

# **Positionen der Mietergemeinschaft Trelleborger Str. 39, 41 und 43 sowie Hallandstraße 27 zu den geplanten Modernisierungsvorhaben der GESOBAU**

## **A. Grundsätze**

1) Wir begrüßen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten in unserem Haus. Zu der uns vorliegenden Modernisierungsankündigung gibt es jedoch erheblichen Klärungsbedarf, sodass wir keine pauschalen „Duldungserklärungen“ abgeben können. Wir fordern individuelle Modernisierungsvereinbarungen mit allen Mietern, auch mit denen, die aufgrund des auf sie ausgeübten Druckes bereits pauschal zugestimmt haben.

2) Wir bedauern die dem Vermieter gegenwärtig entstehenden Umstände, sehen uns aber nicht als verantwortlich dafür an. Wir sind der Meinung, dass eine frühzeitige Einbeziehung der Mieter in die Planungen die gegenwärtigen Spannungen verhindert hätte. Ein Mietergespräch in der frühen Planungsphase wäre auch für die Gesobau wertvoll gewesen, denn wer kennt die baulichen und instandhaltungstechnischen Mängel eines Hauses besser als die Mieter?

3) Wir fordern, dass die Modernisierung und die daraus resultierende Mietsteigerung niemanden zum Auszug zwingen darf. Wir fordern den Vermieter auf, seinen im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ erklärten Verpflichtungen nachzukommen.

4) Wir fordern, dass so viele Maßnahmen wie möglich als Instandhaltung ausgeführt werden. Die Folgekosten der jahre- oder jahrzehntelange Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht dürfen nicht als Modernisierung auf die Mieter abgewälzt werden.

5) Wir fordern eine deutliche Senkung der zukünftig geplanten Kappungsgrenze der Bruttokaltmiete von 7,12 €/qm, da die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel (2011) wie folgt ist:

Heizung in Mietereigentum:	3,36 €	- nach Modernisierung	<b>3,53 €</b>
Heizung gehört GESOBAU:	5,18 €	- nach Modernisierung	<b>5,83 €</b>

Die angekündigte Begrenzung auf 7,12 € Grundmiete einschließlich Modernisierungsumlage bedeutet eine Miete, die 22% über der jetzigen Obergrenze der Mietpreisspanne liegt; im Vergleich zum Mittelwert sind es sogar 37 %.

6) Wir fordern die Unterlassung unsinniger aber „wohnerhöhender Merkmale“ im Sinne der Spanneneinordnung, durch die unsere Wohnungen im Mietspiegel nach oben gedrückt werden sollen (z.B. gemeinsamer Fahrradkeller oder beleuchteter Müllplatz). In diesem Zusammenhang fordern wir eine Aufstellung darüber, welche diesbezüglichen Maßnahmen geplant sind, da diese sich nicht aktuell in der Umlage, aber später doch in der Neueinordnung im Mietspiegel bemerkbar machen.

7) Wir fordern eine Garantie über keine weiteren Mieterhöhungen in den nächsten 5 Jahren.

## **B. Zu den geplanten Maßnahmen**

### **1) Fassadendämmung**

Wir lehnen die Fassadendämmung aus den in unserem Schreiben vom 15.2.13 genannten Gründen ab. Wir fordern eine nicht umlagefähige Instandsetzung der Fassade durch Putzausbesserung und Anstrich.

### **2) Fenster**

Wir sind nicht mit der Teilumlage für die Ersetzung noch vorhandener Kastendoppelfenster einverstanden. Sollten diese Fenster Schäden aufweisen, erwarten wir die Instandsetzung und verweisen dabei auf die Untersuchung des Umweltamtes Steglitz-Zehlendorf „Sanierung von

alten Kastendoppelfenstern auf Neubaustandard“ (02/2011), die zu dem Ergebnis kommt, dass ein runderneueres Kastendoppelfenster „bessere bauphysikalische Eigenschaften [hat], als ein heutiges Zweischeiben-Fenster, das der aktuellen Energieeinsparverordnung genügt“. Sollte der Vermieter auf dem Austausch der Kastendoppelfenster bestehen, so sehen wir dies als nicht umlagefähige Instandhaltung an. Da sich der Fenstertyp unserer Häuser von Wohnung zu Wohnung unterscheidet, ist hier jeweils eine individuelle Vereinbarung zu treffen.

