Mieterinitiative der Zehlendorfer „Onkel-Tom-Siedlung
c/o Barbara von Boroviczény

Berlin-Zehlendorf, 9. Juli 2007

Sehr geehrter Herr Bundespräsident Köhler,

da Sie Ihre Rundreise durch die Bezirke morgen auch in den „reichen“ Südwesten führt, möchten wir - damit nicht nur die Schokoladenseite zur Geltung kommt - Ihnen ein gravierendes Problem ans Herz legen, dass eine große Zahl der Bürger des Bezirks umtreibt und ihnen Existenzangst verursacht.
Es handelt sich dabei um Mieter von privatisierten, in den Händen von Finanzinvestoren befindlichen Wohnungsunternehmen.
Da sich im Bezirk so gut wie alle Mietwohnungsbestände mittlerweile in privater Hand befinden und die Begehrlichkeit nach hohen Renditen aufgrund der guten Wohnlage hier besonders groß ist, ist absehbar, dass hier die überwiegend im Rentenalter befindlichen und keineswegs zu den Besserverdienenden gehörenden Bewohner keine Heimatberechtigung mehr haben sollen.

Um Ihnen ein konkretes Bild der Lage zu vermitteln, möchte ich Ihnen kurz die Entwicklung einer kürzlich wieder weiterverkauften Gehag-Siedlung im Bezirk Zehlendorf beschreiben:

Die Gehag (das Etikett stand einmal für „Gemeinnützige Heimstätten AG“) wurde als erste städtische Gesellschaft bereits 1998 privatisiert, ohne Abschluss einer Sozialcharta für die Mieter.
Das Konzept von Bruno Taut, dem Erbauer unserer zum Gehag-Bestand gehörenden denkmalgeschützten „Onkel-Tom-Siedlung“, (ursprüngl. eine Gewerkschaftsgründung während der Wohnungsnot der Weimarer Republik) - lautete damals: *Eine Großsiedlung für weniger Begüterte in gesunder, grüner Umgebung.* Das Konzept hat sich bis zur Privatisierung bewährt.
Die Mieterfluktuation war gering, viele sind hier alt geworden. Eigeninitiative und Einsatz privater Mittel haben den einfachen Wohnstandard verbessert. Der später städtische Eigentümer hat das gern gesehen und mit moderaten Mieten honoriert.
Die Siedlung steht heute unter Denkmalschutz. Der Schutz der Mieter wurde beim Verkauf preisgegeben.

Inzwischen haben mehrfach die Eigentümer gewechselt. Der letzte Verkauf der Gehag an die Deutsche Wohnen AG hat gerade für Schlagzeilen in der Presse gesorgt. Es ist der vierte Verkauf innerhalb von neun Jahren(!) und die Äußerungen der gegenwärtigen Geschäftsführer klingen wenig ermutigend. So sagt der Vorstandschef Deutsche Wohnen Lehner: „Durch gestiegene Einkommen haben die Gehag-Haushalte das Potenzial, deutlich höhere Mieten zu zahlen“, und Gehag Geschäftsführer Zahn setzt auf „Mieterwechsel“, Modernisierungen und ein weiteres Ansteigen des Mietspiegels. (Zitate Welt online 3.7. und Berliner Zeitung vom 4.7.).

Der Vorbesitzer Oaktree Capital (Sitz Los Angeles) hat dazu schon die Weichen gestellt:
Bis zu 40% soll die Grundmiete in unserer Siedlung steigen, begründet mit zweifelhaften „Modernisierungsvorhaben". (Seit dem ersten Verkauf wären das ca. 60% Mieterhöhung)! Eine für viele (vor allem die Rentner) nicht mehr tragbare Belastung! Die gestiegenen Energiekosten noch nicht mitgerechnet.
Im Zentrum der „Modernisierung“ steht eine Umstellung der Heizung von Gas-Etagenheizungen auf Fernwärme, die auch eine Zerstörung mietereigener Investitionen (Einbauküchen und Bad Modernisierungen) möglich macht, da neue Schächte für Heizung und Warmwasser in die kleinen (54-63m^2) Wohnungen eingebaut werden müssen, was sie einerseits noch weiter verkleinert und dann wiederum eine zuschlagpflichtige Erneuerung der Bäder zur Folge hat.
Zu diesem ihre Existenz bedrohenden Ansinnen haben viele Mieter ihre Zustimmung verweigert und sich verklagen lassen (etwa 170 Verfahren). Andere (meist die Jüngeren) sind ausgezogen - (mehr als 20% Wohnungsleerstand).
Die bis zu 40%ige Erhöhung der Kaltmiete wird hauptsächlich damit begründet, dass es im volkswirtschaftlichen Interesse läge (so die Begründung der Klageschrift), Primärenergie, die der Konzern Vattenfall, als künftiger Energielieferant überwiegend im Kraft-Wärmekopplungsverfahren (allerdings auch überwiegend mit Kohle) erzeugt, zu sparen.

