Mietergemeinschaft Vinetastraße 5, 13187 Berlin

GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

23.04.2013

Petition der GESOBAU-Mieter der Vinetastraße 5, 13187 Berlin

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben der GESOBAU vom 01.08.2012, Posteingang 23.11.2012, erfolgte die Ankündigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit voraussichtlichem Baubeginn zum 04.03.2013 und voraussichtlichem Bauende im Dezember 2013.

Wir, die Mieter der Vinetastraße 5, sehen es als dringend notwendig an, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten im und am Wohnhaus durchzuführen. Der Zustand des Hauses ist sehr kritisch, und es bedarf schon seit Langem insbesondere der Sanierung der maroden Fassade, des undichten Daches und der Abwasserleitung.

Auch wir unterstützen die Erwartung, dass die GESOBAU als städtisches Wohnungsbau-Unternehmen ihre soziale Verantwortung wahrnimmt und ihrer mietpreisdämpfenden Funktion nachkommt. Lt. Mietspiegel für Gesamt-Berlin liegt der Mittelwert bei 5,21€/m². Wir vertreten ebenfalls die Meinung, dass es das erklärte Ziel eines kommunalen Wohnungsbauunternehmens sein muss, genügend Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommen bereitzustellen.

Zu der uns vorliegenden Modernisierungsankündigung gibt es jedoch erheblichen Klärungsbedarf, so dass 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.**

Die für März und April in der Modernisierungsankündigung angegebenen Termine (Beginn 4.03.2013) auch für die Bauarbeiten in den Wohnungen sind durch die GESOBAU nicht eingehalten worden. Die Terminabsagen erhielten die Mieter einzeln, z. T nur auf Nachfrage und ausgesprochen kurzfristig. Klare verbindliche Aussagen werden weder von den Mitarbeitern noch von dem Baubüro geäußert. Auf die Vorbehalte der Mieter hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahmen und die Anerkennung sozialer und individueller Härten ist die GESOBAU bisher nicht eingegangen.
Deshalb bitten wir ebenfalls um Unterstützung durch Einbeziehung der unabhängigen Mieterberatung in die Verhandlungen mit der GESOBAU mit dem Ziel eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit Sozialplan zur Verhinderung der Verdrängung von Mietern und mit verbindlichen Regelungen zum Ablauf der Modernisierungsmaßnahmen. Die Vorteile einer frühzeitigen Einbeziehung der Mieter in die Planungen für beide Seiten wurden durch die GESOBAU nicht genutzt.

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

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

Wir fordern eine deutliche Senkung der zukünftig geplanten Kappungsgrenze der Bruttokaltmiete von 7,39 €/qm.

Wir fordern von der GESOBAU den Verzicht auf den Einbau von Sonderausstattungen/Merkmalen, die nur dazu dienen, die Bewertung unserer Wohnungen nach Mietspiegel zu erhöhen, z.B. Auswechseln von vorhandenen, funktionierenden Armaturen und Sanitärobjekten. Das wären keine Modernisierungen im Zuge von Wertverbesserungen für die Mieter, sondern lediglich vorgezogene Instandsetzungsmaßnahmen auf Wunsch der GESOBAU.

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

Zu den geplanten Maßnahmen

Wir fordern, dass diese baulichen Änderungen nicht zu einer Verschlechterung der Wohnqualität führen und das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigen.

Wir schließen uns den Einwänden der Mietergemeinschaft der Trelleborger Straße 39, 41, 43 / Hallandstraße 27 zu den Modernisierungsmaßnahmen bezüglich der Fassadendämmung (Schreiben vom 15.02.2013) an.

In einer Wohnung in der Vinetastraße 5 wurden in der vergangenen Woche bereits neue Fenster zur Hofseite hin eingebaut und sollen wieder ausgebaut werden. Der Einbau dieser neuen Fenster zeigt, dass die Belichtung der Wohnräume durch die breiten Fensterrahmen erheblich reduziert wird. Eine weitere Verschattung tritt durch die Aufbringung der vorgesehenen 16 cm starken Wärmedämmung plus Putzschicht auf die Außenwand ein. Damit wird die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Des Weiteren ist die Feuchtebelastung im Übergang von der wärmegedämmten Außenwand zum ungedämmten Sockel kritisch und in Folge dessen ist in den Wohnräumen der beiden unteren Wohnungen eine Schimmelpilzbelastung im unteren Bereich der Außenwand zu erwarten.

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 runderneuertes 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 Modernisierung an.

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.**

Der Dämmung von Kellerdecke und Dachboden erachten wir generell als sinnvoll.

Durch die Modernisierungsmaßnahmen soll die effektiv nutzbare Wohnfläche nicht verkleinert und der Wohnkomfort nicht reduziert werden. Verkofferungen und Einschalungen von Strängen in den Wohnungen sind daher so raum-sparend wie möglich zu gestalten. Weitere spezifische Fragen, insbesondere zu den Bädern sollen in Abstimmung mit den einzelnen Mietparteien im Rahmen individueller Modernisierungs-vereinbarungen gelöst werden. Die geplante Lüftung zum Feuchteschutz mittels Fensterfalzlüfter/ Abluftanlage ist durch ihre räumliche Anordnung im Bad nahezu wirkungslos. Durch die Anordnung eines Handtuchheizkörpers in erheblicher Entfernung vom Badfenster entsteht eine Diskomfortzone im Bereich Fenster/WC/Waschbecken.
Infolge der Modernisierungsmaßnahmen soll kein Mieter schlechter gestellt werden als vor der Modernisierung, insbesondere hinsichtlich nachteiliger Grundrissänderungen (z.B. Stellplatz Waschmaschine, Einbauküche).

Wir fordern von der GESOBAU im Sinne einer Ressourcen schonenden und nachhaltigen Modernisierung die Anerkennung und den maximal möglichen Erhalt der Mietersanierungen, vor allem in den Bädern.

Wir fordern eine Offenlegung der uns nicht plausiblen Berechnung von 0,49 €/qm für Heizkosten inklusive Warmwasser.

Zur Maßnahmendurchführung

Wir fordern die Bereitstellung von Umsetzwohnungen für alle, die dies wünschen. Dabei sollen auch die Kosten des doppelten „kleinen Umzugs“ übernommen werden.
Für Mieter, die zwischen- oder endumgesetzt werden, bleiben die grundlegenden Vertragskonditionen, wie die erworbenen Kündigungsfristen und die oben angegebene Kappungsgrenze bestehen. Bei Wohnungstausch in eine kleinere Wohnung sollte die Bruttowarmmiete der angebotenen Wohnung – bei vergleichbarem Ausstattungsstandard, Modernisierungszustand und Lage – niedriger sein als die der Wohnung in der Vinetastraße 5.

Die Mieter haben ein Recht auf übliche Aufwandsentschädigungen.

Hochachtungsvoll
Die Mietergemeinschaft des Hauses Vinetastr. 5