

RHEIN-NECKAR-ZEITUNG

Rhein-Neckar-Zeitung GmbH, Neugasse 2, 69117 Heidelberg
Internet: www.rnz.de. Erscheint werktäglich in 9 Ausgaben



Zustell-Service: Tel. (0 62 21) 5 19 - 13 00, Fax 5 19 - 9 13 00.
Anzeigen-Annahme: Tel. (0 62 21) 5 19 - 11 90, Fax 5 19 - 9 11 50.
Verlag und Redaktion: Tel. (0 62 21) 5 19 - 0, Fax 5 19 - 9 50 00.

HEIDELBERGER

NACHRICHTEN

Auszug aus der Ausgabe Nr. 246 vom 23.10.2019

© Rhein-Neckar-Zeitung

RNZ-LEXIKON

Vonovia

Das Unternehmen Vonovia ist mit einem Bestand von 358 000 Wohneinheiten in Deutschland der größte Vermietungsbetrieb. 2001 unter dem Namen Deutsche Annington gegründet, begann die in Bochum sitzende Firma einst die sogenannten Eisenbahnerwohnungen des Bundes aufzukaufen. In der Folge sicherte sich Vonovia vor allem Immobilien aus staatlichem Besitz und frühere Werkswohnungen großer Unternehmen – und verfolgte eine aggressive Expansionsstrategie. Der Aufkauf der Konkurrenz ließ das seit 2015



börsennotierte Unternehmen stetig wachsen.

Im Geschäftsjahr 2018 beliefen sich die Mieteinnahmen der Wohnungsgesellschaft auf etwa 1,9 Milliarden Euro. Die durchschnittliche Vonovia-Kaltmiete lag bei 6,52 Euro pro Quadratmeter. In Berlin (42 000) und im südlichen Ruhrgebiet (43 000) verzeichnet Vonovia die meisten Bestände.

Stetig steigende Gewinne gehen bei Vonovia aber auch mit massiver Kritik von Mietern einher, die dem Unternehmen mangelnde Instandhaltung und nicht nachvollziehbare Nebenkostenabrechnungen vorwerfen. make

Wie Berlin den Wohnungsmarkt revolutionieren könnte

Mit dem Mietendeckel betritt die Hauptstadt politisch und rechtlich Neuland – Wie soll das funktionieren?

Von Stefan Kruse

Berlin. Revolution auf dem Wohnungsmarkt oder verfassungswidriger Irrweg? Am Dienstag hat der rot-rot-grüne Senat einen Gesetzentwurf für einen bundesweit bisher einmaligen Mietendeckel beschlossen. Auf Vermieter wie Mieter kommt einiges zu. Hintergründe:

Was heißt Mietendeckel? Berlin will die Mieten für 1,5 Millionen nicht preisgebundene Wohnungen für fünf Jahre auf dem Stand vom 18. Juni einfrieren. Damals hatte der Senat erste Eckpunkte des Vorhabens beschlossen. Die sich seit Jahren drehende Spirale, bei Neuvermietungen grundsätzlich höhere Mieten aufzurufen und im Bestand regelmäßig draufzusatteln, soll so gestoppt werden. Das Gesetz soll Anfang 2020 in Kraft treten und gilt für alle Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden.

Woher rührt der Anstieg der Mieten? Angesichts niedriger Zinsen und der Attraktivität Berlins hat sich die Hauptstadt zu einer Spielweise für internationale Investoren und Rentenfonds entwickelt. In Erwartung hoher Gewinnmargen haben sie sich hier wie auch in anderen Metropolen zu „Mondpreisen“ eingekauft, wie Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier einmal kritisierte. Nun wollen sie das bei der Miete wieder reinholen. Gleichzeitig wird Wohnraum knapp, weil der Neubau der Nachfrage hinterherhinkt. Ein Grund: Hohe Grundstückspreise und immer komplexerer Auflagen machen Bauen teurer. Folge: Es entsteht zu wenig preisgünstiger Wohnraum.



Im Schatten des „Alex“: Wohnblock in der Nähe des Fernsehturms Berlin-Mitte. Foto: dpa

Wie machen sich Obergrenzen bemerkbar? Eine Wohnung darf also beim Einzug eines neuen Mieters nicht teurer als für den Vormieter sein und dürfte – wenn der alte Mietpreis über der Obergrenze lag – in vielen Fällen sogar billiger werden.

Gibt es Ausnahmeregelungen? In zwei Fällen dürfen Vermieter die Obergrenzen überschreiten: Sind Wohnungen besonders hochwertig ausgestattet, können sie einen Euro je Quadratmeter draufschlagen. Auch im Falle von Modernisierungen für mehr Klimaschutz und Barrierefreiheit soll ein Aufschlag von maximal einem Euro erlaubt sein.

Bestimmt der Staat auch Obergrenzen? Teil des Gesetzentwurfes ist eine Tabelle mit solchen Obergrenzen je nach Baujahr und Ausstattung der Wohnung. Der Höchstwert liegt bei 9,80 Euro kalt je Quadratmeter. Grundlage ist der Mietenspiegel 2013 – in jenem Jahr galt der Wohnungsmarkt in Berlin noch als gesund.

Können Bestandsmieter ihre Miete senken? Das soll bei „Wuchermieten“ möglich sein, die mehr als 20 Prozent über den Obergrenzen liegen. Mieter sollen dann beim Senat eine Absenkung auf diesen Wert beantragen können. Kompliziert wird es, weil noch Zu- oder Abschläge auf Basis der Lage möglich sein sollen. Das braucht Zeit zur Vorbereitung und bis zu 250 neue Beschäftigte in der Verwaltung. Daher soll die Senkungsregelung erst neun Monate nach dem Mietendeckel in Kraft treten, also voraussichtlich Ende 2020.

