

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Stimmt das denn...?

... wirklich, was diese größenwahnsinnigen Besetzer da in der Anstalt verzapfen? Das fragen immer wieder viele verunsicherte Zuschauer. Müssen wir womöglich unser Weltbild nachbessern, und wie sollen wir uns das eigentlich leisten? Die Anstaltsleitung teilt Ihnen mit: Zur Beruhigung besteht keinerlei Anlass, es ist alles genau so gemeint, wie es nicht gesagt wurde. Wenn Sie das nicht glauben können, überzeugen Sie sich selbst bei folgenden anderen Quellen, von denen wir uns alle gleichermaßen distanzieren. Wir sind ja schließlich nicht wahnsinnig...

Die Themen:

1. HINTERGRUNDLITERATUR

Literatur

Jan Kuhnert/Olof Leps. *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*, Wiesbaden, 2017

Ilse Helbrecht, Die Wiederkehr der Innenstädte Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum im Prozeß der Gentrification, n: *Geographische Zeitschrift* 84, H. 1, S. 1-15

Andrey Holm, Stefan Junker, Kevin Neitzel „*Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen. Mengeneffekte und soziale Reichweite beim Wohngeld der Wohnraumförderung und der Mietpreisbremse in 77 Städten*“, Düsseldorf September 2018

https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_093_2018.pdf

2. ZDF Die Anstalt (INTRO)

Webseite der ZDF-Sendung Die Anstalt

<https://www.zdf.de/comedy/die-anstalt>

Ihr kriegt uns hier nicht raus

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Der Rauchhaus-Song der Berliner Band *Ton Steine Scherben* wurde zu einem Evergreen der Hausbesetzerszene. Er erzählt von der Besetzung des leerstehenden Bethanien-Krankenhaus 1971 in Berlin Kreuzberg. Das besetzte Schwesterwohnheim der ehemaligen Diakonissenanstalt am Mariannenplatz wurde in Georg von Rauch Haus umbenannt. Georg von Rauch war ein linksextremistischer Stadtguerillero der beim einem Schusswechsel mit der Polizei ums Leben kam. Das Haus wird zum Symbol selbstverwalteter Sozial- und Jugendarbeit in Kreuzberg.

https://www.berliner-woche.de/kreuzberg/c-politik/das-ist-unser-haus-das-bethanien-als-symbol-der-selbstbestimmtheit_a135999

<https://blog.inberlin.de/2012/12/die-bewegte-geschichte-des-bethanien-in-kreuzberg/>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Rauch-Haus-Song>

3. Die Wohnungsmodernisierung

Die Mietpreisbremse

Mietpreisbremse bei Wiedervermietung

<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0515/051514.htm>

<https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/uebersicht-zur-mietpreisbremse-was-sie-zum-thema-wissen-muessen/150/3093/365886>

Die Mietpreisbremse gilt nur bei der Neuvermietung von Wohnungen, also nicht bei der Mieterhöhung in bestehenden Mietverträgen

<http://www.manager-magazin.de/immobilien/artikel/tipps-was-vermieter-ueber-die-mietpreisbremse-wissen-muessen-a-1038077-3.html>

<http://www.schaefer-bewertung.de/ausderpraxis/mietpreisbremse/>

Münchner verklagt den Freistaat wegen Schlamperei bei Mietpreisbremse

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-mietpreisbremse-klage-bayern-1.4144627>

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

<https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article181349816/Mietrecht-Strengere-Regeln-fuer-Vermieter-vereinbart.html>

Mietspiegel

Bei der Berechnung der Vergleichsmiete werden nur die Mieten berücksichtigt, die in den vergangenen vier Jahren erhöht wurden oder aus neu geschlossenen Mietverträgen resultieren. Der Mietspiegel gibt folglich einen Überblick über den Ist-Zustand. Mieten aus dem sozialen Wohnungsbau fließen nicht mit ein, ebenso wenig wie länger als vier Jahre bestehende Mietverhältnisse ohne Erhöhung.

<https://www.immonet.de/umzug/wissenswertes-rechtliches-mietrecht-mietspiegel.html>

„Die verkaufen hier alle Wohnungen im Haus, auch deine“

Mieter werden zum Spielball von Spekulation mit Immobilien. Käufer spekulieren auf weiteren Preisanstieg. Der Kauf und Verkauf von Häusern ist deshalb meist mit Modernisierung und Mieterwechsel verbunden. Denn hohen Kaufpreise können nur durch starke Mieterhöhungen refinanziert werden.

Ein Fall aus München:

„Unser Haus in der Sedanstraße wurde heuer im Frühjahr für elf Millionen Euro verkauft, nun wird es wieder angeboten, und zwar für 14,8 Millionen. Das ist der Anfang einer bedrohlichen Entwicklung, denn in der Verkaufsanzeige steht, dass quasi einer Komplettmodernisierung nichts im Weg steht.“

<https://www.merkur.de/lokales/muenchen/stadt-muenchen/muenchen-bayern-miet-immobilien-zukunft-experten-erwarten-ein-ende-irrsinns-10338417.html>

Auch in Frankfurt haben Mieter zunehmende Angst ihre Wohnung zu verlieren weil ihr Haus. aus Spekulationsgründen verkauft wird. Immer geht es dabei darum, dass spekuliert wird auf höhere Mieten. Besonders gefährdet sind Viertel mit noch günstigen Mieten. Sie stehen unter Aufwertungsdruck

<http://www.fr.de/frankfurt/wohnen/mike-josef-die-grenzen-der-mieten-nach-oben-ist-noch-nicht-erreicht-a-1549181>

Bei zwei Monatsmieten Rückstand ...

Ist der Mieter bei zwei aufeinanderfolgenden Terminen (z.B. Mai und Juni) mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete oder bei zwei nicht aufeinanderfolgenden Terminen (z.B. Mai und September) mit zwei Mietzahlungen im Rückstand, kann der Vermieter

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

außerordentlich fristlos, landläufig "fristlos", kündigen. Die gesetzliche Regelung findet sich in [§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB](#).

<https://deutschesmietrecht.de/kuendigung/71-die-fristlose-kuendigung-bei-zahlungsverzug-wann-ist-sie-moeglich.html>

Die Kündigung bleibt auch dann wirksam, wenn der Mieter den Mietrückstand ganz oder zum Teil ausgleicht.

<https://www.mietrecht-reform.de/rechtsprechung/fristlose-kuendigung-trotz-nachzahlung/>

<https://www.n-tv.de/ratgeber/Bei-Zahlungsverzug-droht-die-Kuendigung-article14522681.html>

BGH Urteil

Das BGH hat dieses Kündigungsrecht der Vermieter bestätigt in einem Urteil von 2018. Bei Mietrückständen ist nicht nur eine fristlose Kündigung zulässig, sondern parallel auch eine ordentliche Kündigung. Hintergrund: Eine fristlose Kündigung des Mietvertrags ist gerechtfertigt, sobald der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Zahlt er nachträglich, hebt das die fristlose Kündigung auf. Parallel verschicken viele Vermieter bei Zahlungsverzug aber eine ordentliche Kündigung. Das kann bedeuten: Selbst wenn der säumige Mieter seine Mietschulden begleicht, fliegt er aus der Wohnung – nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist. Für die ordentliche Kündigung muss der Vermieter ein "berechtigtes Interesse" geltend machen – dass der Mieter seine Pflicht zur Mietzahlung nicht erfüllt hat.

