

NEUES VON DER POSTSIEDLUNG

Bauverein AG nimmt Abstand von Abrissplänen

Die meisten Mieter hören sich die neuen Informationen zum weiteren Schicksal der Postsiedlung in Bessungen mit gemischten Gefühlen an. Die Abrisspläne sind weitgehend vom Tisch, so viel ist klar. Aber wie es für die einzelnen Mieter weitergehen wird, bleibt offen. Eines wird für die meisten Anwesenden klar: Die neuen Wohnungen werden teuer, zu teuer für viele alteingesessene Mieter. Da tröstet auch wenig, dass ein Drittel der Wohnungen mit einer sozialen Bindung der Stadt Darmstadt ausgestattet sein wird. Ein Mieter berichtet auch sofort von seinen negativen Erfahrungen. Nach einer mündlichen Zusage der Stadt Darmstadt, hätte ihn drei Wochen später die schriftliche Absage erreicht. Was den anwesenden Mietern nicht so deutlich erläutert wird: Wer sich um eine sozial gebundene Wohnung bewirbt, muss auch unter die aktu-



8,50 bis 9 Euro pro Quadratmeter sollen die neu entstehenden Wohnungen der umgebauten Blocks in der Postsiedlung einmal kosten, so äußert sich Vorstandsvorsitzender Hans-Jürgen Braun auf Nachfrage. Erheblich zu viel für den Geldbeutel der meisten Mieter

ellen Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes fallen. Für Alleinstehende sind dies 12.000 Euro Jahreseinkommen, für Zweipersonenhaushalte 18.000 Euro. Zu viel zum Leben, zu wenig zum Sterben,

nennt der Volksmund diese Zwickmühle, in der sich viele der inzwischen pensionierten Mieter befinden.

Jahrzehntelang wurde vom Eigentümer nichts investiert. Jetzt bedeutet die Komplettsanierung der Postsiedlung für die meisten Mieter das finanzielle Ende. Die neuen, schicken Wohnungen: zu teuer für kleine Renten und sinkende Einkommen. Daran mag der Hinweis auf deutlich geringere Heizkosten durch eine vorbildliche ökologische Sa-

nierung auch nichts ändern. Traurige Tatsache bleibt, dass die Postsiedlung nicht für die derzeitigen Bewohner saniert wird. Viele von ihnen werden sich vermutlich mit Ersatzwohnungen begnügen müssen, die wiederum jahrzehntelange Instandhaltungsrückstaus aufweisen und hohe Heizkosten verursachen. Eine Spirale, die viele Mieter unablässig nach unten ziehen wird, denn die Heizkosten werden in den nächsten Jahren vermutlich weiter steigen. ■

Klimaschutz – Die halbe Miete

Eine Veranstaltung des Mieterbundes Darmstadt am Samstag, den 27. Februar 2010, um 15.00 Uhr im Justus-Liebig-Haus in Darmstadt greift unter dem Motto „Klimaschutz – Die halbe Miete“ ein wichtiges aktuelles Thema auf. Einerseits haben viele Menschen eine hohe Bereitschaft zu klimafreundlichem Handeln, gleichzeitig existieren aber viele hindernde Barrieren, die uns im Alltagstrott sinnvolle Verhaltensänderungen erschweren. In dem Gastbeitrag „Klimafreundlich wohnen – Potenziale und Hemmnisse aus sozial-ökologischer Sicht“ von Dr. Immanuel Stieß vom Institut für sozi-

al-ökologische Forschung Frankfurt (ISOE) nähern wir uns mit ganz praktischen Beispielen dem Problem des Energiesparens im Alltag und der Frage, warum es uns oft so schwer fällt, dieses Ziel zu erreichen.

Der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, wird erstmals in Darmstadt zu Gast sein und bei dieser Gelegenheit erläutern, warum sich auch der Deutsche Mieterbund schon frühzeitig in der Klimaschutzkampagne mit dem Projekt „Mieter für ein gutes Klima“ engagiert hat.

Der Verein freut sich auf eine interessante Veranstaltung. ■

Mitgliederversammlung

Die jährliche Mitgliederversammlung des Mieterbundes Darmstadt findet in diesem Jahr im Anschluss an seine Veranstaltung zum Klimaschutz am **27. Februar 2010** um 15.00 Uhr im Justus-Liebig-Haus in Darmstadt, Eingang Stadtbücherei, statt.

