

Regulierung des Wohnungsmarktes

M1 Volksbegehren gegen hohe Mieten

1 Mieter-Initiativen starten heute ein neues Volksbegehren. Das Ziel: Mehr öffentlicher Wohnraum, der zudem günstiger sein soll.

Eine Gruppe von Mieterschützern und anderen Aktivisten will am Dienstag ein neues Volksbegehren starten. Das Ziel ist ein sozialerer Wohnungsmarkt mit günstigeren Mieten.

Bis zur Abgeordnetenhauswahl im Herbst 2016 sollen die Vorbereitungen abgeschlossen sein.

Zeitgleich mit der Wahl sollen die Berliner dann über den von der Initiative vorgelegten Gesetzentwurf entscheiden. Bis dahin muss viel passieren.

Am Dienstag will die Gruppe ihr Projekt »Berliner Mieten Volksentscheid« öffentlich vorstellen.

Der Gesetzentwurf, der 52 Paragraphen umfasst, liegt dem Tagesspiegel vor. Zentrale Ideen sind erstens die Schaffung eines Wohnraumförderfonds, zweitens die Umwandlung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts¹, drittens die Gestaltung der Miethöhe öffentlich geförderter Wohnungen in Bezug zum Einkommen der Mieter.

¹ Anmerkung Attac: Anstalten öffentlichen Rechts sind rechtlich eigenständige Einrichtungen des Staates (Bund, Länder oder Kommunen) zur Bereitstellung bestimmter öffentlicher Güter. Beispiele sind der öffentliche Rundfunk auf Bundes- und Landesebene oder die kommunalen Sparkassen.

Der Wohnraumförderfonds soll ein Sondervermögen des Landes Berlin werden; das Land soll ihn mit Personal und Geld ausstatten. Der Fonds soll dafür sorgen, dass öffentlich geförderte Wohnungen vorhanden sind, dass sie modernisiert und gerecht verteilt werden und dass besonders geringverdiener nicht verdrängt werden.

2 Städtische Wohnungsunternehmen sollen zu eigenen Anstalten öffentlichen Rechts werden.

Jedes der sechs städtischen Wohnungsunternehmen Degewo, Gesobau, Howoge, Stadt und Land, WBM und Gewobag soll zu einer eigenen Anstalt öffentlichen Rechts werden. Der Gesetzentwurf sieht außerdem vor, dass diese Anstalten dann Tochterunternehmen gründen, um so Baumaßnahmen und Materialbeschaffung für alle gemeinsam zu erledigen. Vorgesehen ist auch, dass Sozialwohnungen, die aus der Förderung gefallen sind, zugekauft werden. In diesen Wohnungen waren die Mieten in den vergangenen Jahren extrem gestiegen.

Die Gestaltung der Miethöhe in Bezug zum Einkommen könnte dazu führen, dass Bewohner desselben Hauses für gleichartige Wohnungen unterschiedliche Mieten zahlen müssten. ■ Quelle: © Fatina

Keilani in *Der Tagesspiegel* vom 08.03.2015

ARBEITSVORSCHLÄGE

1. Lesen Sie M1 und klären Sie Verständnisfragen in Partnerarbeit.

2. Bilden Sie vier gleich große Gruppen und teilen Sie die Texte M2 bis M5 unter den Gruppen auf.

2.1 Lesen Sie Ihren jeweiligen Text und sammeln Sie in Stichworten die Interessen Ihrer Gruppe. Nutzen Sie dabei folgende Fragen:

- Welche finanziellen Interessen haben Sie?
- Welche Wohnungsbaupolitik befürwortet Ihre Gruppe?
- Welche Argumente für Ihre Position könnten in der Öffentlichkeit gut ankommen (und welche nicht)?
- Wie stehen Sie zum Projekt »Berliner Mieten Volksentscheid« (M1)?

2.2 Entwerfen Sie ein Werbeplakat, mit dem Ihre Gruppe in der Öffentlichkeit für oder gegen das vorgeschlagene Gesetz eintritt.

3. Hängen Sie die Werbeplakate der verschiedenen Gruppen im Raum auf.

3.1 Besprechen Sie die Plakate in der Gesamtgruppe und sammeln Sie an der Tafel (weitere) Argumente für oder gegen das vorgeschlagene Gesetz.

3.2 Diskutieren Sie die Pro- und Contra-Argumente. Führen Sie danach eine geheime Abstimmung über das vorgeschlagene Gesetz durch.

4. Recherchieren Sie, wie es mit dem echten Volksbegehren weiterging und nehmen Sie persönlich dazu Stellung.

M2 Die Deutsche Wohnen: Erneut ein Rekordergebnis

1 Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2016
aufgrund von Bewertungsgewinnen und der operativen Performance wiederholt alle wesentlichen Kennzahlen deutlich gesteigert. Der Konzerngewinn lag mit EUR 1,6 Mrd. rund 35 % über dem Vorjahr. [...]

Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen AG: »Unser Fokus auf dynamische Regionen wie Berlin oder Frankfurt, zahlt sich dauerhaft aus. Die gute operative Entwicklung unseres Immobilienportfolios ist die Basis unseres Erfolgs. [...]«

Erneute Steigerung der operativen Ergebnisse

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. Dezember 2016 rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 15,5 Mrd. Die Vertragsmiete im Gesamtbestand belief sich zum Stichtag auf EUR 6,10 je m², bei einem Leerstand von 1,8%. Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen insgesamt ein Mietwachstum von 2,9%, wobei der Großraum Berlin 3,5% beisteuerte. Der Leerstand im Berliner Bestand lag bei 1,6%. [...]

Im Berichtsjahr konnten die Vertragsmieten auf EUR 704,5 Mio. (Vorjahr: EUR 634,0 Mio.) gesteigert werden, mit einem operativen Ergebnis (Net Operating Income – NOI) von EUR 545,7 Mio. (Vorjahr: EUR 474,9 Mio.). [...]

Deutliche Ausweitung des Investitionsprogramms zur Erhöhung der Bestandsqualität

Um die Qualität im Portfolio weiter zu erhöhen, wurde in 2016 ein Investitionsprogramm von EUR 1,0 Mrd. verabschiedet. Das auf fünf Jahre angelegte Programm umfasst rund 30.000 Wohnungen, die auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und

energetisch saniert werden sollen. Zusätzlich wurde ein Nachverdichtungs- und Neubauprogramm in Höhe von knapp EUR 0,5 Mrd. beschlossen, um die bestehenden Flächenreserven effizient zu nutzen und rund 2.200 Wohnungen innerhalb der nächsten vier Jahre zu errichten. Mit ihrem EUR 1,5 Mrd. schweren Investitionsprogramm für Modernisierung und Neubau erwartet die Deutsche Wohnen die zielgerichtete Realisierung weiterer Wertpotenziale in der Zukunft. [...]

Starke Entwicklung am Kapitalmarkt

Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie hat sich 2016 mit einem Kursanstieg von rund 19% erneut hervorragend entwickelt und konnte damit wiederholt die Branchen-Benchmarks wie EPRA Germany übertreffen. Mit einer Marktkapitalisierung von derzeit rund EUR 11 Mrd. ist die Deutsche Wohnen die zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Deutschland und rangiert im europäischen Vergleich auf dem dritten Rang. Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung beläuft sich die Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr auf EUR 0,74 je Aktie, eine deutliche Steigerung von 37% im Vergleich zum Vorjahr. [...] ■ Quelle: Deutsche Wohnen AG, Pressemitteilung vom 21.03.2017

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasst zum 31. Dezember 2016 insgesamt 160.200 Einheiten, davon 158.000 Wohneinheiten und 2.200 Gewerbeeinheiten.

M3 Deutscher Mieterbund: Mieten steigen weiter – Politik muss reagieren

1 »Die Mieten steigen weiter – die Wiedervermie-
 . tungsmieten, weil die Mietpreisbremse nicht greift,
 . und die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen,
 . weil die Wiedervermietungsmieten der letzten
 5 Jahre extrem hoch lagen und nur sie bei der orts-
 . üblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.
 . Diese Preisspirale muss jetzt endlich durchbrochen
 . werden«, forderte der Bundesdirektor des Deut-
 . schen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten.
 10 Nach heute veröffentlichten Zahlen des Statisti-
 . schen Bundesamtes mussten die Privathaushalte
 . zuletzt in Deutschland 35 Prozent ihrer Konsu-
 . mausgaben für Wohnen, Energie und Instandhal-
 . tung ausgeben. »Diese Zahlen verharmlosen die
 15 Wohnungsnot von Millionen Mieterinnen und
 . Mietern aber noch. Etwa 40 Prozent der Mieter-
 . haushalte müssen mehr als ein Drittel ihres Net-
 . toeinkommens für die Miete zahlen, jeder fünfte
 . Mieterhaushalt sogar mehr als 40 Prozent. Darauf
 20 muss die Politik jetzt reagieren, darf nicht länger
 . zuschauen«, forderte der Mieterbund-Direktor.
 . Die Bundestagsfraktion Die Linke hat einen
 . Gesetzentwurf [...] eingebracht, mit der die Miet-
 . preisbremse geschärft werden soll. [...] »Wir be-
 25 grüßen die Initiative der Linken ausdrücklich. Um
 . die Mietpreisspirale zu stoppen, muss aber noch
 . deutlich mehr passieren«, erklärte Lukas Sieben-
 . kotten. Notwendig seien außerdem:
 . - die Stärkung der Mietspiegel und eine neue De-
 30 finition der Vergleichsmiete. Grundlage für die
 . ortsübliche Vergleichsmiete dürften nicht län-