<https://www1.wdr.de/verbraucher/wohnen/bgh-urteil-kuendigung-mieter-100.html>

<https://www.handelsblatt.com/finanzen/steuern-recht/recht/bgh-urteil-bundesgerichtshof-erklaert-mehrfach-kuendigung-wegen-mietruueckstaenden-fuer-zulaessig/23086938.html?ticket=ST-4088496-UnOrDaebrJjVdcoZspth-ap4>

Mietrechtsreform 2013

Noch vor der Bundestagswahl 2013 hat die damalige Bundesregierung das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 in Kraft gesetzt. Das Mietrechtsänderungsgesetz sieht unter anderem bei der Modernisierung Einschnitte zu Lasten der Mieter vor. Das Gesetz trat am 1.5.2013 in Kraft.

https://www.iv-mieterschutz.de/fileadmin/user_upload/Mietrechtsreform_2013.pdf

<https://www.berliner-mieterverein.de/archiv/fl084.htm>

Das ZDF ist für Inhalte externer Internetseiten nicht verantwortlich.

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Du glaubst wirklich, dass DU und deine hippen Künstlerfreunde diese Gentrifizierung verursacht haben?

Der Begriff Gentrifizierung wurde in den 1960er Jahren von der britischen Soziologin Ruth Glass geprägt, die Veränderungen im Londoner Stadtteil Islington untersuchte. *Gentry* ist das englische Wort für niederen Adel oder Landadel der im 18. Jahrhunderts, vom Land in die Metropolen zog und mit der ärmeren Bevölkerung um Wohnraum konkurrierte. Ruth Hall hat die historische Entwicklung mit aktuellen Veränderungsprozessen verglichen. Das Wort Gentrifizierung beschreibt seither den Wechsel von einer statusniedrigeren zu einer statushöheren (finanzkräftigeren) Bewohnerschaft, der oft mit einer baulichen Aufwertung, Veränderungen der Eigentümerstruktur und steigenden Mietpreisen einhergeht.

<https://difu.de/publikationen/difu-berichte-42011/was-ist-eigentlich-gentrifizierung.html>

<https://www.sueddeutsche.de/leben/mietpreise-und-verdraengung-was-gentrifizierung-wirklich-ist-1.2517648>

Künstler als Verursacher von Gentrifizierung?

Die kulturelle Erklärung von Gentrifizierung

Moritz vertritt hier den klassischen kulturellen Erklärungsansatz für Gentrifizierung: Die Subkultur zieht in vielen Großstädten bevorzugt in unattraktive, heruntergekommene Bezirke und haucht ihnen neues Leben ein. Oft sind es Künstler und andere Kreative, die dabei als Avantgarde der Stadterneuerung dienen. Immer auf der Suche nach billigem Wohnraum, günstigen Ateliers und Büros besetzen sie die Quartiere, die andere lieber heute als morgen verlassen wollen. Sie verfügen aufgrund des hohen Anteils von Studenten unter ihnen über ein hohes Maß an kulturellem Kapital (Bildung, Geschmack). Sie entdecken den Charme ehemaliger Arbeiterquartiere als Alternativmilieu zum bürgerlichen Dasein in Neubauten und Einfamilienhäusern. Erst später, wenn das Viertel mit einem Mindestmaß an Bioläden, Vollwertrestaurants und Kleinkunstläden ausgestattet ist, akzeptieren wohlhabendere Bevölkerungsgruppen den eigenwilligen Charakter des Stadtteils. "Yuppies", in den 80er Jahren relativ undifferenziert beschrieben als Singles oder kinderlose Doppelverdienerhaushalte ("Dinks") mit einträglichem Einkommen, kaufen sich nachfolgend mit ihrem ökonomischen Kapital in das Viertel ein. Neben der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ziehen die Gentrifier eine spezifische Infrastruktur der Gourmetrestaurants, Boutiquen und Antiquitätenläden nach sich. Mit der baulich-sozialen Aufwertung geht eine kommerzielle Gentrifizierung (Commercial Gentrification) einher. Das ZDF ist für Inhalte externer Internetseiten nicht verantwortlich.

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

In einer erweiterten, dreigeteilten Variante wird zwischen der Phase des a) Einzugs von Studenten, Künstlern und unteren Teilen der Mittelschicht in das Viertel unterschieden, die von billigen Mietpreisen und dem Lokalkolorit angezogen werden, auf die b) breite Teile der Mittelschicht folgen, wenn das Viertel populärer geworden ist, bis schließlich c) das Gebiet vollständig gentrifiziert ist und in ein Elitewohngebiet umgewandelt ist

<https://www.nzz.ch/zuerich/gentrifizierung-in-zuerich-der-auslaenderanteil-in-zuercher-kreisen-gleicht-sich-an-ld.604774>

<https://www.welt.de/kultur/kino/plus167984068/Warum-ploetzlich-alle-den-Hipster-hassen.html>

Moritz, nicht DU hast die Gentrifizierung ausgelöst, sondern die Investoren.

Die Rent Gap Theorie der Gentrifizierung

Alternativ zu dem kulturellen Ansatz hat sich eine ökonomische Theorie der Gentrifizierung etabliert. Die sogenannte "Rent Gap Theorie" von Neil Smith erklärt Gentrifizierung mit unterschiedlichen Ertragsmöglichkeiten innerhalb des städtischen Bodenmarktes. Wenn die Ertragslücke – das sogenannte Rent Gap – zwischen der aktuellen Immobilien-Ertrag zum Beispiel durch Mieteinnahmen und einem potentiellen Immobilien Ertrag nach einer Modernisierung groß genug ist, kann es zu Gentrifizierung kommen, also zu einer Reinvestition im innerstädtischen Grundstücksmarkt. Die Herausbildung von Rent Gaps gehöre zu den Tendenzen zyklisch fortschreitender, kapitalistischer Wirtschaftsformen. In Anlehnung an das von David Harvey entwickelte Konzept über den Zusammenhang von Kapitalismus und Urbanisierung geht N. Smith davon aus, daß die Kapitalkreisläufe des Wirtschaftssystems in zwei Bereiche unterteilt sind: einen primären Kapitalkreislauf, der direkt an industrielle Produktionsprozesse gebunden ist und einen sekundären Kapitalkreislauf, der aus den Investitionen in die bebaute Umwelt in Form von Gebäuden, Infrastrukturen usw. besteht. Zu Sub- oder Reurbanisierung als Phasen der massiven Investition in die bebaute Umwelt kommt es dann, wenn eine Akkumulationskrise im primären Kapitalkreislauf besteht. In Form eines Überlaufeffektes neige "die Wirtschaft" in solchen Zeiten dazu, das überschüssige Kapital in die bebaute Umwelt zu investieren. Auf der Suche nach möglichst lukrativen Investitionen werden die Gebiete mit den höchsten Rent Gaps zu den begehrtesten Investitionsobjekten. Solche Gebiete sind nach Jahrzehnten der Suburbanisierung seit den 70er Jahren vor allem in den vernachlässigten innerstädtischen Randgebieten vorfindbar.

