

Mierratswahlen 2016. Kandidatenzulassung durch Wahlkommission

██████████

██████████ OG links. (██████████ Zimmer, ██████ m², Nettokaltmiete ██████ €/m²),

██████████-Personen-Haushalt

Mieter seit: ██████████

Mitinitiator des Pankower Mieterprotests. **Ja!**

Allgemeine Informationen:

- Legte Einspruch zur Ankündigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am von ihm bewohnten Gebäude der ██████████ ein.

Das ist mein gutes Recht als Mieter, dafür gibt es gute Gründe und eine rechtsstaatliche Grundlage.

- widersprach diversen Inhalten der Modernisierungsankündigung; insbesondere in puncto Fassadendämmung zweifelte er den technischen Sachverstand der GESOBAU AG (öffentlich) an.

Die von der GESOBAU vorgebrachten Werte zu Energie-Einsparpotentialen und bestehenden Energieverbräuchen weisen erhebliche Diskrepanzen zu den tatsächlichen Verbrauchswerten auf. Ein angeblicher Energieverbrauch vor Modernisierung von 283 kWh/m²a beträgt nach unseren Gasabrechnungen tatsächlich nur 109 kWh/m²a im Durchschnitt (Anforderungswert nach Modernisierung = 94 kWh/m²a). Ein Fachgutachten, das wir Mieter auf Anraten des Mietervereins in Auftrag gaben und der GESOBAU übermittelten, belegt die Unwirtschaftlichkeit der Fassadendämmung, weist auf bauliche Probleme hin und zeigt Alternativen auf. In unserem „Energiedossier“ vom 18.06.2013 an den Eigentümer, den Berliner Senat, stellten wir die Sachlage umfassend dar und fanden dazu bei einem Termin mit Stadtentwicklungssenator Herrn Geisel und Herrn Brand Gehör und man sicherte uns eine Zusammenarbeit zu.

Die Dinge entwickeln sich: die kommunale GEWOBAU stellte kürzlich für ein Haus in Prenzlauer Berg einen Antrag auf Befreiung von der Fassadendämmung. Auch die GESOBAU verzichtet bei aktuellen Bauvorhaben in Teilen auf die Fassadendämmung und den Fensteraustausch und setzt hier auf Sanierung und Instandsetzung. Leider gleicht sie diesen „Verlust“ scheinbar durch andere teure Maßnahmen wie etwa Fahrstuhlneubau aus.

→ siehe Fachgutachten ██████████ und Energiedossier

- Am ██████████ hat ██████████ eine umfangreiche Modernisierungsvereinbarung unterschrieben, in der der Tatbestand der finanziellen Härte berücksichtigt worden ist (keine Modernisierungsumlage). Auf persönlichen Wunsch von ██████████ wurden der Vereinbarung sämtliche Bedenken seinerseits gegen die geplanten energetischen Maßnahmen beigelegt.

Die Modernisierungsvereinbarung haben wir (unser Haushalt) schweren Herzens unterschrieben, weil es durch die Kappung der Modernisierungsumlage in unserem Fall keine Aussicht auf ein Verfahren gegeben hätte. Gern wären wir gegen die Nachteile und Gefahren, die sich durch die Fassadendämmung ergeben vorgegangen, die im Einzelnen sind: Verschlechterung des Wohnwertes durch Verringerung des Lichteinfalls, Brandgefahr, Schimmelgefahr, Gifte in Putz und

Farbe - die in Raumlufte und Grundwasser gelangen, die Zerstörung von Baukultur, die geringe Haltbarkeit, und die ungeklärte Sondermüll-Problematik, die auf unsere Nachkommen zukommen wird.

Auch elektrische Lüftungsanlagen in Räumen mit Fenstern, der Abriss aufzuarbeitender Kastenfenster, der Wechsel der Kochart von Gas zu Strom und der Anschluss an teure Fernwärme sind aus ökologischen Gründen und aus wirtschaftlichen Gründen nachteilig. Bei zahlreichen Altbauten dieser Art, die z.B. von Genossenschaften und Einzeleigentümern saniert wurden, kommen solche Maßnahmen nicht zur Anwendung.

→ siehe meine „Anmerkungen zur Modernisierungsvereinbarung“

Ich und wir im Pankower Mieterprotest meinen, dass gerade kommunale Unternehmen vernünftig, tatsächlich nachhaltig und behutsam sanieren müssen und eine besondere Verantwortung für ihren Gebäudebestand haben, der der Allgemeinheit, den Berlinerinnen und Berlinern gehört. Kommunale Unternehmen üben mit ihrer Modernisierungsstrategie auch eine Vorbildfunktion am Wohnungsmarkt hinsichtlich der Mietsteigerung aus und bestimmen hier mit, ob Häuser für Mieter unwirtschaftlich und teuer mit deutlicher Steigerung des Mietniveaus oder vernünftig und behutsam mit Rücksicht auf das Mietniveau und saniert werden.

→ siehe Neuvermietungspreise im sanierten Altbaubestand der GESOBAU

- möchte nun nach Beendigung der Maßnahmen am Gebäude und in seiner Wohnung den Anspruch auf eine dauerhafte Mietminderung durchsetzen, aufgrund einer Verkleinerung der Fensterflächen

Hierzu gibt es zwei Musterurteile des LG Berlin aus den Jahren 2004 und 2013, die beide zum gleichen Urteil kommen: verringert sich die Glasfläche der Fenster deutlich (um 20% und mehr), steht dem Mieter eine Mietminderung von 3% pro Fenster zu. In unserem Fall reduzierte sich die Glasfläche der Fenster um 24 bis 33%. Eine weitere Lichtreduzierung ergibt sich durch die bis zu 32 cm tiefen, durch die Fassadendämmung bedingten Fensterlaibungen. Der Mieterverein vertritt hier aufgrund der eindeutigen Rechtslage unser Anliegen. Die GESOBAU wurde vor Modernisierung auf diese Verschlechterung des Wohnwertes mit Verweis auf die Rechtslage in Kenntnis gesetzt.

Auffälligkeiten gegenüber der GESOBAU AG:

Im Schreiben vom 21.01.2015 von [REDACTED] im Auftrag des Mieterprotestes, an die Umweltministerin Frau Barbara Hendricks bezeichnet [REDACTED] das Vorgehen der GESOBAU AG in Bezug auf den Maßnahmenumfang als „unsinnig“. [REDACTED] unterstellt der GESOBAU bezahlbaren Wohnraum zu „vernichten“. Ferner wirft [REDACTED] der GESOBAU vor, Modernisierungsmaßnahmen trotz Unwirtschaftlichkeit durchzuführen. Die Unwirtschaftlichkeit wird dabei einseitig nur seitens der Mieter gerechnet, nicht der GESOBAU, des Landeshaushalts, aller anderen Berlinerinnen und Berliner. Klimaschutzziele werden ebenfalls sämtliche außer Acht gelassen, um einer einseitigen Argumentation zu folgen.
Quelle: <http://pankowermieterprotest.jimdo.com/2015/01/21/schreiben-an-bundesumweltministerin-barbara-hendricks/>

Zunächst möchte ich feststellen: Dieses Schreiben an Bau- und Umweltministerin Barbara

Hendricks ist Teil der Wahrnehmung meiner demokratischen Grundrechte.

Das Schreiben ist eine Reaktion auf das Interview, das Ingo Kahle im rbb-Inforadio mit Frau Hendricks führte und auf ihre dort getätigten Aussagen, dass eine energetische Modernisierung wirtschaftlich sein muss, dass Mieter nicht über Gebühr belastet werden dürfen, dass keine Rundumsanierung erfolgen muss, dass auch Einzelmaßnahmen sinnvoll sind und gefördert werden, und dass auf jedes einzelne Haus bezogen zu prüfen ist, welche Maßnahmen sinnvoll sind.

Das Schreiben nahm auf den Umfang der Maßnahmen, den die GESOBAU zur Anwendung bringt, Bezug und richtete sich nicht gegen die GESOBAU, was man dem Schreiben gewiss anmerken kann.

■■■■■ beschwert sich oftmals öffentlich über die horrenden Mieterhöhung, die in keinem Verhältnis zu den Maßnahmen stehen, obwohl er Teilnehmer an den Verhandlungen zum öffentlich-rechtlichen Rahmenvertrag zur sozialverträglichen Modernisierung war. Ihm war bekannt, dass die Modernisierungsumlagen an die soziale und finanzielle Situation jedes Mieterhaushalts angepasst werden. ■■■■■ muss gem. der mit ihm abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarung keine Mieterhöhung nach Modernisierung zahlen.

Quelle: http://www.buergerschutz-tag.de/Ergebnis_18-05-2014_4.htm

Dass es einen Rahmenvertrag gibt und dass funktionierende soziale Regelungen im Pankower Altbaubestand zur Anwendung kommen ist dem Aufbegehren der Mieter im Pankower Mieterprotest und seiner Einflussnahme auf die Politik zuzuschreiben, die letztlich mit der GESOBAU diesen Rahmenvertrag verhandelt und abgeschlossen hat – unter Beisitz von Vertretern des Pankower Mieterprotests.

Auch wenn unsere Mietpartei am Ende selbst keine Mieterhöhung hinnehmen muss (Anm.: unsere Miete war bereits durch Einzug ■■■■■ auf dem Niveau des Mietspiegels), war es ursprünglich so, dass uns die GESOBAU bei Modernisierungsbeginn mit Verweis auf unsere Zahlungsfähigkeit offenbar aus der Wohnung haben wollte. Ein entsprechendes Schreiben liegt vor und ohne Mietrechtsschutz und ohne den Pankower Mieterprotest wäre es wohl auch so gekommen.

Das alles passiert vor dem Hintergrund eines für Mieter sehr teuren Maßnahmenumfangs, der unter dem Deckmantel des Klimaschutzes zur Anwendung kommt, was immer mehr Mieter betrifft, was die Mieten nach oben treibt und Menschen aus ihren Wohnungen. Die möglichen Einsparungen durch diese Maßnahmen stehen in keinem Verhältnis zu ihren Kosten. Die ökologische Gesamtbilanz dieser Maßnahmen ist – wenn sie denn mal betrachtet würde – aller realistischen Betrachtung nach negativ, die Problematik des Sondermülls ungeklärt und die nächste teure Fassadensanierung in etwa 30 Jahren vorprogrammiert, die dann wohl wieder die Mieter bezahlen sollen.

In Verantwortung für unsere Nachkommen werde ich wohl weiter in diesem Sinne aktiv sein.

Ich bitte darum, das nicht zum Anlass zu nehmen, mich von der Beteiligung im Mieterrat auszuschließen.