

# Anwohner der Sonnenstraße

☎ 0421/72790  
e-Mail: hrdietrich@t-online.de

Kontakt über  
✉ Sonnenstraße 16  
28203 Bremen

Rainer Dietrich  
den, 27.09.2018

---

An das Ortsamt Mitte / Östliche Vorstadt

An den Beirat Mitte.

An alle Fraktionen des Beirats Mitte

**Betr.:** VONOVIA- Baumaßnahme Am Dobben mit Folgen auch für die Sonnenstraße

## Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir Unterzeichner aus der Sonnenstraße und Am Dobben fordern Sie auf:

- Für Mieter, die von den Baumaßnahmen mit Mieterhöhung der Vonovia und anderen Vermietern betroffen sind, gemeinsame Sprechstunden einzurichten und aus Beiratsmitteln zu finanzieren,
  - um sie allgemein über die rechtlichen Möglichkeiten aufzuklären z.B. die jeweiligen Zustände und Veränderungen zu dokumentieren,
  - um die Abgrenzung der Kosten für Instandhaltung und Modernisierung überprüfen zu können,
  - um bei länger verzögerten Baumaßnahmen, Mietminderung durchzusetzen,
  - um bei willkürlich überhöhten Kosten, diese nicht auf die Miete durchschlagen zu lassen,
  - um auf Institutionen mit ihren Adresse hinzuweisen, die individuelle Rechtsberatung mit geringen Kosten anbieten,
  - darunter Möglichkeiten zu suchen und zu beraten, inwiefern z.B. durch Wohngeld die Mieterhöhungen abgemildert werden können.
- Ihrerseits die Aussagen, Anträge und Maßnahmen, die Ihnen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen der Vonovia bekannt werden, systematisch zu sammeln und auszuwerten und z.B. auf Widersprüchlichkeiten und Gesetzeskonformität hin zu prüfen.
- Die behaupteten und beantragten Maßnahmen mit den erfolgten – soweit die Bewohner die Unterlagen bereit stellen – zu vergleichen (z.B. Erfolge der Energiesparmaßnahmen, Wirtschaftlichkeit der Nebenkosten usw.) und den Bewohnern durch so sich aufbauende Datenbanken zu helfen, mit der Vonovia und anderen Vermietern sich auseinander zu setzen. Für solch eine Datenbank auch Beiratsmittel einzusetzen.
- Die Betroffenen und potentiell Betroffenen aus dem Gebiet des Ortsamtes zusammen zu rufen und Vernetzung untereinander zu befördern.
- Zu überlegen, ob im Sinne des § 172 (1) 2. BauGB eine Erhaltungssatzung für die Zusammensetzung der Bevölkerung in entsprechenden Verdachtsgebieten eingeleitet werden soll und das mit den potentiell Betroffenen Bewohnern zu erörtern.
- Bei Ihnen bekannt werdenden Planungen und Maßnahmen, insbesondere im fließenden und ruhenden Verkehr, von wem immer sie kommen, die Betroffenen zu informieren und zu Planungsgesprächen einzuladen. Dafür alsbald zu einer die Anwohner, auch deren Adresse nicht Sonnenstraße ist, zu einer Informationsveranstaltung einzuladen.
- Die Anwohner der Sonnenstraße von den vielen Vorgängen der letzten Jahre und von den Planungen, die noch verwirklicht werden sollen, auch schriftlich zu informieren.
- Eine Mailingliste für die aus dem oben genannten Bereich Interessierten einzurichten, die Adressaten von neuen Planungen, die Ihnen bekannt werden, sofort zu unterrichten und zur Erörterung und Mitplanung einzuladen.

# Anwohner der Sonnenstraße

☎ 0421/72790  
e-Mail: hrdietrich@t-online.de

Kontakt über  
☒ Sonnenstraße 16  
28203 Bremen

Rainer Dietrich  
den, 27.09.2018

## Begründung:

Seit Jahren werden im öffentlichen Raum in der Sonnenstraße und drum herum Veränderungen vorgenommen, ohne dass die dortige Wohnbevölkerung informiert oder gar beteiligt wird.

Zwar haben die Bewohner der betroffenen Gebäude von der Vonovia im Allgemeinen erfahren, was sie vorhat. Ob die Auskünfte richtig und ausreichend waren und sind, sei erst einmal dahingestellt. Anlass genug wäre es für die Volksvertreter im Beirat gewesen, die Bewohner der betroffenen Häuser zu fragen,

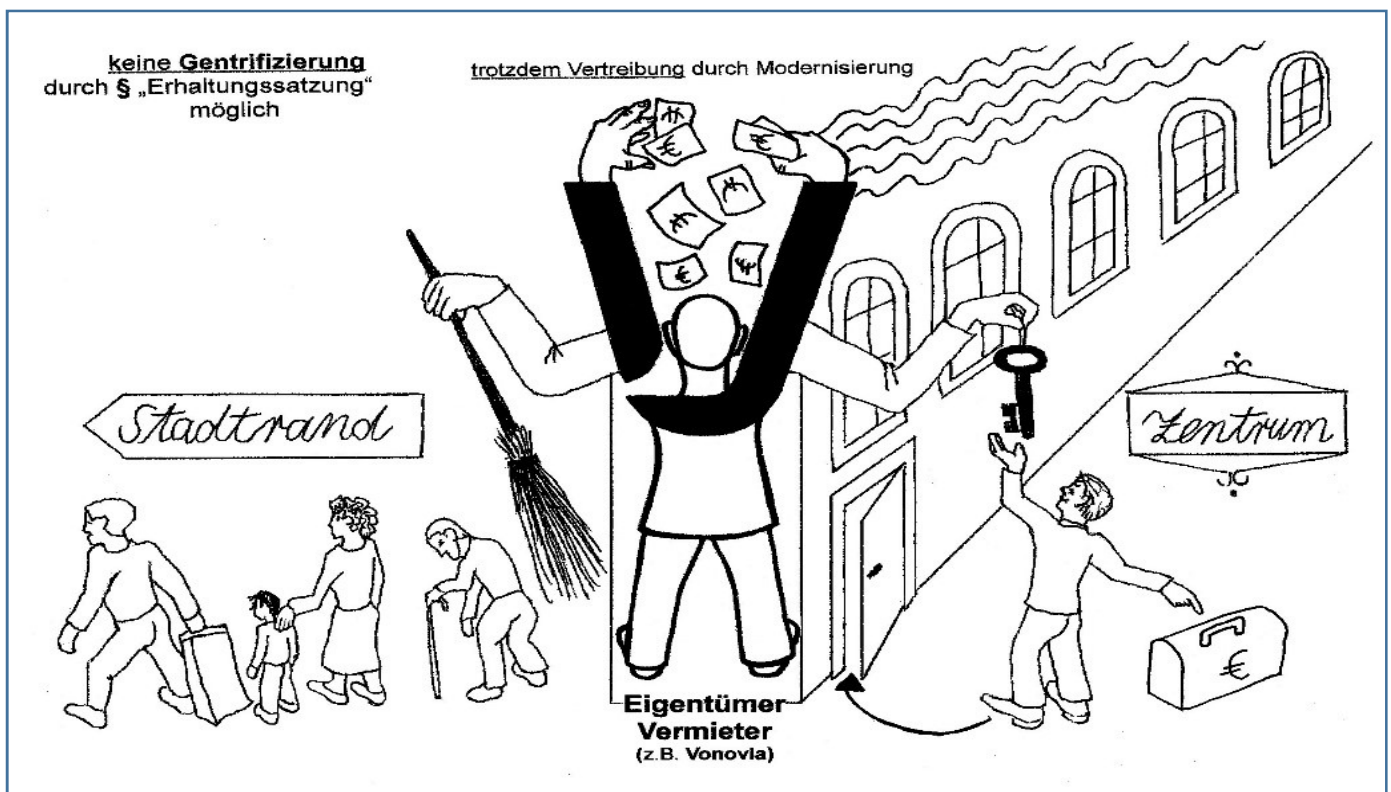
- was sie davon halten?
- Welche Folgen ihnen bekannt seien und
- wie sie darauf reagieren wollten?
- Ob der Beirat etwas machen könne?

