

**Antwort der Verwaltung
Vorlage Nr.: 20202168**

Status: öffentlich
Datum: 14.10.2020
Verfasser/in: Herr Engstermann
Fachbereich: Amt für Finanzsteuerung

Bezeichnung der Vorlage:

Leitlinien der VBW Bauen und Wohnen GmbH zur Sanierung und Modernisierung im Bestand

Bezug:

Anfrage der Fraktion Die Linke zur Sitzung des Ausschusses für Beteiligungen und Controlling am 13.08.2020, TOP 6.2 – Vorlage Nr. 20202064)

Beratungsfolge:

Gremien:

Sitzungstermin:

Zuständigkeit:

Ausschuss für Beteiligungen und Controlling	08.10.2020	Kenntnisnahme
Ausschuss für Strukturentwicklung		Kenntnisnahme
Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales		Kenntnisnahme

Wortlaut:

In der Sitzung des Ausschusses für Beteiligungen und Controlling am 13.08.2020 stellte die Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Bochum folgende Anfrage (Vorlage Nr. 20202064):

»1.) Die WAZ berichtete am 23.07.2020 unter der Überschrift: „Gerüchte um Abriss beunruhigen Mieter“ über die Sorgen der Bewohnerinnen und Bewohner der Vogelsiedlung. In dem Artikel heißt es: „Das Wohnungsunternehmen VBW dementiert auf Nachfrage der WAZ ‚präzise Abrisspläne‘, räumt aber ein, dass es Überlegungen gebe, was mit dem Wohnungsbestand zu machen sei. Ähnliche Objekte in der Nachbarschaft seien vor fünf bis zehn Jahren saniert worden, mittlerweile führe die VBW aber keine Sanierungen mehr im bewohnten Zustand durch.“

Bundesweit stehen Wohnungsunternehmen in der Kritik, weil sich durch Entmietung und Neuvermietung das Mietpreisniveau in den betroffenen Städten stärker erhöht als durch behutsame Sanierungen in bewohntem Zustand.

Vor diesen Hintergrund fragen wir an:

- a) Aus welchen Gründen will die VBW keine Sanierungsmaßnahmen im bewohnten Zustand mehr durchführen, insbesondere wenn es sich um Sanierungsbedarf an Dächern, Putz, Balkonen und Kellern handelt?

b) Sind Befürchtungen zutreffend, dass die VBW anstrebt, sanierungsbedürftige Gebäude zu entmieten und nach der Sanierung für die betroffenen Wohnflächen pro Quadratmeter eine höhere Miete zu verlangen, als das nach einer Sanierung/Modernisierung in bewohntem Zustand rechtlich zulässig wäre?

2.) In dem Leitfaden „Nachhaltiges Sanieren im Bestand. Leitfaden für die Wohnungswirtschaft“ verweisen die Herausgeber*innen auf den Abschlussbericht der Enquête-Kommission des Bundestages „Schutz des Menschen und der Umwelt“, in dem ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsziele definiert worden sind. Zu den wichtigsten Zielen eines nachhaltigen Modernisierens gehören demnach u.a. die „Mieteraktivierung sowie Kompatibilität mit einer sozial verantwortlichen Mietenpolitik“ sowie „Mieteraktivierung und -beteiligung, bedarfsgerechte Gestaltung des Wohnraums und des Wohnumfelds, Belegung von Nachbarschaften und Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens unterschiedlicher Altersgruppen und Lebensstile sowie Verbesserung des Dienstleistungs- und Beschäftigungsangebots im lokalen Umfeld.“

Dazu fragen wir an:

a) Setzt die VBW die Leitlinien zum nachhaltigen Sanieren im Bestand um? Wenn nicht, warum nicht?

b) Hat die VBW zu diesem Komplex eigene Leitlinien erarbeitet?

3.) Bereits bei der Umgestaltung der Flussesiedlung hat es insbesondere von älteren Mieter*innen Beschwerden gegeben, das bei der Zuweisung von Ersatzwohnungen nicht besonders wertschätzend mit ihnen umgegangen worden sei. Auch Anwohner*innen der Straße Vorm Gruthoff beklagen sich über das Vorgehen der VBW bei den Häusern Nr. 9,13,15: So wurde in einem leergezogenem Gebäude der Strom abgestellt – mit der Folge, dass auch in den noch bewohnten Gebäuden weder Internet noch Telefon verfügbar war, weil sich der Verteiler von Unitymedia/Vodafone in dem stromlosen Gebäude befand. Außerdem tauchte der USB auf, um die Mülltonnen abzuholen, was nur durch den entschlossenen Protest der Mieter*innen verhindert wurde. Es entstand bei den Betroffenen der Eindruck, dass die VBW den noch in den Häusern wohnenden Mieter*innen das Leben unangenehmer machen will, um die Entmietungspolitik zu beschleunigen.