Ist der Mietendeckel rechtlich anfechtbar? Darüber gehen die Meinungen auseinander. Als sicher gilt, dass der Eingriff in die Eigentumsrechte Klagen nach sich zieht und Gerichte bis hin zum Bundesverfassungsgericht beschäftigen wird. Die Frage ist zudem, ob das Land überhaupt Mieten regulieren darf. Der Senat sagt „ja“, da seit der Föderalismusreform 2006 zwar der Bund für Mietenpolitik, die Länder indes für Wohnungswesen zuständig sind. Inwieweit ein jahrelanges juristisches Tauziehen Mietern hilft, bleibt abzuwarten.

Wie fallen die Reaktionen aus? In Berlin läuft die Wohnungswirtschaft ebenso wie CDU, FDP und AfD Sturm gegen die Pläne. Sie kritisieren, dass Investitionen in Modernisierungen und der Wohnungsbau lahmgelegt würden. Rolf Gaßmann, Landesvorsitzender des Deutschen Mieterbundes Baden-Württemberg, meint: „Wenn sich die CDU nicht in Sachen Mietpreisbegrenzung bewegt, wird auch der Mieterbund in Baden-Württemberg die Diskussion um die Einführung eines Mietendeckels führen, gegebenenfalls auch mit dem Mittel des Volksbegehrens.“

Brauchen wir einen bundesweiten Mietendeckel?

Vorbild Berlin? – Zwei kontroverse Gastbeiträge aus den Oppositionsreihen im Deutschen Bundestag

Pro



85 Prozent der Berlinerinnen und Berliner wohnen zur Miete. Immer mehr Menschen konnten sich angesichts des drastischen Mietenanstiegs der letzten Jahre ihre Wohnung nicht mehr leisten oder hatten Angst, sie zu verlieren. Der Berliner Mietendeckel verschafft den Mieterinnen und Mietern hier eine Atempause: Die Mieten werden fünf Jahre eingefroren. Bei Neuvermietung gelten Obergrenzen. Zu hohe Mieten können bei Neuvermietung abgesenkt werden. Mietsteigerungen durch Modernisierung werden beschränkt. Mit dem Mietendeckel wird das neoliberale Dogma des sich selbst regulierenden Marktes gebrochen. Der sogenannte „freie Markt“ diene zuletzt vor allem denjenigen, die Profite machten mit dem Kauf und Verkauf von Wohnungen oder deren Vermietung zu Höchstpreisen. Diese Form der

Gewinnmaximierung wird nun begrenzt. Stattdessen werden überzogene Mieten gekappt und damit auch die grassierende Spekulation mit Wohnraum eingedämmt. Die Bezahlbarkeit der Miete geht nun vor. Den Schutz vor Verdrängung hat kürzlich auch das Bundesverfassungsgericht höher gewertet als die Renditeerwartungen von Anlegern. Wenn nun von der Immobilienlobby mit dem Abzug der Investitionen gedroht wird, ist das politisch motivierte Panikmache. In den vergangenen zehn Jahren wurde in Berlin fast zehn Mal so viel in die Modernisierung des Bestands investiert wie in Neubau. Mieten in Neubauten nach 2014 sind vom Mietendeckel ausgenommen. Das bedeutet, dass ab jetzt mehr Investitionen in den Neubau gelenkt werden. Dort gehören sie auch hin. Mit dem Mietendeckel schreibt Berlin Geschichte. Es hat jetzt den besten Mieterschutz der Republik.

Caren Lay (46) aus Bautzen ist stellvertretende Vorsitzende der Linksfraction im Bundestag.

Contra



Der rot-rot-grüne Mietendeckel ist ein hässliches Besteck aus der Sozialismus-Küche. Kleine Hauseigentümer und Genossenschaften werden faktisch enteignet, Vertrauen in Planungssicherheit und Rechtsstaat untergraben – und dabei keine einzige neue Wohnung geschaffen. Neuer Wohnraum entsteht nicht durch Planwirtschaft, das hat die Geschichte der DDR gezeigt. Um Wohnraummangel zu beseitigen und Mieten zu senken, muss vielmehr das Angebot vergrößert werden. Und dazu müssen wir bauen, nicht deckeln. Hier könnte nicht nur der Berliner Senat, sondern auch die Bundesregierung wirklich etwas tun. Beispielsweise indem das Baurecht endlich wieder vereinfacht wird. Seit 1990 hat sich die Zahl der Regulierungen in diesem Bereich vervierfacht – auf mittlerweile 20 000. Dieser Wildwuchs

muss zurückgeschnitten und Baustandards kritisch überprüft werden. Denn immer neue und strengere Vorschriften treiben die Baupreise. Die Folgen: steigende Wohnkosten. Wir brauchen weniger Reglementierung und stattdessen bessere Anreize und kluge Förderprogramme, um mehr zu bauen und zu sanieren. Sowohl bei der Grunderwerb- als auch der Grundsteuer und bei der Klima- und Energiepolitik sollte jede Maßnahme auf ihre Wirkung auf die Wohnkosten hin überprüft und stark Verteuerndes unterlassen werden. Denn gerade sie bestimmen maßgeblich die Wohnnebenkosten als zweite Miete. Dass es in Berlin und anderen Städten zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt, ist kein Markt-, sondern ein Politikversagen: zu viel Bürokratie, zu wenig Bauland, zu hohe Kosten. Dagegen helfen keine Rezepte aus der sozialistischen Mottenkiste. Dagegen hilft nur eine Politik, die eine Großstadt nicht mit einer Experimentierküche verwechselt.

Linda Teuteberg (38) aus Potsdam ist FDP-Generalsekretärin.