Wohnungsmangel als Klimakiller

Interview zur Pendlersituation

Foto: F. Pauk

Claus-C. Wiegandt ist Diplomgeograph und seit 2004 Professor für Stadt- und Regionalforschung an der Uni Bonn. Zuvor war er u.a. wissenschaftlicher Mitarbeiter des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung. Wiegandt lebt seit 30 Jahren im Godesberger Ortsteil Rüngsdorf

Bonn leidet seit Jahren unter Pendlerströmen. Lärm, Luftverschmutzung und Feinstaub belasten die Menschen und mittelbar auch das Klima. Wie sehr, dazu hat das Institut für Stadt- und Regionalforschung der Universität Bonn unter Federführung von Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt eine Studie vorgelegt. Der Mieterbund fühlt sich dadurch bestätigt, das Bürgerbergehren „Mehr Wohnraum im Bundesviertel" des Bündnisses für Wohnen zu unterstützen. Wiegandt beantwortete der MieterZeitung einige Fragen.

Bonn boomt, die Zahl der Arbeitsplätze wächst. Wo wohnen die Menschen für diese Jobs?

Ein erheblicher Teil der Arbeitskräfte kommt mittlerweile aus dem Umland. Etwa 120.000 Menschen pendeln täglich aus der Region nach Bonn ein. Grund dafür ist auch der Wohnraummangel hier in der Stadt.

Die Schaffung neuen Wohnraums wird oft mit Verweis auf die ökologischen Folgen, z.B. durch Flächenversiegelungen, bekämpft. Bleibt das Pendeln folgenlos für die Umwelt?

Keineswegs. Die Einpendler legen nach unseren Berechnungen, die wir gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung erstellt haben, jährlich 2.549.848 Gesamtkilometer zurück. Dadurch entstehen 60.197 Tonnen CO_2 durch den motorisierten Individualverkehr und 8.314 Tonnen CO_2 durch den öffentlichen Personennahverkehr – insgesamt 68.511 Tonnen CO_2 pro Jahr. Der ökologische Fußabdruck jedes Einpendlers beträgt also nur für den Weg zur Arbeit 0,6 Tonnen CO_2 jährlich. Damit tragen Pendler erheblich zum Klimawandel bei – häufig ohne es zu wollen.

Sie sprechen den Wohnraummangel an, der viele Menschen zwingt, außerhalb zu leben. Welche Folgen hat dies über die Umweltbelastungen hinaus?

Bis 2040 sagen die Prognosen für Bonn ein weiteres Wachstum der Einwohnerzahl um rund 20.000 Menschen auf fast 365.000 voraus. Und gleichzeitig fallen jährlich weitere öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung, so dass für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, aber mittlerweile auch für die Mittelschicht, besondere Engpässe entstehen. Bei all den Widerständen gegen Nachverdichtung muss die Wohnungsbaupolitik also erklärt werden, muss vermittelt werden, dass das Wohlergehen der gesamten Stadt auch von weiterem Wohnungsbau abhängig ist.

Das Bündnis für Wohnen fordert mit einem Bürgerbegehren für das Bundesviertel insgesamt mehr, vor allem aber mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau. Ein guter Vorschlag?

Das kann auf neuen Wegen für das Thema sensibilisieren und ist sicher ein interessanter Ansatz. Mit dem Mittel der Bürgerbeteiligung Wohnungsbau zu fordern und zu fördern, statt ihn verhindern zu wollen – das ist selten, nicht nur in Bonn. ■

Foto: Benjamin Westhoff

Ulrich Hamacher, Jean-Pierre Schneider, Bernhard von Grünberg, Franz-Josef Windisch, Bernd Weede, Edith Kühnle (v. l.)

