

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die Berechnung der Grundsteuer für 35 Millionen Grundstücke in Deutschland nicht mehr verfassungsgemäß ist. So seien die Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern jedenfalls seit dem Beginn des Jahres 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar. Weiter hat das Gericht bestimmt, dass der Gesetzgeber spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen hat.

Da die Grundsteuer durch ihre Umlagefähigkeit auch von den Mieterinnen und Mietern zu zahlen ist, befürchtet der Deutsche Mieterbund NRW, dass es durch die Neubewertung der Grundstücke zu erheblichen finanziellen Mehrbelastungen für diese kommen kann. „Die Preise für Grundstücke und Immobilien sind in NRW in den vergangenen Jahren in zahlreichen Regionen stark gestiegen. Zu den hohen Kaltmieten, die viele Mieter jetzt schon kaum noch aufbringen können, dürfen nicht noch zusätzliche Kosten durch die Erhö-

## Keine Reform der Grundsteuer zu Lasten der Mieter



hung der Grundsteuer bei den Betriebskosten kommen“, stellte Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW, klar. Der Gesetzgeber sollte die Reform vielmehr nutzen, um die Umlagefähigkeit der Grundsteuer grundsätzlich zu hinterfragen. Diese sei system-

widrig, da die Grundsteuer eine Eigentumssteuer ist.

Der Deutsche Mieterbund fordert den Bodenwert des Grundstücks im Rahmen der nun anstehenden Reform in den Vordergrund zu rücken. Hierzu Hans-Jochem Witzke: „In diesem Zusammenhang sollten unbebaute Grund-

stücke stärker belastet werden als bebaute. Dies wird auch dazu führen, dass die Grundsteuer einen größeren Anreiz für mehr Neubau und damit zur Entspannung der Wohnungsmärkte und zur Senkung des Mietniveaus leistet. Außerdem wird dadurch Spekulationen entgegenge-

wirkt.“ Derzeit führen Investitionen in Grundstücke und Gebäude automatisch zu einer höheren Besteuerung. Die Grundsteuer in Form der Gebäudesteuer bestraft also Investitionen, belohnt Spekulation und führt somit durch Angebotsverknappung zu ansteigenden Bodenpreisen und Wohnungsmieten.

Die Frage nach der Höhe der Grundsteuer ist gerade für die Mieterinnen und Mieter und die Eigentümer in NRW von besonderer Bedeutung, denn hier müssen sie im Vergleich zu den übrigen Bundesländern schon jetzt am meisten zahlen. So haben gerade finanzschwache Kommunen in den letzten Jahren zur Steigerung ihrer Steuereinnahmen ihre Hebesätze teilweise massiv erhöht. ■

## Vonovia: Rekordwachstum Zahlen die Mieter die Zeche?

Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen feiert weitere Gewinnsteigerung und erhöht die Dividende. Der Vorstandsvorsitzende der Vonovia, Rolf Buch, verkündete anlässlich der Pressekonferenz: Rekordwachstum in 2017!

Konkret drückt sich dies in gestiegenen Kennziffern aus, zum Beispiel im operativen Ergebnis, dem FFO 1, der um 21 Prozent gesteigert werden konnte. Die verbesserte Ertragslage resultiert unter anderem aus den Übernahmen neuer Wohnungsbestände, vor allem des Conwert-Portfolios.

Die höheren Einnahmen basieren aber ebenso auf den überdurchschnittlichen Mietsteigerungen, die das Unternehmen gegenüber seinen Mietern durchsetzen konnte. Insgesamt um 4,2 Prozent hob Vonovia die Mieten im vergangenen Jahr an (Vergleich Bundesindex: 1,7 Prozent).

Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen haben sich seit einigen Jahren zu einem zentralen Werttreiber des Unternehmens entwickelt. Zuletzt wurden die Modernisierungsinvestitionen von 472,3 auf 778,6

Millionen Euro gesteigert. In der Praxis stehen dabei Mieter oftmals horrenden Mietsteigerungen gegenüber; einige Haushalte müssen deshalb ausziehen.

Während sich nun also die Aktionäre des Unternehmens über bessere Bilanzergebnisse und eine um 18 Prozent höhere Dividende freuen dürfen, müssen sich die Mieter auf weitere finanzielle Belastungen einstellen. Denn die Vonovia will ihre Modernisierungsstrategie fortführen.

Aber nicht nur höhere Mieten belasten die Mieter, auch das teils

wenig rücksichtsvolle Vorgehen während der Modernisierungsmaßnahmen, ausbleibende oder sich verzögernde Mängelbeseitigung sowie undurchsichtige Betriebskostenabrechnungen bleiben unverminderte Kritikpunkte.

Insgesamt wird die Vonovia rund 640 Millionen Euro an seine Eigentümer ausschütten. Diese Summe wäre gut eingesetzt zum Erhalt günstiger Mieten, für die Kommunikation mit und den Service für die Mieter, für die Einstellung von mehr Personal und die Beseitigung von Wohnungsmängeln. ■

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.,  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf. Verantwortlich für  
den Inhalt der Seite 16: Silke Gottschalk,  
Geschäftsführerin