbnb Gastgeber-Standards. Hier werden detaillierte Anweisungen in Bezug auf Kommunikation, Pflichtbewusstsein, Sauberkeit und Ausstattung gegeben. Diese Handlungsempfehlungen beziehen sich nicht allein auf die Nutzung der Online-Plattform, die Gestaltung des persönlichen Profils und der Inserate. Das Unternehmen gibt ebenso Hilfestellung für einen angemessenen Umgang mit den Gästen vor Ort. Zudem gibt es detaillierte Anweisungen, welche Schritte zu unternehmen sind, um die Wohnung als Gastunterkunft vorzubereiten.²

WG.1: „Ja, also ich wasche alles mögliche, (...). Also ich sorg dafür, (...) dass frische Handtücher da sind, die Vorleger im Bad natürlich, werden frisch gewaschen, (...) also da muss ich früh genug damit anfangen und überlegen, wie viele Wäschen muss ich jetzt machen, damit alles fertig ist (...) versuch halt auch so, dass nichts rumhängt, dass meine Wäsche, Klamotten halt irgendwie (...) alle sauber sind und einsortiert in meinem Koffer, (...). Dann natürlich alle Oberflächen putzen, den Boden wischen, staubsaugen, den Abwasch machen (...), dass halt alles im Regal steht, also das kein einziges Glas fehlt, also so anderthalb Tage, grobe Vorbereitung ist da schon ganz gut, zumindest sich drauf einstellen, dass morgen jemand kommt und dementsprechend schon mal anfangen.“³

Es wird zudem empfohlen, ausreichend Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen, falls sich eine persönliche Betreuung nicht gewährleisten lässt. Auch wenn in jedem Fall eine Kontaktperson vor Ort benannt werden sollte, wird dazu aufgefordert

1 Interview VI 2015, Absatz 22.

2 Vgl. Airbnb - Gastgeber-Standards 2015.

3 Interview VI 2015, Absatz 42.

einen personalisierten Reiseführer zu erstellen, der das Inserat ergänzt.¹

WG.1: „Ja, das hab ich in englisch, und dann jetzt in deutsch, am Anfang hatte ich nur ausländische Gäste, jetzt hab ich auch ne deutsche Version gemacht, einfach um mich jedes Mal dasselbe zu erzählen.“²

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Gastgeber-Standards primär die Interessen der Gäste vertreten. Vergleichbar detaillierte Anweisungen für das Verhalten als Gast werden nicht gegeben. Soziale Kontrolle bietet hier die Online-Plattform von Airbnb, die allen Nutzerinnen und Nutzern die Möglichkeit bietet, sich gegenseitig zu bewerten. Da sich der wirtschaftliche Erfolg eines Inserats nicht zuletzt an positiven Nutzerbewertungen bemisst, ist es naheliegend, dass sich die Gestaltung und die Ausstattung der Wohnung nicht ausschließlich nach persönlichen Bedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen richtet.

WG.1: „Ich hatte übrigens auch lange keine Vorhänge, die hab ich dann irgendwann auch angeschafft, das war aber doch ein Gästewunsch, da haben sich einige drüber beschwert, dass man ja gar keine Vorhänge zuziehen kann.“³

Im Allgemeinen lässt sich feststellen, dass sich die Aneignung des Wohnraums beim Wohnraum-Sharing vordergründig von regulären Mietverhältnissen kaum unterscheidet. Welche Kompromisse beim Gebrauch und bei der Gestaltung eingegangen werden, und in wie weit der Zutritt zur privaten Sphäre des Wohnens ermöglicht wird, begründet sich in der persönlichen Bereitschaft. Diese wird jedoch deutlich beeinflusst durch die individuellen ökonomischen Grenzen. Statistisch betrachtet sind es in erster Linie wirtschaftliche Verdienstmöglichkeiten und Gewinnchancen, die zur Nutzung von Airbnb motivieren.⁴

WG.1: „(E)iner der Gründe, warum ich den Preis angehoben hab, ehrlich gesagt (...) Mir wurd's fast zuviel, also ich hab kaum eine Anfrage abgelehnt, obwohl man ja Anfragen noch ablehnen darf. Man darf sie nur nicht kündigen, sonst geht der Bewertungsstatus innerhalb von AirBnB runter (...). Is manchmal auch echt stressig, und dann (...) fühlt sich das eher gewerblich an als ne freiwillige Sache. Das ist eigentlich nicht Sinn der Sache, glaube ich.“⁵

1 Vgl. Airbnb - Gastgeber-Standards 2015.

2 Interview VI 2015, Absatz 44.

3 Interview VI 2015, Absatz 60.

4 Vgl. Hamari/Sjöklint/Ukkonen 2015, 17.

5 Interview VI 2015, Absatz 89.

ATYPISCHER VERTRAG

Durch die Vertragsfreiheit ist es möglich, Vertragsgestaltungen zu kreieren, die von denen im BGB, HGB oder in Nebengesetzen geregelten Vertragstypen abweichen. Passen die gewählten Vertragstypen nicht einmal partiell unter einen der gesetzlich geregelten Verträge, bezeichnet man diese als atypische Verträge.^[1]

BAULICHE ANLAGE - § 2 Abs.1 Satz 2 BauO Bln

[1] ?Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

BEHERBERGUNGSBETRIEB - § 1 Abs. 2 ÜnStG Bln

[2] Einen Beherbergungsbetrieb unterhält, wer kurzfristig Beherbergungsmöglichkeiten gegen Entgelt zur Verfügung stellt.