Ilse Helbrecht, Die Wiederkehr der Innenstädte Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum im Prozeß der Gentrification, n: Geographische Zeitschrift 84, H. 1, S. 1-15

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

https://www.geographie.huberlin.de/de/Members/helbrecht_ilse/downloadsenglish/Wiederkehr

Ich soll versuchen meinen Moccacino so zu trinken, dass mich die Investoren nicht erkennen...?

Die Problemanalyse bestimmt bei Thema Gentrifizierung natürlich auch die Form möglicher Gegenstrategien. Wird etwa den Pionierinnen der Künstlerszene die Hauptschuld an den Verdrängungsdynamiken gegeben und ihr Zuzug als ursächliches Problem diagnostiziert, wären Widerstandsformen vor allem darin zu suchen, das Image des Stadt-Teils zu verschlechtern. Künstler unsichtbar zu machen. Diese sogenannten „Deattraktivierungsstrategie“ greift aber nach Meinung vieler Forscher zu kurz.

Wir müssen die Stadt den Immobilienfuzzis entreißen

Studenten, Künstler, Photographen sind zwar nicht Schuld an den Aufwertungsprozessen spielen aber trotzdem eine Rolle, findet Andrej Holm. So werden selbst subkulturelle Widerstandsformen Teil von kommerziellen Marketingstrategien. So spielt die besetzte Rote Flora für das Image und den Umsatz im Hamburger Schanzenviertel durchaus eine positive Rolle.

Andrej Holm, Wir bleiben alle! Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, Münster 2010

Inga Jensen/Sebastian Schipper; Jenseits von schwäbischen Spätzlemanufakturen und kiezigen Kneipen – politökonomische Perspektiven der Gentrifizierung; in: Prokla 191, Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft, Zur (neuen) Wohnungsfrage, Jahrgang 48, Nur 2. Juni 2018,

<https://kritisch-lesen.de/rezension/stadt-fur-alle>

<https://gentrificationblog.wordpress.com/>

Die Rendite, von der sie gesprochen haben, erreichen sie aber nur wenn sie die Miete deutlich erhöhen...

Ich halte mich ganz strikt an die Mietpreisbremse.

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Die Alte Mietpreisbremse von 2013

Sie sieht vor den Mietanstieg bei Neuvermietungen zu begrenzen. Bislang hat sie den Mietanstieg nicht dämpfen können: Das hat mehrere Gründe, vor allem die vielen Ausnahmen

- Sie gilt nicht bundesweit, sondern nur in 300 Städten
- Sie gilt nicht für Neubauten ab 2014 und bei umfassenden Modernisierungen
- Sie gilt nicht für Bestandsmieten nur bei Neuvermietungen,
- Die nur 10% über dem Mietspiegel liegen dürfen
- Wenn die Miete schon über dem Mietspiegel lag
- Der Vermieter muss den Mietern keine Auskunft über Miethöhe der Vormieter geben

<https://www.daserste.de/information/wirtschaftboerse/plusminus/sendung/mietpreisbremse-104.html>

<https://www.tagesschau.de/inland/mietpreisbremse-157.html>

Es gibt keine Sanktionen gegen Vermieter, die sich NICHT dran halten. Und das sind die meisten!

Die wenigsten halten sich bei Neuvermietungen an die von der Mietpreisbremse vorgeschriebene Begrenzung.

<https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/wohnungspolitik-wirkungslose-mietpreisbremse-jetzt-sollen-sanktionen-den-mietwucher-stoppen/22645236.html?ticket=ST-4686634-Fc3lotwSl5Lb5uqrTBqs-ap4>

In Berlin zum Beispiel liegen die Angebotsmieten im Schnitt um 25% - erlaubt sind 10 Prozent - über der ortsüblichen Vergleichsmiete 62,3 Prozent aller Neuvermietungen liegen über der ortsüblichen Vergleichsmiete

https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/335632/IW-policy-paper_2017_5_Mietpreisbremse.pdf

Wer die örtliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreitet macht sich aber nicht strafbar. Denn der sogenannte Mietwucher setzt erst weit später an, bei über 50% über der Vergleichsmiete

https://www.deutschlandfunk.de/reform-des-mietrechts-mieterbund-mietpreisbremse-muss.694.de.html?dram:article_id=431025

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Die Neue Mietpreisbremse

Wegen der Wirkungslosigkeit der alten Regelung wird das Gesetz zur Mietpreisbremse aktuell novelliert. Bei der neuen Mietpreisbremse hat der Mieter ein Auskunftsrecht, d.h. der Vermieter muss über die Höhe der Vormiete Auskunft erteilen. Allerdings ist höchst fraglich, ob dieses Recht irgendwelche praktische Auswirkungen haben wird: Wer will sich schon als einer von vielen Interessenten für eine Mietwohnung unbeliebt machen, in dem er den Vermieter dazu zwingt die Vormiete offenzulegen,

https://www.deutschlandfunk.de/reform-des-mietrechts-mieterbund-mietpreisbremse-muss.694.de.html?dram:article_id=431025

Die Mietpreisbremse gilt nicht bei Neubauten und bei... Altmietern

Der neue Gesetzentwurf der Regierung trägt außerdem nichts zur Deckelung der Bestandsmieten also der Altmietverträge bei, das ist aber ein zentrales Problem. Die Mietpreisbremse gilt ja nur dann, wenn Leute auch tatsächlich umziehen. Da gibt es jetzt eine Auskunftspflicht über die Höhe der Vormiete. Davon profitiert doch nur ein Bruchteil der Mieterinnen und Mieter.

<https://www.caren-lay.de/de/article/1358.etikettenschwindel-bei-der-mietpreisbremse.html>

<http://www.manager-magazin.de/immobilien/artikel/tipps-was-vermieter-ueber-die-mietpreisbremse-wissen-muessen-a-1038077-3.html>

Wenn sie die Wohnung modernisieren – muss SIE 11 Prozent der Kosten tragen

Besonders lukrativ für die Immobilienkonzerne sind die Modernisierungen der Wohnungen. Im Gegensatz zu normalen Instandhaltungen, die der Vermieter bezahlen muss, kann er Modernisierungen komplett auf die Miete umlegen: Darunter fallen alle Maßnahmen mit denen der Gebrauchswert der Immobilie verbessert wird: Wärmedämmung

an der Außenfassade, Fenster mit Mehrfachverglasung zur Energieeinsparung, neue Balkone oder Fahrstühle. Jedes Jahr können elf Prozent der Gesamtkosten auf die Kaltmiete aufgeschlagen werden.

<https://www.zdf.de/nachrichten/heute/zdfzoom-immobilienunternehmen-sanieren-auf-kosten-der-mieter-100.html>

http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/sites/default/files/Preistreiber_Modernisierung.pdf

Das ZDF ist für Inhalte externer Internetseiten nicht verantwortlich.

