

Beispiel einer Modernisierung aus der Praxis:

Adresse mit Bezirk und Ortsteil:

Gontermannstraße 10b–60, Tempelhof-Schöneberg

Vermieter:

Buwog AG / BUWOG Management GmbH

Anzahl der betroffenen Mietwohnungen und Anzahl leer stehender Wohnungen, falls vorhanden:

232 betroffen, so gut wie kein Leerstand (vielleicht 5-6 Wohnungen)

Mieterstruktur (Senioren, Familien, Studenten, langfristige Mietverhältnisse / Anzahl der Mieter, die anlässlich der Modernisierung ganz wegziehen / Anzahl der Mieter, die finanzielle Härte geltend machen würden):

Überwiegend:

- *Senioren in langen Mietverhältnissen*
- *junge Familien mit Kindern (zumeist 1 bis 2 Kinder in den überwiegend 65 qm großen Wohnungen)*
- *ca. 40 % finanzielle Härtefälle*

Modernisierungsmaßnahmen: Datum der Ankündigung, Art der Maßnahmen, Beginn der Baumaßnahmen und Ablauf, falls Modernisierung schon begonnen hat

- *1.2.2017*
- *Dämmung der Fassaden, Austausch der Fenster (Doppelkasten raus, Plastik inkl. Iso-Glas rein)*
- *Dämmung der Keller und obersten Geschossdecken*
- *Austausch/Instandsetzung von Briefkästen, Fahrradständern, Haustüren, Kellertüren, Gegensprechanlagen (zum Teil Erstinstallationen)*

Nettokaltmiete vor Modernisierung in €/qm:

- *Unterschiedlich (von 5,90 € bis 9,50 € Nettokaltmiete/qm alles dabei)*

Nettokaltmiete nach Modernisierung in €/qm:

- *Erhöhung sollte bei 2,81€/qm liegen*

Besonderheiten

(Milieuschutzgebiet, Denkmalschutz, Verhandlungen über Modernisierungsvereinbarungen, gerichtliche Auseinandersetzungen, etc.):

- *Städtebauliches Erhaltungsgebiet*
- *Verhandlungen zwischen MieterInitiative und Vermieterin*

Kontaktmieter (Name, Telefon bzw. Email-Anschrift):

Franziska Schulte

0178 53 85 726

fs@konzeptfisch.de

Sebastian Wicke

0176 30 39 51 60

sebastian.wicke@yahoo.de

Kurzzusammenfassung:

MieterInneninitiative Gontermannstrasse kämpft gegen Verdrängung - Bezirksamt initiiert Runden Tisch

Wie so viele MieterInnen in Berlin hat es auch die MieterInnen in der Gontermannstraße in Neu-Tempelhof getroffen:

Am 1. Februar 2017 „flatterte“ eine Modernisierungsankündigung in unsere 232 Briefkästen. 185 € mehr sollten die etwa 500 MieterInnen in den überwiegend 65 qm großen Wohnungen der Gontermannstraße für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen zahlen! Die Rechtslage sieht keinen Schutz für MieterInnen in einer solchen Situation vor; die privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen dürfen mit ihrem Eigentum machen, was sie wollen.

Wie die Berliner Mietpreisbremse aus dem Jahr 2015 zu umgehen ist, weiß man mittlerweile. Da wird sich ins Fäustchen gelacht, ist es doch genau die ENEV – Energieeinsparverordnung – sozusagen das Mittel der Wahl, die Mietdifferenzen in den großen Eigentümergesellschaften auszugleichen und Renditeziele zu erreichen. Man möchte meinen, dass dieses dem Klimaschutz und der Energieeffizienz gewidmete Gesetzesinstrumentarium den Bürgern hilft – weit gefehlt. Für die MieterInnen der Gontermannstraße bedeutet das in etwa eine Energieeinsparung von maximal 15 € im Monat, demgegenüber steht eine Mieterhöhung, die zunächst auf 185 € veranschlagt wurde, jedoch noch um weitere 10% überschritten werden kann. Von Wirtschaftlichkeit kann keine Rede sein, es geht ausschließlich um das Antreiben eines gewinnbringenden Immobilienmarkts.

Der Stadtteilerhaltungsschutz sieht eine Baugenehmigung im Einvernehmen mit der Gemeinde vor – Stadtrat initiiert „Runden Tisch“

Die Gontermannstraße liegt in einem Stadtteilerhaltungsgebiet. Hierbei geht es in der Gartenstadt Neu-Tempelhof um das historisch einheitliche Stadtbild. Bezirksstadtrat Jörn Oltmann (Bü90/Grüne) unterstützte die Mieterschaft mit viel Engagement, meinte jedoch, auf die Baugenehmigungsverfahren in seinem Amt nur bedingt Einfluss zu haben. Es gelang ihm mehrere Runde Tische mit PolitikerInnen, MieterInnen und VertreterInnen der Eigentümerin zu initiieren. Die MieterInnen Initiative Gontermannstraße veranstaltete ein Gartenfest für Politik und Presse und demonstrierte mehrere Male vor dem Rathaus Schöneberg, um die Aufmerksamkeit der Bezirksverordneten, der VertreterInnen der BUWOG und der Presse zu erhalten. Zahlreiche Bezirks- und LandespolitikerInnen konnten gewonnen werden – der Zusammenhalt der MieterInnen und der Rückhalt aus der Öffentlichkeit war groß!