. ger nur die Vertragsabschlüsse der letzten vier
 . Jahre sein, sondern letztlich alle bestehenden
 . Vertragsverhältnisse. [...]
 35 - die sozial verträgliche Ausgestaltung energeti-
 . scher Sanierungen. Die bisherige gesetzliche
 . Regelung, wonach 11 Prozent der Modernisie-
 . rungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahres-
 . miete aufgeschlagen werden dürfen, führe zu
 . völlig überzogenen Mietpreissteigerungen und
 40 müsse entfallen. Zumindest sei aber die Umlage
 . drastisch zu senken, auf 4 Prozent.
 . - die Dynamisierung des Wohngeldes und seine
 . automatische Anpassung an die jeweilige Mien-
 . und Preisentwicklung. Ein Klimawohn-
 45 geld sei einzuführen.
 . - eine Wohnungsbauoffensive, damit endlich
 . 400.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut
 . würden, davon 200.000 Mietwohnungen und
 50 davon wiederum 80.000 Sozialmietwohnun-
 . gen. [...] ■ Quelle: Deutscher Mieterbund, Pressemitteilung vom
 19.12.2017

Der Deutsche Mieterbund e. V. (DMB) ist die Dachorganisation für 320 örtliche Mietervereine in Deutschland. Im Mittelpunkt der Arbeit des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieter. Der Schwerpunkt der Tätigkeit der örtlichen Mietervereine ist die unmittelbare Interessenvertretung der Mieter. Neben der Aufklärung über Rechte und Pflichten, ist das in erster Linie die Rechtsberatung und Hilfe bei Mietstreitigkeiten.

M4 Haus & Grund: Initiativen für mehr Wohneigentum begrüßt

1 Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutsch-
land begrüßte heute die jüngsten Initiativen von
CDU/CSU sowie SPD zur Förderung von Wohn-
eigentum. »Wer heute Wohneigentum schafft
oder erwirbt, entlastet den Mietwohnungsmarkt
und sorgt für das Alter vor«, kommentierte Haus
& Grund-Präsident Kai Warnecke.

Diese Unterstützung müsse jedoch aus zwei
Komponenten bestehen. So sei es erste Aufgabe
des Staates, die von ihm verantworteten Hürden
beim Erwerb von Wohneigentum zu senken.
Dazu zählen laut Haus & Grund die hohen bauli-
chen Anforderungen an neue Wohngebäude sowie
hohe und weiter steigende Grunderwerbsteuersätze
in den Ländern. Ergänzend und begrenzt kön-
nen dann staatliche Fördergelder hinzukommen.

»Das Geld den Menschen erst zu nehmen und
es dann über andere Wege wieder zu geben ist in-
effizient. Wirkungsvoller und ressourcensparender
wäre es, wenn der Staat seinen Bürgern wieder
mehr Entscheidungsspielräume gäbe. Dazu gehört
auch, dass die Wahl zwischen Kauf oder Miete
nicht von staatlichen Förderungen abhängig ist«,
fasste Warnecke zusammen.

Private Eigentümer stellen knapp 430.000
Sozialwohnungen zur Verfügung. Das sind 29
Prozent aller Sozialwohnungen. Darauf weist der
Eigentümerverband unter Hinweis auf die Studie
»Privateigentümer von Mietwohnungen in
Mehrfamilienhäusern« des Bundesinstituts für
Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hin.
»Die Studie zeigt, dass der Staat bei der Versor-

gung der Menschen mit bezahlbaren Wohnungen
nicht auf die privaten Eigentümer verzichten kann.
Ich warne davor, dieses Engagement durch immer
mehr Bürokratie und staatliche Eingriffe, vor al-
lem im Mietrecht, abzuwürgen«, kommentierte
Kai Warnecke. Der Staat könne schon aus finansi-
ellen Gründen nicht die Rolle der privaten Haus-
und Wohnungseigentümer übernehmen.