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Die ich gar nicht WILL. Sie müssen wollen. Da können sie nichts machen

Ein Mieter kann nichts dagegen tun, wenn ein Vermieter ein Objekt umfassend modernisieren will. Der Vermieter muss lediglich drei Monate vorher den Mieter schriftlich über Art und Umfang der Modernisierung schriftlich informieren. Grundsätzlich müssen Mieter eine Modernisierung oder Instandsetzung dulden - es sei denn, sie bedeutet eine Härte, die trotz der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter nicht zu rechtfertigen ist. Nicht hinnehmen muss er reine Luxusmodernisierungen – oder Vergrößerungen und Verkleinerung des Wohnungsgrundrisses

<https://www.n-tv.de/ratgeber/Instandsetzung-oder-Modernisierung-article20051206.html>

<https://www.mietrecht.org/modernisierung/modernisierung-duldungspflicht/>

Ja. Wir können auch einen Aufzug einbauen... ich wohn im Erdgeschoss

Auch der Mieter im Erdgeschoss muss gegebenenfalls für den Einbau eines Fahrstuhles zahlen An den Betriebskosten kann er auch dann beteiligt werden wenn er ihn gar nicht nutzen kann, weil er weder einen Keller, einen Dachboden oder ähnliche Räumlichkeiten im Haus hat- Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) (Az.: VIII ZR 103/06).

<https://www.n-tv.de/ratgeber/Wer-muss-fuer-den-Aufzug-zahlen-article16123071.html>

<https://www.mietrecht.org/modernisierung/erdgeschossmieter-modernisierung-fahrstuhl/#1>

Nein. Wenn alles abbezahlt ist, zahlen sie weiter die höhere Miete. Für immer. Statt 700, 1400 Euro

Die Mieten nach Modernisierung explodieren, oft auf das Doppelte oder Dreifache

Beispiel Berlin. Für den 80-Jährige Wolfgang Hoth erhöht sich die Kaltmiete von 545,22 Euro auf 988,17 Euro anheben- „ich müsste fast 450 Euro mehr Miete zahlen“.

<https://www.berliner-zeitung.de/berlin/mietwohnungen-energetische-modernisierungen-sind-teuer---aber-wenig-effektiv-28137562>

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Beispiel München: Nach der Modernisierung – Balkonanbau, Aussenaufzug, Zentralheizung, Isolierglasfenster soll die Miete für eine Rentnerin von 518 Euro auf 1 267 Euro steigen. Die Mietpreissteigerung um 145 Prozent ist rechtmäßig urteilt das Amtsgericht. Eigentumsschutz geht vor Mieterschutz

<https://www.test.de/Modernisierung-Mieter-muss-145-Prozent-Mieterhoehung-dulden-5294578-0/>

Beispiel München 2: Von 1000 auf 2500 Euro Miete! Ute Armanski (73) wohnt seit vierzig Jahren in München Haidhausen. Sie zahlt jetzt rund 1000 Euro Miete. Doch laut einer Modernisierungsankündigung vom April 2017 soll ich bald 2500 Euro Miete zahlen

<https://www.merkur.de/lokales/muenchen/stadt-muenchen/muenchen-bayern-miet-immobilien-zukunft-experten-erwarten-ein-ende-irrsinns-10338417.html>

Nur Elf Prozent? – Aber für immer und egal wie hoch die Kosten sind

Die Mieterhöhung nach Modernisierung kann theoretisch ins Uferlose steigen. Es gibt im Grundsatz keine Obergrenze, d.h. die Modernisierungsmieterhöhung wird weder durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt, noch durch eine sogenannte Kappungsgrenze. D.h. die Miete darf auch mehr als 20 Prozent in drei Jahren ansteigen.

https://www.mieterschutzverein-frankfurt.de/fileadmin/user_upload/PDF/Merkblaetter/Mieterhoehung_nach_Modernisierung.pdf

Aktuell wird im Bundestag eine Gesetzesnovelle diskutiert die erstmals versucht Mietanstieg nach Modernisierung zu begrenzen. Ab 2019 soll die Modernisierungsmieterhöhung maximal 3 Euro pro Quadratmeter ansteigen dürfen. Die Umlage soll auf 8 Prozent der Modernisierungskosten gesenkt werden.

<http://www.mieterschutz-bgh.de/in-den-medien/detailansicht/article/43075-koalitionspraechen-mietrechtliche-verbesserungen-zeichnen-sich-ab.html>

<https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/45981-mietpreisbremse-und-mieterhoehung-nach-modernisierung-im-bundeskabinett.html>

Ich kann mir die Modernisierung nicht LEISTEN!! - Genau. Und wenn sie dann zwei Monatsmieten im Rückstand sind...

Fliegen sie raus.... Die Modernisierungsumlage stellt viele Mieter vor große finanzielle Probleme, so dass viele kündigen müssen Die steigenden Kosten vertreiben Mieter aus ihren Quartieren.

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

<https://www.zdf.de/politik/frontal-21/wie-modernisierung-mieter-vertreibt-100.html>

<http://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Uebersicht/Hannover-Modernisierungsumlage-vertreibt-Mieter>

Für den Stadtsoziologen Andrej Holm ist das der Zweck der Modernisierung, nicht ein Randaspekt

Das ist doch die Idee von Air BNB dass man privat unterkommt in den coolen Vierteln

Das „Sharen“ – also das gemeinsame Nutzen von Wohnraum – galt anfangs als ökologisch nachhaltig und sozial verbindend. Die neuen Ferienunterkünfte wie sie über Online-Portale wie AirBnB oder Wimdu offeriert werden, bieten Wohnen tief im Herzen der Städte. Nicht da, wo man die meisten Hotels findet, in den zentralen Sightseeing-Lagen, sondern Wohnen bei echten Menschen im echten Viertel in echten Wohnungen, so die Botschaft.

<https://www.swr.de/swr2/programm/sendungen/wissen/touristen-als-mieter/-/id=660374/did=21968284/nid=660374/10tb5eq/index.html>

700 Euro für 5 Tage!? Das heißt man könnte diese Bruchbude ohne Modernisierung für 4000 Euro im Monat

Doch mittlerweile hat es sich zu einem großen Geschäft entwickelt und gerät immer mehr in die Kritik. Mitwohnzentralen wie Airbnb, so der Vorwurf, seien schuld daran, dass bezahlbarer Wohnraum in attraktiven Städten immer knapper werde. Denn zunehmend mehr Menschen vermieteten ganze Wohnungen über das Touristenportal, und entziehen sie so dem Wohnungsmarkt. 71 Prozent der 19.000 Mitwohnangebote in Amsterdam zum Beispiel sind komplette Wohnungen. Ähnlich ist es auch in Reykjavik und anderen Städten.

https://www.deutschlandfunk.de/alternative-zum-hotel-uebernachtungen-ueber-airbnb-in-der.1148.de.html?dram:article_id=425736

Etliche Städte reagieren mittlerweile auf diese Zweckentfremdung von Wohnraum. In Palma de Mallorca dürfen seit 1. Juli 2018 Privatwohnungen überhaupt nicht mehr an Touristen vermietet werden. Barcelona vergibt in der Altstadt keine neuen Lizenzen mehr für AirBnB – und auch nicht für Hotels. Amsterdam beschränkt die Vermietung von Zweitwohnungen zur Zeit auf 60 Tage im Jahr.

