

An
Ratsherrn Uwe Warnecke
Vorsitzender des Ausschusses für
Wohnungswesen un Modernisierung

Peter Ries

Datum:

07. 04. 2017

Anfrage

Instandsetzungsmaßnahmen Wohnungen/Gebäuden in Garath

Sachdarstellung/Begründung:

Im Rahmen des Modernisierungsprojektes „Garath 2.0“ soll in Garath u. a. auch neuer Wohnraum entstehen - zumindest dort, wo es z. B. durch Aufstockungen bestehender Gebäude machbar ist.

Da in Garath jedoch sehr wenig geeignete Flächen für Zusatzbebauungen (Nachverdichtungen) zur Verfügung stehen, sollte das Hauptaugenmerk auf die Instandsetzung und Modernisierung von bestehenden Wohnräumen - gebäuden zu sozialverträglichen Mieten gelegt werden.

Dort, wo eine Nachverdichtung offensichtlich möglich erscheint, kann sie zwar eine gute Alternative zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum darstellen, jedoch sind immer auch die sozialen, rechtlichen und bautechnischen Voraussetzungen - bis hin zu immissionschutzrechtlichen Bestimmungen im Vorfeld sehr genau zu prüfen und einzuhalten – was die Möglichkeiten, vermeintliche Baulücken durch Nachverdichtungen zu schließen, am Ende sehr einschränken dürfte.

In Garath sind Wohngenossenschaften und Wohnungsunternehmen vertreten, deren Wohnungen und Gebäude - lt. ständiger Aussagen von Mietern offensichtlich nicht einmal den standardisierten Anforderungen z. B. bei der Barrierefreiheit genügten und zusehends verwahrlosen und nötige Instandsetzungen oftmals unterbleiben würden:

In die Jahre gekommene Treppenhäuser, defekte Vorgartenzäune und Beleuchtungen, abbröckelnder Putz von den Fassaden und ungepflegte Außenanlagen böten ein - für Bewohner und Besucher gleichermaßen - abschreckendes Bild, was letztlich zu einer gewissen Lethargie bei den Bewohnern führt.

In einer meiner letzten Sprechstunde (30. 03.) berichteten Mieter der Wohnungen der LEG auf der Carl-von-Ossietzky-Str. 5 - 11, dass die Lebens- und Wohnqualität in den letzten Jahren auffallend rasch gesunken sei und viele langjährige Mieter bereits ausgezogen seien oder ausziehen würden. Die freigewordenen Wohnungen würden lediglich an „Neukunden“ vermietet, die offensichtlich froh seien, eine Bleibe gefunden zu haben und sie deswegen keine Mängel melden würden.

Einige Mieterinnen berichten, dass Beschwerden und nötige Instandsetzungen vonseiten des Wohnungsunternehmens relativiert bzw. nicht ausgeführt würden. Auch sei es fast unmöglich geworden einen Ansprechpartner zu erreichen. Eine Mieterin berichtet, dass sie ihre Haare beim Nachbarn waschen müsse, da ihr Waschbecken viel zu klein sei. Ein größeres Waschbecken lehnte man bisher ab. Eine 75-jährige Mieterin wünscht sich eine höhere Tiefspül-Toilette, weil sie nur noch unter Schmerzen auf die standardisierte - sehr tiefe - Toilette gehen könne. Alles bis heute leider vergebens. Wenn man von dem Wohnungsunternehmen doch einmal einen „Ansprechpartner“ ans Telefon bekomme und sich beklage, gäbe es den Ratschlag, dass man ja ausziehen könne. Einen Hausmeister gäbe es zwar - dieser sei aber fast nie erreichbar oder kümmere sich nicht um Mängelanzeigen der Bewohner.

Der Umgang mit den bekanntgewordenen Mängeln in den Wohnkomplexen der oben genannten Immobilienunternehmen verdeutlicht, dass offensichtlich hier die grundgesetzlich normierte Eigentumsverpflichtung nicht bzw. nicht ausreichend wahrgenommen wird. Das bezieht sich leider nicht alleine auf die o. g. Wohnungen und Gebäude der Carl-von-Ossietzky-Str. 5-11.

Die Mieter sind über die anhaltende negative Entwicklung der Wohnqualität verängstigt, da sie dahinter einen Verdrängungsprozess vermuten, der darauf abziele, den Wohnraum erst herunterkommen zu lassen, um ihn später wieder aufzuwerten und damit zu verteuern. Darum fordern sie endlich Antworten, die man ihnen offensichtlich bis heute vorenthält.

Auch, um weitere Spekulationen zu vermeiden, ist es äußerst wichtig hier einmal klare Verhältnisse zu schaffen und die Bedenken und Wünsche der Mieter ernstzunehmen, um letztlich auch bei ihnen Verständnis für weiterreichende Projekte z. B. im Rahmen von Garath 2.0 zu generieren.

Fragen:

- 1. Ist vonseiten der Stadt eine Kooperation mit den Wohnungsunternehmen geplant, wenn ja, wie sieht diese im Einzelnen aus?**
- 2. Wie viele Wohnungen/Gebäude der Wohngenossenschaften / Wohnungsunternehmen sind der Verwaltung/Wohnungsamt nach heutigem Stand als sanierungsbedürftig bekannt?**

Seit Inkrafttreten des neuen Wohnungsaufsichtsgesetzes im April 2015 haben Kommunen mehr Möglichkeiten gegen Vermieter, die ihre Wohnungen vernachlässigen anzugehen.

- 3. Welche Kontrollmechanismen hat die Stadt noch zur Hand, um Missstände dieser Art abzustellen bzw. einzudämmen, und wie oft wurden diese seit 2015 in Düsseldorf angewandt? Bitte mit Angabe von Gründen.**

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Peter Ries