Wie die BBSR-Studie zudem zeigt, wurden die
Wohnungen großer Mehrfamilienhäuser privater
Gebäudeeigentümer mit 13 und mehr Wohnun-
gen zu über 60 Prozent an Alleinstehende ver-
geben, während in den kleineren Mehrfamilien-
häusern Paare mit Kindern besonders häufig zum
Zuge kamen. »Hier zeigt sich, dass die privaten
Eigentümer ihrer sozialen Verantwortung gerecht
werden. Wir brauchen gerade jetzt politische
Signale, die zeigen, dass es sich lohnt, privaten
Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Nur so kön-
nen die sozialpolitischen Herausforderungen bei
der Wohnraumversorgung gemeistert werden«,
betonte Warnecke. ■ Quelle: Eigentümerverband Haus & Grund,
Pressemitteilungen vom 08.01.2016 und vom 30.11.2016

Der Eigentümerverband Haus & Grund setzt sich nach eigenen Angaben für die uneingeschränkte Nutzung des privaten Haus- und Grundeigentums ein: Leben in den eigenen vier Wänden auf dem eigenen Grund und Boden; Wohnungseigentum statt Miete, auch zur Sicherung der eigenen Altersvorsorge; Kapitalanlage in Form vermieteter Immobilien.

**M5 BAG Wohnungslosenhilfe:
Prognose: 1,2 Millionen Wohnungslose bis 2018**

Die BAG Wohnungslosenhilfe (BAG W) hat heute ihre aktuelle Schätzung zur Zahl der wohnungslosen Menschen in Deutschland vorgelegt: In 2016 waren demnach ca. 860.000 Menschen in Deutschland ohne Wohnung [...] Die BAG W prognostiziert von 2017 bis 2018 einen weiteren Zuwachs um ca. 350.000 auf dann ca. 1,2 Millionen wohnungslose Menschen. Das wäre eine weitere Steigerung um ca. 40%. [...]

Mehrere Faktoren seien maßgeblich für den dramatischen Anstieg der Wohnungslosenzahlen. Specht: »Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ist unzureichend, der Sozialwohnungsbestand schrumpft ständig. Seit 1990 ist der Bestand an Sozialwohnungen um ca. 60% gesunken. 2016 gibt es noch ca. 1,2 Millionen Sozialwohnungen, bis 2020 werden weitere 170.000 aus der Bindung fallen. Zusätzlich haben Kommunen, Bundesländer und der Bund eigene Wohnungsbestände an private Investoren verkauft. Damit haben sie Reserven bezahlbaren Wohnraums aus der Hand gegeben.«

Darüber hinaus fehlten mindestens 11 Millionen Kleinwohnungen. Dieser Wohnungsmangel bei den Ein- bis Zweizimmerwohnungen habe zu einem extremen Anziehen der Mietpreise, insbesondere in den Ballungsgebieten geführt. Der besonders großen Nachfragegruppe der Einpersonenhaushalte (16,8 Millionen Menschen) stehe – wie in den Vorjahren – im Jahr 2016 nur ein Angebot von 5,2 Millionen Ein- bis Zweizimmerwohnungen gegenüber.

Sofortmaßnahmen für die am Wohnungsmarkt besonders Benachteiligten

»Der Bund muss deutlich mehr Verantwortung in der Wohnungspolitik übernehmen, vor allem auch über das Jahr 2019 hinaus«, erklärte Werenke,

stellvertretende Geschäftsführerin der BAG W. Solange stehen bislang den Ländern Kompensationsmittel zur sozialen Wohnraumförderung aus dem Bundeshaushalt zu.

Die Gesamtzahl der Wohnungslosen habe eine neue Dimension erreicht. Ohne massive Anstrengungen von Bund, Ländern und Kommunen und ohne spezielle Förderprogramme zur Prävention von Wohnungsverlusten und zur Versorgung der aktuell wohnungslosen Menschen mit eigenem Wohnraum, werde sich die Wohnungslosigkeit in den nächsten Jahren nicht reduzieren lassen.

»Wir als Wohnungslosenhilfe wissen: Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist zwar Voraussetzung für die Bekämpfung von Wohnungslosigkeit, aber nicht ausreichend: Die Kommunen müssen gezielte Maßnahmen ergreifen, um bereits wohnungslose Haushalte wieder mit eigenen Wohnungen zu versorgen. Quoten für die Vermietung von geförderten Wohnungen an wohnungslose Menschen, aber auch die gezielte Akquirierung von Wohnungsbeständen bei privaten Vermietern und der Wohnungswirtschaft zur Versorgung von Menschen in einer Wohnungsnotfallsituation sind vordringliche Aufgaben«, forderte Werenke.

Solche Maßnahmen könnten durch entsprechende Förderprogramme des Bundes und der Bundesländer flankiert werden. [...] ■ Quelle: BAG Wohnungslosenhilfe, Pressemitteilung vom 14.11.2017

Die BAG Wohnungslosenhilfe leistet Koordinations- und Integrationsaufgaben für die kommunale und freigemeinnützige Wohnungslosenhilfe und vertritt die Interessen der wohnungslosen und sozial ausgegrenzten Menschen und der Wohnungslosenhilfe. Unter ihrem Dach finden sich öffentliche und freie Träger der Wohlfahrtspflege ebenso wie Selbsthilfeorganisationen der wohnungslosen Menschen.