

**KIEZRUNDE**  
**Protokoll der Sitzung vom**  
**8.12.2010, 10:00 Uhr**

*TeilnehmerInnen:* zahlreiche Vertreter aus der Bewohnerschaft und ansässigen Institutionen und Gewerbe sowie QM-Team  
*Gäste:* Führungsebene der Gewobag – Herr Jellema (Vorstand), Herr Tarras (Prokurist), Frau Spaja (Geschäftsstellenleitung), Bezirksbürgermeister Herr Dr. Schulz, Vertreter BA und Senat  
*Protokoll:* Frau Piwek

**Tagesordnung:**

Gespräch mit Leitungsebene der GEWOBAG

Frau Hartmann (QM) begrüßte die Anwesenden und bedankte sich im Namen der Kiezzrunde für das Erscheinen der Vertreter der GEWOBAG. Zu dem Termin hatte die Kiezzrunde geladen und mittels eines Fragekatalogs an die GEWOBAG um Stellungnahme gebeten. Die große Teilnehmerzahl der Bewohner-Innen ließ schon von Beginn an auf eine rege Beteiligung und ein hohes Interesse an der Veranstaltung schließen. Zu dem Termin waren auch Vertreter aus der Lenkungsebene QM von Senat und Bezirk erschienen sowie der Bezirksbürgermeister, Herr Dr. Schulz.

Zunächst erging das Wort an den Vorstandsvorsitzenden der GEWOBAG, Herrn Jellema, der einige einleitende Worte zu dem Unternehmen verlor, welches sich schwerpunktmäßig mit Wohnungsverwaltungsaufgaben befasst, und die besondere Lage und das Potenzial des Mehringplatzes hervorhob. Er betonte, dass es der GEWOBAG über die eigentlichen Unternehmensaufgaben hinaus auch stark um die soziale Quartiersentwicklung gehe und er es daher auch als selbstverständlich sehe, dass sich die Vermietervertreter den BewohnerInnen zu einem Gespräch und zum Austausch zur Verfügung stellen.

Daran schloss sich die Geschäftsstellenleiterin von Kreuzberg an, Frau Spaya, die mit einer Präsentation mittels Beamer begann, um den sog. Fragenkatalog der Kiezzrunde abzarbeiten. Sie erläuterte, dass unter den 1.033 Wohnungen der GEWOBAG 1.026 preisgebunden seien und der Leerstand weniger als 1% betrage. Auf die Frage hin, ob der Leerstand nicht weit höher wäre, wenn die Wohnungen nicht durch große Familien mit Transferleistungsbezug überbelegt werden würden, äußerte Frau Spaya Zustimmung und Verständnis – doch die Wohnungen im Innenkreis müssten aufgrund ihrer Größe an Familien vermietet werden und können nicht leer stehen. Herr Tarras ergänzte, dass das Bestandsmanagement den Leerstand nicht bewusst nach unten fahren ließe und es immer eine Gratwanderung sei, ob der Selbstzahler mit niedrigem Einkommen auch die große Wohnung bezahlen könne. Herr Tarras führte in der Präsentation auch den nächsten Punkt zur Gewerbeeinheitenplanung aus, zu der sein Mitarbeiter, Herrn Kaplan, damit beauftragt wurde, eine neue Aura im Außenkreis zu schaffen. Herr Tarras rief alle Anwesenden dazu auf, ihn persönlich bei Interesse an Gewerbetrieben zu kontaktieren, um gemeinsam das Bild des Platzes zu gestalten und bot einen sehr niedrigen Mietzins an.

Schon nach kurzer Zeit wurden aus dem Publikum Fragen und Stimmen laut, die diese Art der Präsentation aufgrund des engen Zeitfensters von 2 Stunden in Frage stellten und/oder ablehnten. Herr Jellema verteidigte die Vorstellung als Vorbereitung auf die ihnen gestellten Fragen.

