



BÜRGERANTRAG (Anregung gem. § 24 GO NRW)

Wohnungsmodernisierungen sozialverträglich gestalten!

An den Rat der Stadt Witten
Bürgermeisterin Frau Leidemann

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Leidemann!

Wir bitten den Rat der Stadt Witten, die folgenden Beschlüsse zu fassen. Für Gespräche über den Inhalt stehen wir gerne zur Verfügung.

1. Der Rat der Stadt Witten ist besorgt über die Höhe und das mögliche Ausmaß der Mietsteigerungen, die sich in Witten als Folge aktueller Modernisierungsvorhaben privater Vermietungskonzerne abzeichnen.

Um eine sozialverträgliche Erneuerung des Wohnungsbestandes zu sichern, orientiert sich die Stadt Witten an den folgenden Ziele:

- Modernisierungen zur energetischen Ertüchtigung des Mietwohnungsbestandes und zur Verringerung von Barrieren müssen für die BewohnerInnen bezahlbar sein. Mieter/innen mit geringen Einkommen dürfen durch starke Mieterhöhungen nicht aus ihren Wohnungen gedrängt werden.
 - Energetische Modernisierungen sollen energieeffizient, umweltschonend und gesundheitlich unbedenklich sein, sowie den Brandschutz beachten. Luxusmodernisierungen im preisgünstigen Wohnungsbestand sollen verhindert werden.
 - Belastungen der Mieter/innen mit Kosten, die weit über den eingesparten Energiekosten liegen, müssen vermieden werden.
 - Die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und soziale Nachbarschaften sollen erhalten und gestärkt werden.
 - Die Planung von Modernisierungsmaßnahmen muss für die Mieter/innen transparent sein. Mieter/innen sollen bei der Entwicklung und Gestaltung ihrer Wohnquartiere mitwirken können.
 - Belastungen durch Baumaßnahmen müssen auf ein Minimum reduziert werden.
2. Der Rat der Stadt Witten fordert die in Witten tätigen Vermieter auf, diese Ziele zu beachten und mit der Stadt Witten, den Interessenvertretungen der Mieter/innen und weiteren sozialen Akteuren in einen Dialogprozess über die



Entwicklung von Zielvereinbarungen, Selbstverpflichtungserklärungen und Benchmarkings zur sozialverträglichen und nachhaltigen Erneuerung des Wohnungsbestandes einzutreten.

3. Zur kommunalen Unterstützung der oben genannten Ziele beauftragt der Rat die Verwaltung, mit Nachdruck ein Handlungsprogramm zu erarbeiten. Vorrangig untersucht und geprüft werden sollen dabei
 - die Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere größerer privater Wohnungsanbieter, auf die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte und die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den betroffenen Gebieten,
 - der Erlass städtebaulicher Satzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172, Abs. 1, Nr. 2 BauGB,
 - die Prüfung möglicher Verstöße gegen § 5 WiStG (Mietüberhöhung), insofern im Zuge von Modernisierungen Anhebungen der Mieten auf über 20 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen,
 - die zügige Erhöhung des sozialen Mietwohnungsangebotes für die Versorgung der Menschen, die durch Modernisierungen und die folgenden Mieterhöhungen aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Die neuen sozialen Wohnungsangebote sollten möglichst nah zu den betroffenen Quartieren liegen. Sie sollten vorrangig durch die kommunale Siedlungsgesellschaft, Genossenschaften und andere Wohnungseigentümer erfolgen, die sich Prinzipien einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verpflichten.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, Mieter/innen, denen aufgrund von Modernisierungen und Mieterhöhungen Verdrängung oder Verarmung droht, unmittelbar zu unterstützen durch
 - verbesserte Beratung bei der Prüfung von Ansprüchen auf Wohngeld oder anderen Sozialleistungen,
 - Unterstützung von Selbstorganisation und Selbsthilfe, u.a. durch Bereitstellung von Räumlichkeiten,
 - verstärkte Hilfen bei der Suche nach geeigneten und bezahlbaren Ersatzwohnungen.

5. Der Ennepe-Ruhr-Kreis wird gebeten, bei der Festsetzung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) gemäß SGB II angemessene Aufschläge für energetisch und/oder barrierearm modernisierte Wohnungen sowie für Alleinerziehende vorzusehen. Kostensenkungsaufforderungen nach Modernisierungsmieterhöhungen dürfen nicht schematisch erfolgen. Der Mitgliedsbeitrag im Mieterverein soll im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden.