Der Beirat hätte darüber und über die zu erwartenden Folgen auch die mit betroffenen Nachbarn informieren können. Durch Medienberichte über die Vonovia ist allgemein bekannt, dass die Auskünfte der Eigentümer nicht immer den Tatsachen entsprechen. Jedenfalls muss der Beirat von den Baumaßnahmen erfahren haben, denn es wird wohl Bauanträge und auch solche Anträge gegeben haben, die eine monatelange Sondernutzung der Straßen Am Dobben und Sonnenstraße erlauben sollen. Wenn etwa nicht, könnte der Beirat ja noch einen Baustopp bei den zuständigen Behörden beantragen.

## Gentrifizierung und Spaltung der Stadt durch Modernisierungsmaßnahmen

### Maßstab: Ziele der Politik

Bürgerschaft und Senat haben im Laufe der Jahrzehnte verschiedene Maßnahmen beschlossen und ergriffen, um die Spaltung der Stadt in privilegierte und benachteiligte Wohngebiete auszugleichen. Der Erfolg war auch deswegen mäßig, weil sie wesentlich in den benachteiligten Ortsteilen eingriffen. Die neuen Benachteiligten wurden ihnen aus den bevorzugten Wohnbereichen durch Miet- und Kostenerhöhung dort immer wieder zugetrieben. **Insbesondere nach dem Auslaufen der Sozialbindung einst mit öffentlichen Zuschüssen gebauter Wohnungen in jetzt bevorzugten Wohnlagen wurden die Mieten sprunghaft erhöht und die Mieter vertrieben. Gerade durch Modernisierung und Energiesparmaßnahmen können an den Gesetzen, die die Mieterhöhung begrenzen sollen, vorbei die Mieten stark erhöht werden.**