COLLABORATIVE CONSUMPTION [CC]

Collaborative consumption is the seamless circulation of products and services among individuals through sharing, swapping, trading, renting, borrowing or giving, fostering access over ownership and reducing waste. The collaborative economy is defined as initiatives based on horizontal networks and participation of a community. It is built on „distributed power and trust within communities as opposed to centralized institutions“, blurring the lines between producer and consumer. These communities meet and interact on online networks and peer-to-peer platforms, as well as in shared spaces such as fablabs and coworking spaces.^[2]

EINFACHE WOHNLAGEN

In den Zentren der Stadt sind einfache Lagequalitäten zu finden, wenn eine überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen vorhanden ist. Hier deuten ein überwiegend ungepflegtes Straßenbild und/oder ein schlechter Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete) auf einfache Lagequalitäten hin. In den zentralen Bereichen kann die einfache Wohnlage auch gegeben sein, wenn zwar die üblichen Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden sind, aber das Einzelhandelsangebot eingeschränkt ist. In den dezentralen Stadtbereichen werden einfache Lagequalitäten in Bereichen erheblich verdichteter Bebauung bestimmt durch eine einfache Baustruktur oder einen schlechten Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Eine geringe Durchgrünung oder einfache Grünflächen, oft in ungepflegtem

Zustand, weisen in diesem Zusammenhang ebenfalls auf einfache Lagequalitäten hin (...). Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen.^[3]

GEWINNERZIELUNGSABSICHT - § 15 Abs. 2 EStG

[2] ?Eine selbständige nachhaltige Betätigung, die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, ist Gewerbebetrieb, wenn die Betätigung weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufs noch als eine andere selbständige Arbeit anzusehen ist. (...) ?Ein Gewerbebetrieb liegt, wenn seine Voraussetzungen im Übrigen gegeben sind, auch dann vor, wenn die Gewinnerzielungsabsicht nur ein Nebenzweck ist.

HAUSRECHT

[...] Grundsätzlich ist zu beachten, dass der Inhaber des Hausrechts nicht notwendig der Eigentümer sein muss. Letztlich muss der Inhaber des Hausrechts lediglich ein stärkeres Recht haben, als der Störer selbst. So kommt als tatsächlicher Inhaber des Hausrechts insbesondere auch der Mieter des Wohneigentümers infrage, egal ob es sich um Wohnraummiete im Hinblick auf das Sondereigentum oder aber um ein Gewerberaummietverhältnis über das Teileigentum handelt. In allen Fällen, in denen der Wohnungseigentümer das Raumeigentum nicht selbst bewohnt bzw. nutzt, sondern an Dritte vermietet oder verpachtet, üben die Mieter bzw. Pächter faktisch das Hausrecht aus. Das Hausrecht des Mieters besteht auch gegenüber dem Vermieter. Vermietende Sonder- oder Teileigentümer dürfen sich also keinesfalls willkürlich Zugang zu den vermieteten Räumlichkeiten verschaffen und sich darin aufhalten. Lediglich aufgrund mietvertraglicher Berechtigung zum Betreten der Räumlichkeiten nach ausreichender Vorankündigung dürfen mit Einverständnis des Mieters die Räume auch betreten werden. Außer dem Miet- bzw. Pächter üben auch diejenigen Personen das Hausrecht aus, die das Raumeigentum außerhalb eines Miet- oder Pachtverhältnisses - etwa aufgrund unentgeltlicher Gebrauchsüberlassung - mit Willen des Eigentümers bewohnen bzw. nutzen.^[4]

LEIHE - §§ 598-606 BGB:

§ 598 Durch den Leihvertrag wird der Verleiher einer Sache verpflichtet, dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich zu gestatten. § 599 Der Verleiher hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. § 601 [1] Der Entleiher hat die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung der geliehenen Sache (...). § 601 Veränderungen oder Verschlechterungen der

geliehenen Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Entleiher nicht zu vertreten. § 603 ¹Der Entleiher darf von der geliehenen Sache keinen anderen als den vertragsmäßigen Gebrauch machen. Er ist ohne die Erlaubnis des Verleihers nicht berechtigt, den Gebrauch der Sache einem Dritten zu überlassen. § 604 ¹Der Entleiher ist verpflichtet, die geliehene Sache nach dem Ablaufe der für die Leihe bestimmten Zeit zurückzugeben. (...) ³Ist die Dauer der Leihe weder bestimmt noch aus dem Zwecke zu entnehmen, so kann der Verleiher die Sache jederzeit zurückfordern.

