

**Mitteilung der Verwaltung
Vorlage Nr.: 20191025**

Status: öffentlich
Datum: 15.05.2019
Verfasser/in: Herr Wiemann
Fachbereich: Amt für Finanzsteuerung

Bezeichnung der Vorlage:
Mietpreisentwicklung und Mieterhöhungen bei der VBW

Bezug:
Anfrage der Fraktion DIE LINKE in der Sitzung des Rates vom 31.01.2019, TOP 4.17,
Vorlage Nr. 20190352

Beratungsfolge:

Gremien:

Rat

Sitzungstermin:

06.06.2019

Zuständigkeit:

Kenntnisnahme

Wortlaut:

In der Sitzung des Rates am 31.01.2019 wurde von der Fraktion DIE LINKE zu Mietpreisentwicklung und Mieterhöhungen bei der VBW Bauen und Wohnen GmbH (VBW) gefragt.

Hierzu hat die Verwaltung die VBW um Stellungnahme gebeten.

Die **VBW** antwortet wie folgt:

1. Rechtliche Würdigung

Der Vermieter kann die mieterseitige Zustimmung zu einer Mieterhöhung der Grundmiete (§ 558 BGB) bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, sofern die Grundmiete:

- seit mindestens 15 Monaten unverändert ist
- innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 20% erhöht wird (Kappungsgrenze)
- die ortsübliche Vergleichsmiete (hier Mietspiegelmiete) nicht übersteigt

Der Gesetzgeber gibt den Landesregierungen die Möglichkeit, die Kappungsgrenze auf 15 % herabzusetzen, sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in diesen Gebieten besonders gefährdet ist. In Bochum ist das nicht der Fall.

Dies entspricht auch der Einschätzung der NRW-Förderbank, die Bochum in die Mietstufe 3 für öffentlich geförderten Wohnraum einstuft.

Mieterhöhungen infolge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen können in Höhe von 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten umgesetzt werden. Die monatliche Miete darf

sich gemäß § 558 und / oder § 560 BGB innerhalb von 6 Jahren um nicht mehr als 3 €/m² monatlich erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 €/m² monatlich, so darf sie sich um nicht mehr als 2 €/m² monatlich erhöhen.

Die VBW hält sich bei Mieterhöhungen gemäß § 558 an den rechtlichen Rahmen und unterschreitet ihn bei Modernisierungsmieterhöhungen deutlich.

2. Fragen zum Wohnungsbestand der VBW:

a) Wie hoch war der Wohnungsbestand der VBW (mietpreisgebunden und nicht mietpreisgebunden) jeweils in den Jahren 2008 bis 2018?

Insgesamt hält die VBW aktuell 12.594 Wohnungen (Stichtag 31.12.2018) in ihrem Bestand. Dieser Wert hat sich in den vergangenen zehn Jahren fast nicht verändert. Davon unterliegen 40 % aufgrund der öffentlichen Förderung der Mietpreisbindung. Trotz ausgelaufener Bindungen konnte die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den letzten zehn Jahren um 4 % gesteigert werden.

b) Wie verteilen sich die Wohnungen auf die Wohnungsgrößen-Kategorien der Mietpreistabelle des Mietspiegels?

Ein Drittel aller VBW Wohnungen misst eine Wohnfläche zwischen 50 und 65 m². Etwas mehr als ein Viertel des VBW Bestandes sind in die Größenklasse 65 bis 80 m² einzustufen. Der übrige Bestand verteilt sich vorrangig auf die Wohnungen mit einer Fläche von weniger als 50 m². 16 % sind als große Wohnungen zu bezeichnen.

c) Wie groß war jeweils die durchschnittliche Wohnungsgröße des Bestands?

Die durchschnittliche Wohnungsgröße hat seit 2008 geringfügig, jedoch fast kontinuierlich zugenommen. Sie stieg von 63,55 m² auf 64,91 m².

d) Wie verteilt sich der VBW-Bestand auf die einzelnen Baualtersklassen der Mietpreistabelle des Mietspiegels? Wie hat sich diese Verteilung in den zehn Jahren verändert?