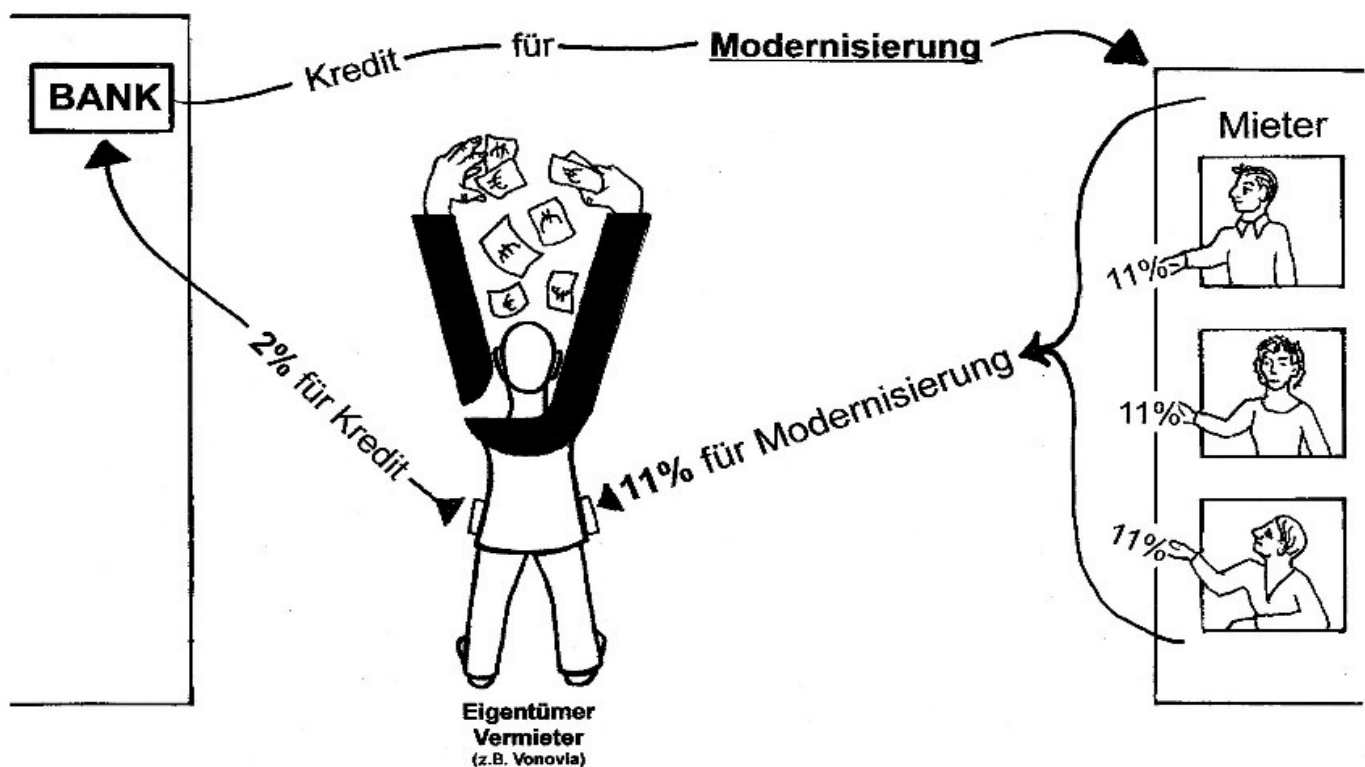


Die Stadt versucht beim Wohnungsneubau durch teuren sozialen Wohnungsbau die soziale Mischung vorläufig herzustellen. Allerdings sind auch die so geförderten Wohnungsneubauten für viele schon zu teuer. Gleichzeitig zu den Bemühungen **werden wieder Wohnungen in unserem Beiratsbereich mit für die Lage noch erträglichen Mieten diese stark erhöht – wieder durch Modernisierungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen, die Mieten an den Mieterschutzgesetzen vorbei erhöht. Dies nennt man Gentrifizierung, und führt zur Verdrängung der Bewohner, die sich die erhöhte Miete nicht mehr leisten, oder die es leid sind, sich mit den Schikanen der Vonovia auseinanderzusetzen.**

Auch die Beiräte werden von Gentrifizierung als ein Problem der Innenstadtentwicklung gehört haben, – und dass im Städtebaurecht (§ 172 (1) 2.) die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ als ein mögliches Ziel genannt wird.

### *Interessen und gesetzlich gesicherte Möglichkeiten der Vonovia*

Jeder Person, die sich mit der Materie befasst, ist bekannt, dass das Wohnraummodernisierungsgesetz unter den obwaltenden Umständen eine Lizenz zum Gelddrucken ist: Die Wohnungseigentümer können sich Geld für ein bis zwei Prozent leihen und durch Modernisierungs- und / oder energetischen Sanierungsmaßnahmen die Kosten auf die Miete so umlegen, dass sie jährlich elf Prozent der Kosten auf Dauer herein bekommen. Das führt zu einem Gewinn von neun bis zehn Prozent, aufs Eigenkapital sogar elf Prozent – ziemlich dauerhaft.



Wenn der Vermietermarkt die Mieterhöhung hergibt, ist es für die Gesellschaftseigentümer sogar von Vorteil, teuer zu bauen. Je höhere Kosten sie produzieren, für einen umso höheren Betrag können sie über die entsprechend angehobenen Mieten ihre Gewinne erhöhen.

