

Fraktion SMG / Ingo Krüger

Fraktionsvorsitzender:

Elmar Schlenke, Kesselgrundstraße 20, 14542 Werder (Havel)

Tel.: 0176 303 591 26

elmar.schlenke@stadtmitgestalter.de

An die Vorsitzende der
Stadtverordnetenversammlung Werder (Havel)
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)

Werder (Havel), 3.4.2024

Betreff: Sozial unverantwortbare Mieterhöhungen verhindern

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

die Fraktion SMG/Ingo Krüger hat den Antrag zur Überprüfung der Mieterhöhungen bei der HGW BSVV/0849/23 in der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2023 zurückgestellt, um durch Gespräche mit den anderen Fraktionen und der daraus folgenden Überarbeitung diesen Antrag möglichst mehrheitsfähig zu machen. Nach Gesprächen mit Fraktionen und nach der Diskussion in den Ausschüssen legen wir eine geänderte Fassung des Antrages für die SVV am 18.04.2024 vor.

Mit freundlichen Grüßen

Elmar Schlenke

Vorbemerkung:

Steigende Mieten (und Betriebskosten) und das Fehlen bezahlbarer Wohnungen sind auch in Werder eine der brennendsten sozialen Fragen. Kommunen haben dabei leider nur wenige politische Eingriffsrechte. Eine Möglichkeit ist der sozial verantwortliche Einsatz des eigenen kommunalen Wohnungsbestandes.

Dieser befindet sich in Werder in der zu 100 % im städtischen Besitz befindlichen Haus- und Grundstücksgesellschaft HGW.

Zweck der HGW ist es, vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung in Werder sicherzustellen - siehe §2 ihrer Satzung.

Die städtische HGW soll die sozialen Probleme nicht durch die Nutzung aller Möglichkeiten, die das Mietrecht bedauerlicherweise zulässt, verschärfen, sondern im Rahmen ihrer Möglichkeiten dem sozial gegensteuern.

Deshalb lautet der Antrag in neuer Fassung:

Fraktion SMG / Ingo Krüger

Fraktionsvorsitzender:

Elmar Schlenke, Kesselgrundstraße 20, 14542 Werder (Havel)

Tel.: 0176 303 591 26

elmar.schlenke@stadtmitgestalter.de

1. Die Bürgermeisterin als Vertreterin der Gesellschafterin der HGW wird beauftragt, die von der HGW zum 1. Mai 2023 angekündigten Mieterhöhungen hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und sozialpolitischen Auswirkungen zu überprüfen.

Hierbei soll die Bürgermeisterin festhalten, wie viele Wohnungen aus dem Bestand der HGW aktuell von Mieterhöhungen betroffen waren und bis heute sind.

2. Die Bürgermeisterin wird aufgefordert durchzusetzen, dass die Mieten durch die HGW in den nächsten 3 Jahren 2024 bis 2026 in den einzelnen Wohnungen maximal um 5 % erhöht werden.

3. Die Bürgermeisterin wird aufgefordert, sich dafür einzusetzen, dass Werder in die Liste der Gemeinden aufgenommen wird, für die ein „besonders angespannter Wohnungsmarkt“ festgestellt ist. Damit wird Werder unter die sogenannte „Mietpreisbremse“ nach der „Mietpreisbegrenzungsverordnung“ fallen und Mieterhöhungen werden generell für alle Mietwohnungen und bei Neuvermietungen gedeckelt, wie das in 19 anderen Gemeinden des Landes bereits geregelt ist.

4. Die Bürgermeisterin als Gesellschafterversammlung der städtischen HGW stellt jährlich nach Aufstellung des Jahresabschlusses des Vorjahres der HGW diesen der SVV vor und erläutert den Wirtschaftsplan. Mit dem Bericht zur HGW wird ein Bericht zur Miet- und Wohnsituation in Werder verbunden.

Begründung:

Der Geschäftsführer der HGW führt in seiner Antwort auf die Anfragen im WiLaToFi aus, dass die HGW Mieterhöhungen bis 20 % in 3 Jahren durchführt und rechtfertigt das mit der gesetzlichen Lage.

Diese Praxis soll gestoppt werden, deshalb sollten Mieterhöhungen in der stark angespannten Situation zeitweilig begrenzt werden. Aktuelle politische Initiativen und Entscheidungen in benachbarten Städten z.B. in Potsdam dienen dazu als Beispiele.

Nach den uns vorliegenden Schreiben der HGW an Mieter steigen die Mieten in etlichen Wohnungen seit 2016 alle 3 Jahre (Ausnahme Wahljahr 2022) und zwar von 5,11 €/m² Anfang 2016 auf dann ab Mai 2023 auf 8,04 €/m².

Fraktion SMG / Ingo Krüger

Fraktionsvorsitzender:

Elmar Schlenke, Kesselgrundstraße 20, 14542 Werder (Havel)

Tel.: 0176 303 591 26

elmar.schlenke@stadtmitgestalter.de

In den Wohnungen der HGW, die von ihr zur Begründung als Vergleichsmieten herangezogen werden, stiegen die Mieten sogar noch schneller von 2016 mit 5,61 €/m², bis 8,50 €/m² in 2019 und mittlerweile bis zu 10,00 €/m².

Das legt nahe, dass die HGW immer wieder Mieterwechsel offensichtlich zu drastischen Mietsteigerungen genutzt hat und dann diese wieder als Vergleichsmieten bei Mieterhöhungen in laufenden Verträgen herangezogen werden.

Geht diese Entwicklung ungebrochen weiter, werden bis 2026 bei der HGW Wohnungen mit Mieten unter 10,00 €/m² schneller verschwinden als bezahlbare nachgebaut werden können.

Nach Angaben des Geschäftsführers beträgt die aktuelle Durchschnittsmiete bei der HGW 6,32 €/m². Nach dem Jahresbericht der BBU (Verband der Wohnungsunternehmen) beträgt die Durchschnittsmiete im Landkreis PM 5,96 €/m² und in Potsdam 6.24 €/m².

Der Jahresüberschuss der HGW beläuft sich nach dem Jahresabschluss der HGW im Jahr 2021 auf mehr als 1,1 Millionen €, im Jahr 2022 sogar 3,06 Mio. €. Daraus kann kein dringendes Erfordernis für Mieterhöhungen aus wirtschaftlichen Gründen abgeleitet werden.

Die Stadt Werder sollte mit ihrem Wohnungsbestand nicht aktiv dazu beitragen, preiswerte Wohnungen „verschwinden zu lassen“, sondern dafür Sorge tragen, dieses Mietensegment zu erhalten und zusätzlich neue bezahlbare Wohnungen schaffen.

Zu dem Punkt 3: Damit in Werder auch MieterInnen, die nicht bei der HGW mieten, besser sozial abgesichert und geschützt werden, soll sich die Stadt Werder darum bemühen, in den Kreis der „Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt“ für die sogenannte Mietpreisbremse aufgenommen zu werden. Diese gesetzliche Mietpreisbremse wurde für Brandenburg zuletzt im Juni 2022 bis Ende 2025 verlängert.

Zu Punkt 4 : Mieten und Wohnungsversorgung sind brennende soziale Fragen, die regelmäßig im Mittelpunkt der kommunalen Politik stehen sollten.