Damit hier Leben herrscht

Bürgerbegehren gestartet

Die erste Unterschriftenliste war schnell voll, denn die Initiatoren des Bündnisses für Wohnen ließen es sich nicht nehmen, beim Pressetermin direkt zu unterschreiben. Helfen Sie mit, 10.000 Unterschriften von Bonner Bürgerinnen und Bürgern zu sammeln, sprechen Sie mit Familie, Freunden, Nachbarn und Arbeitskollegen. Alle Infos gibt es unter www.wohnraum-bonn.de

Gericht stoppt Vonovia-Trickserei

Wenn sie an das Geld der Mieter will, ist Vonovia kreativ. Denn die Aktionäre von Deutschlands größtem Wohnungskonzern wollen vor allem Rendite. Das Geschäftsmodell internationaler Immobilieninvestoren wie Vonovia: Sie kaufen große Wohnungsbestände auf. So kamen vor etwa 20 Jahren 90.000 Eisenbahnerwohnungen in den Besitz der Vonovia (bzw. ihrer Vorgängerin Deutsche Annington). Die Bahn sah nach ihrer Privatisierung keine Notwendigkeit mehr, für die Wohnungsversorgung ihrer Beschäftigten zu sorgen. Wie kurzsichtig das war, zeigt sich daran, dass die Bahn heute wieder händeringend Wohnraum für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sucht.

Erst mal Kasse machen

Zum Geschäftsmodell der Vonovia gehört es, erstmal möglichst hohe Erträge aus den Wohnungen zu erwirtschaften, aber wenig in die Wohnungen zu investieren. Bei Mieterhöhungen und Betriebskosten war man nicht zimperlich. Fällige Reparaturen unterblieben. Wer sich als Mieter nicht wehrte, wurde häufig über den Tisch gezogen. Die MieterZeitung berichtet regelmäßig über solche Praktiken.

Trick 1: Verkappte Instandsetzung

Als weitere Geldquelle hat Vonovia die Wohnungsmodernisierung ausgemacht. Das Mietrecht erlaubt, die Kosten von Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung

ZKZ 2729

und zur Einsparung von Heizenergie auf die Mieter umzulegen – weitgehend ungebremst. Und bei der Gelegenheit wird auch die jahrelang unterlassene Instandhaltung mit erledigt: Die bröckelnde Fassade bekommt eine Wärmedämmung, die zugigen Holzfenster werden durch Thermoglas ersetzt oder die betagte Ölheizung durch eine moderne Gasbrennwertheizung.
In der Mieterhöhungserklärung muss den Mietern vorgerechnet werden, welche Kosten für welche Maßnahme enstanden sind und wie der Erhöhungsbetrag zustande kommt. Außerdem muss davon ein fiktiver Kostenanteil für ersparte Instandhaltung abgezogen werden. Das zu überprüfen überfordert Mieter häufig. Nach Erfahrung des Mieterbundes sind viele Erhöhungserklärungen fehlerhaft oder unvollständig. Nicht jeder findet den Weg zum Mieterbund. Die anderen zahlen klaglos.

Trick 2: Geldschneiderei

Um sich den lästigen Nachweispflichten bei der Berechnung der Modernisierungsumlage zu entziehen, organisiert Vonovia die Maßnahme nicht mehr selbst: Sie lässt das eine Tochtergesellschaft machen, die Vonovia Modernisierungs GmbH. Den Preis für die Leistung stellt die Firma Vonovia in Rechnung. Diese nimmt die Rechnung als „Nachweis“ der Modernisierungskosten und errechnet daraus die Mieterhöhung.
Wie sich die Rechnungssumme der GmbH zusammensetzt, wird nicht offengelegt. Das sonstige Geschäftsgebaren der Vonovia legt die Annahme nahe, dass „durch die Hintertür“ Zusatzgewinne zu Lasten der Mieter erwirtschaftet werden sollen. Das wäre nach Auffassung des Mieterbundes „Geldschneiderei“.

Wie soll ich das denn prüfen?

