

01 - Büro der Oberbürgermeisterin

Datum:
11.09.2024

Antrag

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Antrag "Schluss mit der Vonovia-Hölle in Kaltenmoor" (Antrag der Gruppe die Partei/Die Linke vom 10.09.2024, eingegangen am 10.09.24 um 22:22 Uhr

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
N	29.10.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	30.10.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Die Verwaltung nimmt zu dem beigefügten Antrag unter Bezugnahme auf die Inhalte der Stellungnahmen zu dem Antrag „Vonovia-Wohnungen in Lüneburger Hände“ der SPD-Fraktion vom 07.05.2024 (VO/11297/24) nebst Änderungsanträgen sowie der Anfrage „Energiesperren in Lüneburg“ der Gruppe Die Partei/Die Linke vom 09.09.2024 wie folgt Stellung:

Anlässlich der Informationsveranstaltung zur Fernwärme in Kaltenmoor am 15.04.2024 wurde seitens der Stadtverwaltung zugesagt, weitergehende Fragen rund um das Thema Fernwärme durch den Gutachter der Firma UTEC klären zu lassen. Die entsprechenden Antworten sollten zunächst der Stadtverwaltung und den Mitgliedern des Arbeitskreises Fernwärme und im Anschluss allen Interessierten im Rahmen einer weiteren Informationsveranstaltung vorgestellt werden.

Die hierfür erforderliche und zunächst auch stattgefundene Kooperation mit der Avacon Natur GmbH wurde zwischenzeitlich aufgrund einer durch den Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. erhobenen Unterlassungsklage gegen die Avacon Natur GmbH von dieser ruhend gestellt. Der Prüfauftrag durch die Firma UTEC kann daher derzeit in weiten Teilen nicht abgearbeitet werden. Der Arbeitskreis Fernwärme wurde über den Sachstand informiert.

Fragen der Abrechnungspraxis der Vonovia SE waren von diesem Prüfauftrag allerdings nicht umfasst. Zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem Unternehmen Vonovia SE bestehen keinerlei vertragliche oder sonstige Verhältnisse, aus denen die Durchsetzung von Rechten oder Pflichten im Hinblick auf die Ausgestaltung der Nebenkostenabrechnungen ableitbar wären. Aus diesem Grunde ist es der Stadtverwaltung rechtlich auch nicht möglich, die von der Die Linken geforderten Schritte einzuleiten oder etwaige Vertragsstrafen geltend zu machen.

Dies heißt selbstverständlich nicht, dass nicht auch die Stadtverwaltung die Auffassung vertritt, dass im Falle rechtswidriger Abläufe die Vonovia zu einer rechtmäßigen Vorgehensweise aufgefordert werden sollte. Die Verwaltung hat dies mit der gebotenen Vorsicht bei der Aufstellung von Thesen getan und ist beispielsweise mit ihrer Forderung zur generellen Anpassung von Vorauszahlungen an die realen Wärmepreise nicht durchgedrungen.

Zu diesem Zwecke können aus den Reihen der Politik selbstverständlich auch Forderungen gegenüber der Vonovia formuliert werden. Klar sein muss aber, dass auch diese rechtlich nicht durchsetzbar wären, sondern lediglich dazu dienen können, die Thematik in der öffentlichen Wahrnehmung präsent zu halten.

Das Recht, vertragliche Ansprüche gegenüber der Vonovia SE geltend zu machen, steht letztlich ausschließlich den jeweiligen Mieter:innen als Vertragspartner:innen der Vonovia zu. Aus diesem Grunde ist es aber auch ein Anliegen der Stadtverwaltung, die Mieter:innen im Stadtteil Kaltenmoor zu stärken. Wie in der Vorlage VO/11297/24-3 (Änderungsantrag "Mieter:innen nachhaltig helfen" "Vonovia-Wohnungen in Lüneburger Hände" (gemeinsamer Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen und der FDP-Fraktion)) ausgeführt, könnte dies durch die Einrichtung einer Anlaufstelle zur Aufnahme mietrechtlicher Belange erfolgen.

