

Wohnungen gehören nicht an die Börse!

Erneut gab es strafrechtliche Ermittlungen bei einem Immobilienkonzern: In Büros der Adler Real Estate kam es Ende Juni 2023 zu Durchsuchungen durch die Staatsanwaltschaft Frankfurt u.a. in mehreren Städten in NRW. Die Ermittler hatten wohl Hinweise auf Falschbilanzierung, Marktmanipulation und Untreue.

Es sind dieses Jahr bereits die zweiten Durchsuchungen bei einem Wohnungskonzern: Im Frühjahr hat die Staatsanwaltschaft Bochum bei Deutschlands größtem Vermieter Vonovia Ermittlungen wegen Korruptionsverdachts eingeleitet.

Derartige Straftaten sind sicher nur Einzelfälle, sie zeigen aber, dass dort, wo der Grundsatz gilt, dass Profit das vorrangige Ziel von Wohnungsunternehmen ist, in Extremfällen zu Mitteln gegriffen wird, die weit jenseits des Anständigen liegen.

Auch sonst steht das Geschäftsmodell

von Wohnungskonzernen in der Kritik: Der DMB NRW weist seit Jahren darauf hin, dass die Bilanzierungsmethoden börsennotierter Wohnungskonzerne ein großes Risiko bergen. Das zeigt sich bei Adler, aber auch anderen Konzernen, die derzeit ihre Bestände bilanziell abwerten müssen und wegen höherer Zinsen alle Wege beschreiten müssen, um hohe Verschuldungen aus der vergangenen Niedrigzinsphase zu refinanzieren.



Die Rechnung zahlen die Mieter: Mieten werden bis an die Grenze des Zulässigen erhöht, Instandhaltungen vernachlässigt. Verwaltungen sind schlecht erreichbar und reagieren verzögert auf Anfragen.

Der DMB NRW fordert, dass solche Konzerne ihre grundsätzliche Haltung ändern und nach den Prinzipien des „ehrlichen Kaufmanns“ handeln. Natürlich muss und soll die Vermietung von Wohnungen für Vermieter profitabel sein, damit auch weitere Wohnungen angeboten werden. Aber das Profitstreben muss Grenzen haben.

Bei den allermeisten Vermietern, egal ob privat, genossenschaftlich oder in öffentlicher Trägerschaft erkennt man das auch: Trotz aller Differenzen im Detail sind die meisten Vermieter anständig und tragen sich dennoch wirtschaftlich. Es fällt nur auf, dass Ausnahmen oft gedeihen, wo die Maxime der Gewinnmaximierung gilt. Wenn Wohnungen als Ware gesehen werden, kommt nichts Gutes dabei heraus.

Wohnen ist ein Menschenrecht, es bedarf einer staatlichen Regulierung, die effektiv ein Ausnutzen von Mieterinnen und Mietern verhindert. ■

DMB NRW unterwegs – in Münster

Bei bestem Wetter fand am 31. Mai in Münster eine Exkursionsveranstaltung des DMB NRW in Kooperation mit dem Bündnis „Wir wollen wohnen!“ statt. Sie widmete sich thematisch der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und der Quartiersentwicklung unter energetischen und sozialen Gesichtspunkten. Los ging es in der Aaseestadt, wo das kommunale Unternehmen „Wohn + Stadtbau“ Gebäude modernisiert und so den energetischen Anforderungen gerecht werden möchte.

Wichtig dabei: Die Mieterinnen und Mieter müssen sich auch die neue Miete leisten können. Unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes NRW fallen die Mieterhöhungen vergleichsweise gering aus. Im Zuge der Quartiersentwicklung wurde zudem ein Neubau errichtet, mit größtenteils öffentlich geförderten und daher preisgünstigen Wohnungen. Aber auch frei finanzierte Wohnungen konnten noch unter 10 Euro pro m² angeboten werden.

Die Problematik der hohen Kosten für

den Neubau wurde am Beispiel des Oxford-Quartiers, einer Konversionsfläche auf einem ehemaligen Kasernengelände deutlich. Auch hier baut die Wohn + Stadtbau rund 160 Wohneinheiten, der überwiegende Teil öffentlich gefördert. Neben den Kostensteigerungen für Baustoffe stellen auch hohe Grundstückskosten eine Herausforderung dar. Die Flächen, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verkauft wurden, waren zwar aufgrund des hohen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen preisreduziert, engen den wirtschaftlichen Spielraum der Firma dennoch stark ein.

Bei allen Maßnahmen der Wohn + Stadtbau spielt die Wohnraumförderung des Landes NRW eine wesentliche Rolle. Die laut Vertretern des kommunalen Wohnungsunternehmens attraktiven Förderkonditionen sind ein wichtiger Baustein zur Verknüpfung sozialer und ökologischer Ziele. Das Unternehmen wird u.a. auch dadurch unterstützt, dass ihm keine Gewinnabführungen seitens

der Stadt auferlegt werden, ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Eigenkapitalbasis.