LOKALE AGENDA 21 BERLIN

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 8. Juni 2006 die Lokale Agenda 21 Berlin beschlossen und sich damit zur Leitidee einer nachhaltigen Stadtentwicklung bekannt. Die Berlin-Agenda ist ein Handlungsprogramm, das alle wesentlichen Politikbereiche umfasst. Ziel ist eine Gesellschaft, in der Freiheit und Lebensqualität für alle Menschen und Generationen gesichert sind. Im Zusammenhang mit der Lokalen Agenda 21 Berlin wurden Leitprojekte definiert. Das Abgeordnetenhaus hat den Senat aufgefordert, einzelne Projekte nach Maßgabe der Haushaltslage zu fördern. Experiment City Berlin - Unter dem als Aufruf gemeintem Titel sind Akteure aus Kunst, Wirtschaft, Verwaltung und kreativen Metiers gebündelt. Ihr Ziel ist die Erarbeitung gemeinsamer Strategien im Umgang mit urbanen Problematiken und deren Bearbeitung in partizipativen Prozessen. Berlin soll die Hauptstadt der Experimente werden, zwar pleite aber einflussreich. Den Herausforderungen, vor denen die Stadt steht, ist nach Meinung der Akteure nur mit Kreativität und Einfallsreichtum beizukommen. Dazu gehört das Ausprobieren neuer Kooperationsformen, aber auch Tagungen und Exkursionen, die zum Erfahrungsaustausch beitragen. Experiment City Berlin bietet innovativen Wohn- und Kulturprojekten eine Plattform für die Präsentation, weckt öffentliches Interesse und mobilisiert vorhandene Ressourcen in der Zivilgesellschaft.^[5]

MIETSPIEGEL - §558a Abs. 2, §558c Abs. 1 BGB:

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf 1. einen Mietspiegel (...).

§ 558c (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. (Vgl. §558a)

MILIEUSCHUTZGEBIET - § 172 Abs. 1, 4 BauGB:

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen (...) zur Erhaltung der Zusammensetzung der

Wohnbevölkerung (...) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

(4) In den Fällen (...) darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn 1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient, 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient, 2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll, 3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll, 4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist, 5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder 6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern (...).

QUARTIERSMANAGEMENT

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ unterstützt der Bund seit 1999 die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens sorgen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessern die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration. Ziel ist es, vor allem lebendige Nachbarschaften zu befördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.^[6]

Die Integration und Teilhabe der Anwohner wird durch das jeweilige Quartiersmanagement gewährleistet. Diese übernehmen unterschiedliche Formen der Organisation, sind vor Ort Ansprechpartner und verbindendes Glied zwischen öffentlicher Seite

und den Anwohnern. Das Quartiersmanagement übernimmt zum Beispiel die Koordination von Raumsuchenden und Vermietern, bewirtschaftet die Mittel, initiiert Projekte und übernimmt die Öffentlichkeitsarbeit des Quartiers.⁷⁾

RÜCKSICHTNAHMEGEBOT - § 15 Abs. 1 BauNVO:

(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

SHARING ECONOMY

1. Begriff: Der Begriff der Sharing Economy (auch „Shared Economy“) meint das systematische Ausleihen von Gegenständen und gegenseitige Bereitstellen von Räumen und Flächen, insbesondere durch Privatpersonen und Interessengruppen. Der Begriff der Share Economy wird synonym oder – neben der ursprünglichen Definition von Martin Weitzman – in Bezug auf das Teilen von Informationen und Wissen verwendet.

2. Ziele und Merkmale: Nach der Idee der Ökonomie des Teilens soll man als Nachfrager etwas nicht zum Eigentum machen, sondern vorübergehend benutzen, bewohnen und bewirtschaften. Voraussetzung dafür ist freilich meist das Eigentum eines Anbieters. Im Mittelpunkt steht die Collaborative Consumption, der Gemeinschaftskonsum. Die Güter wechseln den Besitzer, solange sie brauchbar bzw. verfügbar sind. Die Instandsetzung ist i.d.R. Sache des Eigentümers.

3. Plattformen: Mithilfe von elektronischen Plattformen und sozialen Netzwerken erreicht man einen großen Interessentenkreis, kann kurzfristig agieren und reagieren und eine optimale Nutzung und Auslastung erzielen. Manche Plattformen sind auf Wohnungssharing und Landsharing spezialisiert, andere ermöglichen Varianten wie Book- und Schmucksharing. Auch Tausch- und Schenkbörsen gehören zur kaum noch zu überblickenden Landschaft. Mithilfe von Funktionen sozialer Medien bewertet man Nachfrager und Anbieter und sanktioniert damit Vandalismus und Missbrauch.

4. Kritik und Ausblick: Die Ökonomie des Teilens wird von der Wirtschaft einerseits kritisch betrachtet, andererseits produktiv genutzt. Carsharing etwa ist in einigen Ländern ausgesprochen beliebt und in der Hand von Genossenschaften und Firmen. Kritisiert wird, dass überwiegend diejenigen, die Zugang zur virtuellen Welt haben, auch Zugang zur Sharing Economy erhalten. Positiv ist, dass die Umwelt geschont und der Verbrauch bewusster und

sozialer wird. Auftrieb erhält die Sharing Economy in Krisenzeiten; zugleich dürfte sie Ausdruck der Erlebnis- und Spaßgesellschaft sein.⁽⁸⁾

ÜBERNACHTUNGSSTEUER - §§ 1, 9, 11 ÜnStG Bln:

§ 1 (1) Das Land Berlin erhebt eine Übernachtungssteuer auf den Aufwand für entgeltliche Übernachtungen in Berlin in einem Beherbergungsbetrieb. Als Übernachtung gilt bereits die entgeltliche Erlangung der Beherbergungsmöglichkeit unabhängig davon, ob diese tatsächlich in Anspruch genommen wird.