Er betonte, dass die Struktur der Mieterzusammensetzung der GEWOBAG keineswegs egal sei. Allerdings herrscht zwischen Unternehmen und Mieterschaft offensichtlich eine abweichende Problempassung: Innerhalb des Unternehmens wird das Gebiet Mehringplatz (aus wirtschaftlicher Sicht) keineswegs als auffällig oder problematisch betrachtet. Die Bewohnerschaft nennt andererseits zahlreiche Problembereiche, angefangen von Kriminalität über Kinderarbeit, Hundedreck und Sperrmüll bis hin zu mangelhafter Reinigung.

Als Herr Dr. Schulz das Wort ergreift, stellt er zunächst klar, dass die GEWOBAG ein Wohnungsunternehmen ist, das sich zu seiner sozialen Aufgabe bekennt, was in Berlin keine Selbstverständlichkeit ist. In der sozialstrukturellen Betrachtung zeigt sich, dass die Negativentwicklung nicht nur eine Ausländerdebatte ist. Der schlechte Bildungshintergrund, abzulesen an der Zahl der Schulabbrecher und dem mangelnden Gesundheitszustand, zeichnet einen

Abwärtstrend, der dazu auffordert, dringend etwas zu tun. Dabei gibt es allerdings keinen Königsweg und es sei dabei dringend notwendig, mitein-ander zu kommunizieren und systematisch gemeinsam nach Verbesserungsmaßnahmen zu suchen.

Herr Antons meldete sich aus der Bewohnerschaft und fasste noch einmal den gefühlten und realen Abwärtstrend seit Beginn der 90er Jahre zusammen. Dabei äußerte er noch einmal den Vorwurf an die GEWOBAG, dass dieser eine gesunde Durchmischung der Mieterschaft egal sei. Herr Tarras verneinte diesen Vorwurf und stellte den Abwärtstrend in einen größeren gesellschaftspolitischen Zusammen-hang.

Eine Mieterin, Frau Brummer, stellte nach der Frage „Was tun?“ ihren persönlichen Weg und Erfolg vor. Sie zeigte auf, wie sie mit Geduld und langem Atem in Zusammenarbeit mit der Verwaltung ihr Ziel, die Wiedergewinnung einer ruhigen Mietsituation, erreicht habe (kleine-Schritte-System). Sie äußerte den Wunsch nach einem niedrigschwelligem Mieterbeirat, der als Ansprechpartner für die Mieter gelten solle. Diesen Vorschlag griff Herr Jellema sogleich auf und sagte zu, den Aufbau und die Arbeit eines sich neu zu bildenden Mieterbeirates zu unterstützen. Er betonte nachhaltig das Interesse der GEWOBAG, sich stärker zu engagieren. Dabei erwiderte er auf die erneute Frage nach einer besse-ren Durchmischung der Mieterschaft, dass man innerhalb der Mieterschaft Ankerpunkte brauche. Es brauche für eine gute Nachbarschaft Menschen, die integrieren wollen und diejenigen, die Integration zulassen. Da das originäre Geschäft der GEWOBAG das Immobiliengeschäft sei, brauche es die Mitar-beit der MieterInnen. Dabei wäre ein erster Schritt die Unterstützung eines Mieterbeirates und die Suche eines Gesprächs miteinander.

Frau Boé (Mieterin) erhob ihre Stimme aus der Mieterschaft und stellte die Forderung nach einem Ver-mieterprotokoll. Sie beschwerte sich über die Ungerechtigkeit der Wasserverbrauchsabrechnung (wird nach Wohnungsgröße und nicht nach tatsächlichem Verbrauch gezahlt). Letztlich brachte sie die gefliesten Eingangsbereiche des Ringes zur Sprache, deren Oberfläche bei Schnee und Regen extreme Rutschgefahr darstellt. Darauf konnte sogleich Frau Spaya antworten und sicherte eine zeitnahe, bereits beauftragte Untersuchung der Eingangsbereiche zu.

Als nächste Mieterin meldete sich Frau Haupt und nannte ihre Kritikpunkte, verbunden mit dem Wunsch einer entsprechenden Verbesserung/Änderung (Bepflanzung des Innenrings ohne Pflege, zu wenige Spielplätze, optischer Eindruck der Gewerbeeinheiten sehr schlecht, Existenz einer kostenpflichtigen Hausmeisternummer!).

