

**Petition der GESOBAU-Mieter der
Trelleborger Str. 39, 41 und 43 und der Hallandstraße 27**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit, an dieser Stelle zu Ihnen sprechen zu dürfen. Wir stehen hier stellvertretend für die Mieter eines Blockes der GESOBAU in der Trelleborger Str. sowie Hallandstraße in Pankow.

Unser Quartier nördlich der Wisbyer Str. und dicht am Prenzlauer Berg ist gerade von einer massiven Veränderung betroffen: In unserer Straße und in den angrenzenden Querstraßen hat die Wohnungsgenossenschaft „Vineta 98“ ihren kompletten Bestand saniert sowie ca. 50 Dachgeschosswohnungen eingebaut. Vorherige Baulücken wurden durch Baugemeinschaften aufgekauft, die im Prenzlauer Berg keine Grundstücke mehr finden konnten – am Eschengraben hinter der ehemaligen Willner-Brauerei ist so ein ganzer Straßenzug nobler Häuser entstanden. Unsere Gegend wird für Bezieher höherer Einkommen attraktiv, was auch an der zunehmenden Anzahl teurer PKW zu erkennen ist (so diese nicht in den neuen Tiefgaragen stehen).

Die Presse berichtet seit einiger Zeit immer öfter über diesen Trend. Wenn eines Tages Tegel doch noch schließen sollte, wird der Mietspiegel aller Voraussicht nach noch einen weiteren Satz nach oben machen, wie dies in Tempelhof zu beobachten war, wo das durchschnittliche Mietniveau nach Flughafenschließung um 13% anstieg.

In diesem Umfeld sehen wir uns nun mit einem Modernisierungsplan der kommunalen GESOBAU konfrontiert, der eine Erhöhung unserer Grundmiete um 40 bis 67 % ankündigt. Zwar verspricht die erste Seite dieser Ankündigung, dass mit den Maßnahmen *„die Chance auf eine Reduzierung der Betriebskosten verbunden“* sei. Weiter unten finden sich dann jedoch die harten Fakten, die diese Aussage als für uns bitteren Zynismus entlarven: Die Betriebskostenvorauszahlung wird zwar im einstelligen Eurobereich gesenkt, dafür wird aber die Grundmiete um 160 bis 180 Euro erhöht.

Wesentlich hierbei ist, dass die meisten geplanten Maßnahmen für uns Mieter keine spürbaren Verbesserungen bedeuten:

Fast alle Wohnungen sind mit effizienten und preiswert zu betreibenden, teilweise selbst finanzierten Gasetagenheizungen ausgestattet, die nun einer Zentralheizung weichen sollen.

Die Mehrheit der Wohnungen verfügt bereits über moderne Isolierglasfenster, die trotzdem sämtlich getauscht werden sollen.

Die meisten Mieter verfügen über ein gefliestes Wannenbad, wobei im Zuge einer Strangerneuerung alle Bäder komplett herausgerissen werden sollen. Dabei sorgen solche – nicht unbedingt ortsüblichen – Attribute wie wandhängende WCs oder Einhebelmischer für zusätzliche Umlagepunkte. Die Hausfassade ist – wie auf Google Streetview zu erkennen – intakt; einzig auf der Hausrückseite wären einige Stellen auszubessern (defektes Regenrohr).

Kurz: Auch wenn fast alle Wohnungen bereits jetzt einem modernen Standard entsprechen, soll kaum ein Stein auf dem anderen bleiben: Komplettaustausch der Heizung, Bad-Kompletterneuerung, Komplettaustausch der Fenster, Austausch der Gasherde gegen E-Herde, Erneuerung von Wasser-/Abwasser- und Elektrostrang sowie Fassadendämmung.

Was bedeutet das für uns Mieter, abgesehen von zehn Monaten Staub, Lärm und Verdunklung? Die in Einzelpunkten tatsächlich zu erwartenden Verbesserungen (z.B. besserer Wasserdruck oder Ersetzung der vereinzelt noch vorhandenen Kastendoppelfenster) sind marginal und in keiner Relation zu der opulenten Mieterhöhung.