Entsprechend soll die Stadtverwaltung bei Sozialleistungen in ihrem Verantwortungsbereich verfahren.

mit freundlichen Grüßen, Knut Unger (Sprecher)



BEGRÜNDUNG

Im zurückliegenden Jahr ist es bei den Mieter/innen in verschiedenen Wittener Wohnquartieren zu Beunruhigungen wegen geplanter starker Mieterhöhungen in Folge von Wohnungsmodernisierungen gekommen.

Im Wohnquartier Raiffeisenstraße/Schulze-Delitzsch-Straße könnte es nach vorliegenden Mieterhöhungen und Modernisierungsankündigungen des börsennotierten Vermietungskonzerns Vonovia zu Mietsteigerungen bis über 200 Euro pro Mietpartei kommen. Nach Protesten hat die Vonovia zwar angekündigt, die Erhöhungen auf Mieten von 7,36 €/m² zu kappen. Auch dies ist für viele Betroffenen jedoch viel zu viel. Von 32 befragten Mieterhashalten gaben 26 an, nach der Modernisierung mehr als 30 % des Nettoeinkommens für die Warmmiete aufbringen zu müssen¹. Die zu erwartenden Energiekostensparnisse liegen nur bei einem Siebtel der Mieterhöhungen. Auch in einem bereits abgeschlossenen Modernisierungsprojekt an der Westfeldstraße verlangte die Vonovia nach Modernisierungen Mieterhöhungen von 5,10 €/qm auf über 7,30 €/qm. In einem abgeschlossenen Modernisierungsabschnitt der LEG Immobilien AG an der Schückingsstraße verlangt dieser Vermieter 95 € mehr pro Wohnung.

Der Grund für diese Mieterhöhungen ist, dass die für den Wittener Wohnungsmarkt bedeutenden finanzmarktorientierten Vermietungskonzerne Vonovia und LEG (zusammen etwa 2500 Wohnungen in Witten) die gegebenen gesetzlichen Möglichkeiten und die niedrigen Zinsen ausnutzen. Der umstrittene § 559 BGB ermöglicht eine Erhöhung der Jahresmiete um 11 % der Kosten einer Modernisierungsmaßnahme. Mit ihren Mieterhöhungen finanzieren diese Unternehmen die Erneuerung ihrer lange vernachlässigten Wohnungsbestände auf Kosten der Mieter, denn nur ein kleiner Teil der Kosten wird in der Regel für fällige Instandsetzungen abgezogen. Darüber hinaus erzielen sie hohe Renditen, und zwar selbst dann, wenn sie die 11 %-Quote nicht voll ausschöpfen.

Der Vonovia-Konzern strebt in seinen Bewirtschaftungsregionen laut Geschäftsbericht Nettoanfangsrenditen von über 7 % an. Die sich daraus ergebenden Mieten liegen in Städten mit relativ niedrigem Mietniveau über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Während Zielmiete der Vonovia für die aktuelle Modernisierungsmaßnahme in Heven 7,36 €/m² beträgt, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem neuen Wittener Mietspiegel bei etwa 5,65 €/m². Dies entspricht in etwa der Miete, die für andere Unternehmen, etwa die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte, für modernisierte Wohnungen wirtschaftlich ist.

In Ermangelung von Übernahmezielen sind massenhafte Modernisierungen zur Zeit der entscheidende Wert- und Wachstumstreiber börsennotierter Vermieter. Vonovia und LEG haben in den letzten Jahren deshalb ihre Investitionen in Wohnungsmodernisierungen stark angehoben und wollen sie weiter steigern. Allein im Portfolio „Gebäudemodernisierung“ der Vonovia befinden sich bundesweit 125.000 Wohnungen. Auch in Witten muss mit einer Fortsetzung der aggressiven Modernisierungsstrategie gerechnet werden.

Die geplanten Mieterhöhungen sind für Bewohner/innen mit geringen Einkommen zum Teil existenzgefährdend. Es kommt zu Verdrängungen langjähriger Mieter/innen und eine Schwächung sozialer Nachbarschaften.

Es droht eine starke Verteuerung eines Teils der bislang preisgünstiger Wohnungsbestände – insbesondere im ehemaligen werksverbundenen Wohngebiet – und damit eine empfindliche Verknappung des preisgünstigen Wohnungsangebotes. In der Folge ist zu befürchten, dass die Mieten in den preisgünstigeren Marktsegmenten weiter anziehen. Durch die erhöhten Wohnkosten geraten Menschen mit begrenztem Einkommen in eine Verarmungsspirale. Haushalte, die ihre Leben bislang ohne staatliche Hilfen bestreiten konnten, werden von



Sozialleistungen nach SGB II und SGB XII abhängig. Diese Folgen belasten auch die kommunalen Haushalte.