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

In Berlin müssen sich Gastgeber registrieren lassen. Zudem wird die Vermietung von ganzen Wohnungen auf 90 Tage im Jahr beschränkt.

<https://www.swr.de/swr2/programm/sendungen/wissen/touristen-als-mieter/-/id=660374/did=21968284/nid=660374/10tb5eq/index.html>

<https://www.mieterbund-nrw.de/startseite/news-details/ferienvermietung-ist-zusaetzlicher-preistreiber-fuer-mieter/>

4. SOLO Klaus Eckel

Webseite Klaus Eckel

<https://www.klauseckel.at>

Airbnb

<http://www.spiegel.de/thema/airbnb/>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Airbnb>

Kritik an Airbnb

https://www.deutschlandfunkkultur.de/kritik-an-airbnb-lieber-ein-aufgeraemtes-hotelzimmer.2950.de.html?dram:article_id=392744

Haftraum – Größe

<http://ra-wurster.de/de/strafrecht/strafvollzug/haftraum-groesse-und-unterbringung/>

5. Die GBW-Wohnungen

Die GBW und die Patrizia

Wichtige Informationen zu dem Geflecht der Patrizia AG/Oscar und Ablauf der Bieterverfahren:

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

<https://www.br.de/nachricht/inhalt/akte-gbw-wirtschaftskrimi-100.html>

Die Geschichte der GBW:

<https://www.bayerische-staatszeitung.de/staatszeitung/bauen/detailansicht-bauen/artikel/ein-stueck-deutscher-baugeschichte.html>

Ausführliche Recherche des Ablaufs des GBW Verkaufs (inkl. abgestandenes Wasser“), Paywall

<https://projekte.sueddeutsche.de/artikel/politik/gbw-und-markus-soeder-deal-in-weiss-blau-e140249/?reduced=true>

„Die GBW-Investoren seien Versicherungsgesellschaften, Sparkassen, Versorgungswerke und Pensionskassen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz.“

<https://www.sueddeutsche.de/bayern/luxemburg-steuern-sparen-mit-der-gbw-1.4129872>

<https://www.sueddeutsche.de/bayern/landtag-weiter-streit-um-gbw-verkauf-1.3905400>

<https://www.heise.de/tp/features/Die-Privatisierung-der-GBW-4118998.html>

<https://www.immobilien-zeitung.de/147414/gbw-koennte-bald-zum-verkauf-stehen>

die Rue Beck 2-4 in Luxemburg

<https://www.editus.lu/de/patrizia-luxembourg-sarl-luxembourg-716992>

<https://de.jobs.lu/PATRIZIA-REAL-ESTATE-INVESTMENT-MANAGEMENT-S-A-R-L>

<https://www.patrizia.ag/de/tochtergesellschaften/>

Vonovia

http://reports.vonovia.de/2018/q2/de/servicesseiten/downloads/files/gesamt_vonovia_zb2_18.pdf

<https://de.wikipedia.org/wiki/Vonovia>

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Deutsche Wohnen

[http://berichterstattung.deutsche-wohnen.com/dewohnen/annual/2017/gb/layout//pdf/Deutsche Wohnen SE Geschaeftsbericht 2017 ges PW.pdf](http://berichterstattung.deutsche-wohnen.com/dewohnen/annual/2017/gb/layout//pdf/Deutsche%20Wohnen%20SE%20Geschaeftsbericht%202017%20ges%20PW.pdf)

[https://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche Wohnen](https://de.wikipedia.org/wiki/Deutsche_Wohnen)

Faktische Beihilfe zur systematischen Steuerhinterziehung durch die Bayerische Landesregierung

Steuern sparen in Luxemburg (Patrizia) / Anonymes Konsortium:

<https://www.sueddeutsche.de/bayern/luxemburg-steuern-sparen-mit-der-gbw-1.4129872>

Im April 2013 verkaufte die BayernLB ihren Anteil in Höhe von **91,93 Prozent an der GBW AG** an ein Konsortium unter der Führung des Immobilienunternehmens Patrizia Immobilien AG1 (Quelle Untersuchungsausschuß)

Das Käufer-Konsortium unter Leitung der Patrizia AG meldet am 27. Mai 2013:

1. Schreiben vom 27.05.2013 **der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG** mit Sitz Frankfurt am Main:

*„... hiermit teilen wir Ihnen ... mit, dass uns, **der Pearl***

***AcquiCo Eins GmbH & Co KG** ... eine Mehrheitsbeteiligung (§ 16 Abs. 1 AktG) und damit auch mehr als der vierte Teil der Aktien an der GBW AG gehört.“*

2. Schreiben vom 27.05.2013 **der OSCAR Diversify Umbrella SCS, SICAF-FIS** mit Sitz in Luxemburg im Großherzogtum Luxemburg:

*„... hiermit teilen wir Ihnen ... mit, dass uns, **der OSCAR Diversify Umbrella***

***SCS, SICAF-FIS** ... mittelbar über unsere Beteiligung an der **Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co KG** eine Mehrheitsbeteiligung (§ 16 Abs. 1 AktG) und damit auch mehr als der vierte*

Teil der Aktien an der GBW AG gehört.“

3. Schreiben vom 27.05.2013 **der OSCAR Germany SCS, SICAF-FIS** mit Sitz in Luxemburg im Großherzogtum Luxemburg:

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

*„... hiermit teilen wir Ihnen ... mit, dass uns, der **OSCAR Germany SCS, SICAF-FIS** ... mittelbar über unsere Beteiligung an der **OSCAR Diversify Umbrella SCS, SICAF-FIS** ... und der von dieser gehaltenen Beteiligung an der **Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co KG** ... eine Mehrheitsbeteiligung (§ 16 Abs. 1 AktG) und damit auch mehr als der vierte Teil der Aktien an der **GBW AG** gehört.“*

Der Verkäufer Freistaat Bayern/BayernLB meldet ebenfalls am 27. Mai 2013:

4. Schreiben vom 03.06.2013 der **Bayerischen Landesbank** mit Sitz in München:

*„... hiermit teilen wir Ihnen im eigenen Namen sowie Namens und **im Auftrag des Freistaats Bayern** ... mit und bitten Sie um Veröffentlichung der Mitteilung in den Gesellschaftsblättern ... Der Freistaat Bayern, Körperschaft des öffentlichen Rechts, teilt ... mit, dass seine Beteiligung ... in mitteilungspflichtiger Höhe ... an der **GBW AG** seit 27.05.2013 nicht mehr besteht.*

Die bayerische Landesbank, Anstalt des öffentlichen Rechts, München, teilt ... mit, dass ihre Beteiligung in mitteilungspflichtiger Höhe ... an der GBW AG seit 27.05.2013 nicht mehr besteht.“

(Quelle der vier Schreiben ist der Bundesanzeiger)

<https://www.wallstreet-online.de/diskussion/966613-1011-1020/gbwag>

Ergebnis:

Am Kauf-Vollzugstag, dem 27. Mai 2013 werden von der **Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG** die **Aktien an der GBW AG**, die die **BayernLB** hielt, nach **Luxemburg** letztendlich an die **OSCAR Germany SCS, SICAF-FIS** weitergeschoben.