Dazu fragen wir an:

a) Was unternimmt die VBW, um dafür zu sorgen, dass ähnliche Vorfälle für die Zukunft sicher ausgeschlossen sind?

b) Welche konkreten Schritte unternimmt die VBW, um die Kommunikation mit den Mieter*innen zu verbessern und die Planungsprozesse transparent zu gestalten?«

Die Verwaltung hat die VBW Bauen und Wohnen GmbH (VBW) um Stellungnahme gebeten. Die VBW antwortet wie folgt:

Die Strategie der VBW ist auf die nachhaltige Quartiersentwicklung ausgerichtet. Neben dem Neubau fokussiert sich die VBW insbesondere auf ihren Bestand – hier investiert die VBW ca. 15 Mio. € jährlich, um ihren Kunden ein lebenslanges Wohnen im Quartier zu ermöglichen.

1a) Aus welchen Gründen will die VBW keine Sanierungsmaßnahmen im bewohnten Zustand mehr durchführen, insbesondere wenn es sich um Sanierungsbedarf an Dächern, Putz, Balkonen und Kellern handelt?

Vorab-Anmerkung zur Frage: Die Antwort nimmt Bezug auf die Vogelsiedlung in Bochum-Grumme.

Ein Teil der Häuser in der Vogelsiedlung wurde bereits saniert, insbesondere durch Aufstockung im bewohnten Zustand. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und Auswertung der während der Bauzeit erhaltenen Mieterbeschwerden, ist die Entscheidung getroffen worden, keine Dachgeschoßaufstockungen mehr im bewohnten Zustand durchzuführen. Dies wurde an die betroffenen Mieter in der Vogelsiedlung kommuniziert und von diesen begrüßt.

Um der steigenden Nachfrage nach zukunftsfähigen Wohnraum im Quartier Vogelsiedlung gerecht zu werden, sind Alternativüberlegungen von Nachverdichtung bis Neubebauung angestellt worden. Die aber zu keinem abschließenden Ergebnis geführt haben.

1b) Sind Befürchtungen zutreffend, dass die VBW anstrebt, sanierungsbedürftige Gebäude zu entmieten und nach der Sanierung für die betroffenen Wohnflächen pro Quadratmeter eine höhere Miete zu verlangen, als dass nach einer Sanierung/Modernisierung in bewohntem Zustand rechtlich zulässig wäre?

Vorab-Anmerkung zur Frage: Die Antwort nimmt auch hier direkten Bezug auf die Vogelsiedlung in Bochum-Grumme.

Dies ist nicht zutreffend, da die VBW keine Entmietung für eine anschließende Modernisierung, sondern wenn, dann für einen Abriss und einen damit einhergehenden Neubau durchführt. Grundsatz ist, dass die VBW jede Quartiersentwicklung auf ihre Zukunftsfähigkeit prüft. Hierbei sind Grundrisse, Bausubstanz, der Abbau von Barrieren, die Energieeffizienz sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ausschlaggebend.

Von den insgesamt 48 betroffenen Wohnungen können 32 durch eine Modernisierung zukunftsfähig erneuert werden. Dies betrifft die Objekte am Lerchenweg 16 – 22 sowie am Amelweg 10 – 16.

Durch die Modernisierung werden 0,60 Euro pro Quadratmeter pro Monat Energiekosten und 53 Tonnen CO₂ im Jahr eingespart.

Die Investitionen für 32 Wohneinheiten belaufen sich auf mehr als 2,85 Millionen Euro und umfassen auch die Neugestaltung der Außenbereiche.

Um die Modernisierung in 2021 fertigzustellen, müsste sie spätestens im Juli beginnen. Da mit Fördermitteln geplant wird, ist es zwingend erforderlich, die Förderzusage kurzfristig einzuholen. Das hat den entscheidenden Vorteil, dass für unsere Kunden, trotz umfänglicher Modernisierung und Investition, die Warmmiete unverändert bleibt.

In der Heckertstraße 92, 92a, 94 sowie 94a entstehen zukünftig zwei Neubauten. Vom vorhergehenden Abriss der Gebäude sind 16 Wohneinheiten betroffen, wovon 12 Wohnungen bewohnt sind. Innerhalb der Vogelsiedlung können sechs leerstehende Wohnungen den betroffenen Mietern angeboten werden. Falls erforderlich, wird es dafür eine Sozialauswahl geben. Darüber hinaus hat die VBW in Grumme einen Bestand von rund 1.800 Wohnungen. Ersatzwohnraum kann also angeboten werden. Hierzu laufen bereits die persönlichen Umsetzungsgespräche mit den Betroffenen, um kurzfristig Klarheit zu schaffen.