Die Stadt Witten kann diese bedrohlichen Entwicklungen nicht vollständig unterbinden. Dies wäre Aufgabe des Bundesgesetzgebers. Sie kann aber bessere Voraussetzungen dafür schaffen, dass sich auch die börsennotierten Wohnungsanbieter in Witten sozialverträglich verhalten. Voraussetzung dafür ist, dass sie entsprechende kommunale Ziele formuliert und diese offensiv kommuniziert.

Die wichtigste Basis für sozialverträgliche Modernisierungen ist die vergleichsweise gemäßigte Mieterhöhungspraxis der überwiegenden Mehrheit der Wohnungsvermieter in Witten. Es besteht die Hoffnung, dass die privaten Vermietungskonzerne freiwillig bei ihren Mieterwartungen einlenken, wenn sie nachdrücklich darauf hingewiesen werden, dass sie sich damit jenseits eines breiten lokalen Konsenses bewegen. Es sollte deshalb auf Gespräche über mietbegrenzende Selbstverpflichtungen oder Zielvereinbarungen gedrängt werden.

Der nötige Nachdruck könnte dadurch verstärkt werden, dass unter den Wohnungsanbietern in Witten ein Benchmarking zur sozialverträglichen und umweltgerechten Modernisierung eingeführt wird. Darüber hinaus kann die Stadt Witten die ihr zur Verfügung stehenden kommunalen Instrumente einsetzen, um im Falle eines nicht erzielbaren Konsenses Handlungsfähigkeit zu beweisen.

Hierzu gehört – im Zuge von ohnehin erforderlichen Untersuchungen – die Prüfung des Erlasses sozialer Erhaltungssatzungen gem. § 172, Abs. 1, Nr. 2 BauGB. Ist die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestimmten Gebieten gefährdet und soll sie aus städtebaulichen Gründen erhalten werden, so können nach dieser Bestimmung durch kommunale Satzung Gebiete festgesetzt werden, in denen Modernisierungsvorhaben unter kommunalen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Die Satzungsbefugnis greift in den Wittener Fällen zwar nur zum Teil, könnte aber die Erarbeitung siedlungs- und unternehmensbezogener Vereinbarungen zur Mietpreisbegrenzung stützen.

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz begehrt eine Ordnungswidrigkeit, wer eine Miete verlangt, die um mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und dabei ein geringes Angebots an vergleichbaren Räumen ausnutzt. Auf diese Rechtslage kann die Stadt Witten als Ordnungsbehörde deutlich hinweisen.

Die Modernisierungsmieterhöhungen der Privatkonzerne verstärken den ohnehin bestehenden Trend zur Verknappung der Mietwohnungsangebote in den preisgünstigen Marktsegmenten. Die Zahl der Sozialwohnungen ist durch Auslaufen der öffentlichen Bindungen seit 2006 um 41 % gesunken. Im Jahr 2030 werden nach aktuellen Schätzungen nur noch 980 Wohnungen öffentlich gebunden sein. Zugleich ist davon auszugehen, dass ca. 40 % aller Wittener Haushalte ein Einkommen bis 2000 € haben. 6.800 Haushalte (13,5 %) sind auf Leistungen nach SGB II, SGB XII oder Asylbewerberleistungsgesetz (750 Haushalte) angewiesenⁱⁱ. Es muss erwartet werden, dass in den nächsten Jahren und Jahrzehnten vor allem die Zahl der Haushalte mit ergänzender Grundsicherung im Alter stark zunimmt. Vor diesem Hintergrund ist der Erhalt preisgünstiger Mietwohnungen besonders dringlich, und Verluste müssen standortnah ausgeglichen werden.

ⁱ MieterInnenverein Witten, 5.12.2017: Mieterbefragung in Witten-Heven: Mieterhöhungen durch Modernisierungen der Vonovia nicht tragbar
<http://www.mvwit.de/mieterbefragung-in-witten-heven-mieterhoehungen-durch-modernisierungen-der-vonovia-nicht-tragbar/>

ⁱⁱInstitut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (inWIS), Bochum: Vortrag zum Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Witten vom 18. Mai 2017