

Stellungnahme der Verwaltung:

Obwohl keine unmittelbare Auskunftspflicht der RBS gegenüber dem Rat der Stadt Bergisch Gladbach als Vertretung der Gesellschafterin besteht, wurde die Geschäftsführung der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft mbH unmittelbar nach Eingang der Anfrage um Stellungnahme zu den in ihre Zuständigkeit fallenden Fragen auch ohne einen entsprechenden Weisungsbeschluss an die städtischen Mitglieder in den Gremien der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft mbH (Aufsichtsrat bzw. Gesellschafterversammlung der RBS) gebeten.

Seitens der Geschäftsführerin der RBS Wohnen, Frau Merschjohann, wurde per Mail vom 21.02.2014 darauf hingewiesen, dass eine sachgerechte Beantwortung der vorgelegten und die RBS betreffenden Fragen in der Kürze der Zeit nicht möglich sei. Auch wies Frau Merschjohann darauf hin, dass sie es für schwierig halte, schriftlich zu den jeweiligen Fragen eine umfassende Antwort zu geben, da diese wohlmöglich zu falschen Interpretationen bzw. Auslegungen führen könnte. Weiterhin wies Frau Merschjohann darauf hin, dass sie in den letzten Jahren immer wieder gerne Einladungen der Rat vertretenen Fraktionen angenommen und dabei über die RBS mit all ihren Facetten berichtet habe. Die Fraktion, der Herr Santillán als Fraktionsvorsitzender vorstehe, habe diese Möglichkeit bisher nicht genutzt.

Ungeachtet dessen können Bezug nehmend auf die Fragen der Fraktion DIE LINKE./BfBB zusammengefasst folgende Antworten gegeben werden:

1. Wohnungsbestand

„Wie viele sozial geförderte Wohnungen der Rheinsch-Bergischen Siedlungsgesellschaft befinden sich im Stadtgebiet Bergisch Gladbach?“

Laut Geschäftsbericht der RBS (einsehbar im Internet unter <http://www.rbs-wohnen.de/presse.aspx>) wurden 34 % des gesamten Wohnungsbestandes der RBS Wohnen sozial gefördert. Dies entspricht einer Anzahl von 627 Wohnungen, wo denen sich rund 95 % innerhalb des Stadtgebietes von Bergisch Gladbach befinden.

„Wie viele sozial geförderte Wohnungen befinden sich insgesamt im Stadtgebiet Bergisch Gladbach?“

1.848 Wohnungen.

„Wurden auch die noch in der Sozialförderung befindlichen Wohnungen der RBS saniert? Welche davon in Bergisch Gladbach?“

Laut Aussage der RBS wurden in den letzten 10 Jahren über 1.000 Wohnungen energetisch modernisiert, dazu wurden noch unzählige Heizungsanlagen erneuert. Diese befanden sich überwiegend in Bergisch Gladbach; es waren auch öffentlich geförderte Wohneinheiten darunter.

2. Finanzierung

„Warum wurden Wohnungen der RBS frei finanziert und nicht aus Mitteln der Wohnungsbauförderung?“

Laut Aussage der RBS sind die Wohnungsbauförderungsmittel des Landes auch von anderen Wohnungsbauunternehmen nicht ohne Grund nicht abgerufen worden, so dass sich die NRW-Bank mit Unterstützung der Verbände in einem Denkprozess befindet. Die RBS habe dennoch fast alle Modernisierungsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln über die Kreditanstalt für Wiederaufbau finanziert. Trotz der günstigen Finanzierungssituation habe die RBS immer einen hohen Anteil an Eigenmitteln eingebracht, um die Nettokaltmiete günstig zu halten.

3. Mieten

[Diverse Fragen]

Seitens der RBS wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Modernisierungsmaßnahme nur ein Bruchteil der rechtlich möglichen Anteile auf die Modernisierungumlage umgelegt wird, was dazu führt, dass anstelle des nach BGB rechtlich möglichen Anteils von 11 % teilweise nur 4 % umgelegt würden. Im geförderten Bestand wird die ergänzende Wirtschaftlichkeitsberechnung dem Wohnungsamt vorgelegt.

Im Eigentum der RBS stehen derzeit ca. 1.850 Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach. Der Mietpreis (nettokalt) liegt im Durchschnitt 20 % unter den Werten des Mietenspiegels der Stadt („trotz“ energetischer Modernisierung). Etwa 1.400 Wohnungen bieten einen Gesamtpreis, der im Rahmen der so genannten „Unterkunftskosten“ liegt, also den Beträgen, die das Jobcenter für die Bezieher von Transfereinkommen anerkennt und übernimmt („trotz“ energetischer Modernisierung).

4. Fragebogen

[Diverse Fragen]

Gemäß Mail vom 21.02.2014 wird seitens der RBS hierzu folgendes ausgeführt: „Schließlich fühlen wir uns unseren Kunden, den Mieterinnen und Mietern verpflichtet. Mit der Verwendung eines in der Branche üblichen, mit dem Datenschutz abgestimmten Fragebogens schützen wir diejenigen Interessenten, die ihre finanziellen Möglichkeiten falsch einschätzen und können bei der Vermietung der Wohnungen auf Bewohnerstrukturen und Hausgemeinschaften Rücksicht nehmen. Nicht nur der Wohnungssuchende ist hier in den Fokus zu rücken, auch der wohnende Bürger. Eine weitere Auswertung der Daten erfolgt nicht und selbstverständlich vermieten wir auch an Interessenten mit Schulden. Wir treffen hier häufig Regelungen die dazu beitragen, die Miete für das Unternehmen und damit die Wohnung für den Mieter langfristig zu sichern. Dies geht nur mit einer entsprechenden Transparenz.“

5. Kündigungen

[Diverse Fragen]

Zitat aus der Mail vom 21.02.2014:

„In den letzten zehn Jahren haben wir im Schnitt jährlich 3-4 Wohnungen im gerichtlichen Zwangsvollstreckungsverfahren räumen müssen. Wenn keine Mietzahlungen eingehen oder/und das Mietverhältnis für die Nachbarn untragbar wird, haben wir zu handeln. Sie wissen bestimmt alle, dass wir ansonsten keine Gelegenheit haben, Mietverhältnisse zu beenden (Eigenbedarf für eine GmbH gibt es nicht), aber auch kein Interesse. Im Verhältnis zu unserer Wohnungsanzahl, zu den vorhandenen Mietschulden und den Nachbarschaftsstreitigkeiten, die wir zu schlichten versuchen, aber auch im Vergleich mit anderen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sind die Zahlen zu vernachlässigen, auch wenn fast jeder einzelne Fall natürlich tragisch ist und wir auch um jeden kämpfen.“

6. Kapital und Gewinne

„Die Stadt Bergisch Gladbach strebt eine höhere Gewinnausschüttung an die Stadt an. Welche Gewinnausschüttungen an die Stadt sind für die nächsten 5 Jahre geplant?“

Zur Frage der Gewinnausschüttung der RBS hat sich der Haupt- und Finanzausschuss in nicht öffentlicher Sitzung am 13.10.2011 (Drucksachenummer 0475/2011) ausführlich beschäftigt. Es wird auf die Vorlage und die Niederschrift zu dieser Sitzung verwiesen.