

Sehr geehrte Verordnete, sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrtes Bezirksamt, sehr geehrte Gäste,

ich stehe hier, um die Mieterinitiative des Wohnensembles Grellstraße/Prenzlauer Allee zu vertreten. Wir haben uns gegründet, als unser Vermieter, die Deutsche Wohnen, im Frühjahr 2017 versucht hat, bei uns die Mieten zu erhöhen. Aufgrund eines hohen Anteils von falschen Berechnungen, der durch unsere Kommunikation untereinander aufgefallen war, hat die Deutsche Wohnen ihr Mieterhöhungsverlangen wieder zurückgenommen

Jetzt wissen wir seit Mitte Juli, dass die Deutsche Wohnen Modernisierungen beantragt hat. Seitdem setzen wir uns dafür ein, dass diese Modernisierungen sozialverträglich ablaufen. Wir haben einen sehr hohen Anteil an sozial und/oder finanziell schwachen Mietparteien. Weil im Zuge von solchen Modernisierungen, wie sie in unserem Fall geplant sind, starke Mieterhöhungen zu erwarten sind, waren wir von Anfang an sehr verunsichert, insbesondere, weil uns dies von der vom Bezirk beauftragten Mieterberatung in der Prenzlauer Allee auch so signalisiert wurde. Wir sind davon ausgegangen, dass die meisten der finanziell schwachen Mietparteien nach der Modernisierung ausziehen müssen. Unsere Zweifel sind bis jetzt nicht vollständig beseitigt, denn weder der Bezirk, noch die Deutsche Wohnen hat viel zu unserer Beruhigung beigetragen. Nach dem Antrag der Deutschen Wohnen konnte keine Umstrukturierungssatzung erlassen werden – warum ist das nicht schon vor Jahren passiert? Zudem haben wir unserer Meinung nach viel zu spät davon erfahren, dass der Bezirk mit der Deutschen Wohnen über die Baumaßnahmen verhandelt und hatten so überhaupt keine Gelegenheit, unseren Standpunkt einzubringen. Jetzt haben wir die Zusammenfassung des Ergebnisses dieser Verhandlungen – der Vereinbarungen zwischen dem Bezirksamt und der Deutschen Wohnen – erhalten und haben nicht das Gefühl, dass sie ausreicht, um uns davor zu schützen, aus unseren Wohnungen verdrängt zu werden.

Erstens ist uns nicht klar, welche rechtliche Handhabe der Bezirk hat, gegen die Deutsche Wohnen vorzugehen, falls sie sich nicht an die Vereinbarung hält.

Zweitens fragen wir uns bei sehr vielen Formulierungen in allen Dokumenten, die wir bisher bekommen haben, wie diese interpretiert werden sollen, z. B.:

Welche Fälle sind Härtefälle?

Insbesondere: Was sind besondere gesundheitliche und sonstige Härten? Wird beispielsweise eine psychologische/sozialarbeiterische Betreuung der sozial schwachen oder von psychischen Problemen betroffenen Mieterinnen und Mieter zur Verfügung gestellt? Wird bei gesundheitlich beeinträchtigten Mieterinnen und Mietern ein Umzugsunternehmen beauftragt, das den Umzug durchführt? Werden Übersetzer bezahlt für Mieterinnen und Mieter, die nicht gut genug Deutsch sprechen, um ihre Interessen angemessen zu vertreten?

Wie werden finanzielle Härten tatsächlich behandelt? Wir lesen in allen Dokumenten von einer möglichen Mietkappung auf 1/3 bzw. 30 % des Nettoeinkommens, aber „im Rahmen des Gesetzes“ oder „unter Zugrundelegung der gesetzlichen Regelungen“. Diese sehen aber in unserem Fall, nämlich der Angleichung an den ortsüblichen Standard, die Anerkennung von finanziellen Härten überhaupt nicht vor.

Was tut also der Bezirk dafür, dass von der Deutschen Wohnen angezweifelte Härten anerkannt werden?

Wie lohnt sich dann überhaupt die Modernisierung für die Deutsche Wohnen bei einer Kappung der Bruttowarmmieten bei 1/3 bzw. 30% des Nettohaushaltseinkommens, wenn ein großer Teil der Mietparteien jetzt schon mehr Miete bezahlt als das?

Wie lange sind eventuell gekappte Mieten gesichert? Wenn die Miete aufgrund der Modernisierungen überhaupt nicht erhöht wird, kann trotzdem eine Angleichung an den Mietspiegel erfolgen?

Was sind „erforderliche und angemessene Kosten der Umzüge mit den persönlichen Utensilien, die für die Bauphase benötigt werden“? Müssen wir einen Teil des Hausrats ungeschützt vor Diebstahl in der Wohnung lassen?

Wie geht der Bezirk eigentlich mit dem hohen Leerstand in den Wohngebäuden um? Seit einer langen Zeit (schätzungsweise zwei Jahre) werden Wohnungen, aus denen Mieterinnen oder Mieter ausziehen, nicht nachvermietet und wir wissen von vielen Mietparteien, die wegen der Modernisierung ausziehen werden, bevor sie anfängt. Wird hier der Milieuschutz untergraben, indem diese Wohnungen erst nach der Modernisierung neu vermietet werden? Wird auch dies vom Bezirk überwacht?

Wenn neue Gebäude auf dem Gelände gebaut werden: Wie wird eine verdichtete Bebauung verhindert? Wie werden die Baumbestände geschützt? Wie wird der Spielplatz ersetzt, der anscheinend einem Neubau weichen soll? Wie hoch werden die Mieten in den neuen Wohnungen sein und welche Folgen hat das für den Mietspiegel in der Umgebung und die Mietpreise der Bestandsmieterinnen und -mieter?

Diese Zweifel machen es notwendig, dass der Bezirk und die Bezirksverordnetenversammlung den Modernisierungsprozess und später die Baumaßnahmen streng überwachen und wir möchten Sie deshalb bitten, für den Antrag des Ausschusses für Stadtentwicklung und Grünanlagen zu stimmen. Wir sind aber der Meinung, dass die Punkte im Antrag noch nicht ausreichen, um uns zu schützen und möchten Sie bitten, sich noch mehr zu engagieren. Wir finden auch, dass sich an der Informationspolitik des Bezirks etwas ändern muss. Eine angemessene Transparenz den Mieterinnen und Mietern gegenüber sehen wir bis jetzt nicht.

Schlussendlich möchten wir Sie bitten, mit den Bundestagsabgeordneten Ihrer Parteien zu sprechen: Wie kann es sein, dass aufgrund der Energieeinsparverordnung Mieterinnen und Mieter die Kosten für eine vom Vermieter beschlossene Wärmedämmung tragen müssen, wenn keine oder im Verhältnis dazu kleine Heizkosteneinsparungen zu erwarten sind?

Wir bitten um eine Stellungnahme spätestens bis zur nächsten Sitzung der BVV.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!