



MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

Postfach 1928
58409 Witten
Schillerstr. 13
Tel.: 02302-51793
Fax. 02302-27320
<http://www.mvwit.de>

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten

Rat der Stadt Witten
Frau Bürgermeisterin Sonja Leide-
mann

58449 Witten

Geschäftszeiten:
Mo u. Di 13.30 - 18.30 Uhr
Do u. Fr. 10.00 - 13.00 Uhr
Beratung nach telef. Vereinbarung

Koordination
Politik, Kommunikation, Projekte:
Knut Unger Tel. 02302-276171
Email: unger@mvwit.de

Witten, den 08.10.2007

Bürgerantrag:

Zukunft der Siedlungsgesellschaft - Mieterschutzcharta

Bürgeranregung gem. Gemeindeverordnung NRW

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit stellen wir folgenden Bürgerantrag an den Rat der Stadt:

I.

Der Rat der Stadt bekräftigt die strategische Rolle der Siedlungsgesellschaft bei der Sicherung der lokalen Wohnraumversorgung, gerade auch für Menschen mit niedrigem Einkommen, und in der sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Siedlungsgesellschaft soll ihre Wohnungen nach vorbildlichen sozialen und gemeinnützigen Standards bewirtschaften und gleichzeitig eine innovative Rolle bei der Deckung veränderter sozialer Bedarfe spielen. Sie soll in die Lage versetzt werden, auf Verwerfungen am Wittener Wohnungsmarkt (Privatisierungen, Verkaufswellen) ausgleichend und auffangend zu reagieren.

Aus diesen Gründen

1. bekennt sich der Rat der Stadt zu einer wirtschaftlich leistungsfähigen Siedlungsgesellschaft im Eigentum der Stadt und der anderen städtischen Töchter,
2. schließt der Rat der Stadt weitere Anteilsverkäufe aus,
3. verzichtet der Rat der Stadt auf Ausschüttungen, wenn und insoweit diese nur aus den Rücklagen vorgenommen werden können oder nur durch den Verkauf bewohnter Objekte erwirtschaftet werden können.



II.

Der Rat der Stadt Witten bittet seine VertreterInnen im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der Siedlungsgesellschaft Witten mbH (SGW), die Geschäftsleitung der SGW zu veranlassen, die bestehenden Grundsätze für die Geschäftspolitik der SGW wie folgt zu präzisieren und die entsprechenden Maßnahmen zu treffen:

1. Die SGW-Mieter sollen auch bei im Einzelfall erforderlichen Wohnungsverkäufen eine maximale Wohnsicherheit genießen. Deshalb verpflichtet sich die Siedlungsgesellschaft Witten mbH in einer „**Mieterschutzcharta**“ dazu, die bisher für die SGW-Mieter geltenden sozialen Grundsätze durch Zusatz zu den Mietverträgen und durch Regelungen in den Kaufverträgen auch für den Fall eines Verkaufes abzusichern. Insbesondere sollen in den Mietverträgen der SGW Eigenbedarfskündigungen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Näheres unter III.
2. Bewohnte Häuser sollen **nur mit Zustimmung der Mieter** verkauft werden. Ein Verkauf an Fondsgesellschaften und Weiterverwerter wird ausgeschlossen.
3. Anstatt Objekte mit niedrigen Mieten abzustoßen, soll die SGW diese Häuser so entwickeln, dass sie einen **wirtschaftlicheren Mietertrag** ohne Überforderung der BewohnerInnen erbringen.
4. Die SGW soll einen **Beitrag zur sozialen Integration in der gesamten Stadt** leisten. Deshalb soll die SGW im gesamten Stadtgebiet Wohnungsbestände bewirtschaften und sich nicht aus der Innenstadt zurückziehen. Für die zur Aufgabe vorgesehene Geschäftsstelle in der Lutherstr. ist ein Ausgleich zu schaffen, damit die MieterInnen und Wohnungssuchenden die SGW vernünftig erreichen können.
5. Die SGW soll eine **aktive Rolle bei der Entwicklung neuer Wohnmodelle** und gemeinschaftlicher Wohnprojekte spielen. In diesem Zusammenhang kann auch die schrittweise Übertragung von Häusern an die Mieter geprüft werden: „Stadthäuser in Mieterhand“.
6. Die SGW muss in den Verkaufs- und Kommerzialisierungsschüben auf dem Wittener Wohnungsmarkt eine ausgleichende und gelegentlich auch auffangende Rolle spielen.
7. Um die **Eigenkapitalbasis** der Siedlungsgesellschaft zu stärken, sollten auch neue Wege geprüft werden. Zu prüfen wären zum Beispiel Bürger-/Mieteranteile.

III.

Die Siedlungsgesellschaft wird gebeten, eine „**Mieterschutzcharta**“ für alle MieterInnen der SGW zu erarbeiten und zu verabschieden. Diese soll den SGW-Mietern auch im Falle eines Wohnungsverkaufs eine maximale Wohnsicherheit bieten.