Das fragte sich Mieter A., als er ein solches Erhöhungsschreiben bekam. Er lebt in einer ehemaligen Eisenbahnerwohnung in Godesberg. Die Ölzentralheizung hatte man durch eine moderne Gasheizung mit Brennwerttechnik ersetzt. Die alte Heizung war häufiger ausgefallen.
Die Mieterhöhungserklärung enthielt nur vier Zahlen: die Gesamtkosten der Maßnahme, die von der Vonovia Modernisierungs GmbH in Rechnung gestellt waren, abzüglich des Instandsetzungsanteils von ca. 1.300 Euro, den Verteilungsschlüssel und die geforderte Mieterhöhung von 105 Euro.
Jens-Martin Klein, Berater beim Mieterbund, beruhigte A.: „Diese Mieterhöhung entspricht nicht im Geringsten den gesetzlichen Anforderungen.“ Der erfahrene Mietjurist riet dazu, den Erhöhungsbetrag erstmal zu zahlen, aber unter Vorbehalt. Aufgelaufene Mietrückstände könnten nämlich als Kündigungsgrund dienen. Im Wege einer Feststellungsklage wurde dann die Erhöhungserklärung vom Amtsgericht auf ihre Rechtmäßigkeit überprüft.

Amtsgericht: So nicht!

Das Amtsgericht Bonn gab dem Mieterverein in vollem Umfang Recht (AG Bonn 206 C 329/19 vom 3. Juli 2020). Das Mieterhöhungsverlangen der Vonovia sei „formell unwirksam“. Eine Erhöhungserklärung müsse „nachvollziehbar“ und „plausibel“ sein, eine „überschlägige Überprüfung (...) ohne besondere Kenntnisse“ ermöglichen und deshalb die „tatsächlichen Grundlagen der Berechnung, also eine spezifizierte Berechnung mit für den Mieter überprüfbarer Erläuterung“ enthalten. Die Anforderungen waren nicht erfüllt.
Deutliche Zweifel hatte das Gericht hinsichtlich der abziehbaren Instandsetzunggskosten. Die Umstände sprächen dafür, dass sie erheblich höher seien als angegeben. Deshalb sei fraglich, ob für den Austausch der Heizungsanlage überhaupt noch eine Mieterhöhung verlangt werden dürfe.
Darüber wird die nächste Instanz zu befinden haben, die Vonovia ist in Berufung gegangen. Klein ist optimistisch: Das Amtsgericht habe sorgfältig begründet, warum die jetzigen Vonovia-Praktiken rechtswidrig seien. A. freut sich, dass die Miete zunächst nicht steigt. ■

DMB-Freundinnen zu Gast beim Mieterbund Bonn

Foto: Mieterbund Bonn

Heike Keilhofer, Angela Lutz-Blank, Monika Schmid-Balzert, Melanie Weber-Moritz, Jessica Jonas und Eva-Maria Winckelmann (v. l.) trafen sich in Bonn – natürlich mit Abstand

Was Dr. Melanie Weber-Moritz, Jessica Jonas, Eva-Maria Winckelmann, Monika Schmid-Balzert, Angela Lutz-Blank und Heike Keilhofer verbindet? Natürlich die Mieterorganisation. Sie arbeiten in verschiedenen Vereinen, Bundesländern und Positionen und treffen sich jährlich in einer Geschäftsstelle. 2020 war Heike Keilhofer Gastgeberin – just an dem Tag, als in Bonn alle Akten aussortiert waren und der Bundesdirektorin sowie den Kolleginnen eine (fast) aktenlose Geschäftsstelle präsentiert werden konnte.
Inhaltlich gearbeitet wurde auch. Der Vorsitzende Bernhard von Grünberg ließ es sich nicht nehmen, mit der Frauenpower des DMB die Institution der Bonner Frauenpower zu besuchen: Marianne Pitzen im Frauenmuseum Bonn. ■

Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e. V., Noeggerathstraße 49, 53111 Bonn, Tel. 02 28/94 93 09-0, Fax 02 28/94 93 09-22, www.mieterbund-bonn.de, info@mieterbund-bonn.de. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Bernhard von Grünberg, MdL a. D., Bonn