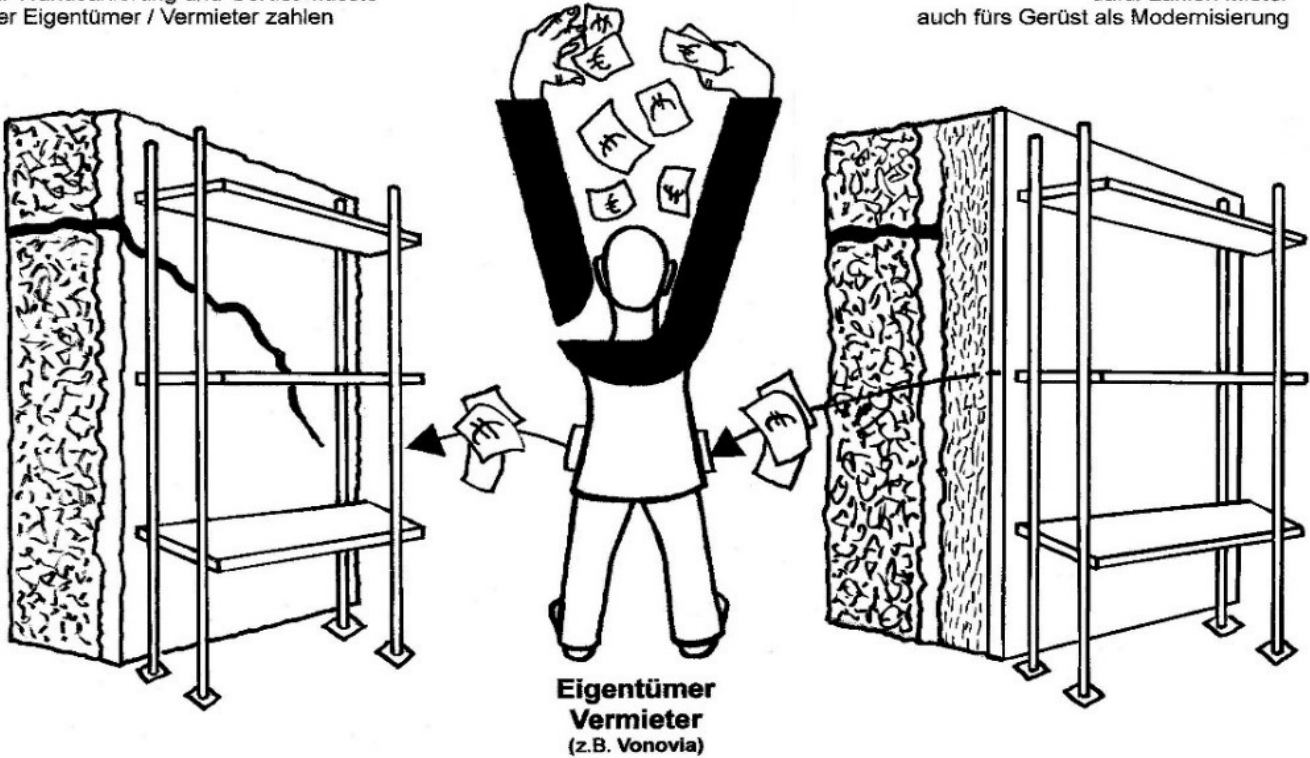
Dabei spielt es keine Rolle, ob die Mieter bei ihren Kosten für Energie entsprechende Einsparungen erzielen. Die Einsparungen könnten auch nur einen kleinen Bruchteil der Mieterhöhungen betragen. Das würde die Mieterhöhung nicht verringern. Ob Absicht oder nicht, es ist zu befürchten, dass viele der Bewohner durch Mieterhöhungen vertrieben werden und so die Zusammensetzung der Bevölkerung massiv verändert wird.

Dabei regnet es in den Gebäuden der Vonovia durch, die Balkone bröckeln und es gibt einen massiven Erhaltungsstau. Es gäbe für die Vonovia also genug zu tun, um den Wohnwert auf einen angemessenen Stand zu bringen, ohne die Miete zu erhöhen. Dieser Instandhaltungsstau wird jetzt mit der Baumaßnahme möglicherweise beseitigt, aber dann als Kosten der Modernisierung verkauft – das ist ja für Laien gar nicht auseinander zu halten.

### Wand

für Wandsanierung und Gerüst müsste der Eigentümer / Vermieter zahlen

Wandsanierung durch Wärmedämmung, dafür zahlen Mieter auch fürs Gerüst als Modernisierung