Der Neubau-Beginn in der Heckertstraße ist für September 2021 geplant. Mit dem Neubau kann die VBW barrierefreien Wohnraum schaffen – ein strategisches Ziel, das es in jedem Quartier umzusetzen gilt.

2a) Setzt die VBW die Leitlinien zum nachhaltigen Sanieren im Bestand um? Wenn nicht, warum nicht?

Die VBW setzt auf eine vielfältige Wohnungsstruktur und entwickelt ihre Quartiere fortwährend nachhaltig in Bochum weiter. Die Umsetzung des gesunden Drittel-Mix, also Neubauten, bestehend aus jeweils 1/3 freifinanziertem Wohnraum, öffentlich gefördertem Wohnraum und Eigentum, ergibt durchmischte Quartiere und aktive Nachbarschaften entsprechend ihrer Wachstumsstrategie. Da das Umlaufvermögen privatisiert wird, entwickelt die VBW ihren Bestand im Neubau zur Hälfte aus freifinanzierten und öffentlich gefördertem Wohnraum. Dabei konzentriert sich die VBW grundsätzlich immer auf wirtschaftliche Aspekte, die Sozialverträglichkeit und den ökologischen Fußabdruck.

2b) Hat die VBW zu diesem Komplex eigene Leitlinien erarbeitet?

Die VBW ist Profi in der Quartiersentwicklung und hat als größter Eigentümer Bochums umfangreiche Praxiserfahrungen gesammelt. Hierzu zählen nicht nur Neubau, Instandhaltung oder Modernisierungen, sondern zum Großteil auch aktive und integrative Nachbarschaften. Aus diesem Grund unterstützt die VBW über ihre eigene Stiftung zahlreiche Initiativen und Förderprojekte. Hinzu kommt die beispiellose Präsenz vor Ort in Form von Kümmerern, Quartiershausmeistern, eigenen Mitarbeitern etc.

Dabei bestätigen uns die positiven Beispiele und die positiven Stimmen unserer Mieter, die wir in der Hustadt, Bochum-Höntrop, Hammer Park, Sonnenleite, Luchsweg/Rebhuhnweg, Grummer Karree, Altenbochumer Bogen und vielen anderen Quartieren erhalten haben. Um noch besser zu werden, erarbeiten wir Handlungsstrategien für die Bedürfnisse unserer Kunden. Denn unsere Kunden sollen bei unseren Vorhaben weiterhin im Mittelpunkt stehen.

3a) Was unternimmt die VBW, um dafür zu sorgen, dass ähnliche Vorfälle für die Zukunft sicher ausgeschlossen sind?

Vorab-Anmerkung zur Frage: Die Antwort nimmt Bezug auf das Vorhaben Vorm Gruthoff.

Während der Baumaßnahmen strebt die VBW eine aktive Begleitung ihrer Kunden und den fortwährenden Austausch von erforderlichen Informationen an, um für alle Beteiligten einen zufriedenstellenden Konsens erreichen zu können.

Dass in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern Fehler passieren, kann leider nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wichtig ist, dass die Fehler behoben werden, was geschehen ist. Der VBW liegen zu dem Vorhaben Vorm Gruthoff keine Mieterbeschwerden vor.

*3b) Welche konkreten Schritte unternimmt die VBW, um die Kommunikation mit den Mieter*innen zu verbessern und die Planungsprozesse transparent zu gestalten?*

Die Kommunikation der VBW ist offen und die Planungen sind transparent. Die VBW informiert die Mieter in Mieterversammlungen über ihre Vorhaben und bietet individuelle Hilfsangebote an, falls erwünscht. So auch in der Vogelsiedlung und Vorm Gruthoff geschehen. Auch hier kann die VBW bei den umfangreichen Quartiersentwicklungen, die sie in den letzten Jahren durchgeführt hat, auf viele positive Beispiele verweisen. Den Mietern der Vogelsiedlung hat die VBW Anfang Juni 2020 mitgeteilt, dass sie durch die VBW Ende September über die Ergebnisse der Prüfungen und die weiteren Schritte informiert werden.

Die Fraktion Die Linke als Antragstellerin bat darum, die Antwort auch den Ausschüssen für Strukturentwicklung und für Arbeit, Gesundheit und Soziales zur Kenntnis zu geben.

Anlagen: