

Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße (BRL) vom 10.01.2024

Anwesend: F. Witzler, Liza-M. Hübner, R. Wäsch (alle GSE gGmbH), S. Güzelgül, K. Brings, K. Grünheit, F. Bertermann, M. Kleedörfer, A. Czesla, J. Sanehy, U. Breitbach, J. Schwenzel (Protokoll); entschuldigt: S. Torcka, U. Stockmar

Hauptthema:

Informationen der GSE zu Mieterhöhungen in den Moabiter GSE-Häusern

Herr Schwenzel begrüßt die Anwesenden, insbesondere die Gäste der GSE, die sich an den Betroffenenrat gewandt hatten mit der Bitte bei einem Treffen ihre Überlegungen zu Sanierungsarbeiten und zur Mietentwicklung in den GSE-Häusern den Mietern der Moabiter Häuser vorzustellen. Die Veranstaltung war vom B-Laden durch Aushänge mit der Einladung zur Sitzung an den Eingängen der Häuser beworben worden zusätzlich zum persönlichen Mail-Verteiler für die Betroffenenratstreffen.

Herr Schwenzel entschuldigt Frau Torcka, die sich bei einem Sturz vom Fahrrad aufgrund Fremdeinwirkung verletzt hat, und bittet die GSE Mitarbeiter sich kurz vorzustellen und das Anliegen der GSE vorzustellen.

Frau Witzler ist Prokuristin bei der GSE und hat zusammen mit Liza-M. Hübner die Teamleitung. Herr Wäsch arbeitet als Projektmanager. Frau Witzler berichtet dass die GSE das Miteinander mit den Mietern stärken möchte und sieht im B-Laden einen guten Ort auch zum Austausch für die in Moabit gelegenen GSE-Objekte, die sich in der Lehrter Straße, Alt-Moabit, Wilsnacker Straße und Quitzowstraße befinden. Teilnehmende berichten aus welcher Straße sie kommen, Lehrter Straße und Quitzowstraße. Aus den Häusern in Alt-Moabit und Wilsnacker Str. ist leider niemand erschienen. Außerdem nehmen mehrere Vertreter der Bezirkspolitik am Treffen teil.

Was steht bei der GSE an?

Die GSE (Gesellschaft für Stadtentwicklung gGmbH) ist nicht selbst Besitzer der Häuser sondern verwaltet sie treuhänderisch für das Land Berlin als Eigentümer, den Anfang machten von Bewohnern selbstverwaltete (Selbsthilfe)-Häuser. Die Häuser wurden in den 1990er Jahren grundsaniert. Nach dieser langen Zeitspanne muss geschaut werden, was an den Häusern nunmehr saniert werden muss. Dafür hat die GSE ein Architekturbüro aus Cottbus beauftragt bis zum Sommer 2024 für alle in Berlin von der GSE verwalteten Häuser eine Sanierungskonzept zu erstellen. Dazu werden Begehungen durchgeführt um den jeweiligen Zustand der Häuser zu erfassen.

Die GSE verfolgt seit Beginn ihrer Tätigkeit das Konzept, dass sich die einzelnen Häuser jeweils selbst über die Mieten tragen sollen. Bei größeren anstehenden Instandsetzungen leihen sich die Häuser quasi gegenseitig das benötigte Geld. Die nunmehr anstehenden Arbeiten werden sich nicht durch die Mieteinnahmen abdecken lassen, die Teuerungen für diese Arbeiten müssen abgefangen werden. Die Kostensteigerungen für die laufenden Kleinstreparaturen sollen über Mieterhöhungen abgefangen werden. Die GSE ist als Treuhänder des Landes Berlin nicht an die für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Regelungen gebunden, für die das Land Berlin eine maximale Mietsteigerung (als Mittelwert für alle Wohnungen) von 2,9 % jährlich festgelegt hat. Die GSE wird aber diesen Wert als maximale prozentuale Mietsteigerung im Einzelfall nehmen. Menschen mit niedrigen Einkommen sollen bei der GSE melden, dass sie eine Mieterhöhung nicht tragen können, um solche Fälle berücksichtigen. Die GSE ist dabei auf die Meldung durch die Mieter selbst

angewiesen. Betroffene Mieter sollen sich an die für ihr jeweiliges Haus zuständige Person wenden.

Hinsichtlich der anstehenden Sanierungsarbeiten an den Häusern besteht ein angesichts der langen Zeit seit deren Grundsanierung Nachholbedarf, daher erscheint das bisherige Verfahren der gegenseitigen Kredite als nicht realistisch angesichts der benötigten Zeit. Die GSE wird mit dem Land Berlin als dem Eigentümer der Häuser über Bereitstellung von Mitteln verhandeln und ebenso versuchen Fördertöpfe in Anspruch nehmen zu können. Angesichts der Anzahl von Objekten wird die Sanierung aller Häuser einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, im besten Fall bis ca. 2030.

Nachfragen

Frau Witzler berichtet auf Nachfrage, dass der Bestand, bei dem es aktuell um Mieterhöhungen gehe, ca. 500 Mietwohnungen in 20 Objekten umfasse, die durchschnittliche Quadratmetermiete betrage ca. 4 €/m². Gewerbemieten liegen höher und dienen teilweise als Quersubventionierung für Wohnungsmieten im Haus, wobei die GSE die jeweilige Art des Gewerbes berücksichtigt. Gewerbeverträge werden häufig über 5-Jahres-Verträge geregelt. Daher ist die GSE bei gewerblichen Nutzungen viel häufiger im Gespräch mit der jeweiligen Mietpartei als bei Wohnungsmieten. Auf die Frage, ob eine Prüfung auf künftige Barrierefreiheit erfolgt, berichtet Frau Witzler, dass Barrierefreiheit zwar betrachtet werde, aber nur zweitrangig umgesetzt. Vorrangig gehe es um Themen wie Brandschutz, Hüllensanierungen oder energetische Ertüchtigungen (bspw. Heizungen).

Die Teilnehmenden zeigen sich erfreut, dass die GSE einen Wandel gegenüber der jüngeren Vergangenheit vollzieht, indem sie im Vorfeld von Mieterhöhungen und Sanierungsarbeiten das Gespräch mit ihren Mieterinnen und Mietern sucht.