

Protokoll Gespräch Mieterinitiative, DMB, MhM und Vonovia

18.12.2017

Teilnehmer:

Herr Bär	DMB
Herr Michelson	MhM
Herr Wolff	Mieterinitiative
Frau Ehlers	Mieterinitiative
Herr Meier	Mieterinitiative
Herr Witkop	Mieterinitiative
Herr Schneeweiß	Vonovia
Frau Loose	Vonovia

1. Instandhaltung statt Luxusmodernisierung

Die Vonovia führt energetische Modernisierungen nach KfW Standard durch. Fördergelder werden 1 zu 1 an die Mieter weitergegeben. In den Wohnungen werden lediglich die Fenster erneuert und die E-Anlage ertüchtigt. Luxusmodernisierungen finden nicht statt.

2. Unterscheidung von Instandsetzung und Modernisierung nach Recht und Gesetz

Bei den Abrechnungen wird nach Modernisierung und Instandhaltung unterschieden. Der Anteil der Modernisierungskosten beträgt ca. 35-40 %.

3. Rücknahme der angekündigten Mieterhöhungen wegen Instandsetzung/Modernisierung

Eine Rücknahme wird nicht erfolgen. Die Vonovia rechnet nach den gesetzlichen Vorgaben ab. Bei den Mieterhöhungen kappen wir bereits. Bei Härtefalleinwänden (gesundheitlich und auch finanziell), bittet die Vonovia darum, dass sich die Mieter direkt im Steilshooper Büro melden. Wir besprechen dann weitere Schritte. Wenn ein Härtefalleinwand aufgrund der Miete gestellt wird, muss der Mieter sein Einkommen offen legen. Bisherige Umsetzungen haben reibungslos funktioniert.

4. Komplette Offenlegung der Rechnungen für Modernisierung/Instandsetzung

Sobald die Maßnahmen abgeschlossen sind und uns die Rechnungen vorliegen, können Mieter, Mietervereine und Mitglieder der Mieterinitiative die Rechnungen einsehen. Gerne stehen wir dann wieder für ein gemeinsames Gespräch zur Verfügung, um über die Aufteilung von Modernisierung und Instandhaltung zu sprechen.

5. Fachgerechte Ausführung der Modernisierung/Instandsetzung

Dieser Punkt wurde nicht besprochen. Die Vonovia setzt eine fachgerechte Ausführung voraus. Sollten Schäden während und nach der Maßnahme auftreten, steht der Bauleiter zur Verfügung.

6. Mietminderung ab Beginn des Gerüstbaus

Die Miete darf bei energetischen Modernisierungen für die ersten drei Monate nicht gemindert werden. Dies sieht der Gesetzgeber vor. Bei den Mietminderungen ist bitte darauf zu achten, dass diese verhältnismäßig sind. In erster Linie steht der Schutz des Mieters im Vordergrund.

7. Mängel in den Wohnräumen, in den Treppenhäusern sowie den Außenanlagen müssen sofort beseitigt werden

Hier wurde seitens der anwesenden Mieter bestätigt, dass die Kleininstandsetzung zeitnah ausgeführt wird. Probleme bei größeren Versicherungsschäden treten immer mal wieder auf. Hier sind die Mieter angehalten bei der Servicenummer die Arbeiten nachzuhalten oder sich im Steilshooper Büro zu melden. Die Außenanlagen werden regelmäßig gereinigt. Schäden in den Außenanlagen sind uns derzeit nicht bekannt. Ungezieferbefall muss uns gemeldet werden. Aufträge werden sofort erstellt und entsprechend ausgeführt.

8. Entlüftungsschächte/-anlagen müssen mindestens einmal jährlich kontrolliert werden.

Entlüftungsanlagen liegen derzeit nicht vor. Entlüftungsschächte müssen nicht kontrolliert werden. Dies sieht der Gesetzgeber nicht vor. Sollte eine jährliche Kontrolle durchgeführt werden, werden sich die Kosten in der Betriebskostenabrechnung wieder finden.

9. Saubere Mülllagerung und ordentliche Mülltrennung verbinden mit schneller Entsorgung

Alle Gebäude sind mit schwarzen, gelben und blauen Tonnen ausgestattet sofern keine Abwurfanlagen vorhanden sind. Die Anzahl der Tonnen richtet sich nach den Berechnungen der Stadtreinigung. Im Bereich der Objekte die derzeit modernisiert werden, werden die Abwurfschächte geschlossen. Für den Bereich Schreyerring 37-47 werden im ersten Quartal die neuen Müllräume mit den entsprechenden Tonnen ausgestattet. Es sind aber auch alle Mieter aufgefordert, dass eine vernünftige Trennung erfolgt und der Müll nicht neben die Tonnen gestellt wird. Sperrmüll wird seitens der Vonovia sofort beauftragt. Innerhalb von 48 Stunden wird dieser entfernt. Auch hier müssen Mieter diszipliniert werden, dass Sperrmüll nicht in den Kellergängen abzustellen ist.

10. Mieterhöhungen müssen durch die Einsparung von Energiekosten komplett aufgefangen werden.

11. Gleichbleibende Mieten bei guter Objektpflege

Beide Punkte wurden gar nicht besprochen.

12. Betriebskosten müssen transparent sein

Die Art und Weise der Abrechnung hat sich zur GAGFAH Abrechnungen nicht verändert. Im vergangenen Stadtteilbeirat wurden die „hohen“ Hauswartkosten bemängelt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Hauswartkosten um ca. 40 % gesunken. Unsere Mieter zahlen ca. 0,14 €/m² für die Hauswartkosten. In unseren Betriebskostenabrechnungen sind keine versteckten Kosten enthalten.

13. Gute Erreichbarkeit von kompetenten Ansprechpartnern vor Ort für schnelle Behebung von Problemen.

In Steilshoop sind 3 Objektbetreuer tätig. Diese sind mobil von 7:00 Uhr bis 15:00 Uhr zu erreichen. Des Weiteren bieten wir eine Sprechstunde an zwei Tagen in der Woche an. Diese Information hängt in jedem Hauseingang in den Schaukästen der Vonovia. Für Reparaturmeldungen bittet die Vonovia darum direkt bei der Servicehotline anzurufen, da hier direkt ein Termin mit dem Monteur vereinbart werden kann. Zum 15.04.2018 wird die Vonovia in den Schreyerring 15 ziehen. Mit dem neuen Büro wird die Vonovia präsenter im Stadtteil sein.

14. Regelmäßige Gespräche zwischen der Vonovia und Mietervertreterinnen und –vertretern

Regelmäßige Gespräche werden nicht stattfinden. Die Mieterinitiative wird zu den Mieterversammlungen eingeladen. Sollte ein Mieter im Stadtteil bei Gesprächen mit der Vonovia gerne einen Vertreter der Mieterinitiative dabei haben wollen, kann diese gerne so erfolgen.

15. Tarifgebundene oder Mindestlöhne für alle Beschäftigten der Vonovia und der beauftragten Serviceunternehmen

Die Arbeitnehmer der Vonovia und der serviceunternehmen werden jeweils von einem Betriebsrat vertreten.