Diese Luxemburger SICAF-FIS Investmentfonds haben folgende steuerliche Vorteile

1. Ertragssteuer

Die Luxemburger Investmentfonds SICAV und SICAF unterliegen keiner Einkommens- bzw. Ertragssteuer. Sie haben lediglich die sog. „Abonnementsteuer“ (Tax d'abonnement) in Höhe von 0,05 % des Nettovermögens jährlich zu entrichten.

Aber: Werden die Investmentfonds als Luxemburger SIF- Spezialfonds (SIF specialised investment funds = FIS Fonds d'investissement spécialisés) – wie in diesem Fall geschehen aufgelegt, beträgt die „Abonnementsteuer“ nur 0,01 % p.a.

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

2. Steuerbefreiungen

Die Luxemburger SICAV und SICAF sind von der Vermögenssteuer sowie der Quellensteuer auf Ausschüttungen von Dividenden an nichtansässige Anleger befreit. Darüber hinaus entfällt die Mehrwertsteuer für Fondsverwaltungsdienstleistungen seitens einer luxemburgischen Verwaltungsgesellschaft. Andere Dienstleistungen können dagegen weiterhin der Luxemburger Mehrwertsteuer von 15 % unterliegen.

Klar ist auch (Bayerischer Untersuchungsausschuß):

Das Konsortium um die Augsburger Patrizia AG nutzte dagegen umfangreiche Steuersparmodelle. So erwarb es die GBW mittels zweier Zweckgesellschaften, um die Grunderwerbssteuer zu sparen, vgl. § 1 Abs. 3a GrEStG. Damit fiel keine Grunderwerbssteuer an. Für die Kommunen wäre dies unzulässig gewesen. Auch Kommunen und kommunale Gesellschaften sind grundsätzlich Grunderwerbssteuerpflichtig, vgl. § 3 GrEStG. De Kommunen ist es aber nicht erlaubt, Gesellschaften nur zum Zwecke der Steuerersparnis zu gründen. ... **Kommunen dürfen Gesellschaften nur gründen oder erwerben, wenn es dafür einen „legitimen Zweck“ gibt. Steuersparen ist kein legitimier Zweck.**

Der Freistaat Bayern hat hier also faktisch Beihilfe zur systematischen Steuerhinterziehung geleistet.

Die Bedeutung der Sozialcharta

Text der Sozialcharta

<https://www.gbw-gruppe.de/pdf/sozialcharta/sozialcharta-gbw.pdf>

„Die Sozialcharta ist für den Papierkorb“

„Doch mit der Sozialcharta ist das so eine Sache, denn es geht nicht um einzelne Mieter, sondern um bayernweite Durchschnittswerte. Ein Beispiel: Die Miete darf nicht um mehr als 15 Prozent steigen - im Schnitt aller GBW-Wohnungen in Bayern.

Da die Mieten in weniger attraktiven Lagen wie z.B. in Hofkaum oder gar nicht steigen, kann anderswo um so mehr erhöht werden. Und vor höheren Mieten durch die Modernisierungsumlage schützt die Sozialcharta sowieso nicht.“

<https://www.br.de/nachricht/inhalt/akte-gbw-mieter-100.html>

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Untersuchungsausschuss des Bayerischen Landtags zur GBW

<https://www.br.de/nachrichten/bayern/gbw-untersuchungsausschuss-jetzt-packen-die-mieter-aus,QyM80GP>

<https://www.sueddeutsche.de/bayern/gbw-wohnungskauf-soeder-kommentar-1.4006057>

Der Brief der EU-Kommission an die bayerische Landesregierung aus dem Jahr 2013

https://twitter.com/watch_union/status/1005166419728887808

Schlußbericht vom 10. September 2018

Drucksache 17/23704

Minderheitenbericht von bayerischen Landtagsabgeordneten

https://bayernspd-landtag.de/workspace/media/static/2018-09-07_minderheitenbericht-5b965f2e6cfe2.pdf

Wenn der Staat Wohnungen verkauft

<https://www.br.de/nachrichten/wirtschaft/wenn-der-staat-wohnungen-verkauft,R1FxlEK>

Wenn die *Patrizia AG* Wohnungen kauft

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchner-wohnungsmarkt-truegerische-ruhe-1.1415542>

München kauft Wohnungen

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/harras-wohnungen-rettung-daenischer-fond-1.4138087>

Das Projekt *Carl'* in Baden-Württemberg

<https://www.kontextwochenzeitung.de/wirtschaft/48/patrizias-projekt-carl-1167.html>

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

6. SOLO Moritz Neumeier

Webseite Moritz Neumeier

<https://moritzneumeier.de/>

7. „Die Bodenhandlung“

8. SOLO Christine Prayon

Webseite Christine Prayon

<https://www.christineprayon.de/>

9. „Asozialer Wohnungsbau“ - Die Mieterhöhungsmaschine

Die Mieterhöhungsmaschine

Wir halten einen Wohnungsgipfel ab...klar ohne Mieter

Noch Ende der 80ern waren 30% aller Wohnungen in Großstädten im Besitz von gemeinnützigen Wohnungs-Gesellschaften.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat bis zur Aufhebung des Wohngemeinnützigkeit einen enormen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Standes an Mietwohnungen in Deutschland geleistet. Zu Ende 1980 verwalteten die Gemeinnützigen Unternehmen ca. 3,33 Mio. eigene Wohnungen, sie sind in Städten über 100.000 Einwohner die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen und haben dort einen Anteil von knapp 30 % am Gesamtmietwohnungsbestand. Unter den Vermietern von Sozialwohnungen stellen sie mit 58 % den größten Anteil.

Jan Kuhnert/Olof Leps, Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum Wiesbaden, 2017, S.49

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsgemeinnuetzigkeit-2015-Langfassung.pdf

BLK, Bund-Länder-Kommission Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (1983a), Vorschläge der Bund-Länder-Kommission zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts, Gemeinnütziges Wohnungswesen, 36:12, 614-621.

Definition und Träger von gemeinnützigem Wohnen

Zu den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gehörten kommunale Wohnungsunternehmen, deren Tätigkeit darauf ausgerichtet war, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen bzw. Genossenschaften, die indirekt deswegen gesellschaftsnützlich waren, weil ihre Geschäftsaktivitäten prinzipiell auf die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Leistungen für breite Bevölkerungskreise bzw. mittlere und niedrigere Einkommensschichten ausgerichtet war. Bei den Unternehmensformen war der erwerbswirtschaftliche Gewinn nicht Zweck der Geschäftstätigkeit, sondern Mittel zum Zweck, um über die Selbstfinanzierung Investitionen durchführen zu können

https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf

... haben wir von der Union doch 1990 gesagt: das wird uns zu teuer mit der Gemeinnützigkeit und haben sie abgeschafft!

Aufgehoben wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz durch das Steuerreformgesetz 1990. Das Gesetz hatte das Ziel, Steuertarife zu senken und steuerliche Sonderregelungen abzuschaffen, um die Wettbewerbsvorteile der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften gegenüber den nicht steuerbefreiten Wohnungsunternehmen zu beseitigen.