§ 9 (1) Wer Übernachtungsmöglichkeiten gegen Entgelt (§ 1 Absatz 1) in Berlin zur Verfügung stellt, hat den Beginn seiner Tätigkeit innerhalb einer Woche dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits tätige Beherbergungsbetriebe sind von dieser Anzeigepflicht entbunden, sofern sie für den ersten Steuerermeldungszeitraum fristgerecht die Steueranmeldung einreichen (...).

§ 11 (1) Zur Sicherstellung einer gleichmäßigen und vollständigen Festsetzung und Erhebung der Steuer sind die von der zuständigen Behörde mit der Verwaltung der Übernachtungssteuer betrauten Amtsträger befugt, ohne vorherige Anündigung und außerhalb einer Außenprüfung nach § 193 der Abgabeordnung Geschäftsräume des Beherbergungsbetriebs während der Geschäfts- und Arbeitszeiten zu betreten, um Sachverhalte festzustellen, die für die Besteuerung erheblich sein können.

(2) Der Beherbergungsbetrieb und seine Angestellten oder Beauftragte sowie Personen, die darüber hinaus über eine entsprechende Berechtigung verfügen, haben auf Ersuchen des Amtsträgers Aufzeichnungen, Bücher, Geschäftspapiere und andere Unterlagen vorzulegen und Auskünfte zu erteilen, um die steuerliche Feststellung zu ermöglichen.

(3) Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 Absatz 1 GG sowie Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) wird durch dieses Gesetz insoweit eingeschränkt.

USER GENERATED BRANDING (UGB)

UGB can be defined as the strategic and operative management of brand related user-generated content to achieve brand goals. That is, UGB is understood as the handling of all kinds of voluntarily created and publicly distributed brand messages undertaken by non-marketers – from original user comments to reviews, ratings and remixes with corporate messages, to even full artistic work. This UGB might represent both expression of customer complaint and brand fan dedication. It might be visualized as text, image, audio or video and distributed not only via Web 2.0 platforms such as blogs, review, video sharing and social networking sites, but also via mobile devices.⁽⁹⁾

VERSTETIGUNGSPHASE

Es wird mit den inzwischen entwickelten gebietsbezogenen Instrumenten der sozialen Stadtentwicklung unter dem Oberbegriff „Quartiersverfahren Soziale Stadt“ mit vier differenzierten Handlungspaketen eingegriffen, d.h. die neuen Quartiersverfahren untergliedern sich in vier Kategorien: Intervention (Kategorie 1 und 2), Prävention (Kategorie 3) und Verstetigung (Kategorie 4). (...) Eine Verstetigung wird in Gebieten umgesetzt, in denen sich die Lebenssituation verbessert hat und eine positive Entwicklung - auch beeinflusst durch das Quartiersmanagement - zu verzeichnen ist. Dort übernehmen Anwohner und ansässige Initiativen in „bewohnergetragenen Verfahren“ gemeinsam mit dem jeweiligen Bezirk die Verantwortung für ihren Kiez.^[10]

VERTRAGSFREIHEIT

(Wichtigste Folge der Privatautonomie; sie steht als Bestandteil der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) unter verfassungsrechtlichem Schutz; im bürgerlichen Recht meint Vertragsfreiheit den Grundsatz, dass die Parteien Abschluss wie auch Inhalt eines Vertrages frei gestalten können (Abschluss- und Gestaltungsfreiheit). Die Vertragsfreiheit findet ihre Grenzen u. a. in den allgemeinen Verboten der Gesetzwidrigkeit (§ 134 BGB) und der Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) sowie in zwingenden gesetzlichen Vorschriften des Verbraucherschutzes. Gestaltungsfreiheit gilt ferner im Wesentlichen nur im Schuldrecht, wo neben den dort typisierten und geregelten Verträgen (z. B. Kauf, Miete, Werkvertrag, Auftrag) Mischformen vorkommen.^[11]

WOHNLAGE

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Stadtgestalt ist sehr vielfältig. Das heutige Berlin entstand aus der Vereinigung von sieben Städten und 59 Landgemeinden. So gibt es in Berlin, anders als in vielen anderen Städten, nicht nur ein Zentrum, sondern viele Bezirks- und Ortsteilzentren, was in der Bewertung der Lagequalitäten berücksichtigt wird. Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die ursprüngliche Wohnlageeinteilung Berlins erfolgte auf wissenschaftlicher Basis in zwei Schritten. Zunächst benannte ein Gremium aus Wohnungsmarkexperten Stadtbereiche in Berlin, die nach allgemeiner Auffassung der Marktteilnehmer als typische einfache, mittlere und gute Wohnlagen zu werten sind. Ausgangsbasis der Bewertung ist die mittlere Lage, die das Spektrum durchschnittlicher Lagequalitäten in Berlin umfasst. In einem zweiten

Schritt wurden mit Hilfe rechnerischer Verfahren statistische Daten und ihre Ausprägung identifiziert, die auf das Vorhandensein der jeweiligen Wohnlage im Stadtgebiet hinweisen. Mit Hilfe dieser Indikatoren wurde die Wohnlage für alle Berliner Wohnadressen bestimmt. Die Einstufung wird für jeden neuen Mietspiegel von der Arbeitsgruppe Mietspiegel aktualisiert. Diese Aktualisierung umfasst Adressen, für die sich Anhaltspunkte zur Veränderung der Lagequalitäten ergeben haben, sowie neu entstandene Adressen.^[3]

WOHNUNGEN - § 49 BauO Bln:

(1) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. ²Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.