Die **Mieterschutzcharta** soll mindestens folgende Regelungen vorsehen:

1. **KÜNDIGUNGSSCHUTZ:** Eine Kündigung wg. Eigenbedarfs und nicht angemessener wirtschaftlicher Verwertung wird für alle Mieter der SGW durch Zusatz im Mietvertrag grundsätzlich ausgeschlossen.
2. **MITBESTIMMUNG:** Durch Zusatz im Mietvertrag wird vereinbart, dass sämtliche Mieter eines Hauses bei Verkaufsabsicht frühzeitig, mindestens 6 Monate vor einem Kaufabschluss, schriftlich über die Verkaufsabsichten informiert werden. Der Gemeinschaft der Mieter wird ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Mit gleichem Schreiben soll eine Mieterversammlung einberufen werden, mit dem Ziel, die möglichen Folgen und Alternativen zu erörtern. Die Mieter können Berater zu diesen Versammlungen hinzuziehen. Sobald bekannt, wird der Kaufinteressent den Mietern be-



nant. Er erhält die Gelegenheit, sich in einer Versammlung vorzustellen. Führt ein Verkauf nach Meinung der Mehrheit der Mieter zu Härten und können diese durch Zusatzvereinbarungen nicht ausgeräumt werden, wird auf einen Verkauf verzichtet. Wollen einzelne Mietparteien nicht in einem verkauften Gebäude bleiben, bietet die SGW gleichwertigen Ersatzwohnraum zu vergleichbaren Preisen an.

3. **MIETERHÖHUNGEN:** Durch Zusatz im Mietvertrag wird geregelt, dass Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (nicht öffentlich gefördert) ausschließlich gem. der Regelungen in § 558 BGB erfolgen dürfen und dass der Mittelwert der Preisspanne im Mietspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich ist.
4. **MODERNISIERUNG** Durch Zusatz im Mietvertrag wird geregelt, dass Modernisierungen nur unter der Bedingung zulässig sind, dass vorab eine genaue Kalkulation der zu erwartenden Mieterhöhung vorgelegt wird und dass die Mieter zustimmen.
5. **AUSLAGERUNG** Durch Zusatz im Mietvertrag wird geregelt, dass eine Auslagerung der Heizung (sogenanntes Wärmecontracting) oder anderer Vermieterleistungen oder Bestandteile der Wohnung nur mit Zustimmung des Mieters möglich ist.
6. **INSTANDSETZUNG** Durch Zusatz im Mietvertrag wird geregelt, dass sich die Mieter wegen Instandsetzungen und Reparaturen unmittelbar an einen vom Vermieter zu benennenden Reparaturservice richten können und dass eine Notfallnummer bereit gestellt werden muss. Objektbezogen sollten in den Kaufverträgen Vereinbarungen zu notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen getroffen und mit Sanktionen zu Gunsten der Mieter bewehrt werden.
7. **SICHERUNG VON NEBENRÄUMEN** Gemeinschaftsflächen, Mietergärten, Parkplätze usw. werden durch Zusatz zum Mietvertrag zu Bestandteilen der Mietsache erklärt.
8. **MIETEREINBAUTEN** Durch Zusatz im Mietvertrag werden Mietereinbauten und Mietermodernisierungen aufgelistet. Es wird im Einzelfall geregelt, dass eine Zustimmung zu einer Modernisierung bei vorhandenen Mietereinbauten nicht erfolgen muss.

BEGRÜNDUNG

Nach dem Verkauf von Mietshäusern durch die Siedlungsgesellschaft Witten mbH an einen seit langem bekannten Weiterverwerter ist es in den betroffenen Wohnungsbeständen zu unerfreulichen Folgen gekommen. Im März „überredeten“ Vertreter des neuen Eigentümers die Mieter einiger Wohnungen zu Mieterhöhungen, die auf dem üblichen Weg nicht durchsetzbar wären. Vor kurzem ließen sich Vertreter dieses Vermieters Mietaufhebungsverträge gegen geringe Abfindungen unterzeichnen.

Unter den verkauften Objekten befinden sich gut integrierte Stadthäuser in zentraler Lage, die voll vermietet waren. Trotz Modernisierungsbedarf befanden sich die Häuser in einem erträglichen Zustand und ließen auch ohne Modernisierung behutsame Mietanpassungen zu, die die BewohnerInnen weit weniger belastet hätten als die Folgen des Verkaufs.

Unterdessen bietet die Siedlungsgesellschaft weiter etliche Häuser in der Stadt als „Kapitalanlage“ an. Da der Verkaufsdruck auf die Siedlungsgesellschaft nach den HSK-Beschlüssen vom Juni 2007 anhält, sind weitere Verkäufe zu Lasten der Mieter zu befürchten.

Wir halten es deshalb für erforderlich, alle Mieter der SGW mietvertraglich zusätzlich abzusichern.



Um weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine Korrektur der Geschäftspolitik der SGW erforderlich. Dies setzt voraus, dass die Stadt auf überzogene und durch das Geschäftsergebnis nicht legitimierte Ausschüttungen verzichtet. Dies setzt weiter voraus, dass sich die Stadt zur Siedlungsgesellschaft als kommunalem Akteur auf dem lokalen Wohnungsmarkt bekennt.

Eine ausführliche Begründung kann nachgereicht und/oder mündlich erörtert werden.

mit freundlichen Grüßen

i.A. gez. Knut Unger