Für die meisten MieterInnen ist es schlicht unmöglich, diese Mietsteigerung mitzumachen.

Viele MieterInnen leben in der Fritz-Bräuning-Siedlung von 1926/1928 seit mehr als 60, 50 und 40 Jahren; Kinder und Enkelkinder wachsen hier auf, gehen zur Schule und in die Kitas, alleinerziehende Mütter und Väter konnten sich das Leben bislang hier leisten, bescheidenes Glück für MieterInnen mit kleinen Einkommen, junge Familien, Menschen, die Tag für Tag kranke und pflegebedürftige Menschen betreuen und in der umliegenden Infrastruktur, der direkten Nachbarschaft zum Beispiel im St. Josef Krankenhaus arbeiten. Unsere Nachbarn, das sind Menschen aus Brasilien, der Türkei, Nigeria, Kanada, Deutschland, aus Schleswig Holstein, Hessen, Bayern und Frankreich. Die besondere Spezies des Ur-Berliners ist ebenfalls noch zahlreich anzutreffen. Unsere ältesten MieterInnen leben hier seit 85 und 81 Jahren. Ja, es geht um Verdrängung, in vielen Fällen zudem um Verdrängung aus dem bisherigen Lebensstandard.

Ergebnisse der drei Runden Tische in der Bezirksverwaltung Tempelhof-Schöneberg:

Die MieterInnen-Initiative formierte sich sehr schnell nach Zugang der Modernisierungsankündigung und Politik und Öffentlichkeit konnten bald mobilisiert werden. Nach drei zähen Verhandlungsrunden unter der Moderation von Stadtrat Jörn Oltmann konnten die VertreterInnen der MieterInnen Initiative etwas erreichen. Die lange ausstehende Genehmigung des Bauantrags gemäß Stadtteilerhaltungsgebiet wurde mit der Anpassung von 14cm Dämmplatten auf den Einsatz eines deutlich schlankeren Dämmputzes und dem Erhalt der Doppelkastenfenster auf der Ostseite der Siedlung am 23. Juni 2017 erteilt. Zu einer – zunächst angedachten – Unterzeichnung des Ergebnisapiers der Verhandlungen im Rathaus Schöneberg kam es in Folge

nicht mehr. Die BUWOG schuf mittels einer neuen Modernisierungsankündigung am 5. Juli 2017 Tatsachen. Die verhandelten Ergebnisse fanden sich in der Modernisierungsankündigung wieder. Diese umfassen:

- Sofortige Anerkennung der finanziellen Härtefälle bei Aufwendung für die Bruttokaltmiete von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens nach der Modernisierung
- Absenkung und Deckelung der Mieterhöhung auf maximal 1,80 €/qm (ursprünglich 2,81 €/qm)
- Erhalt der Doppelkastenfenster auf der Vorderseite der Wohnanlage (Ostseite)
- Abstimmung während der Bauphase mit einem deutschsprachigen Bauleiter vor Ort

Kontakt zur MieterInnen-Initiative Gontermannstraße:		
E-Mail: gontermanngarten@web.de	Franziska Schulte	Sebastian Wicke
facebook.com/gontermannstrasse	Gontermannstraße 12	Gontermannstraße 48
twitter.com/Gontermannstr	12101 Berlin	12101 Berlin
	Mobil: 0178 53 85 726	Mobil: 0176 30 39 51 60

Beispiel einer Modernisierung aus der Praxis:

Adresse mit Bezirk und Ortsteil:

Lützowstr. 37, 10785 Berlin (Tiergarten-Süd in Mitte)

Vermieter:

*Bluerock Opportunities, c/o WAS Invest GmbH, Grolmanstr. 30-31, 10623 Berlin,
Hausverwaltung Ernst G. Hachmann, Westfälische Str. 37, 10711 Berlin*

Anzahl der betroffenen Mietwohnungen und Anzahl leer stehender Wohnungen, falls vorhanden:

30 WE, davon 15 leerstehend

Mieterstruktur (Senioren, Familien, Studenten, langfristige Mietverhältnisse / Anzahl der Mieter, die anlässlich der Modernisierung ganz wegziehen / Anzahl der Mieter, die finanzielle Härte geltend machen würden) :

*Wegzug wegen Modernisierung: 7 Mietparteien
Geltendmachung finanzieller Härte: 15 Mietparteien*

Modernisierungsmaßnahmen: Datum der Ankündigung, Art der Maßnahmen, Beginn der Baumaßnahmen und Ablauf, falls Modernisierung schon begonnen hat