ES IST FOLGENDE TAGESORDNUNG VORGESEHEN:

1. Begrüßung durch die Vorsitzenden
2. Klimaschutz
Kaffeepause
3. Geschäfts- und Kassenbericht
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Nachwahl der Kassenprüfer
6. Beitragserhöhung für neu eintretende Mitglieder
7. Aussprache/Anträge

Der Verein freut sich auf Ihren Besuch.

Mehr dazu unter: www.mieterbund-darmstadt.de
und www.mieter-machen-mit.de

Immer Ärger mit der Annington

■ Eine Heuschrecke frisst sich durch den deutschen Wohnungsmarkt. Die Deutsche Annington Immobiliengruppe (DAIG) mit Sitz in Bochum ist ein Tochterunternehmen der Londoner Private-Equity-Gesellschaft „Terra Firma“. Sie ist damit das, was man seit Franz Müntefering landläufig als „Heuschrecke“ bezeichnet. Seit dem Erwerb von elf Eisenbahnerwohnungsbaugesellschaften im Jahr 2001 hat sie sich innerhalb weniger Jahre durch den deutschen Wohnungsmarkt zum größten deutschen Immobilienunternehmen mit rund 230.000 Wohnungen gefressen. 2003 schluckte sie die Heimbau AG in Kiel mit rund 10.000 Wohnungen, im Dezember 2004, als Imbiss sozusagen, 4.500 ehemalige Werkwohnungen von RWE, und 2005 war die Viterra AG mit 152.000 Wohnungen Opfer ihres Appetits.

Ganz anders dagegen die Eigenwahrnehmung der Annington, nachzulesen auf ihrer Internetseite. Dort präsentiert sich das Unternehmen als tief verwurzelt im Wohnungsbau für Arbeitnehmer. Man blicke zurück auf Eisenbahnerwohnungsbaugesellschaften mit einer fast 100-jährigen Geschichte und habe seinen Ursprung als Wohnungsgesellschaft zur Versorgung der Arbeiter, Angestellten und Beamten, spricht der minderbemittelten Klassen.

Sobald sich der Leser die tränenfeuchten Augen getrocknet hat, wird er sich fragen, wie sich diese „Historie“ der Annington in Einklang bringen lässt mit dem Geschäftsgebaren eines Investors, der in der Blütezeit eines entfesselten Neokapitalismus über den deutschen Wohnungsmarkt herfiel mit dem erklärten Ziel, hohe Renditen zu erwirtschaften. Im internationalen Vergleich schienen deutsche Immobilien mit ihrem guten Erhaltungszustand und ver-

gleichsweise niedrigen Mieten und Preisen ein gefundenes Fressen für derartige Heuschrecken. Aus den überwiegend mit öffentlichen Geldern gebauten und instand gehaltenen Wohnungsbeständen sollte sich schnelles Geld machen lassen. Bewährtes Konzept: minimales Eigenkapital, aber billiges Fremdkapital durch niedrige Zinsen und eine „Optimierung der Wohnungsbewirtschaftung“, soll heißen: Mieterhöhungen, Privatisierungen, Auslagern von Leistungen, Personalabbau, Portfolio-Umschichtungen etc.

Die Annington präsentiert sich selbstbewusst auf ihrer Internetseite:

Zitat: „Wir wissen: preiswerter, gut ausgestatteter Wohnraum ist eine Grundlage für ein gutes Leben.“

Dies spüren auch in Darmstadt viele Annington-Mieter seitdem am eigenen Leib. Weh dem, der eine Reparatur an seiner Wohnung anmahnt. Viele Mieter sind mittlerweile Stammgast in der Rechtsberatung des Mieterbundes Darmstadt.