Der Großteil unserer Wohnungen wurde zwischen 1930 und 1989 errichtet. Von den 8.000 frei finanzierten Wohnungen sind mehr als 7.000 Wohnungen in die Baualtersklasse 1930-1989 einzustufen. Zwei Drittel unserer Bestände wurden in den 1950er Jahren errichtet.

e) Wie hoch war der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter (kalt ohne Nebenkosten) für nicht preisgebundene Wohnungen bei der VBW Bauen und Wohnen GmbH jeweils in den Jahren 2008 bis 2018?

Im Vergleich zur Mietspiegelmiete stieg die VBW-Durchschnittsmiete für frei finanzierte Wohnungen nur moderat. Aktuell beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,01 €/m² monatlich. In 2008 betrug sie 4,61 €/m² monatlich. Die Durchschnittsmiete in Bochum beträgt aktuell 7,17 €/m² monatlich (vgl. wohnungsboerse.net).

3. Fragen zu Mieterhöhungen nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete):

a) Wie viele Haushalte waren in den Jahren 2008 bis 2018 jeweils von Mieterhöhungen nach § 558 BGB durch die VBW betroffen?

Infolge des weiterentwickelten Bochumer Mietspiegels wurden auch die VBW-Mieten auf das aktuelle Marktniveau angepasst. In 2018 wurden insgesamt knapp 1.000 entsprechende

Mietanpassungen durchgeführt. In 2017, nach Veröffentlichung des neuen Bochumer Mietspiegels, wurden insgesamt rund 2.000 Mieten bis zur Vergleichsmiete erhöht. In 2009 waren es rund 600 Mietanpassungen.

b) Wie hoch waren die jährlichen Mehreinnahmen der VBW dadurch insgesamt jeweils im Vergleich zum Vorjahr?

Durchschnittlich werden die Mieteinnahmen durch Mietspiegelmieterhöhungen um 23 T € monatlich gesteigert. Die Erhöhungen in 2018 entsprechen dem Durchschnitt.

c) Um welchen Betrag pro Quadratmeter wurde die Miete bei den betroffenen Haushalten in den einzelnen Jahren jeweils durchschnittlich erhöht?

Der durchschnittliche Mieterhöhungsbetrag beträgt 0,50 €/m² monatlich. Bezogen auf eine 60 m² große Wohnung entspricht dies einem monatlichen Mieterhöhungsbetrag von 30 €.

4. Fragen zu Mieterhöhungen nach §559 BGB (Modernisierung):

a) Wie viele Haushalte waren in den Jahren 2008 bis 2018 jeweils von Mieterhöhungen nach §559 BGB durch die VBW betroffen?

Die meisten modernisierungsabhängigen Mietanpassungen wurden in 2017 ausgesprochen. Hier waren es 150. In den Jahren 2014 bis 2016 wurden keine Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB umgesetzt. Das ist darauf zurückzuführen, dass die in diesen Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen u. a. durch die Aufnahme öffentlicher Mittel finanziert wurden. Hierdurch sind Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB ausgeschlossen.

b) Wie hoch waren die jährlichen Mehreinnahmen der VBW dadurch insgesamt jeweils im Vergleich zum Vorjahr?

Trotz umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurden die Mieten nur teilweise erhöht, was im Durchschnitt zu 32 T € p.a. führte. In 2018 waren es 27 T €.

c) Um welchen Betrag pro Quadratmeter wurde die Miete bei den betroffenen Haushalten in den einzelnen Jahren jeweils durchschnittlich erhöht?

Im Durchschnitt wurden die Mieten um 0,75 €/m² monatlich angepasst. Bezogen auf eine 60 m² große Wohnung ergibt sich ein Erhöhungsbetrag von 45 € monatlich welcher unter den vom Gesetzgeber im Rahmen der Mietpreisbremse auferlegten Kappungsgrenzen liegt. Dies entspricht in etwa der Einsparung der Heizkosten. Hierfür wurden die Wohnungen unserer Mieter in der Regel auf einen energetischen, neuzeitlichen Standard gebracht und das Ansehen des Gebäudes und des Wohnumfeldes und dadurch letztlich auch das Stadtbild erheblich verbessert.

Ergänzung: Über die Beantwortung der Anfrage hinaus hat die VBW der Verwaltung die als Anlage beigefügte Ausarbeitung „VBW ist nachhaltig“ zur Frage von Modernisierung und Neuinvestition in Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

VBW ist nachhaltig