*Vorabinformation 21.12.2016, Modernisierungsankündigung 12.5.2017, Baubeginn offen.
Totalsanierung einschließlich Fenster, Fassadendämmung, Verlegung des Hauseingangs, Sanierung Tiefgarage, Dachaufbau*

Nettokaltmiete vor Modernisierung in €/qm:

545,22 €/mtl. bei 75,62 qm = 7,21 €/qm

Nettokaltmiete nach Modernisierung in €/qm:

988,17 €/mtl. bei 75,62 qm = 13,06 €/qm

Besonderheiten

(Milieuschutzgebiet, Denkmalschutz, Verhandlungen über Modernisierungsvereinbarungen, gerichtliche Auseinandersetzungen, etc.):

Baustadtrat Gothe hat sich mit dem Eigentümer in Verbindung gesetzt, aber nichts im Interesse der Mieterinnen und Mieter erreichen können. Im Gegenteil, der Investor kommt sich wie ein Wohltäter vor, denn er schafft Wohneigentum. Er besaß sogar die Unverschämtheit, Herrn Gothe um Wohnungen zu bitten, in die die einziehen sollten, die hier für 8 Monate und mehr raus müssen.

Kontaktmieter (Name, Telefon bzw. email-Anschrift:

Wolfgang Hoth, email: whphoth@web.de

Beispiel einer Modernisierung aus der Praxis:

Adresse mit Bezirk und Ortsteil:

Düsseldorfer Str. 68, 68A, 69. 10719 Berlin Wilmersdorf

Vermieter:

Düsseldorfer Str 68, 68A,69 Projektgesellschaft mbH,

c/o Stonehedge Beteiligungsgesellschaft mbH

Kurfürstendamm 104, 10711 Berlin

Geschäftsführer: Nedeljko Prodanovic

(Till Brauner?)

Anzahl der betroffenen Mietwohnungen und Anzahl leer stehender Wohnungen, falls vorhanden:

WEs gesamt: 34 (+ zweimal Dach roh) und 3 Läden.

Davon WEs frei: 6 und 1 Laden (5 WEs werden z.Z. aufwendig modernisiert)

Eine WE ist fertig und neu vermietet. Nettomiete jetzt ca. 950,00. Frühere Nettomiete ca. 400,00.

Mieterstruktur (Senioren, Familien, Studenten, langfristige Mietverhältnisse / Anzahl der Mieter, die anlässlich der Modernisierung ganz wegziehen / Anzahl der Mieter, die finanzielle Härte geltend machen würden) :

Senioren: 8, Familien: 5, Studenten: 4, alleinlebende: 17.

Langfristige Mietverhältnisse (über 7 Jahre): 21

Weggezogene und wegziehende Mieter: 13

Härtefälle: Nicht genau bekannt. Nach meiner Schätzung etwa 15

Modernisierungsmaßnahmen: Datum der Ankündigung, Art der Maßnahmen, Beginn der Baumaßnahmen und Ablauf, falls Modernisierung schon begonnen hat

Erste Ankündigung der energetischen Modernisierung, Ende Februar, Anfang März 2017 durch ein persönliches Gespräch in den WEs mit Herrn Deniz Steiner (Junior Asset Manager, Stonehedge Beteiligungsgesellschaft mbH)

Die gesamten Maßnahmen, in mehreren Phasen, über mehrere Jahre, umfassen:

Wärmedämmung beider Fassaden (Nord- und Südfassade)

Austausch aller Fenster und Balkontüren

Komplette Stranganierung Wasser

Stromversorgung einschl. Wohnräume

Dachausbau mit Dachgeschosswohnungen (6 Etage)

Anbau neuer Aufzüge außen auf der Südfassade.

Neue Balkone auf der Nordfassade (Straßenseite)

Treppenhaus, Schließanlage, Hofgestaltung

Schriftliche Modernisierungsankündigung am 07.04.2017.

Die erste Phase, Wärmedämmung und Fensteraustausch, Baubeginn 17.07.2017.

Hat bisher nicht begonnen.

Nettokaltmiete vor Modernisierung in €/qm:

Die Nettokaltmiete liegt z.Z. im oberen Bereich des Berliner Mietspiegels.

Nettokaltmiete nach Modernisierung in €/qm:

Lt. Ankündigung von Herrn Steiner soll die Nettokaltmiete nach Abschluss aller Maßnahmen um bis zu 400,00 € steigen. Das bedeutet etwa 100%.

Besonderheiten

(Milieuschutzgebiet, Denkmalschutz, Verhandlungen über Modernisierungsvereinbarungen, gerichtliche Auseinandersetzungen, etc.):

14 Mieter haben der Modernisierungsankündigung mit Nichtduldung widersprochen.

Kontaktmieter (Name, Telefon bzw. email-Anschrift:

Peter Behrendt, email: peter.behrendt.berlin@gmail.com