

SOZIALVERTRÄGLICHE MODERNISIERUNGEN DER GESOBAU IN PANKOW

Die im Bündnis „Pankower MieterProtest“ vereinigten Häuser freuen sich über die Verhandlungsfortschritte und erklären ihre Bereitschaft, gemeinsam ein für alle tragfähiges und angemessenes Vertragswerk zur sozialverträglichen Modernisierung zu erarbeiten. Dazu vertreten wir folgende Positionen:

A. WIR PLÄDIEREN FÜR DIE TRELLEBORGER/HALLANDSTR. ALS PILOTPROJEKT

Begründung: Mit dem Pilotprojekt sollen Erfahrungen gewonnen werden, die es ermöglichen, einen funktionierenden Vertrag für sehr unterschiedliche Objekte zu generieren. Dazu ist es unverzichtbar, eine repräsentative und hinreichende Bandbreite sozialer, mietvertraglicher und baulicher Ausgangslagen zu bearbeiten. Die Voraussetzungen dafür sind in keinem anderen Objekt so ideal gegeben wie in der Trelleborger/Hallandstraße. Im Einzelnen:

- 1) Die Mieterstruktur geht altersmäßig ca. von 2 bis 90 Jahre, von Alleinstehenden über Paare ohne Kinder bis hin zu Familien mit Kindern aller Altersstufen.
- 2) Die Mieterstruktur bietet einkommensmäßig Hartz-4- und ALG-I-Bezieher, Wohngeldempfänger, Geringverdiener, Durchschnittseinkommen, Beamte und Rentner.
- 3) Das Objekt ist noch nicht so weit entmietet wie viele andere, und es gibt eine hinreichend große Anzahl an unterschiedlichen Mietverträgen (z.B. hinsichtlich eigener Bäder und Heizungen), an denen beispielhaft Erfahrungen gesammelt werden können.
- 4) Für das Objekt liegen zahlreiche Unterlagen vor, was Verbrauchs-/Energiewerte betrifft, und es gibt ein selbstfinanziertes Fachgutachten. Strittige Punkte können also auf sachlicher, fachlich fundierter Ebene verhandelt und geklärt werden.
- 5) Es gibt ein baugleiches, 2011 modernisiertes Gesobau-Haus gleich nebenan, das in den Bewertungsprozess (insbesondere im Hinblick auf Betriebskosten vor und nach Mod. sowie Energieeinsparung) mit einbezogen werden kann.
- 6) Es liegt kein Denkmalschutz auf dem Objekt, und es gibt auch keine (zukünftige) Milieu-/Erhaltungsschutzregelung, die bestimmte Fragen/Problemlagen ausklammert.
- 7) Die Wohnungsgrößen reichen von 54 bis 89 qm und bilden daher eine hinreichend breite Spanne.
- 8) Das Objekt wurde 1930 gebaut und bildet so von der Bausubstanz her einen „Mittelwert“ zwischen Gründerzeithäusern und z.B. den Objekten Westerland-, Amalien- oder Gounodstraße.

B. NÖTIGE ÄNDERUNGEN IM VERTRAGSENTWURF VOM 31.7.

ad §6 Mietenregelung für Bestandsmieter

Abs. Zweite Kappungsgrenze

Die Formulierung der zweiten Kappungsgrenze ist nicht akzeptabel. Wir verweisen auf unsere allen Beteiligten seit zwei Monaten vorliegenden Nachweise, dass die sogenannte „Betriebskosten-Einsparung“ falsch ist („Kritik der Ermittlung der BeKo-Einsparung“, 11.6.). Weiterhin verweisen wir auf die jüngste Initiative des Senators Müller, Überschreitungen der OVM oberhalb von 20% per Bußgeld zu ahnden. Das in §6 beschriebene Verfahren generiert nach unseren Berechnungen derartige Überschreitungen unvermeidlich. Weiterhin verweisen wir

auf die Aussagen des Senators Müller zur Warmmietenneutralität (31. Sitzung Berliner Abgeordnetenhaus, 16.5.2013) sowie auf die Aussagen des Gesobau-Energieexperten Frank Druska zum selben Thema (Berliner Morgenpost, 21.6.2013). Wir schlagen daher vor, den Absatz wie folgt zu formulieren:

„Die sich aus dieser Modernisierungsumlage ergebende Nettokaltmiete nach Sanierung wird für Bestandsmieter bei der ortsüblichen Vergleichsmiete gekappt.“

Abs. Dritte Kappungsgrenze

Wir schlagen vor, den vorletzten Satz wie folgt zu ergänzen:

„Daher wird die monatliche Warmmietenbelastung für alle Haushalte auf 30% des Nettohaushaltseinkommens begrenzt.“

Abs. Berücksichtigung angemessener Wohnraumgröße

Wir schlagen vor, den letzten Satz wie folgt zu formulieren:

„Über das ‚Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten‘ hinausgehend gilt in Anbetracht der größeren Wohnflächen im Altbau die folgende Formel zur Ermittlung der Angemessenheit: Zimmerzahl = Anzahl der wohnenden Personen + 1“

ad Anlagen

Wir schlagen vor, die in den Anlagen bislang noch fehlenden Beträge nach den vorliegenden GEWOBAG-Verträgen zu ergänzen.

Als neuer Paragraf mit aufzunehmen

Im Zusammenhang mit der Modernisierung gibt es eine Reihe strittiger, hausweiter Fragen, die einen bedeutenden Einfluss auf jeden einzelnen Mieter haben, die jedoch gleichwohl nicht innerhalb einer individuellen Modernisierungsvereinbarung zu lösen sind (z.B. neue/vergrößerte Balkone, Dachböden-Kontaminierungen, Hausschwamm, Feuchtigkeit, Fassadendämmung, Gemeinschaftskeller, Trockenräume etc.). Zur einvernehmlichen Lösung dieser Fragen schlagen wir die vertraglich abgesicherte Einrichtung einer mitspracheberechtigten Mieterinstanz („Mieterbeirat“) vor.

C. HINWEISE

Wir weisen noch einmal darauf hin, dass vor einer möglichen Vertragsunterzeichnung u.a. noch folgende Termine ausstehen bzw. Fragen zu klären sind:

- 1) Wir erwarten die uns per Mail vom 11.6. zugesagte Auseinandersetzung mit unserer detaillierten Kritik der BeKo-Einsparung bzw. der angekündigten neuen Netto-Kaltmieten.
- 2) In Kürze wird ein Gesprächstermin mit Staatssekretär Gothe, Gesobau und Mietervertretern stattfinden.
- 3) Eine dezidiert uns betreffende Kleine Anfrage im Abgeordnetenhaus vom 15.7. ist noch nicht beantwortet.
- 4) Das uns zugesagte Gespräch mit einem Fachplaner der Gesobau hat noch nicht stattgefunden.
- 5) Die interne demokratische Abstimmung in unserem Häuserbündnis benötigt eine gewisse Zeit.