Sonderproblem: Renovierung

Zitat: „Als führendes deutsches Wohnungsunternehmen verstehen wir etwas von unserem Geschäft.“

Das haben viele Mieter, die sich seit Monaten darum bemühen, eine Auskunft über den Stand ihres Renovierungskontos von der Annington zu erhalten, schon gemerkt. Für viele Wohnungen, so auch am Wedekindweg und in der Parkstraße in Darmstadt, ist der Vermieter vertraglich zur Renovierung verpflichtet. Die Mieter finanzieren dies im Gegenzug mit monatlich 49,80 Euro in ihrer Miete vor. Niemals hat es Probleme mit dieser Regelung gegeben. Die Mieter renovieren in vertraglich geregelten Abstän-

den selbst oder lassen Handwerker kommen. Die Kosten werden vom Vermieter aus der gebildeten Rücklage erstattet. Einfaches Verfahren, seit Jahrzehnten bewährt. Selbst die Annington hielt sich zunächst daran. Bis zu einem Wechsel in der Vorstandsetze. Seither wird die „Wohnungsbewirtschaftung“ so richtig optimiert. Auskünfte über gebildete Rücklagen werden telefonisch nicht mehr erteilt und schriftlich ignoriert. Wer renoviert, bleibt auf den Kosten sitzen. Möglichst viel kassieren und nichts investieren scheint die Unternehmensdevise zu sein.

Zitat: „Ihre Zufriedenheit steht für uns an erster Stelle.“

Deshalb wurde wohl auch das einzige Servicebüro des Rhein-Main-Gebietes in Frankfurt vor einigen Monaten aufgelöst.

Betriebskosten und kein Ende

Auch die Auseinandersetzungen um unzulängliche Betriebskostenabrechnungen ist für viele Mieter der Annington ein Dauerärgernis.

Zitat: „Berechnet werden ausschließlich die tatsächlich angefallenen Nebenkosten. Die Deutsche Annington erzielt aus der Abrechnung von Nebenkosten keinen Gewinn.“

Seit Jahren kämpfen viele Mieter einen scheinbar aussichtslosen Kampf um die korrekte Abrechnung der stetig steigenden Nebenkosten. Schriftliche Einwendungen werden ignoriert, stattdessen die Mieter mit Mahnungen bombardiert. Für viele Mieter ist nicht einmal die Abrechnung des Jahres 2007 geklärt.

Der Hausmeister existiert für Mieter nur als Buchungsfaktor der Betriebskostenabrechnung, die Gartenpflege wird zwar be-

rechnet, aber nie durchgeführt, Wasser, Müll, Kabelgebühren erhöhen sich ohne Erklärung sprunghaft.

Zitat: „Die Deutsche Annington versteht sich als ein modernes Dienstleistungsunternehmen.“

Den Mietern bleibt eine zentrale Hotline, über die sie ihre Probleme klären sollen, allerdings nie jemanden erreichen. Schriftliche Eingaben werden im Jahresabstand bearbeitet oder auch gar nicht – mit einem Wort: Optimierung der Wohnungsbewirtschaftung.

Viele Mieter geben nach zermürbenden Versuchen entnervt auf, zahlen die Nachforderungen, renovieren und reparieren selbst. Damit geht das Konzept der Annington auf.

Dennoch schaffen es die Streitbaren unter den Mietern, häufig unterstützt durch örtliche Mietervereine, der Heuschrecke den Appetit zu verderben.

Großzügige Angebote wurden Ende 2009 plötzlich den verblüfften Mietern auch in Darmstadt unterbreitet, wie die unendliche Betriebskostengeschichte bereinigt werden könnte. Hohe Gutscheine wurden angeboten, wenn im Gegenzug die Abrechnung anerkannt würde. „Ein Angebot, das man nicht ablehnen kann“, nennt man so etwas bei unseren südlichen Nachbarn. Diese Angebote gingen natürlich nur an die wehrhaften Mieter.

Dies deckt sich mit den Erfahrungen einiger Mietervereine im Rhein-Main-Gebiet, denen die Annington großzügige Angebote für die eigene Klientel unterbreitet hatte. Offensichtlich wird eine Spaltung der Mieterschaft angestrebt. Mit den verunsicherten Mietern, die schnell und widerspruchslos zahlen, lässt sich wohl „gutes Geschäft“ machen.

„Da kann man nur sagen: Schön, hier zu wohnen!“

(Alle Zitate wurden der Website der Annington www.deutsche-annington.com entnommen.) ■