Die Gesetzesbegründung zur Abschaffung der Steuervorteile für gemeinnützige Wohnungsunternehmen stützt sich auf ein Gutachten einer Unabhängigen Sachverständigenkommission aus dem Jahre 1985.

Die Steuerbefreiung für Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften sei demnach nicht mehr nötig, um den Bau gesunder und preiswerter Wohnungen für breite Teile der Bevölkerung zu gewährleisten. Die öffentlichen Mittel für sozialen Wohnungsbau, die Mietpreisbindungen und das Wohngeld garantierten inzwischen auch ohne gemeinnützige Wohnungsgesellschaften bezahlbaren Wohnraum.

Außerdem beschränke sich der Kreis derer, die gemeinnützigen Wohnungen nutzen dürfen, nicht auf sozial Bedürftige. Es sei lediglich der Bau von Luxusapartments

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

ausgeschlossen. Im Grunde sei der Personenkreis der als Nutzer in Frage komme damit unbegrenzt. Das sei sozialpolitisch nicht vertretbar.

Siehe: „Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft. Studie des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages“:

<https://www.bundestag.de/blob/437804/5ff9abf65d1ceec8839fb2aef36b9c83/wd-7-006-13-pdf-data.pdf>

Eine weitere Studie zur Wohngemeinnützigkeit beschreibt die Debatte zur Abschaffung S. von Seite 118 bis 128

https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsgemeinnuetzigkeit-2015-Langfassung.pdf

Das nennt man öffentliche Daseinsvorsorge – nein das ist Wettbewerbsverzerrung

Die Bundesregierung stuft die steuerliche Förderung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen als Wettbewerbsverzerrung ein:

Die Steuerbefreiung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften sei eine irreguläre Subventionierung und führt zu einer rechtswidrigen Belastung der nicht steuerbegünstigten Wettbewerber. [...]Die ungerechtfertigten Steuerbefreiungen verletze auch die durch das Grundgesetz gewährleistete unternehmerische Handlungsfreiheit Wenn der Staat durch ungerechtfertigte Vergünstigungen ungleiche Wettbewerbsbedingungen und -chancen schafft werde dadurch die Freiheit der Berufsausübung im Sinne des Art. 12 Abs. 1 GG tangiert.

<https://www.bundestag.de/blob/437804/5ff9abf65d1ceec8839fb2aef36b9c83/wd-7-006-13-pdf-data.pdf>

Und warum steigen dann die Mieten in den kommunalen Wohnungen oft überdurchschnittlich

Immer wieder betätigen sich auch öffentliche Wohnungsunternehmen als Mietpreistreiber

Beispiel der Bund mit der Bundesfirma Bima. Die Mieten bei der Bima liegen am oberen Rand des Mietspiegels. Teilweise schlägt die Bima bei Neuvermietungen 45 Prozent auf.

<https://www.ardmediathek.de/tv/FAKT/Bund-als-Mietpreistreiber/Das-Erste/Video?bcastId=310854&documentId=56151508>

Das ZDF ist für Inhalte externer Internetseiten nicht verantwortlich.

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Die Landeseigene nordrheinwestfälische LEG Wohnungsgesellschaft setzt ebenfalls mit verschiedenen Tricks deutlich überdurchschnittliche Mieterhöhungen durch und tut gleichzeitig zuwenig für den Erhalt der Wohnungen, kritisiert der Mieterbund.

<https://www.mieterbund-nrw.de/startseite/news-details/mietpreistreiber-leg/>

Die kommunale Wohnungsgesellschaften Gesoba in Berlin will die Mieten nach Modernisierung um mehr als 7 Euro pro Quadratmeter erhöhen. Das bedeutet für die Mieter einer städtischen Wohnung eine Mieterhöhung von über 70 Prozent.

<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0513/051311a.htm>

Oft agieren die kommunalen Wohnungsgesellschaften als Preistreiber

Andrej Holm, Mietenwahnsinn, München 2014; Kapitel 8: Kommunen als Preistreiber, S. 123-145

Weil die Gesellschaften Gewinn machen sollen. Die Städte brauchen Geld, um ihre Haushaltslöcher zu stopfen

Die Kommunen sehen die Gesellschaften inzwischen oft als Goldesel: Sie sollen Überschüsse erwirtschaften und an den städtischen Haushalt abführen. So wurden kleinere kommunale Wohnungsgesellschaften in Hamburg und Berlin fusioniert. Der Kaufpreis für diese hinzugekommenen Gesellschaften musste an die Stadt abgeführt werden: In Berlin wurden durch Fusion zu sieben Gesellschaften 600 Mio. aus den Gesellschaften herausgezogen. In Hamburg musste nach der Fusion 500 Millionen an ein Sonderinvestitionsprogramm der Stadt abgeführt werden, aus dem unter anderem die Elbphilharmonie bezahlt wurde.

Andrej Holm, Mietenwahnsinn, München 2014; Kapitel 8: Kommunen als Preistreiber, S. 123-145

Als AG oder GmbH dürfen sie nicht einfach auf Gewinne verzichten, sonst gilt's als Liebhaberei...

Seit Abschaffung der Gemeinnützigkeit sind Wohnungsgesellschaften meist als Aktiengesellschaft oder GmbH organisiert. Sie sind als Wirtschaftsbetriebe dazu verpflichtet Gewinn zu erwirtschaften. Wenn keine Gewinnerzielungsabsicht erkennbar ist, z.B. weil man Wohnungen zu Selbstkostenpreis vermietet, läuft man Gefahr seinen steuerlichen Status zu verlieren.

<https://www.iww.de/ssp/immobilienbesitzer/der-praktische-fall-vermietungs-verluste-finanzaemter-pruefen-einkunftserzielungsabsicht-strenger-denn-je-f68956>

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

<https://www.iww.de/zp/archiv/einkommensteuer-das-damoklesschwert-der-liebhabe-rei-wann-wird-der-verlustabzug-versagt-f36314>

Was machen sie jetzt mit den kommunalen Wohnungen? Ich privatisiere sie.

Nach der Jahrtausendwende wurden rund 1 Million öffentlicher Wohnungen privatisiert

Zahlen wir doch Milliarden an Wohngeld! 17 Milliarden .

Derzeit fließen in den sozialen Wohnungsbau deutschlandweit rund zwei Milliarden Euro pro Jahr. Ebenso viel wird für das Wohngeld ausgegeben. Für die Übernahme von Wohnkosten im Rahmen von Hartz-IV-Leistungen gibt der Staat bundesweit gleichzeitig noch mal etwa 15 Milliarden Euro aus. Also gibt es insgesamt 17 Mrd. jährlich an **Unterstützung für Mieter, damit sich diese die Mieten in einem heißgelaufenen Markt leisten können.**

https://www.boeckler.de/112132_115813.htm

Ausführliche Studie: Andrey Holm Stefan Junker, Kevin Neitzel „Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen. Mengeneffekte und soziale Reichweite beim Wohngeld der Wohnraumförderung und der Mietpreisbremse in 77 Städten“, Düsseldorf September 2018

https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_093_2018.pdf

Sie haben doch die Gemeinnützigkeit abgeschafft, weil sie zu teuer war: wieviel hat DIE sie im Jahr gekostet? 50 Millionen, warum?