(3) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

ZWECKENTFREMDEUNGSVERBOT - § 1 ZwVbVO Bln:

(1) Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist gemäß § 1 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt.

(2) Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt nicht dieser Verordnung.

- [1] Dr. Emmerich, Volker: § 311, Rn. 24 - 25, in: Bd. 2 Münchener Kommentar-BGB, *München 2012
- [2] Ouishare: The Collaborative Economy, http://ouishare.net/en/about/collaborative_economy, in: <http://ouishare.net>, 3. September 2015
- [3] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Wohnlage, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagen.shtml>, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 3. September 2015
- [4] Blankenstein, Alexander: Inhaber des Hausrechts, in: Lexikon Wohnungseigentum, Planegg-München 2008
- [5] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Berlin-Agenda, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/agenda21/de/leitprojekte.shtml>, in: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/agenda21/de/berlin_agenda.shtml, 3. September 2015
- [6] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Soziale Stadt, http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale_stadt_node.html, in: <http://www.staedtebaufoerderung.info>, 3. September 2015
- [7] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Programmleitfaden des Berliner Quartiersmanagement, http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden_soziale_stadt_02_12_2014.pdf, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 3. September 2015
- [8] Prof. Dr. Bendel, Oliver: Sharing Economy, in: Gabler Wirtschaftslexikon, <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/sharing-economy.html>, in: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de>, 3. September 2015
- [9] Burmann, Christoph: A call for User-Generated Branding, in: *Journal of Brand Management* 18 (2010), 1-4
- [10] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Quartiersverfahren Soziale Stadt, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/de/einleitung.shtml>, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 3. September 2015
- [11] Vertragsfreiheit, in: Dr. Gräber-Seißinger, Ute u.a.: *Duden Recht A-Z. Fachlexikon für Studium, Ausbildung und Beruf*, *Mannheim 2010, 498-499

QUELLENVERZEICHNIS

- Airbnb Inc.: Gastgeber-Standards, <https://www.airbnb.de/help/topic/206>, in: <https://www.airbnb.de>, 27. Juli 2015
- Airbnb Inc.: Neukölln, <http://www.airbnb.de/locations/berlin/neukolln>, in: <http://www.airbnb.de>, 23. Juli 2015
- Airbnb Inc.: Nutzungsbedingungen, <https://www.airbnb.de/terms>, in: <https://www.airbnb.de>, 22. Juli 2015
- Airbnb Inc.: Service-Gebühren, <https://www.airbnb.de/help/article/384>, in: <https://www.airbnb.de>, 22. Juli 2015
- Airbnb Inc.: Über Uns, <https://www.airbnb.de/about/about-us>, in: <https://www.airbnb.de>, 22. Juli 2015
- Airbnb Inc.: Willkommen zu Hause, <https://www.airbnb.de>, 23. Juli 2015
- Bartels, Janine Leah: Desiree Heiss and Ines Kaag of BLESS on their original creative output, in: <http://somethingaboutmagazine.com/desiree-heiss-ines-kaag-bless/>, in: <http://somethingaboutmagazine.com/>, 04. September 2015
- Beekmans, Jeroen/de Boer, Joop: Pop-Up City. City-Making in a Fluid World, Amsterdam 2014
- Berg, Renate/Kerner, Uli/Plöger Andrea: Wagenburg as an Alternative Way of Life, in: Conference International Network of Urban Research & Action INURA, Berlin 25 (2003), 16-17
- Berlin Besetzt: Illustrierte Karte zu Hausbesetzungen in Berlin, <http://berlin-besetzt.de>, 10. Juli 2015
- Berlin - Institut für Bevölkerung und Entwicklung: Talente, Technologie und Toleranz - wo Deutschland Zukunft hat, Köln 2007
- Berzirksamt Neukölln: Milieuschutz Reuterplatz, <http://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/milieuschutz/artikel.294102.php>, in: <http://www.berlin.de>, 23. Juli 2015
- Bieback, Karin: Jede Wagenburg ein „städtebaulicher Missstand“? Die Rechtsprechung des OVG Berlin zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit von Bauwagenplätzen, in: Forum Recht (2004), H. 4, 130-132
- Blankenstein, Alexander: Inhaber des Hausrechts, in: Lexikon Wohnungseigentum, Planegg-München 2008, 377-378
- BoWo-Schäferwagen-Manufaktur: Preise, <http://www.schaeferwagen.de/preise.html>, in: <http://www.schaeferwagen.de>, 27. September 2015
- Brossardt, Bertram: Beispiel mobiles Arbeiten: Modernisiert endlich das deutsche Arbeitsrecht, in: FOCUS-Online, 26. August 2015, http://www.focus.de/finanzen/experten/brossardt/flexibilisierung-notwendig-beispiel-mobiles-arbeiten-modernisiert-endlich-das-deutsche-arbeitsrecht_id_4892221.html, in: <http://www.focus.de>, 27. September 2015
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales: Arbeiten 4.0, <http://www.arbeitenviernull.de>, 27. September 2015
- Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin: Projekt „Arbeitszeitberichterstattung“ . Der Faktor Arbeitszeit und die Gesundheit von Beschäftigten, in: BAuA-AKTUELL (2015), H. 2, 8
- Burmans, Christoph/Arnhold, Ulrike: User Generated Branding: State of the Art of Research (Markenmanagement; 8), Münster 2008, 66
- Camelot Deutschland GmbH: Hauswächter-Konzept der Bewachung durch Bewohnen, <http://de.cameloteurope.com/574/1/haufig-gestellte-fragen/die-faq-zum-hauswachter-konzept-der-bewachung-durch-bewohnung.html>, in: <http://de.cameloteurope.com>, 9. Juli 2015