Die Bedeutung des Wohnens für die Stadtentwicklung betonten Frau Wirtz und Frau Regenitter vom Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung Münster. Sie berichteten über das Konzept der Sozialgerechten Bodennutzung, mit dem die Stadt Einfluss auf die Entwicklung von neuen Wohnquartieren und durch aktives Bodenmanagement auch auf die Kosten nimmt. Spannende Vorträge sowie Einblicke vor Ort und angeregte Diskussionen ließen den Exkursionstag ausklingen. Der DMB NRW bedankt sich bei allen Teilnehmenden für ihr Interesse und insbesondere bei der Wohn + Stadtbau und dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster für die inhaltliche wie organisatorische Unterstützung.

Informationen zu den einzelnen Themen und Projekten sind über die Homepage des DMB NRW zu finden. ■

Einladung zur Mitgliederversammlung 2023

Mieterverein Gelsenkirchen

Der Vorstand lädt alle Mitglieder zur Mitgliederversammlung für alle Stadtbezirke Nord, Süd, West, Ost, Mitte ein. Die Mitglieder haben freie Auswahl, zu welcher der beiden Versammlungen sie erscheinen wollen.

Mittwoch, 27. September 2023, 18.00 Uhr in der Gaststätte Goldene Gans, Alter Markt 10, Gelsenkirchen

ODER

Donnerstag, 28. September 2023, 18.00 Uhr in der Gaststätte Kolpinghaus, Hagenstraße 9–11, Gelsenkirchen

Vorschlag zur Tagesordnung:

- | | |
|--|--|
| 1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Genehmigung der Tagesordnung | arbeit mit Verbraucherzentrale und Sozialamt |
| 2. Bericht des Vorstands | 4. Referat Rechtsanwalt Pracht zum allgemeinen Mietrecht und aktuellen Rechtsproblemen |
| a. Vereinstätigkeit, u.a. Mitgliederentwicklung | 5. Aussprache und Fragen und Vorschläge der Mitglieder |
| b. Finanzen | 6. Verschiedenes |
| 3. Aktuelles aus Gelsenkirchen, u.a. jetziger und neuer Mietenspiegel, Zusammen- | |

Der Vorstand

Mieterverband Niederrhein e.V.

Der Mieterverband Niederrhein lädt zur Jahreshauptversammlung **am Mittwoch, den 30. August 2023, um 17.00 Uhr** in die Gaststätte „Dachsbau“, Hubertusstraße 79, 47798 Krefeld, ein.

Tagesordnung:

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Eröffnung und Begrüßung | 6. Wahlen |
| 2. Geschäftsbericht | a. Ersatzwahl |
| 3. Kassenbericht der Kassiererin | 1. Vorsitzender |
| 4. Bericht der Kassenprüfer | b. Wahl der Kassenprüfer |
| 5. Entlastung des Vorstandes | 7. Beitragsanpassung/ Beitragserhöhung |
| | 8. Anträge |
| | 9. Verschiedenes |

Der Vorstand



Mieterverein Minden

Der Mieterverein für Minden und Umgebung e.V. lädt zur ordentlichen Mitgliederversammlung **am Donnerstag, den 19. Oktober 2023, um 18.00 Uhr** in die Geschäftsstelle des Mietervereins in der Besselstraße 21 in Minden ein.

Für die Versammlung ist folgende Tagesordnung vorgesehen:

Tagesordnung:

- | | |
|--|--|
| 1. Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit | 7. Wahl eines Wahlleiters |
| 2. Geschäftsbericht des Vorstandes | 8. Neuwahl des Vorstandes |
| 3. Kassenbericht | 9. Erhöhung des Mitgliedsbeitrages |
| 4. Bericht des Kassenprüfers | 10. Vortrag von Joachim Knollmann zu den Ergebnissen des Deutschen Mietertags im Juni 2023 in Bremen |
| 5. Aussprache zu den Berichten | 11. Verschiedenes |
| 6. Entlastung des Vorstandes | |

Der Vorstand

Mieterverein Leverkusen

Der Mieterverein Leverkusen lädt alle Mitglieder zu seiner jährlichen Mitgliederversammlung **am Donnerstag, den 14. September 2023, 18.00 Uhr**, in den „Funkenturm“ der KG Altstadtfunken von 1902, Bahnstadtchaussee 8, 51379 Leverkusen ein.

Tagesordnung:

- | | |
|---|---|
| 1. Begrüßung mit der Eröffnung durch den Vorstand | 8. Anträge |
| 2. Ehrung der Jubilare | 9. Verschiedenes |
| 3. Bericht des Vorstandes | Kleine Pause mit Snacks und Getränken |
| 4. Bericht der Geschäftsführerin | 10. Vortrag des Geschäftsführers des Deutschen Mieterbundes NRW, André Juffern, zu den aktuellen Mieterthemen |
| 5. Bericht der Revisoren | |
| 6. Aussprache über die Berichte | |
| 7. Entlastung des Vorstandes | |

Anträge müssen spätestens zwei Wochen vor der Versammlung beim Vorstand schriftlich vorliegen. Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis mit.

Für den Vorstand

Ralph Kleine, 1. Vorsitzender

Miriam Christiné-Diehl, stellvertretende Vorsitzende