### **3) Heizung**

Der Anschluss unseres Hauses an die Fernwärme ist keine „Installation einer modernen Heizungsanlage“ (AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil v. 2.8.2012, AZ 16 C34/12). Eine vom Mieter selbst zu regelnde Gasetagenheizung ist „zumindest ebenso komfortabel“ wie eine Zentralheizung, die somit keine Wohnwertverbesserung darstellt. Für Mieter, die den Austausch der vorhandenen Gasetagenheizung dulden, darf die Umstellung daher nicht auf die Miete umgelegt werden (BGH Urteil vom 10.10.2012, AZ VIII ZR 25/12).

Mieter mit einer eigenen Gasetagenheizung werden durch die Umstellung auf eine Zentralheizung schlechter gestellt, da sich langfristig durch die Einordnung in eine andere Mietspiegel-Kategorie eine deutliche Mietsteigerung ergibt. Mietern, die ihre Gasetagenheizung und ihren Gasherd behalten wollen, soll dies in individuellen Vereinbarungen ermöglicht werden.

### **4) Dämmung Kellerdecke/Dachboden**

Der Dämmung von Kellerdecke und Dachboden erachten wir generell als sinnvoll. Im Falle des Dachbodens fordern wir jedoch die Berücksichtigung des nachfolgenden Punktes 5.

### **5) Gift**

Mit Schreiben vom 06.06.2012 wurden die Mieter von der Gesobau darüber informiert, dass die Dachböden wegen gesundheitsschädigenden Holzschutzmitteln gesperrt werden. Im Zuge der Modernisierung hatten wir eine Sanierung und Wiederzugänglichmachung der Dachböden erwartet, die den einzigen Trockenraum des Hauses darstellen. Wir befürchten durch die Dämmung die Perpetuierung eines unhaltbaren Zustandes und das Ausweichen der Gifte in die darunter liegenden Wohnungen. Wir erwarten die Offenlegung der in den oberen Wohnungen im Juli 2012 gemessenen Werte und eine fachgerechte Dekontamination der Dachböden. Die Wiederzugänglichmachung als Trockenraum ist wünschenswert.

### **6) Verkleinerung der Wohnfläche/Grundrissänderungen**

Durch die Modernisierungsmaßnahmen soll sich die effektiv nutzbare Wohnfläche nicht verkleinern. Verkofferungen und Einschaltungen von Strängen in den Wohnungen sind daher so raumsparend wie möglich zu gestalten. Weitere spezifische Fragen insbesondere zu den Bädern sollen in Abstimmung mit den einzelnen Mietparteien im Rahmen individueller Modernisierungsvereinbarungen gelöst werden. Dabei soll kein Mieter schlechter gestellt werden als vor der Modernisierung, insbesondere hinsichtlich nachteiliger Grundrissänderungen (z.B. Stellplatz Waschmaschine, Einbauküche).

### **7) Heiz-/Warmwasserkostenvorauszahlung**

Wir fordern eine Offenlegung der uns nicht plausiblen Berechnung von 0,49 €/qm für Heizkosten inklusive Warmwasser. Dabei kann auf die Erfahrungswerte des bereits sanierten Nachbarhauses Trelleborger Str. 23 bis 37 zurückgegriffen werden.

## **C. Zur Maßnahmendurchführung**

### **1) Umsetzwohnungen**

Wir fordern die Bereitstellung von Umsetzwohnungen für alle, die dies wünschen. Dabei sollen auch die Kosten des doppelten „kleinen Umzugs“ übernommen werden.

### **2) Übliche Aufwandsentschädigungen**

Wenn sich Mieter bereit erklären, die Arbeitsfreiheit in ihrer Wohnung selbst herzustellen (Umräumen, Möbel auseinandernehmen oder verrücken, Eigentum durch Folien schützen, Teppiche entfernen etc.), so sollen sie für den Zeit- und Arbeitsaufwand angemessen entschädigt werden (10,00€/Std.). Dasselbe gilt für die notwendige Nachreinigung.

### **3) Individuelle Aufwandsentschädigungen**

Neben den üblichen Sätzen zur Mietminderung während der Arbeiten müssen auch individuelle Beeinträchtigungen angemessen berücksichtigt bzw. entschädigt werden.

Wir erklären uns gesprächsbereit und willens, eine Einigung zu erzielen. Die Einigung soll auf dem Weg individueller Modernisierungsvereinbarungen getroffen werden.

Berlin, den 8. März 2013