Camelot Deutschland GmbH: Hauswächter: Wie es funktioniert, <http://de.cameloteurope.com/9/0/wie-es-funktioniert/hauswachter-wie-es-funktioniert.html>, in: <http://de.cameloteurope.com>, 9. Juli 2015

Camelot Deutschland GmbH: Unsere Büros, <http://de.cameloteurope.com/38/1/unsere-buros/unsere-buros.html>, in: <http://de.cameloteurope.com>, 9. Juli 2015

Camelot Deutschland GmbH: Unternehmensgeschichte, <http://de.cameloteurope.com/28/1/unternehmensgeschichte/unternehmensgeschichte-seit-1993.html>, in: <http://de.cameloteurope.com>, 9. Juli 2015

Coopolis: Gewerbeleerstand als Ressource, in: <http://www.coopolis.de/idee-gewerbeleerstand-als-ressource>, in: <http://www.coopolis.de>, 02. August 2015

Denk, David: Montagsinterview mit Kauf-dich-glücklich-Betreibern: „Wir fühlen uns gar nicht kettig“, in: taz, 26. Juni 2011, <http://www.taz.de/15117841>, in: <http://www.taz.de>, 18. Juli 2015

dpa: Neue Umfrage: Viele Arbeitnehmer lesen E-Mails nach Feierabend, <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/unternehmen/viele-arbeitnehmer-lesen-e-mails-nach-feierabend-13742620.html>, in: <http://www.faz.net/>, 27. September 2015

experimentcity: willkommen bei experimentcity, <http://experimentcity.net>, 2. August 2015

Florida, Richard: The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure, Community & Everyday Life, New York 2002

FvF Productions UG: About, <http://www.freundevonfreunden.com/about>, in: <http://www.freundevonfreunden.com>, 18. Juli 2015

FvF Productions UG: FvF by Vitra Press Release, <http://www.freundevonfreunden.com/apartment>, in: <http://www.freundevonfreunden.com> 18. Juli 2015

Gerstung, Tina (10. Januar 2014): BLESS HOME - Shoppen in einer Wohnung, <http://www.qiez.de/prenzlauer-berg/shopping/shoppen-in-einer-wohnung-bless-home-in-prenzlauer-berg/137865473>, in: <http://www.qiez.de>, 13. April 2015

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (Dezember 2014): Airbnb und der Berliner Wohnungsmarkt. Auswirkungen des Airbnb-Angebots auf die Berliner Wohnraumversorgung, <http://publicpolicy.airbnb.com/wp-content/uploads/2014/12/AirnbundderBerlinerWohnungsmarkt.pdf>, in: <http://publicpolicy.airbnb.com>, 22. Juli 2015

Hamari, Juho/Sjöklint, Mimmi/Ukkonen, Antti: The Sharing Economy: Why People Participate in Collaborative Consumption, in: Journal of the Association for Information Science and Technology, forthcoming 2015

Hollander, Christiane: Wohnen und Arbeiten, in: MieterEcho 352 (2012), H. 1, 20-22

Holm, Andrej/Kuhn, Armin: Squatting and Urban Renewal: The Interaction of Squatter Movements and Strategies of Urban Restructuring in Berlin, in: International Journal of Urban and Regional Research 35.3 (2011), 644-658

Industrie- und Handelskammer zu Berlin (2014): Orientierungsrahmen für Gewerbetrieben in Berlin, https://www.ihk-berlin.de/branchen/bauwirt/Brancheninformationen/Orientierungsrahmen/Orientierungsrahmen_Gewerbetrieben/2280034, in: <https://www.ihk-berlin.de>, 02. August 2015

Industrie- und Handelskammer zu Berlin (18. August 2015): Sondernutzungserlaubnis, https://www.ihk-berlin.de/blob/bihk24/recht_und_steuern/gewerberecht/Download/2265308/2a903e4e34f859e16a88169eec2a8299/Merkblatt_Sondernutzungserlaubnis-data.pdf, in: <https://www.ihk-berlin.de/>, 27. September 2015

