

Bundespolitik in Düsseldorf

„Wohnen ist das Thema der Mitte der Gesellschaft“

Foto: Studio Frankhauser Düsseldorf



André Juffern (l.) und Ralph Brinkhaus reden über Wohnungspolitik

Die Fragen zum bezahlbaren Wohnen bewegen die Politik derzeit bis in die höchsten Ebenen. Anfang März war deshalb der Geschäftsführer des Mietervereins Leverkusen, André Juffern, in Düsseldorf zu einer Veranstaltung mit Ralph Brinkhaus, dem Fraktionsvorsitzenden der CDU/CSU-Bundestagsfraktion geladen.

Brinkhaus äußerte sich zu vielen Zukunftsfragen, unter anderem nahm aber das Thema „bezahl-

bares Wohnen“ einen prominenten Platz seines Vortrages und der anschließenden Diskussion ein. Brinkhaus nannte dieses Thema eines der wichtigsten Aufgaben für die Mitte unserer Gesellschaft.

Die größte Regierungsfraktion im deutschen Bundestag möchte auf der einen Seite weiter die Möglichkeit zum Eigentumserwerb fördern, gleichzeitig die Mieten in einen bezahlbaren Rahmen zurückbringen. Hierzu

soll mittelfristig die Bautätigkeit deutlich steigen, so dass der Wohnungsmarkt ausgeglichen wird und wieder funktioniert.

Um dies zu erreichen, nannte er eine Vielzahl an Maßnahmen, die die Bundesregierung bereits auf den Weg gebracht hat und die auch weiterhin hohe Priorität haben: die Einführung der Mietpreisbremse, die in angespannten Wohnungsmärkten wie Leverkusen verhindern soll, dass die Mieten bei Wiedervermietung

zu stark angehoben werden, die Möglichkeit der Länder, bei Umwandlung in Eigentumswohnungen eine bis zu zehnjährige Kündigungssperre festzulegen und die seit Anfang 2019 neu eingeführten Mieterschutzgesetze, die die Mieterhöhungen bei Modernisierungen reduzieren sollen.

Auch wenn nach Ansicht des Mietervereins Leverkusen die Maßnahmen noch nicht ganz ausreichend sind, wurde doch deutlich, dass die Politik auf Bundesebene die Sorgen der Mieter ernst nimmt und das Thema endlich den hohen Stellenwert bei den Regierenden hat, den es verdient.

Die politischen Forderungen zum Thema des Mietervereins Leverkusen wurden weitergegeben und von Herrn Brinkhaus dankend angenommen.

Auch andere große Zukunftsthemen wie den generellen gesellschaftlichen Zusammenhalt, die Zukunft der Arbeit, Europa und Weltpolitik wurden thematisiert. Insgesamt kann es nur positiv für den Mieterschutz sein, mit der Politik eng im Gespräch zu bleiben um damit für die Mieterinnen und Mieter Lösungen für die bestehenden Probleme zu erreichen. Der Mieterverein Leverkusen wird darum auch weiter auf allen Ebenen, regional aber auch landes- und bundespolitisch aktiv bleiben. ■

Neuer Mietspiegel: Mieterverein bereitet sich auf Mieterhöhungen vor

Pünktlich zum Auslaufen des ersten qualifizierten Mietspiegels für das Gebiet der Stadt Leverkusen wurde der Mietspiegel 2019 veröffentlicht, der bis März 2021 gültig ist. Positiv hieran ist, dass damit die Mieter und Vermieter in der Stadt weiterhin eine verlässliche und gesetzlich vorrangige Quelle haben, durch die die ortsübliche Vergleichsmiete festgelegt wird. Allerdings gibt der Mietspiegel die vom Mieterverein und auch in

den Medien immer wieder ange-mahnten Mieterhöhungen flächendeckend wieder: Das Mietniveau ist im Vergleich zum vorherigen Mietspiegel um rund vier Prozent höher.