Auch Frau Rissmann (Mieterin) nannte als kritische Anmerkung die katastrophale Vermüllung der Bal-kone. Sie regte an, diesen Punkt bei der Neuvermietung zu thematisieren. Als Antwort darauf nannte Herr Jellema die Hausordnung, die auch in verschiedenen Sprachen vorläge und ausgegeben werde. Als Wortmeldung aus der Mieterschaft kam schließlich noch Herr Tändler, der sich wegen des BVG-Gitters bereits in einem Brandbrief an den Bürgermeister gewandt hatte und diese Runde noch einmal für sein Anliegen nutzen wollte.

Frau Penava (QM) ergriff nun das Wort und stellte noch einmal die Entwicklung der Situation innerhalb der letzten 15 Jahre dar, wonach sich die Mieterstruktur aus den gesellschaftspolitischen Entwicklun-gen ableiten lässt.

Klar festgestellt wurde, dass sich die GEWOBAG in dem Spannungsfeld befindet, einerseits dem Auftrag des Senats nachzukommen, für sozial Benachteiligte offen zu sein und ein Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen und andererseits der Tatsache, dass die Bruttowarmmieten am Mehringplatz in großem Widerspruch stehen zu der AV-Wohnen und dies eine sozialverträgliche Wohnungsvergabe unmöglich macht. Dies führt zu einer massiven Überbelegung der Wohnungen, deren Folgen von dem Umfeld, den Schulen, etc. nicht aufgefangen werden können. Die Umsetzung der AV-Wohnen hat seit 2006 zu einem hohen Prozentsatz zum Austausch der Bevölkerung am Mehringplatz geführt und dies wiederum hat sehr viele sog. Selbstzahler aus dem Gebiet passiv verdrängt. Letztlich ist auch das die Situation, der sich das QM-Team gegenüber sieht.

Herr Hirsch (Senat) fasste noch einmal zusammen, dass es aber aufgrund der Gesprächsbereitschaft und dem Handlungs- und Umsetzungswillen der GEWOBAG ein zu nutzendes Potenzial vor Ort gäbe, diesen Negativtrend aufzufangen.

Den ersten gemeinsamen Schritt benannte Herr Jellema an dem gemeinsamen positiven Interesse an dem Gebiet. Momentan zeigt die Wohnungsgesellschaft dieses Interesse schon daran, indem sie auch nach dem Wegfall der Wohnungsanschlussförderung den Anteil der Miete auffängt und nicht den Mie-tern durch Mieterhöhungen anlastet – in Einzelfällen werden seitens der GEWOBAG auch

Mietminderungen eingeräumt. Herr Jellema formulierte abschließend das Angebot für ein „Forum“, in welchem neben Vertretern der Wohnungsgesellschaft auch deren Hausmeister, Vertreter von Senat und Bezirk als auch das QM und interessierte BewohnerInnen versammelt sein sollen, um weiter im kommunikativen Austausch zur gemeinsamen Lösungsentwicklung zu bleiben. Außerdem wird es ab 2011 wieder einen Sicherheitsdienst mit einem Vor-Ort-Büro am Platz geben. Für eine bessere Zusammenarbeit und ein konstruktives Zusammenwirken soll für die Gesamtbetrachtung des Gebietes ein gemeinsames Konzept mit der Polizei und Vertretern der Eucal erarbeitet werden. Die Zusammenarbeit zwischen Sicherheitsservice, Verwaltung und (zu bildenden) Mieterbeirat soll zudem installiert werden und in einem externen Büro für die Quartiersentwicklung münden. Weitere Betätigungsfelder sieht die GEWOBAG in der Einzelprojektförderung wie z.B. derzeit mit dem Projekt „Oper + Grundschule/ Hauptschule“. Weitere Projektförderungen wurden in Aussicht gestellt.

<b>NÄCHSTE KIEZRUNDE: 12.1.10, 17.30 Uhr im QM- Büro</b>
--