



**Mieterverein**

Bochum,  
Hattingen und  
Umgegend e.V.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.  
Brückstraße 58 | 44787 Bochum

PER MAIL  
Stadt Bochum

Fraktionen/Gruppen im Rat der Stadt:

Bochum, 05.11.2019  
unser Zeichen:ho/mw

## Offener Brief an die Fraktionen im Bochumer Rat Umgang mit der VBW – Bauen und Wohnen GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit vielen Jahren ist die finanzmarktorientierte Wohnungswirtschaft im Visier des Deutschen Mieterbundes, während genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen als relative Horte des Friedens und der Ruhe gelten.

Die VBW fällt allerdings bei uns seit vielen Jahren durch besonders häufige sowie besonders ausgeprägte Mieterhöhungen und durch Vertragsabschlüsse weit oberhalb des Mietspiegel-Niveaus auf. Im laufenden Jahr haben wir die Mietpreisgestaltung der VBW näher untersucht und zum Gegenstand unserer Öffentlichkeitsarbeit gemacht. Sowohl mit der VBW selbst als auch einigen von Ihnen haben wir über die Problematik Gespräche geführt. Wir mussten feststellen:

- Die VBW nutzt als einziges Bochumer Wohnungsunternehmen jeden neuen Mietspiegel sofort zur flächendeckenden Mieterhöhung. Sie geht bei der Eingruppierung von Wohnungen in den Mietspiegel äußerst offensiv vor und streitet nachdrücklich für umstrittene Zuschläge.
- Die VBW bietet freifinanzierte Wohnungen regelmäßig für eine Miete auf dem Markt an, die im Durchschnitt rund 1 € über dem Mietspiegel-Niveau liegt, und zwar auch dann, wenn diese Wohnungen nur von durchschnittlicher Qualität sind.
- Da die VBW mit rund 10 % Anteil am Wohnungsmarkt der größte Anbieter in Bochum ist, beeinflusst sie mit diesem Verhalten langfristig das gesamte Mietniveau in der Stadt.

Das ist nicht das, was wir von einem kommunalen Wohnungsunternehmen erwarten.

Wir sind im Gegenteil der Ansicht: Ein kommunales Wohnungsunternehmen hat die Aufgabe, als Korrektiv zu der ansonsten überwiegend gewinnorientierten Wohnungswirtschaft auf dem Markt aufzutreten und vor allem bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Es sollte Preisdämpfer, nicht Preistreiber sein.

### Büro Bochum

Brückstraße 58  
44787 Bochum  
T: 0234.96114-0  
F: 0234.96114-11  
E: bochum@mvbo.de

### Bürozeiten:

Mo–Do 8:30–18 Uhr  
Fr 8:30–12 Uhr

### Büro Hattingen

Bahnhofstraße 37  
45525 Hattingen  
T: 02324.52524  
F: 0234.96114-11  
E: hattingen@mvbo.de

### Bürozeiten:

Di 9–12, 13–18 Uhr  
Mi + Do 9–12, 13–15 Uhr

### Büro Wattenscheid

Nikolaistr. 2  
44866 Bochum  
T: 02327.88403  
F: 02327.8380663  
E: wattenscheid@mvbo.de

### Bürozeiten:

Mo 9–12, 13–18 Uhr  
Do 9–12, 13–15 Uhr

### Kontoverbindung:

Sparda Bank West eG  
IBAN DE25360605910000520619

### Vorstand gem. § 26 BGB:

Udo Nandizik, Christine Tölle,  
Ralf Berger

### Geschäftsführung:

Michael Wenzel

### Vereinsregister:

AG Bochum VR 1022



Mitglied im Deutschen  
Mieterbund NRW e.V.

Dies können wir bei der VBW hinsichtlich ihrer freifinanzierten Bestände seit einigen Jahren nicht mehr erkennen. Es hat natürlich Ursachen.

Als 80-Prozent-Anteilseignerin hat die Stadt Bochum entscheidenden Einfluss auf die Unternehmenspolitik der VBW. In den letzten Jahren hat der Rat der Stadt Bochum diesen Einfluss auch genutzt – leider nicht im Sinne der VBW-Mieter\*innen:

Von Jahr zu Jahr zahlt die VBW 3 Mio. € Rendite an ihre Anteilseigner aus, davon 80 % an die Stadt Bochum. Auch für 2019 sind entsprechende Gewinnerwartungen formuliert und die Einnahmen in den städtischen Haushalt eingeplant worden.

Den Preis dafür zahlen die Mieterinnen und Mieter der VBW. Ohne die ausgeschütteten Gewinne könnte jede einzelne freifinanzierte Miete der VBW um ca. 400 € pro Jahr niedriger sein. Hieran trägt der Rat der Stadt Bochum mit seinen Haushaltsbeschlüssen eine erhebliche Mitverantwortung.

Den Preis dafür zahlt aber früher oder später auch die Öffentliche Hand. Denn je höher das Mitniveau in einer Stadt ist, desto höher sind auch die Ausgaben für die Kosten der Unterkunft von Transferleistungsempfängern, die die kommunalen Finanzen belasten.

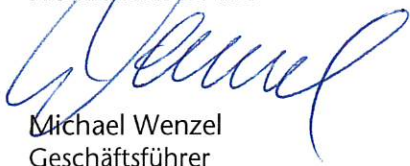
Wir meinen: Auf einem angespannten Wohnungsmarkt – wie es der Bochumer erklärtermaßen ist – taugt ein kommunales Wohnungsunternehmen nicht zur Haushaltskonsolidierung.

Wir verkennen nicht, dass die VBW einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Sozialwohnungen in ihrem Bestand hat. Aber wir erwarten von einem kommunalen Unternehmen, insbesondere in der aktuell angespannten Wohnungsmarktsituation:

- Freifinanzierte Wohnungen sind so preiswert wie möglich anzubieten.
- Keine Miete bewegt sich über dem Mietspiegel.
- Die Grenze bei Neuvermietungen ist ebenfalls der Mietspiegel.

Das ist natürlich nur möglich, wenn ein Unternehmen keine Renditeerwartungen seiner Anteilseigner befriedigen muss. Wir fordern sie daher auf, in den Doppelhaushalt 2020/21 und in künftige Haushalte keine Renditeeinnahmen durch die Beteiligung an der VBW einzustellen!

Freundliche Grüße



Michael Wenzel  
Geschäftsführer