Da die Siedlung (1929/30 erbaut), unter Denkmalschutz steht, wird eine Wärmedämmung ausgeschlossen und auch eine Erneuerung der undichten Holzfenster kommt derzeit für die Eigentümer nicht in Betracht.
Eine Reduzierung des Energieverbrauchs wird also in den weiterhin unsanierten Häusern mit undichten Fenstern und fehlender Wärmedämmung nicht erreicht!

Das spielt allerdings keine Rolle, denn, wie es mittlerweile in einem Urteil des Landgerichts heißt*: Zwar begründet der Anschluss an das Fernwärmenetz regelmäßig keine Wohnwertverbesserung, wenn die betreffenden Räumlichkeiten bereits mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind, weil insoweit eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts oder des Bedienungskomforts nicht zu erkennen ist.*
Entgegen der Auffassung der Beklagten kommt es nicht darauf an, ob für die Beheizung ihrer Wohnung tatsächlich weniger Energie verbraucht wird. Es kann auch dahinstehen, ob sich die von ihr zu tragenden Kosten verringern und

insbesondere unter Berücksichtigung einer Mieterhöhung wirtschaftlich sind. Denn der Gesetzgeber hat im volkswirtschaftlichen Interesse an einer Modernisierung des Wohnbestandes - auch zum Zwecke der Energieeinsparung - von einer begrenzenden Regelung bewusst abgesehen.

Seit fast zwei Jahren befinden wir uns in einer psychischen Ausnahmesituation. Es ist nicht nur die Furcht vor den physischen und finanziellen Belastungen, viel größer noch ist eine existenzielle Angst, eine allgemeine Verunsicherung, die krank macht. Denn unsere soziale Basis - die Wohnung und ihr Umfeld - wird ohne Rücksicht auf die Bewohner zum Handelsobjekt.

Eine im Bezirk eingeleitete Untersuchung zur Prüfung rechtlicher Möglichkeiten, die gewachsene Sozialstruktur zu erhalten, erhielt ein abschlägiges Rechtsgutachten. Und wie die Chancen des Rechtsweges sonst aussehen, auf den uns der Baustadtrat verwies, wissen wir nun. Alle in der ersten Instanz für die Mieter überwiegend positiv beschiedenen Urteile haben beim Landgericht so gut wie keine Chance auf Bestand. Abgesehen davon, dass viele Beklagte schon finanziell nicht mehr mithalten konnten und Vergleiche abschließen mußten.
Die Berliner Bausenatorin machte in einer Veranstaltung den Vorschlag, doch nach Marzahn zu ziehen und ein Mitarbeiter ihrer Verwaltung schlug vor, doch Wohngeld zu beantragen. Diese traurige Ignoranz und Realitätsferne der uns verwaltenden Behörden mögen wir nicht mehr kommentieren und auch eine Antwort aus dem Bauministerium, wir sollten doch froh sein, dass wir wenigstens die ebenfalls umlagefähigen Wärmedämmkosten sparten, spricht für sich.

Eine ähnliche Problemlage wie das Beispiel unserer augenblicklich 438 Wohneinheiten betreffenden Situation können Ihnen z. B. auch Mieter der benachbarten Gagfah-Siedlung berichten, deren Eigentümer (Fortress) sie unter Druck setzt und ein Übriges wird der neue Mietspiegel beitragen.

Deshalb appellieren wir an Sie, sich für eine schnelle Gesetzesänderung im Mietrecht einzusetzen, (einige Vorschläge anbei), die der neuen Situation einer weitgehend investorengesteuerten Wohnungspolitik entgegentritt, in der lediglich der Markt und nicht der Mensch die Regeln bestimmt.
Denn dies ist nicht das Problem einer kleinen Sozialgemeinschaft, die um ihre Existenz fürchtet, sondern betrifft Mieter im gesamten Bundesgebiet. In Berlin wird jedoch besonders leicht übersehen, dass wir zwar als Regierungsmetropole aber nicht im Einkommenssektor an der Spitze stehen.

Mit herzlichem Dank im Voraus für Ihre hoffentlich geduldige Lektüre und der Anregung eines Bürgergesprächs zu diesem Thema
verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Barbara von Boroviczéy
Mieterinitiative „Onkel-Tom-Siedlung“