Verweise auf eine „soziale Härte“ erfahren vonseiten der Gesobau bisher folgende, aus unserer Sicht empörende Antwort:

Eine soziale Härte sei durch die Mieterhöhung nicht gegeben, da die soziale Härte bereits jetzt vorliegt.

Mit anderen Worten: Einkommensschwachen Familien, die aufgrund von Arbeitslosigkeit, Ausbildung oder Alleinerziehung bereits jetzt mehr als 30 bzw. 35% ihres monatlichen Nettoeinkommens für die Miete aufwenden müssen, würde es nichts ausmachen, zukünftig nochmal 160 bis 180 Euro mehr zu zahlen.

Dies ist die Reaktion eines kommunalen Unternehmens, das damit wirbt, Mitglied im „Bündnis soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ zu sein und das sich darin zu folgender Aussage bekennt: *„Sozialverträgliche Miethöhe für Bestandsmieter durch Einführung individueller Lösungen mittels einer Sozialklausel.“*

Der Verweis auf das Wohngeldamt führt hier zu einer absurden Konsequenz: Der kommunale Vermieter GESOBAU erhöht die Miete, wodurch die Mieter gezwungen sind, erstmalig oder mehr Wohngeld zu beantragen, ebenfalls bei der Kommune. Die Wohngeldempfänger reichen das Geld durch; die Stadt bezahlt sich also von der linken in die rechte Tasche selbst und sorgt auf diese Weise für ein deutliches Ansteigen des Mietspiegels. Dies kann nicht im Sinne der Stadt sein.

Diejenigen, die aufgrund eines zu geringen oder fehlenden Einkommens überhaupt nicht wohngeldberechtigt sind, sind in Gefahr, aus ihrem Wohnumfeld verdrängt zu werden. Besonders hart ist dies für Alleinerziehende mit Kindern, die hier in Schule und Kita integriert sind.

21 Mietparteien, das sind 75% aller Betroffenen, haben sich schriftlich mit detaillierter Begründung gegen die Fassadendämmung gewandt, durch die allein die Miete um ca. 60 bis 70 Euro monatlich steigen soll, deren Heizkosten-Einspareffekt für den Mieter aber maximal im einstelligen Eurobereich liegen dürfte. Eine Antwort der GESOBAU zu dieser Petition steht noch aus. Dass sich so viele Mieter zusammenschließen und gemeinsam ihre Interessen wahrnehmen, ist als bürgerschaftliches, gemeinschaftsbildendes Engagement für einen lebenswerten Kiez aus unserer Sicht sehr im Sinne des Bezirkes.

Eine durch übergroße Sanierungspakete beabsichtigte Schröpfung der Mieter mit abzusehender sozialer Verdrängung kann hingegen nicht im Sinne des Bezirkes sein. Schon jetzt sind im Vorfeld der zu erwartenden Maßnahmen und der damit verbundenen Mietsteigerung in jedem Aufgang 1 bis 2 Wohnungen leergezogen. Ist dies von der GESOBAU beabsichtigt?

Das 2012 vom Senat beschlossene und von der GESOBAU unterzeichnete „Bündnis soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ hat sich dazu bekannt, von den Mietern „maximal 9%“ Modernisierungsumlage zu fordern. „Maximal“ heißt, es *darf* nicht mehr, es *kann* aber auch deutlich weniger sein. Die GESOBAU schöpft diese Maximalgrenze aus, obwohl sie auch deutlich darunter bleiben könnte.

Wir plädieren für eine deutliche Senkung der Modernisierungsumlage. Dazu kann ein Verzicht auf aus unserer Sicht unnötige, aber umlagestarke Maßnahmen beitragen (insbes. Fassadendämmung). Wir fordern stattdessen eine Erhöhung des Instandsetzungsanteils bei den baulichen Vorhaben. Das Motto muss lauten: Begrenzung der Sanierungsmaßnahmen auf das notwendige Maß und Ausführung so vieler Punkte wie möglich als nicht umzulegende Instandsetzung. Das Ziel muss eine moderate Mieterhöhung sein, die es ALLEN Mietern gestattet, *dauerhaft* wohnen zu bleiben.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie unser Anliegen bedenken und im Rahmen Ihrer Möglichkeiten unterstützen würden. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!