Auch wenn der Mieterverein natürlich lieber geringere Steigerungen gesehen hätte, wäre es realitätsfremd, die seit Jahren angemahnten Mietsteigerungen zu leugnen. Die Steigerungen bei der Neuvermietung schlagen nun auch auf die bestehenden

Mietverhältnisse durch. Immerhin ist dadurch, dass weiterhin ein qualifizierter Mietspiegel besteht, unseriösen oder unwisenden Vermietern, die sich auf untaugliche Daten aus anderen Quellen berufen – zum Beispiel Maklerportale im Internet –, gut entgegenzutreten: Vor solchen Daten, wie auch vor der Begründung einer Mieterhöhung mit „Vergleichswohnungen“, hat der Mietspiegel grundsätzlich Vorrang. Der Mietspiegel gilt auf-

grund der Mietpreisbremse mit einem Aufschlag von zehn Prozent auch als höchstzulässige Grenze bei der Neuvermietung. Für seine Mitglieder prüft der Mieterverein Leverkusen natürlich gerne die nun zu erwartenden Mieterhöhungen.

Der Mietspiegel gilt zunächst nur für das Stadtgebiet Leverkusen. Für Leichlingen und Burscheid wird erwartet, dass in den nächsten Monaten ebenfalls neue Mietspiegel erscheinen. ■

Der Mieterverein Leverkusens ist neben seiner Beratungstätigkeit für seine Mitglieder auf allen Ebenen politisch tätig. Diese politischen Vorschläge und Forderungen bringt der Mieterverein sowohl im Deutschen Mieterbund als auch in eigenen politischen Veranstaltungen momentan ein.

Wohnen wird für viele Menschen in Ballungsräumen mehr und mehr zur Belastung. Die Mieten steigen deutlich stärker als die Einkommen, bei mehr und mehr Haushalten liegt die Wohnkostenbelastung inzwischen in Dimensionen von 40 bis 50 Prozent des Nettoeinkommens, ein Wert, der noch vor wenigen Jahren als „unzumutbar“ eingeschätzt wurde.

Das Problem betrifft primär Mieter. Durch die steigenden Mieten, und die Konkurrenz mit professionellen Vermietern sind aber mittelbar Kaufinteressenten ebenso betroffen.

Mitglieder der Bundesregierung haben den Wohnungsmarkt als „die soziale Frage unserer Zeit“ bezeichnet. Es wird aus einigen politischen Lagern bereits „Vergesellschaftung“, also Enteignung der Vermieter gefordert, andere Populisten verfallen in ihre gewohnten Schemata und machen entgegen der Faktenlage wie so oft die Migration für das Problem alleinverantwortlich.

Aspekt 1: Wohnungsbau und Übergangslösungen

Langfristig, da sind sich alle seriösen Akteure einig, kann nur eine ausgeglichene Wohnraumversorgung – also Wohnungsbau – das Problem lösen. Die derzeitige Bautätigkeit liegt aber nach diversen Untersuchungen derartig stark unter dem tatsächlichen Bedarf, dass allein die Nachholung Jahre dauern und Milliardenkosten verursachen wird.

Übergangsweise müssen Wege gefunden werden, die heutige Situation zu entschärfen und den Druck nicht noch weiter wach-

Lösungsansätze für die Wohnungsversorgung

sen zu lassen. Echte Kappungen bei den Mieten, z. B. auf Basis der auch im geförderten Wohnungsmarkt bewährten Kostenmiete, wären hier taugliche Maßnahmen.

Aspekt 2: Gleichbehandlung von kleinen und mittelständischen Vermietern mit Großunternehmen

Wohnen ist neben der Erwerbstätigkeit einer der ganz zentralen Aspekte jeder Lebensführung. Jeder muss wohnen. Gerade im preisgünstigen und damit bezahlbaren Segment haben viele Mieter aber keine andere Chance als die Wahl einer Wohnung bei einem Immobilienkonzern. Auch wenn diese insgesamt unter zehn Prozent des deutschen Wohnungsmarktes kontrollieren, konzentriert sich der Bestand zum einen lokal auf die Ballungsgebiete und zum anderen systematisch eher im unteren bis mittleren Qualitäts- und Preisstandard. Also genau dort, wo die Probleme am größten sind.

