

Stellungnahme der Grünen im Rat zur Anfrage der WAZ vom 16.11.2019

Betr.: Offener Brief des Mietervereins Bochum betr. VBW Bauen und Wohnen GmbH

WAZ-Frage 1:

Der Mieterverein wirft der VBW, deren Geschäftspolitik der Rat der Stadt Bochum entscheidend beeinflusse, vor, dass sie bei der Vermietung freifinanzierter Wohnungen als Preistreiberin agiere. Neu zu vermietende Wohnungen würden zu Preisangeboten, die im Schnitt fast 1 Euro über dem Mietspiegelniveau legen, einen neuen Mietspiegel nutze die VBW zudem sofort zu flächendeckenden Mieterhöhungen. Das habe das Mietniveau in der gesamten Stadt in den vergangenen 10 Jahren um mehr als 20 Prozent erhöht. **Was sagen Sie zu diesen Vorwürfen? Warum agiert der Rat der Stadt dem nicht entgegen? Wollen Sie zukünftig etwas tun, um das "Preistreiben" zu stoppen?**

Antwort Grüne im Rat:

Den Vorwurf der Preistreiberei halten wir für unangemessen. Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** aller VBW-Wohnungen liegt aktuell bei 5,38 €. Bei den nicht preisgebundene Wohnungen liegt sie bei 6,01 €. Die Durchschnittsmiete laut Mietspiegel liegt in Bochum bei 6,06 Euro. Der vom Mieterverein registrierte Anstieg bei den VBW-Mieten liegt auch an relativ **vielen Neubauten**, die zu ca. 60% frei finanziert sind. Mit den Mieteinnahmen aus freifinanzierten Wohnungen kann die VBW übrigens preisgünstige Wohnungen querfinanzieren. Gleichzeitig liegt der Anteil der **Sozialwohnungen** aktuell bei ca. 40%. Er ist in den letzten 10 Jahren sogar leicht gestiegen, obwohl viele Wohnungen aus der Preisbindung gefallen sind.

Es bleibt jedoch das **Problem**, dass der Mietspiegel bei jeder neuen Erhebung steigt, wenn die VBW als großer Akteur auf dem Bochumer Wohnungsmarkt jeweils die Sollmieten an den Mietspiegel anpasst. **Wir fordern** daher, dass die VBW die Erhöhungsmöglichkeiten der Miete nicht maximal bis zur ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 1 BGB bzw. bis zu den gesetzlich vorgeschriebenen Kappungsgrenzen nach § 558 Abs. 3 BGB ausreizt, sondern **eigene Kriterien für die Mieterhöhung festlegt, die unter den gesetzlichen Vorgaben** liegen. Die gesetzlichen Kappungsgrenzen erlauben eine maximale Mieterhöhung von 20% (bzw. ab Juni 2019 in Bochum eine abgesenkte Kappungsgrenze von 15%) innerhalb von drei Jahren. Genossenschaften erhöhen beispielsweise die Miete maximal um 20 Euro/Monat, setzen die Kappungsgrenze auf 10% fest oder erhöhen erst, wenn die Miete seit 18 Monaten (gesetzliche Vorgabe: 15 Monate) unverändert ist. Auch für die modernisierungsbedingten Mietanpassungen nach § 559 BGB sollen entsprechende Kriterien entwickelt werden.

WAZ-Frage 2:

Die Gewinne der VBW liegen laut Mieterverein bei 7 Millionen Euro, 3 Millionen Euro davon schütete die VBW an Gesellschafter aus. **Der Mieterverein fordert vom Rat einen Renditeverzicht aus der VBW-Beteiligung. Wie stehen Sie dazu?**

Antwort Grüne im Rat:

Im Wirtschaftsplan 2019 wird ein **Überschuss von 7,5 Mio. Euro** eingeplant. Davon sollen 4,5 Mio. € der Kapitalrücklage zugeführt und 3 Mio. € an die Anteilseigner ausgeschüttet werden - davon 2,1 Mio. € an die Stadtwerke und der Rest zum größten Teil an Vonovia.