- Interview I mit SR.1, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 18. April 2015
- Interview II mit HW.1 und HW.2, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 9. Juni 2015
- Interview III mit WB.1, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 10. Juni 2015
- Interview IV mit LL.1 und LL.2, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 16. Juni 2015
- Interview V mit WB.2, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 24. Juni 2015
- Interview VI mit WG.1, geführt von Anne Schlebbe & Sebastian Wattenberg, Berlin, 28. Juni 2015
- Investitionsbank Berlin (28. November 2010): Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand, http://www.ibt.de/de/portaldata/1/resources/content/download/ibt_service/publikationen/IBB_Leerstandsanalyse_2010.pdf, in: <http://www.ibt.de>, 22. September 2015
- Investitionsbank Berlin (Februar 2015): Wohnungsmarktbericht 2014, http://www.ibt.de/PortalData/1/Resources/content/download/ibt_service/publikationen/IBB_Wohnungsmarktbericht_2014.pdf, in: <http://www.ibt.de>, 02. August 2015
- Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH (15. Februar 2011): Aktives Stadtzentrum TURMSTRASSE, Untersuchung der Ladenstruktur im VU-Gebiet Turmstraße, http://www.turmstrasse.de/downloads/pdf/foerdergebiet/az-gebiet/110215_AZ_Untersuchung_Ladenstruktur.pdf, in: <http://www.turmstrasse.de/>, 02. August 2015
- Kotowski, Timo: In Berlin vermittelt Airbnb vor allem in Friedrichshain, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 10. Dezember 2014, <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/unternehmen/vermittlungportal-airbnb-veroeffentlicht-zahlen-fuer-berlin-13314208.html>, in: <http://www.faz.net>, 3. Juni 2015
- Lobe, Adrian: Airbnb. Finanzamt will beim „Sofa-Tourismus“ mitkassieren, in: Die Welt, 6. Mai 2015, <http://www.welt.de/140572055>, in: <http://www.welt.de>, 3. Juni 2015
- Lohmühle Berlin: Geschichte, <http://www.lohmuehle-berlin.de/blubb/geschichte>, in: <http://www.lohmuehle-berlin.de>, 29. Juli 2015
- M.Sc. Facilitymanagement Hochschule für Wirtschaft und Technik Berlin: Leerstand ist keine Option, Masterarbeit, Berlin 2014
- Maurer, Peter: Immer mehr Hauswächter in Schule & Co, in: Immobilienzeitung [2015], H. 22, 4
- Nowak, Peter: Kungerkiez wird teurer, in: taz, 08. März 2010, <http://www.taz.de/!5146327/>, in: <http://www.taz.de>, 02. August 2015
- OVG Berlin 1998: Az.: 2 S 2/98, in: JurionRS, https://www.jurion.de/Urteile/OVG-Berlin/1998-03-13/2-S-2_98, in: <https://www.jurion.de>, 2. August 2015
- OVG Berlin 2003: Az.: 2 S 45/02, in: JurionRS, <https://www.jurion.de/Gesetze/BauGB-6/29?from=0:290361>, in: <https://www.jurion.de>, 2. August 2015
- Pankgräfin e.V.: Projekte, <http://pankgraefin.de/home.html>, in: <http://pankgraefin.de>, 29. Juli 2015
- Pankgräfin e.V.: Satzung, <http://pankgraefin.de/satzung.html>, in: <http://pankgraefin.de>, 29. Juli 2015
- Pine II, B. Joseph/Gilmore, James H.: The Experience Economy, Boston 2011
- Priemus, Hugo: Squatters and municipal policies to reduce vacancy. Evidence from the Netherlands, in: 23rd Conference of the European Network for Housing Research ENHR, Toulouse, 5.-8. Juli 2011

Quartiersmanagement Reuterplatz [3. Februar 2014]: Quartiersgebiet Reuterplatz wird verstetigt, <http://www.reuter-quartier.de/Quartiersgebiet-Reuterplatz-wird-verstetigt.2344.0.html>, in: <http://www.reuter-quartier.de>, 23. Juli 2015

Quartiersmanagement Reuterplatz: Unser Quartier, <http://www.reuter-quartier.de/Unser-Quartier.154.0.html>, in: <http://www.reuter-quartier.de>, 23. Juli 2015

RA Krause, Arnim: Hauswächter aus rechtlicher Sicht, Camelot Event, Berlin-Reinickendorf, 25. Mai 2012, <https://www.youtube.com/watch?v=9-64kETMoK0>, in: www.youtube.com, 9. Juli 2015

Sambale, Jens/Veith, Dominik: Berliner Wagenburgen: Transformation peripherer Räume, Stigmatisierung sozialer Gruppen und die Abwehr von Marginalisierung, in: PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 110 (1998), H. 1, 67-93

Scherpe, Mary: Shop in Berlin: Bless, <http://www.stilinberlin.de/2015/02/shop-berlin-bless.html>, in: [stilinberlin.com](http://www.stilinberlin.com), 13. April 2015

Schröder, Mira: Bless Home Berlin, in: <http://cargocollective.com/blessblog>, in: <http://cargocollective.com>, 13. April 2015

Senatsverwaltung für Bauen und Umwelt Berlin (15. Juni 2006): Bebauungsplan XV-62, <http://www.schnell-ritter.de/p-bebau07.html>, in: <http://www.schnell-ritter.de/projekte.html>, 29. Juli 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (08. Juni 2006): Berlin-Agenda, http://www.stadtentwicklung.berlin.de/agenda21/de/berlin_agenda.shtml, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 2. August 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (10. April 2014): Denkmaldatenbank, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/cgi-bin/hidaweb/query.pl>, in: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/index.shtml, 9. Juli 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (März 2005): Flächennutzungsplan. Erläuterung der Darstellungen, http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/erlaeuterungen_fnp/Sprechende_Legende.pdf, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 22. September 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Mietspiegelabfrage, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/index.shtml>, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 10. Juli 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Mietspiegeltabelle 2015, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegeltabelle2015.pdf>, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 10. Juli 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (1. Oktober 2014): Soziale Stadt Berlin. Programmleitfaden des Berliner Quartiersmanagement, http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/programmleitfaden_soziale_stadt_02_12_2014.pdf, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 02. August 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2015, http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Wohnlagenkarte2015_highdpi.pdf, in: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, 27. Juli 2015