Das Mietverhältnis bei einem solchen Unternehmen ist ebenso wenig mit einem Vertrag bei einem Kleinvermieter vergleichbar, wie ein Arbeitsverhältnis bei einem Weltkonzern mit einem lokalen Handwerksbetrieb. Aspekte wie persönlicher Kontakt, gegenseitige Wertschätzung, Ansprechbarkeit und Augenhöhe fehlen. Dennoch gelten, anders als im deutschen Arbeitsrecht, die selben gesetzlichen Regelungen für kleine und große Vermieter.

Die Folge ist, dass ein gesetzlicher Mieterschutz, der für Großvermieter angemessen wäre, einige Kleinvermieter erdrücken würde. Hier darf nicht gleichbehandelt werden, was ungleich ist. Deutschland hat durch das

Kollektivarbeitsrecht, Mitbestimmungsrechte und die Sozialpartner im Arbeitsrecht eine der sozialen Marktwirtschaft Rechnung tragende und seit Jahrzehnten bewährte Lösung. Eine derartige Lösung brauchen wir für das Mietrecht in ähnlicher Form.

Auch die Befreiung von der Grunderwerbssteuer auch für Mietwohnungen bei „Share-Deals“ ist zum einen ein ungerechtfertigter Marktvorteil für Immobilienunternehmen im Vergleich zu Privaten. Durch diese Regelung sind Immobilienspekulationen erst attraktiv geworden. Auch hier wird verglichen, was nicht vergleichbar ist: Betriebsimmobilien, die primär der Produktivität dienen, wie Fabriken, Geschäftsräume oder sonstige wirtschaftliche Nutzflächen, können durchaus anders besteuert werden als Wohnimmobilien.

Aspekt 3: Zersplitterung des Miet- und Wohnungsbaurechts

Durch die Föderalismusreform wurde der soziale Wohnungsbau dem Bund entzogen. Dies hat sich als Fehler erwiesen, da die Länder, auch aufgrund finanzieller Möglichkeiten sehr unterschiedlich mit dem Thema umgehen. Auch die Differenzierung bei Kappungsgrenzen, Kündigungssperrfrist und Mietpreisbremse können, teilweise zugunsten der Mieter, teilweise auch zugunsten von Vermietern, zu ungerechten Ergebnissen führen. Bevorzugt werden

hier wieder professionelle überregionale Akteure, die kostenintensive Rechtsabteilungen haben und sich mit diesem Wissens- und Marktvorteil die profitabelsten Bereiche aussuchen können.

Aspekt 4: Betriebskosten

Durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes im Bereich der Darlegungs- und Beweislast hat sich in den vergangenen 15 Jahren die Praxis der Betriebskosten massiv geändert. Natürlich ist es gerechtfertigt, dass jeder – Mieter wie Eigentümer – die notwendigen Nebenkosten seiner Wohnung zahlt.

Dadurch, dass aber bei überbeurteilten Nebenkosten der Mieter bezüglich der Unwirtschaftlichkeit in der Beweislast steht und die Anbieter zunächst nur den Kostenanfall nachweisen müssen, ist es gerade bei intransparenten Verträgen für unseriöse Anbieter leicht, sich hier in unmoralischer Weise zu bereichern. Hausmeisterdienste, die kaum Leistung bringen, aber deutlich teurer werden, konzerninterne Anbieter von Wärme, Dienstleistungen, Fernseh- und inzwischen auch Stromversorgung sorgen dafür, dass einige Vermieter nicht mehr nur, wie dies gesetzlich geplant und auch gerecht ist, die Kosten übertragen, sondern damit auch noch in erheblichen Maße Gewinne auf Kosten der Mieter machen und als Kollateralschaden lokale Kleinunternehmen verdrängen. Durch Verbote, mit Betriebskosten Gewinne zu erwirtschaften, sowie durch eine Verlagerung der Beweislast der Wirtschaftlichkeit auf die Vermieter können solche, fast ausschließlich von Großvermietern angewendeten Methoden, bekämpft werden. ■



Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen