Pressespiegel
Wetzlarer Neue Zeitung
vom 22.06.2015

So lässt sich Zwangsräumung vermeiden

HAUS & GRUND Zentralverbandstag befasst sich mit Schuldnerberatung und Mietpreisbremse

WETZLAR/BERLIN Der Schuldnerberatung, wie sie in Wetzlar erfolgreich praktiziert wird, wurde beim Zentralverbandstag von „Haus & Grund" in Berlin große Beachtung geschenkt.

Dafür sorgte Karin Kuhn, Mitglied des Landesvorstands und Ehrenvorsitzende des Ortsverbands „Haus & Grund" Wetzlar. Im Forum Wohnungswirtschaft, das Bestandteil der zweitägigen Verbandsversammlung war, erläuterte sie das in Wetzlar geknüpfte Netzwerk, zu dem Schuldnerberatung, Wohnhilfebüro der Stadt und JobCenter gehören. Zweimal jährlich findet eine Wohnungswirtschaftliche Runde unter den Wohnungsunternehmen, Haus & Grund Wetzlar und den beteiligten Abteilungen der Stadt unter dem Vorsitz des Oberbürgermeisters statt. Dazu kommen Clearingrunden, die Probleme in der Vermietung untereinander beraten und nach Lösungen suchen.

Außerdem, so erläuterte Kuhn, gibt es eine Kooperation zwischen den Wohnungsunternehmen, einer Genossenschaft und seit 2002 auch mit Haus & Grund Wetzlar. Das hat letztlich dazu geführt, dass die Räumungsklagen der privaten Vermieter drastisch zurückgegangen sind, was den Richtern beim Amtsgericht positiv auffiel.

Diese Botschaft traf in Berlin auf große Resonanz, angesichts einer für Vermieter bedenklichen Entwicklung. Denn immer häufiger werden die Mieter der Mitglieder insolvent, die Zahlen sind in jüngster Zeit um 25 Prozent angestiegen. Von daher ging der Appell von Wetzlar an die Kollegen aus den anderen Ortsvereinen, mit ihren Kommunen und den Jobcentern Kontakt aufzunehmen und die Schuldnerberatung sowie die Vermeidung von Zwangsräumungen gemeinsam mit allen Beteiligten durchzuführen.

Den privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern gehören rund 80 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Zwei Drittel aller Mietwohnungen werden von privaten Vermietern angeboten.

Weitere Themen beim Zentralverbandstag waren die Mietpreisbremse, steigende energetische Anforderungen, Steuern und Abgaben. Die Mitglieder unterstrichen noch einmal ihren Standpunkt, die Mietpreisbremse müsse wieder verschwinden, da sie nicht nur schlecht gemacht sei, sondern auch niemand helfe. So werden, erläuterte Kuhn auf Anfrage dieser Zeitung, sämtliche Neubauwohnungen – die nach dem Oktober 2014 bezogen wurden – von dieser Regelung ausgenommen, was auch über die Erstvermietung hinausgeht.

Modernisierungsumlage nicht einschränken

Zudem müsse nach Ansicht von „Haus & Grund" die Grundsteuer endlich neu definiert und nicht wahllos erhöht werden. Wohnungseigentümer machen sich zudem stark für die Abschaffung der Grunderwerbsteuer. Das sei ein Anreiz, neue Wohnungen zu bauen. Stattdessen sei die Steuer beispielsweise in Hessen in nicht einmal einem Jahr gleich zweimal von 3,5 auf nunmehr 6 Prozent erhöht worden. Ähnliches gelte für die AfA – die Absetzung für Abnutzung. Kuhn: „Die steuerliche AfA muss dringend erhöht werden, damit sich der Neubau von Wohnungen für Privateigentümer noch rechnet. "

Als „Unsinn" wurde auf dem Verbandstag auch der oft von Politikern gebrauchte Begriff „Amortisation" bei der energetischen Modernisierung bezeichnet. Hintergrund: Quer durch alle Fraktionen streitet man darüber, ob und eventuell wie hoch man, nachdem die Modernisierung bezahlt ist, diesen Erhöhungsfaktor wieder aus der Miete herausrechnet.

Im Forum Recht nahm Karin Kuhn dazu deutlich Stellung: Es kann doch nicht sein, dass eine Wertverbesserung einer Wohnung durch bauliche Maßnahmen oder durch Einsparungen von Energie oder Wasser, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, irgendwann „amortisiert“ sein soll und die Kaltmiete wieder auf den alten Zustand zurückgeführt wird.

Ein Wohnungswirtschaftler, so Kuhn, weiß, wie man nach den seit Jahren geltenden Gesetzen eine Kostenaufstellung macht, die Instandhaltungskosten ermittelt und in Abzug bringt, um dann die bis heute noch immer erlaubten elf Prozent der Gesamtmodernisierungskosten auf die Kaltmiete aufschlägt. Wenn man diesen Satz jetzt auf zehn Prozent absenken will, was nach Ansicht von Kuhn völlig absurd wäre, da die Kosten in den zurückliegenden Jahren durch immer mehr Anforderungen gestiegen sind, bleibt dennoch der Modernisierungszuschlag in der Kaltmiete enthalten. Etwas anderes kann es nicht geben. (lu)

Karin Kuhn, Ehrenvorsitzende von Haus & Grund Wetzlar, stellte in Berlin den Wetzlarer Weg der Schuldnerberatung vor. (Foto: Archiv)

„Haus & Grund“ kritisiert die von Bundesjustizminister Heiko Maas angekündigte zeitliche Einschränkung der Modernisierungsumlage. Das würde Investitionen in die energetische Sanierung von Wohnhäusern ausbremsen. (Foto: Armin Weigel/dpa/Archiv)