Sethmann, Jens: Das Wohnen im Erdgeschoss hat Unterschätzte Qualitäten, in: MieterMagazin (2007), H. 4, <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0407/040714.htm>, in: <http://www.berliner-mieterverein.de/>, 30. Juni 2015

Sethmann, Jens: Die Umnutzungs-Welle. Immer mehr Wohnungen werden Gewerberaum, in: MieterMagazin (2010), H. 4, <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0410/041014.htm>, in: <http://www.berliner-mieterverein.de>, 22. September 2015

Sheridan, Dougat: The Space of Subculture in the City: Getting Specific about Berlin's Indeterminate Territories, in: field-journal 1 (2007), H. 1, 97-119

Skowronnek, Alsin/Vogel, Lucas/Parnow, Jonas: Airbnb vs. Berlin, studentisches Projekt, Potsdam 2015, <http://www.airbnbvsberlin.de>, 22. Juli 2015

Spielvogel, Matthias: Handbuch Verfahrensfreie Bauvorhaben Berlin, in: Brandthuber, Arno/Linden, Silvan (Hrsg.): Disko, Nürnberg 17 (2011)

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Hannover 2014

TOPOS Stadtforschung: Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln, Berlin 2011, 45-48, http://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Nachrichten/Neukoelln/2011/NNK_TOPOS_End.pdf, in: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de>, 23. Juli 2015

Von Rundstedt: WORK-LIFE-BLENDING: DIE MEHRHEIT DER DEUTSCHEN BEWERTET DIE VERSCHMELZUNG VON ARBEIT UND FREIZEIT NOCH KRITISCH, <http://www.rundstedt.de/presse/pressemitteilungen/talents-trends-work-life-blending/> in: <http://www.rundstedt.de>, 27. September 2015

Weise, Marco: Leerstand: Kreativunternehmer als Erdgeschossnutzer im Fokus der Stadtentwicklung am Beispiel Wien, Diplomarbeit, Wien 2012

Wohnportal Berlin: Gesamtkunstwerk Lohmühle, <http://wohnportal-berlin.de/projekt/gesamtkunstwerk-lohmuehle>, in: <http://wohnportal-berlin.de>, 2. August 2015

Yannopoulou, Natalia/Moufahim, Mona/Xuemei Bian: User-Generated Brands and Social Media: Couchsurfing and AirBnb, in: Contemporary Management Research 9 (2013), H. 1, 85-90

Ziegert, Susanne/Czycholl, Harald: Berlin schickt Fahnder gegen AirBnB-Anbieter, in: Die Welt, 28. Oktober 2014, <http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article133740538/Berlin-schickt-Fahnder-gegen-AirBnB-Anbieter.html>, in: <http://www.welt.de>, 22. Juli 2015

Zirkuswagen-Manufaktur [2014]: Wagenbau, <http://zirkuswagen.com/wagenbau>, in: <http://zirkuswagenbau.com>, 27. September 2015

ABBILDUNGSNACHWEIS

WOHNEN IM WAGEN

- Abb. 01 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 01.08.2015
Abb. 02 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 01.08.2015
Abb. 03 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
Abb. 04 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
Abb. 05 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
Abb. 06 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
Abb. 07 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
Abb. 08 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 03.07.2015
Abb. 09 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 19.08.2015
Abb. 10 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 01.08.2015
Abb. 11 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
Abb. 12 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
Abb. 13 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 01.08.2015

WOHNEN IM LADENLOKAL

- Abb. 14 Private Aufnahme: Wohnen im Ladenlokal, 24.05.2015
Abb. 15 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
Abb. 16 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.08.2015
Abb. 17 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 16.06.2015
Abb. 18 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 16.06.2015
Abb. 19 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 16.06.2015
Abb. 20 Private Aufnahme: Wohnen im Ladenlokal, 24.05.2015

WOHNEN IM SHOWROOM

- Abb. 21 Foto: Stefan Wunderwald, cargocollective.com 13.04.2015
Abb. 22 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
Abb. 23 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
Abb. 24 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015
Abb. 25 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 30.08.2015
Abb. 26 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 10.06.2015

WOHNEN ALS WÄCHTER

- Abb. 27 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
Abb. 28 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
Abb. 29 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
Abb. 30 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
Abb. 31 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
Abb. 32 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
Abb. 33 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015
Abb. 34 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 09.06.2015

WOHNEN MIT GÄSTEN

- Abb. 35 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 14.08.2015
Abb. 36 Eigene Darstellung: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, M 1:5000
Abb. 37 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 14.08.2015
Abb. 38 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 18.08.2015
Abb. 39 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 14.08.2015
Abb. 40 Eigene Aufnahme: Anne Schlebbe/Sebastian Wattenberg, 14.08.2015