Die Stadtwerke benötigen die **Ausschüttung von 2,1 Mio €**, um den erfolgten Kauf der

zusätzlichen VBW-Anteile im Wert von 38 Mio. € zu refinanzieren. Die Stadt Bochum könnte theoretisch ihrerseits die Ausschüttungserwartung an die Stadtwerke um diesen Betrag senken und so Mietpreissteigerungen abdämpfen. Der im städtischen Etat dann entstehende Fehlbetrag müsste allerdings an anderer Stelle kompensiert werden, etwa im Bereich freiwilliger sozialer oder kultureller Leistungen.

Das **Eigenkapital** der VBW hat ca. 20% erreicht. Das bedeutet vereinfacht gesagt, dass jedes neue Bauprojekt zu 80% mit Krediten und zu 20% mit eigenen Mitteln finanziert wird. Mit einem generellen Verzicht auf weitere Rücklagen könnte zwar die Mietpreisentwicklung gebremst werden. Geht man jedoch davon aus, dass die aktuelle Niedrigzinsphase nicht ewig anhält, ermöglicht eine noch höhere Investitionsrücklage weitere günstige Finanzierungen und damit die Schaffung von noch mehr preisgünstigem Wohnraum. Diese Option sollte nicht einfach preisgegeben werden.

Martina Foltys-Banning, Sprecherin der grünen Ratsfraktion für Stadtentwicklung und Mitglied im Aufsichtsrat der VBW erklärt dazu: „**Einen generellen Renditeverzicht lehnen wir ab.** Mehr Eigenkapital ermöglicht es der VBW auch in Zukunft – etwa bei steigenden Zinsen - preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Wir würden jedoch eine **vollständige Kommunalisierung der VBW** befürworten. Das würde der VBW zusätzlich **Spielräume verschaffen, um bei Mieterhöhungen deutlich unterhalb der gesetzlichen Grenzen zu bleiben.**“

WAZ-Frage 3:

Sehen Sie als Ratsfraktion/Gruppe im Rat der Stadt Bochum steigende/zu hohe Mieten in Bochum als Problem an? Haben Sie vor in diesem Themenbereich zu handeln? Wenn ja, wie und mit welchen Ideen?

Antwort Grüne im Rat:

Durch die laufende Wohnungsmarktberichterstattung ist uns bewusst, dass das Preisniveau steigt und gleichzeitig in fast allen Segmenten Wohnraum immer knapper wird, insbesondere im preisgünstigen und im preisgebundenen Segment, bei den großen, familiengerechten Wohnungen sowie bei barrierearmen und behindertengerechten Wohnungen.

Das vom Rat beschlossene Handlungskonzept Wohnen sieht u.a. vor **Bestandswohnungen zu sanieren, Baulücken zu schließen und Leerstände zu aktivieren. Außerdem müssen Wohnungen neu gebaut werden.** Die VBW ist daran übrigens ganz wesentlich beteiligt. In den nächsten 5 Jahren sind bei der VBW 1.500 neue Wohnungen geplant. Doch die VBW saniert auch in erheblichem Maße: In den Bestand werden jedes Jahr 15 Mio. Euro investiert.

Darüber hinaus wollen wir **mehr Wohnraum für einkommensschwache Gruppen schaffen**, indem wir...

- die Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau erhöhen (städtische Grundstücke 50%, privat 40%)
- die Wohnraumförderung nicht nur bei Neubau, sondern auch im Bestand initiieren
- größere Wohnprojekte nach Erbbaurecht mit Festlegung der Einstiegsmiete vergeben
- Nutzungsbedingungen festlegen, wenn ohne Bebauungsplan (nach § 34) gebaut wird
- Den bau- und ordnungsrechtlichen Druck auf Immobilien mit erheblichem Sanierungsbedarf erhöhen