Konkret heißt es dort:

„Eine solche Anlaufstelle zur Aufnahme von mietrechtlichen Belangen oder zur Aufnahme und Beratung von baulichen Mängeln würde entsprechend den Druck auf die Vonovia SE und auf einen etwaigen Käufer der Wohneinheiten entscheidend erhöhen. Die Ausgestaltung einer solchen Anlaufstelle bzw. Beratungsbüros ist inhaltlich zu konkretisieren und mit den notwendigen Ressourcen zu versehen. Sofern das Beratungsbüro durch die Einwohner entsprechend gut angenommen wird sowie ein Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot durchgesetzt wird, sollte sichergestellt sein, dass entsprechende Ressourcen vorsorglich, ggf. nach Freigabe durch den Rat, kurzfristig geschaffen werden könnten.“

Aufgrund der skizzierten rechtlichen Hintergründe sieht die Verwaltung den eigenen *rechtlichen* Handlungsspielraum in Bezug auf individuelle Vertragsverhältnisse als ausgeschöpft an. Unabhängig hiervon gilt es weiterhin, die baurechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		

6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
- Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
und/oder
- Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
- Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 93,-- €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Antrag „Schluss mit der Vonovia-Hölle in Kaltenmoor“

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT II

DEZERNAT VI

DEZERNAT III

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 10. September 2024

Antrag: Schluss mit der Vonovia-Hölle in Kaltenmoor!

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

Die Linke im Lüneburger Stadtrat fordert

- i) unverzüglich, wie bereits von der Stadtverwaltung angekündigt, eine erneute vertiefte Überprüfung des unsäglichen Verhaltens und der dubiosen Geschäftspraktiken der Vonovia gegenüber ihren Mieter*innen durchzuführen und eine öffentlich zugängliche Berichterstattung über die Ergebnisse bereitzustellen.

Bei Feststellung dubioser Praktiken sollte die Stadt

- ii) umgehend auf die Unterlassung solcher Praktiken hinwirken und prüfen, ob und in welchem Umfang Vertragsstrafen geltend gemacht und weitere rechtliche Schritte eingeleitet werden können.
- iii) Den Mieter*innen sollte zudem die Gelegenheit gegeben werden, Beschwerden vorzubringen und diese sollten in die vertiefte Überprüfung einbezogen werden.

Begründung

Im Februar 2024 hatte die Stadt einen externen Gutachter der Firma UTEC in Kaltenmoor eingesetzt, um die Geschäftspraktiken der Vonovia zu überprüfen. Dabei wurde festgestellt, dass die Vonovia sich über überhöhte Vorauszahlungsberechnungen bereichert. Die Landeszeitung berichtete zudem, dass der Konzern, Dienstleistungen wie Gartenpflege, Winterdienst und Gebäudereinigung in Rechnung stellt, obwohl diese nicht ausgeführt werden. Die Verwaltung kündigte an, eine erneute Prüfung vornehmen zu wollen.

Nicht allein in Lüneburg werden wiederkehrend Vorwürfe von Mieter*innen gegen Vonovia laut. Umstrittene Mieterhöhungen, fehlerhafte Modernisierungumlagen und zu hohe Betriebskostenabrechnungen lassen Menschen, die in Wohnungen der Vonovia wohnen, verzweifeln. Während in Kaltenmoor Betonbrocken von den Wänden platzen und Menschenleben gefährdet werden, die Balkone wackeln, die Fensterrahmen vergammeln und durch die sanierungsbedürftigen Decken und Wohnungswände wahlweise Regenwasser und Schimmel trieft, wird die Verzweiflung und die Wut der Mieter*innen immer größer. Denn Vonovia rechnet weiterhin in überhöhtem Maße ab. Die Stadt muss eingreifen und dafür Sorge tragen, dass die Mieter*innen dem Konzern nicht schutzlos ausgeliefert sind. Die Stadt ist in einer stärkeren Position als die einzelnen Mieter*innen und darf dem Konzern nicht weiter beim unrechtmäßigen Abkassieren zusehen. Es reicht nicht, eine oberflächliche Schadensbegutachtung zu machen und hier und da auf Nachbesserung zu drängen. Wir fordern ein unverzügliches Ende der Vonovia-Hölle in Kaltenmoor!

Mit freundlichen Grüßen



Ratsmitglied Die PARTEI / Die Linke



Gruppensprecherin Die PARTEI / Die Linke