Seitens der Bundesregierung wurde Ende der 80er Jahre als wesentlicher Grund für die Aufhebung der Wohngemeinnützigkeit die erwarteten Steuermehreinnahmen von 100 Mio. DM genannt.

https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsgemeinnuetzigkeit-2015-Langfassung.pdf, S. 126 f

Verglichen mit den 15 bzw. 17 Milliarden, die man für individuelle Wohnförderung pro Jahr ausgibt, nehmen sich die angestrebten Einsparungen durch die Abschaffung der Steuerprivilegien für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Höhe von umgerechnet 50 Millionen Euro pro Jahr vergleichsweise gering aus.

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Dies gilt um so mehr als sich die Hoffnung auf Mehreinnahmen in Höhe von 100 Millionen im Rückblick als Illusion erwies. Die Fehleinschätzung war so groß, dass mittlerweile angenommen wird dass keiner der Steuerexperten vorab an diese Begründung geglaubt haben kann. Schließlich war eine vom Bundesfinanzminister eingesetzte Experten Kommission zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die finanziellen Auswirkungen der Steuerbefreiung der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen kaum quantifizieren lassen.

https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsgemeinnuetzigkeit-2015-Langfassung.pdf, S. 126 f

Aus einer rückblickenden Perspektive sind die Abschaffung der Gemeinnützigkeit und die darauffolgenden Neuordnungen der Wohnungspolitik als ein Prozess der Umverteilung von gemeinnützigen Wohnungsbauträgern zu überwiegend privaten Akteuren der Wohnungswirtschaft zu bewerten.

Vgl: Andrej Holm, Sabine Horlitz, Inga Jensen, „*Neue Wohnungsgemeinnützigkeit-Voraussetzungen, Modelle, erwartete Effekte*“, Berlin, 2017, S. 15f

[https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien 5-17 Neue Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf)

Das hatte schon 1987 der ehemalige Bundesbauminister Ravens, vorhergesagt: „Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit wäre m.E. nicht nur wohnungspolitisch falsch, sie wäre auch wirtschafts-politisch eine schlichte Dummheit. Über das Wohngeld würde der Staat zu einem Vielfachen von dem an Subventionen gezwungen, was die Gemeinnützigkeit an Steuerausfällen kostet.“

https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsgemeinnuetzigkeit-2015-Langfassung.pdf, S. 126 f

Ich gebe ihm nur das Geld...Und damit baue ich Sozialwohnungen! Wo Menschen zu einer fixen Miete wohnen können

Und deswegen haben wir jetzt bei unserem Wohngipfel beschlossen 100.000 weitere Sozialwohnungen zu bauen

1990 hatten wir noch 2,8 Millionen Sozial Wohnungen. jetzt nur noch knappe 1 Million...

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Damit gibt es vor Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 ca. 2,4 Millionen Sozialwohnungen unter den 3,4 Millionen gemeinnützigen Wohnungen.

Im privaten Bestand gibt es weitere ca. 1,2 Millionen Sozialwohnungen. Der Unterschied zu heute ist frappierend: heute gibt es nur noch 1,5 Millionen Sozialwohnungen insgesamt (ein Minus von gut 2 Millionen) und gar keine gemeinnützigen Wohnungen mehr (ein Minus von etwa 1,0 Millionen).

Aber ist DIESES Modell nicht viel teurer als selbst zu bauen? Ja, viermal so teuer.

Wir Der Mietspiegel ist die ortsübliche Vergleichsmiete,

Mietspiegel

Bei der Berechnung der Vergleichsmiete werden nur die Mieten berücksichtigt, die in den vergangenen vier Jahren erhöht wurden oder aus neu geschlossenen Mietverträgen resultieren. Der Mietspiegel gibt folglich einen Überblick über den Ist-Zustand. Mieten aus dem sozialen Wohnungsbau fließen nicht mit ein, ebenso wenig wie länger als vier Jahre bestehende Mietverhältnisse ohne Erhöhung.

<https://www.immonet.de/umzug/wissenswertes-rechtliches-mietrecht-mietspiegel.html>

Ich dachte, die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist der Vergleich aller üblichen Mieten eines Ortes? Das hat Kohl schon vor 35 Jahren abgeschafft.

Die neu gewählte Bundesregierung aus CDU/CSU und FDP liberalisierte 1982 die staatliche Mietpreispolitik um damit Anreize zur privaten Bautätigkeit zu schaffen.

„Die Mieten sollten sich stärker am aktuellen Marktgeschehen orientieren und deshalb sollten künftig nur noch Mietvereinbarungen der letzten drei Jahre zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Dadurch wurde ein erheblicher Teil der Bestandsmieten aus dem Begriff der Vergleichsmiete ausgeschlossen, was ‚zu einer generellen Anhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen‘ sollte“

Hubert Blank/Ulf Börstinghaus, *Miete*, München 2012 S.130), zit. nach: Jürgen Schardt, „Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010“, Frankfurt, 2012, <https://www.uni-frankfurt.de/47267680/FH-8.pdf>

DIE ANSTALT - DER FAKTENCHECK (vorläufig 2)



Die Hintergründe zur Sendung vom 23. Oktober 2018

Und was ist mit den Wohnungen, wo die Menschen schon länger leben – also zu günstigeren Mieten?

Mit dem I. Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG I) von 1971 wurde der Mietzins auf die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt. Dieses Gesetz sollte seine Wirkung allerdings erst einmal nur zeitlich befristet entfalten dürfen. Die Vergleichsmiete wurde ebenfalls, allerdings im Miethöhegesetz (MHG), festgeschrieben.

Der Ausstieg aus einer sozialen Wohnungspolitik begann 1982 mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots von Mietwohnungen. Als wesentlicher Punkt lässt sich die Einführung von Staffelmietverträgen nennen. Die Mieten im Mietspiegel werden nicht mehr aus dem Bestand aller Wohnungen errechnet, es werden nur Wohnungen, die in den letzten drei Jahren neu vermietet wurden oder deren Mietzins sich in den letzten drei Jahren geändert hat, einbezogen.

[https://www.bmgev.de/mietercho/262/262-](https://www.bmgev.de/mietercho/262/262-03.htm)

[03.htmhttps://www.bmgev.de/mietercho/311/10-historie-msp-ge.html](https://www.bmgev.de/mietercho/311/10-historie-msp-ge.html)

Bauen Bauen Bauen

Mehr bauen führt nicht zu sinkenden Mieten. Das hat eine Untersuchung in 80 Städten ergeben

<http://www.immocompact.de/nachrichten/neue-studie-zweifelt-einfluss-von-wohnungsbau-auf-mietpreise>

Haben sie keine Angst vor 'ner Revolution

<https://www.tagesspiegel.de/politik/studie-der-humboldt-universitaet-berlin-steigende-mietkosten-verstaerken-ungleichheit/23216720.html>

Rund zwei Drittel aller Wiener lebt in geförderten oder preisgebundenen Wohnungen

<https://www.vorwaerts.de/artikel/so-bezahlbares-wohnen-alle-moeglich>