

Sehr geehrte Frau Wehrmann,

sehr geehrter Herr Beck,

wir als degewo-Mieterrat nehmen die Möglichkeit wahr, im Folgenden zu der am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Kooperationsvereinbarung Stellung zu beziehen. Direkte Folge der Kooperationsvereinbarung sind finanzielle Mehrbelastungen für die Mieterinnen und Mieter, u.a. durch Mietsteigerungen – ein unserer Wahrnehmung nach entscheidendes Thema, auf welches wir genauer eingehen. Die Begründungen – eine Steigerung der Baukosten, eine Erhöhung der Löhne, Probleme in den Lieferketten – sind zwar nachvollziehbar, für die Mieterinnen und Mieter jedoch zu allgemein und nicht greifbar, kämpfen diese selbst mit einer überdurchschnittlich hohen Belastung durch steigende Energiepreise, der weiterhin hohen Inflation und zunehmenden Lebenshaltungskosten. Und nun auch mit Mieterhöhungen!

Zudem führen Sie in den Mieterhöhungsschreiben „*Neubau, Bestandserhalt sowie Modernisierungen*“ zusammengefasst als Begründung an. Mindestens hinsichtlich des Punktes "*Modernisierung*" empfinden wir dies als unredlich, werden Modernisierungen doch über die entsprechende Umlage refinanziert und dürfen daher unseres Erachtens gerade nicht als Begründung für Mieterhöhungen herangezogen werden.

Der Mieterrat wurde hier vor vollendete Tatsachen gestellt. degewo hatte bereits final über die Mieterhöhungen entschieden und die Schreiben an die Mieterinnen und Mieter vorbereitet. Aus der Presse konnte man widersprüchliche Informationen zu den an uns herangetragenen Angaben der Mieterinnen und Mietern selbst entnehmen. Sprach die Presse hier von einer jährlichen Steigerung der Kaltmieten von durchschnittlich 2,9% wurden unseres Wissens nach die Kaltmiete bei vielen Mieterinnen und Mietern um bis zu 11 % angehoben. degewo hat somit ihren Ermessensspielraum der Erhöhungen zugunsten des Unternehmens ausgeschöpft. Auch das Versprechen, in den nächsten 3 Jahren die Mieten nicht anheben zu wollen, trägt damit kaum zur Beruhigung oder zur Akzeptanz bei. Wenn es die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit dem gesetzlich verankerten Mitwirkungsrecht der demokratisch gewählten Mieterräte ernst nehmen würden, hätten die Mieterräte vorab bzw. rechtzeitig mindestens informiert, besser noch beteiligt werden müssen. Dieses

bewusste Versäumnis führt dazu, dass Mitwirkungsrechte ins Leere laufen. Wie soll der Mieterrat seiner Pflicht sowohl der Interessenvertretung als auch Informationsquelle aller Mieterinnen und Mieter ausreichend nachkommen, wenn er an Entscheidungsprozessen nicht oder nur ungenügend beteiligt wird; wenn er sich keine eigene Meinung bilden kann und somit nicht in die Lage versetzt wird, diese Entscheidungen den Mieterinnen und Mietern gegenüber zu erläutern und zu erklären? Dieses Vorgehen kritisieren wir scharf! Wir, die Mitglieder des Mieterrates, haben von Ihnen erwartet, an den Prozessen beteiligt zu werden und vor einer finalen Entscheidung des Vorstandes die Möglichkeit zu erhalten, unsere Standpunkte zu beraten und uns zu beteiligen, damit diese in einer Umsetzung zumindest teilweise Berücksichtigung finden. Wir erinnern Sie gerne an die Mieterratswahlen, bei denen es noch hieß: *„Die Mitglieder des zwölfköpfigen Mieterrates von der degewo wirken an wichtigen Entscheidungen mit und bündeln und vertreten die Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber der Unternehmensleitung.“* Sich auf die Position zurückzuziehen, dass die Senatsverwaltungen die eigentlichen Entscheidungsträgerinnen sind, wird Ihrer Verantwortung für Ihre Mieterinnen und Mieter nicht gerecht, denn Sie sind deren direkte Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

Zudem möchten wir einmal mehr das Thema *Kommunikation* aufgreifen, sowohl zwischen Mieterrat und Unternehmensführung als auch zwischen Mietern und Vermieter: Insb. die (Nicht-)Kommunikation zum Charakter der Klausel *„in Summe 2,9%“* kritisieren wir scharf. Bereits am 26.09.2023 (!) hatten wir hierzu nach Ihrer Interpretation gefragt. Eine substantielle inhaltliche Antwort hierauf erhielten wir mit dem Verweis auf interne sowie mit den anderen LWU notwendige Abstimmungsprozesse sowie Gremienbefassung nicht. Dass sich die in der Kooperationsvereinbarung genannten *„in Summe 2,9%“* gerade nicht auf Einzelmietvertragsverhältnisse, sondern auf den Durchschnitt der Summe aller Mieten bezieht und sich somit einzelne Mieten deutlich stärker erhöhen können, ist nach unserer Auffassung so grundsätzlich, dass wir unterstellen, dass Sie u/o der Gesellschafter diese Entscheidung bereits zum Zeitpunkt unserer Anfrage getroffen haben müssen. Nicht nur blieben wir hier jedoch bis in die dritte Novemberwoche (!) hinein ohne jede weitere Nachricht Ihrerseits – degewo hat auch keine für uns wahrnehmbaren Versuche unternommen, die durch die Medien hergestellte und

verbreitete, aber falsche Verknüpfung „2,9%-Einzelvertrag“ klarzustellen. Eine dann mit drei Tagen (!) Vorlauf für einen Freitagnachmittag angesetzte digitale Info-Veranstaltung zu den geplanten Mieterhöhungen, die zudem direkt in der Folgeweche versandt würden, entspricht eher nicht einer wertschätzenden Informationspolitik, jedenfalls genügt sie nicht unseren Ansprüchen an eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und – viel gravierender: Sie ermöglicht dem Mieterrat keine ausreichende Gelegenheit und Zeit zur Meinungs- und Willensbildung!

Darüber hinaus empfinden es viele Mieter vor dem Hintergrund der „*Erwartungslage 2,9%*“ und der dann schockierend, weil unerwartet hohen Mietanhebung bestenfalls als unglücklich, eher aber als Hohn, wenn sie kurze Zeit nach den Erhöhungsschreiben in den Hausaushängen „*Frohes Fest. [...] Kinderaugen. [...] Kerzenschein. Dankeschön.*“ lesen. Mit Verlaub: Welch unsensibler Zynismus seitens der degewo-Unternehmenskommunikation!

Sie unternehmen regelmäßig Anstrengungen, den Mieterrat informiert zu halten (Bestandsfahrt, Investitionsplanung, Besuche in degewo-Einrichtungen, Angebote, Vertreter in unseren Sitzungen vortragen zu lassen). Das erkennen wir an! Uns jedoch bei einem derart gravierenden Thema wie Kooperationsvereinbarung/Mieterhöhungen nur ex post getroffener Entscheidungen und nach unserem Empfinden eher pflichtschuldig zu informieren, konterkariert Ihre o.g. Bemühungen und lässt uns mindestens ernüchtert, eher enttäuscht zurück.

Wir fordern eine im Vorfeld offene und transparente Kommunikation zwischen Mieterrat und Unternehmensleitung. Wir fordern einen stetigen Informationsfluss. Und wir fordern eine Teilhabe bzw. Mitwirkung an Entscheidungsprozessen, von deren Ausgang alle Mieterinnen und Mieter von degewo maßgeblich betroffen sein könnten!

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

degewo-Mieterrat