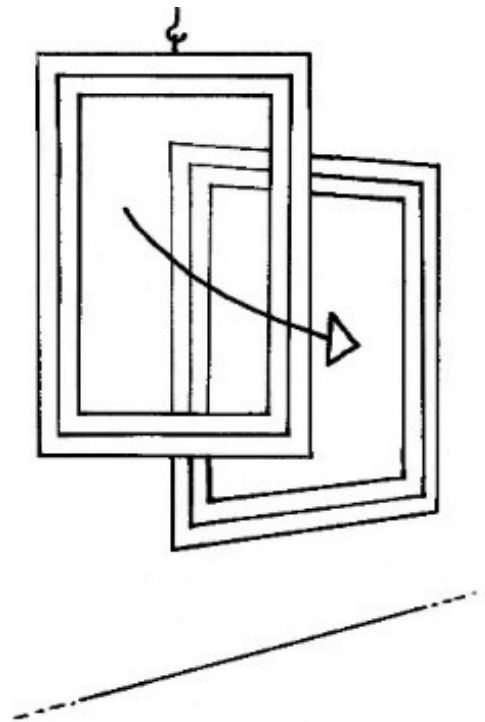
### Fenster



zahlt der Eigentümer / Vermieter



**Eigentümer  
Vermieter  
(z.B. Vonovia)**



zahlt der Mieter als Modernisierung

Die Servicequalität der Vonovia lässt nach Auskunft der Bewohner sehr zu wünschen übrig oder ist gar nicht wahrnehmbar. Auch das lässt schon vermuten, dass die Vonovia die Bewohner vergraulen und zum Auszug veranlassen will.

Möglicherweise wird die Vonovia anschließend die Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln und an Anleger verkaufen. Wenn das eintritt, wird nicht nur die Miete erhöht, sondern auch noch die Mietsicherheit der Bewohner vermindert.

