

DIE LINKE.

Stadtverband Castrop-Rauxel
Kontakt: stadtverband@die-linke-castrop.de

Dortmunder Str. 162
44575 Castrop-Rauxel

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger! Der Stadtverband DIE LINKE Castrop-Rauxel wendet sich auf diesem Weg an Sie, um Sie über die Ansichten der LINKEN zu Entwicklungen in Castrop-Rauxel zu informieren, diesmal geht es ums **Wohnen**.

Wohnungen in Castrop-Rauxel

Nach der 2019er Untersuchung zur Wohnraumlage in Castrop-Rauxel (die Beraterfirma InWIS aus Bochum wurde von der Stadt beauftragt), gibt es

Haushalte:

35.992 Haushalte, davon 21.438 Mieterhaushalte und 14.544 Eigentümerhaushalte

Mietwohnungen:

22.986 Wohnungen, davon sind 21.438 bewohnt und 1.548 Wohnungen stehen leer.

Das bedeutet einen Leerstand von rechnerisch 6,7%. Zieht man davon die Fluktuationsrate (alter Mieter raus – neuer Mieter noch nicht drin) von 3% ab, bleiben rechnerisch 3,7% = ca. 792 Wohnungen an Leerstand.

Daraus schließt InWIS, dass der Mietwohnungsmarkt in CAS entspannt ist.

Ihre Empfehlung: „Aktivierung des Leerstandes und gemäßigten Neubau in allen Segmenten“ und zwar Neubau bezahlbarer Wohnungen für 3- und Mehrpersonenhaushalte und Wohnungen für 1- und 2-Personenhaushalte – insgesamt 160 Stück.

Wohnungen in Castrop-Rauxel aus Sicht der Mieterhaushalte

Höhe der Miete und Größe der Wohnung sind weitgehend abhängig vom Einkommen. Nach der genannten Untersuchung sehen 16,5% aller Haushalte die Mietkosten als große Belastung an, 57% sehen darin eine „gewisse“ Belastung. Je geringer das Haushaltsnettoeinkommen, desto höher steigt die große Belastung – bei Nettoeinkommen unter € 900 finden dies 27,2% der Mieter.

Ca. 8.300 der Mieterhaushalte in CAS zählen zu den Niedrigeinkommensbeziehern. Für Bezieher von Grundsicherung nach HARTZ IV, Sozialhilfe, Wohngeld gibt es eine Übernahme bzw. Bezuschussung der Mietkosten. Dennoch haben sie große Probleme, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bezahlbaren Wohnraum zu finden.

2.883 Haushalte mit niedrigem Haushaltsnettoeinkommen leben notgedrungen in zu kleinen Wohnungen oder müssen höhere Mieten akzeptieren, die zu einer Wohnkostenbelastung (Miete inklusive aller Betriebskosten = Bruttowarmmiete) von über 40% ihres Einkommens führen.

Was fordert die LINKE in Castrop-Rauxel

Angesichts der Not der zuletzt erwähnten Haushalte hat die LINKE neue Wege für die Wohnungspolitik in CAS vorgeschlagen.

- im Jahre 2016 Ratsantrag „Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft“ mit Schwerpunkt auf dem Bau bezahlbarer Wohnungen
- 2019 generelle Verpflichtung von Wohnungsbauinvestoren bei Bauprojekten mit Bodenwertsteigerungen (Umwandlung von Grünland in Bauland) zum sozialen Wohnungsbau von 30% der Wohnfläche und zum Bau von preisgedämpften Wohnungsbau von 10%
- 2019 Verbot des Verkaufs städtischer Grundstücke, um zu vermeiden, dass die Stadt zum Höchstpreis Grundstücke rück- oder kaufen muss für eine soziale Wohnungspolitik
- 2020 Reservierung von 30% der Geschossfläche für bezahlbaren Wohnraum im Wohngebiet Dingener Straße
- 2020 Reservierung von 30% der Wohnfläche für den sozial geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau im Wohngebiet Recklinghauser Straße (bekannt als „Drabig-City“).

Alle Anträge wurden im Rat von SPD, CDU und FDP abgelehnt.

Was machen eigentlich die Stadtverwaltung und die großen Parteien SPD und CDU für die bedürftigen Haushalte

„Steter Tropfen höhlt den Stein“ erhoffte sich die LINKE mit ihren Anträgen, die eine neue Wohnungspolitik einleiten sollten.

Anders denken Verwaltung, SPD und CDU:

„Sozialen Wohnungsbau kann man Investoren nicht vorschreiben, dann bleiben sie weg“.

Damit stehen für Verwaltung, SPD und CDU die Interessen der Investoren im Mittelpunkt ihres Handelns, die sozialen Nöte der Bevölkerung von Castrop-Rauxel sind nachrangig!

Was wollen die Investoren? Klar! Gewinn! Und möglichst viel!

Beispielrechnung für das Projekt „Wohnen an der Emscher“, heute: Bebauungsplan Nr. 245H „Am Emscherufer“.

Die Berechnungen beruhen auf Annahmen, da konkrete Zahlen vom Investor oder anderen Beteiligten nicht genannt werden. Übernommene Lasten im städtebaulichen Vertrag sind nur teilweise bekannt und werden nicht berücksichtigt.

Fläche: 38.150 qm (davon 25.250 qm Wohngebiet) – die neu einbezogene Lagerfläche des städtischen Betriebshofes wurde nicht berücksichtigt.

Heutiger Bodenrichtwert: laut www.boris.nrw.de beträgt € 0 pro qm, da als Sondernutzungsfläche deklariert.

Angenommener Kaufpreis für das Grundstück: € 50 pro qm

Steigerung des Bodenrichtwerts durch die Bebauung auf € 205 bis € 230 pro qm – das ist der heutige Bodenrichtwert an der Heerstraße.