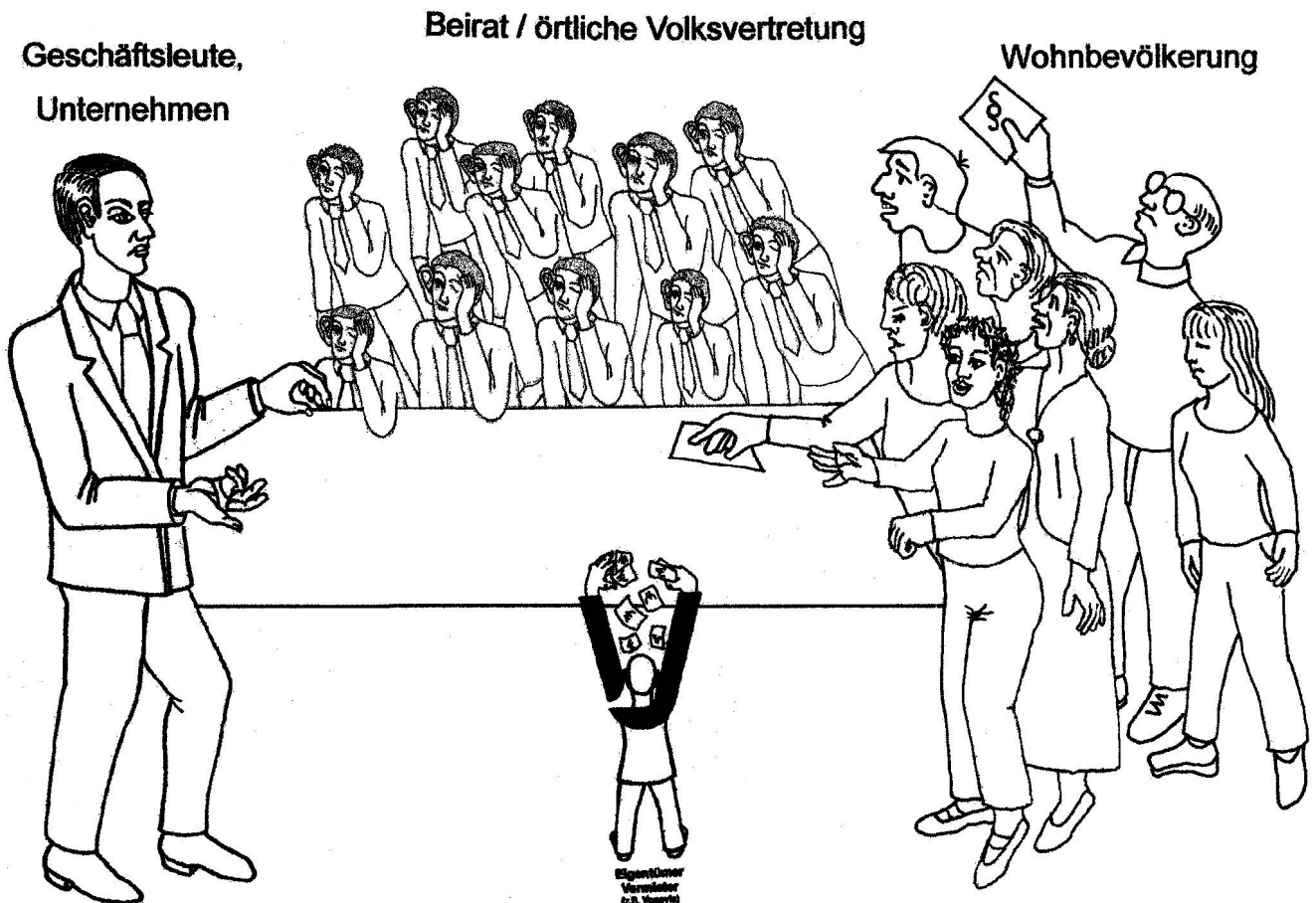
#### *Möglichkeiten des Beirates*

Die Beiratsmitglieder hätten auf Grund ihres Wissens die Möglichkeit, die Bevölkerung zu informieren und die aktuell von den Maßnahmen der Vonovia in ihrem Bereich und darüber hinaus Betroffenen (über ihre Parteiorganisationen auch jenseits dieses Tellerrandes) zu vernetzen. Wenn die Vonovia mit ihrer Gentrifizierungsstrategie erfolgreich ist, werden ihr wahrscheinlich andere Eigentümer von Wohnblocks folgen. In unserem Bereich z.B. an der Eduard Grunow Straße. Da werden offensichtlich leer fallende Wohnungen schon nicht mehr vermietet (aktuell zehn Leerstände).

Obwohl auch im Beirat von der parteipolitischen Zusammensetzung her hätte vermutet werden können, dass eine neue Runde in der Spaltung der Gesellschaft nicht unterstützt werden soll, ist bei uns keine Maßnahme des Beirates oder des Ortsamtes bekannt geworden, die den darauf gerichteten Maßnahmen der Vonovia Widerstand entgegensetzt.

#### **Mittelbar von den Baumaßnahmen betroffene Anwohner der Sonnenstraße**

In der jüngsten Vergangenheit wurden die Anwohner des Sonnenstraßenplatzes immer wieder von Maßnahmen oder Entscheidungen der öffentlichen Verwaltung überrascht, weil der Beirat und auch sonst niemand die Betroffenen informiert oder gar um ihre Meinung gefragt hätte.



So auch dies Mal: Für die Baumaßnahme der Vonovia wird ein großer Teil des öffentlichen Platzes mit Beschlag belegt. Jetzt fallen anscheinend für Monate die Hälfte der öffentlichen Parkplätze vor den Häusern Am Dobben und in der Sonnenstraße ersatzlos weg. Das führt insbesondere für Familien mit kleinen Kin-

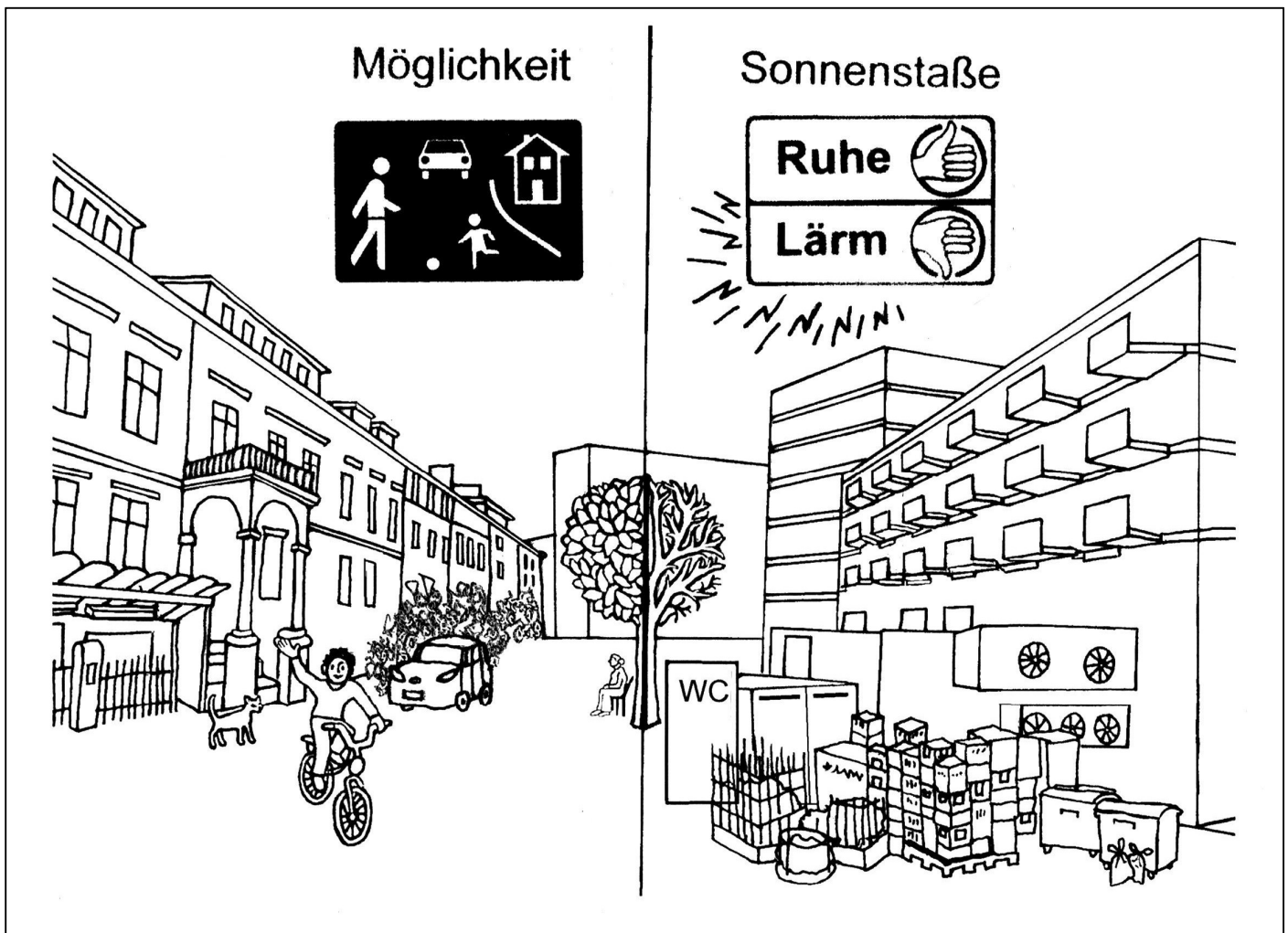
dern und Selbstständige zu nicht mehr planbaren Situationen, Hetze und Kindesgefährdung, denn sie haben ihren Wohnstandort im Fadenkreuz von Arbeitsplätzen und Erziehungsinstitutionen natürlich danach gewählt, wie das alles verkehrlich zu bewältigen ist.

Zum Lärm des Lieferverkehrs für den Supermarkt Am Dobben kommt der Baulärm hinzu. Der Lieferverkehr wird vermehrt in die Nachtstunden verlagert, so dass die Anwohner noch weniger ruhigen Schlaf in ihren Räumen finden können – die Mehrheit hat ihre Schlafzimmer auf den einst ruhigeren Sonnenstraßenplatz ausgerichtet.

Die jetzt schon ausgelasteten Fahrradbügel sollen z.T. auch noch abgebaut werden und damit die Nutzung von Fahrrädern erschwert werden. Besonders chaotisch ist das vor dem Eingang des Supermarktes Am Dobben.

Man hört, dass die Tiefgarage bei der Vonovia geschlossen und den Mietern gekündigt werden soll.

Es gibt in dem Bereich durchaus weniger sensible Bereiche, die für die vielfältigen Nutzungsanforderungen an die Flächen in der Stadt besser geeignet sein könnten. Leider werden die Anwohner vom Beirat und der öffentlichen Verwaltung nicht in den Planungsprozess einbezogen, sondern ungefragt einseitig belastet.



Unterschriften

H. – Rainer Dietrich