Dieser höhere Wert wird beim Verkauf der zu bauenden Immobilien den Käufern in Rechnung gestellt.

Wohnen bezahlbar machen.

Wann, wenn nicht jetzt?

Differenz zwischen dem Kaufpreis für das Baugebiet (25.250 qm x € 50 = € 1.262.500) und dem Verkaufspreis an die Hauskäufer:
Gewinn bei neuem Bodenwert von € 205 € 3.913.750
Gewinn bei neuem Bodenwert von € 230 € 4.545.000
Dieser Gewinn betrifft nur das Grundstück. Der Häuserbau wird vermutlich zu ähnlichen Gewinnspannen führen.

Insgesamt geht es also um ein Projekt, bei dem **Überschüsse von geschätzt € 8 - € 9 Millionen erwartet werden.**
Bei solchen Gewinnerwartungen können Verzögerungen oder geringwertige Auflagen (z.B. Erhalt der Eiche) ertragen werden.

Herr Torsten Velhorst, zweifeln Sie als Geschäftsführer von Dreigrund (Investor) diese Rechnung an? Wäre bei solchen Gewinnerwartungen nicht sozialer Wohnungsbau einzuplanen gewesen?

Aber: Verwaltung, SPD, CDU und FDP denken nicht daran, Investoren weitreichende Auflagen zu machen.

Beim Bauprojekt Recklinghauser Straße sollen 72 Einfamilien- und 143 Reihenhäuser gebaut werden. Der Investor Dornieden-Gruppe hat seit Monaten mit der Verwaltung über das Projekt verhandelt – ohne öffentliche Einbeziehung der Bevölkerung und der öffentlichen Politik. Das Ergebnis: kein sozialer oder preisgedämpfter Wohnungsbau.

Wann werden endlich in Castrop-Rauxel die grundlegenden Bestimmungen des Grundgesetzes, der Verfassungsinterpretation durch das Bundesverfassungsgericht und das Baugesetzbuches (§ 1ff BauGB) angewendet, so dass die Stadtentwicklung erfolgt unter „... Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ...“ „... insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen ...“.
Stadtbaurätin Bettina Lenort meinte tatsächlich in der letzten Ratssitzung, mit der Errichtung einer Kindertagesstätte an der Recklinghauser Straße auf Kosten des Investors seien diese sozialen Verpflichtungen erfüllt.

LEG in Castrop-Rauxel sorgt für Mieterverdruss Kaum Rendite mit der Miete aber mit den Nebenkosten.

Die LEG ist der größte Wohnungsanbieter in NRW. Ohne die preisgebundenen Wohnungen, die rund ein Viertel des Immobilienportfolios der LEG ausmachen, legten die Mieten im Schnitt um 3,5 Prozent zu.

Jedoch der operative Gewinn aus dem laufenden Geschäft stieg in den ersten sechs Monaten des Jahres 2019 im Vorjahresvergleich um 9,3 Prozent.

Wie ist dieser erstaunliche Gewinnzuwachs zu erklären? **Castroper LEG Mieter haben einen Verdacht:** diese Gewinne dürfte das Wohnungsunternehmen mit ungerechtfertigt hohen Nebenkostenabrechnungen erwirtschaften. Auf Schwerin wäre eine LEG - Wohnung schon für 336,46 kalt zu haben, aber die Nebenkosten (ohne die Heizkosten) belaufen sich auf enorme 142, 00 €. Das sind mehr als 40% von der in diesem Beispiel genannten Grundmiete. Im Normalfall „kauft“ ein Vermieter Dienstleistungen ein. Beispielsweise Gartenpflege, Treppenhausreinigung, Schneeräumen oder sonstige Hausmeisterdienste. Soweit diese Kosten umlagefähig sind, wälzt der Vermieter diese Ausgaben auf seine Mieter um. Dabei wird der Vermieter auch im Blick haben, dass er diese Dienstleistungen günstig einkauft – denn er hat ja nichts davon, einen besonders teuren Hausmeisterservice zu engagieren.

Ist ein Vermieter aber groß genug, dann muss er keine Dienstleistungen von außerhalb einkaufen. Er kann sie selbst durchführen oder aber – so, wie es beispielsweise die LEG macht – er gründet einfach Tochterfirmen und kauft die Dienstleistungen, die in und an seinen Gebäuden erbracht werden, dort.

In Rauxel haben sich jetzt LEG-Mieter zusammengetan um gemeinsam der Nebenkostenabzocke zu begegnen. Teilweise mit Erfolg.

Die LEG teilt in ihrem Wohnungsmarktreport NRW vom 26.9.19 mit: „...dass in einigen Regionen der Leerstand die Herausforderung ist – nicht Wohnungsmangel.“ Dies dürfte auch für Castrop-Rauxel zutreffen. Das InWIS-Institut schätzt die Zahl der leerstehenden Wohnungen in unserer Stadt auf ca.1500.

Wir finden, Leerstände und ein brach liegender Wohnungsmarkt dürfen kein Grund für ein strafloses Nebenkostenkartell sein. Hier ist der Gesetzgeber gefragt, dem Wirtschaften von der rechten in die linke Tasche Einhalt zu bieten.

Im vergangenen Jahr haben sich zwei bundesweite Bündnisse gegen die Auswüchse auf dem Wohnungsmarkt gegründet. „Wohnen ist Menschenrecht“ ist ein Zusammenschluss, in dem vor allem die großen Verbände wie Mieterbund und DGB aktiv sind. Mieterinitiativen und „Recht auf Stadt“ - Netzwerke haben sich im Aktionsbündnis „Gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung“ zusammengeschlossen.