

# MieterZeitung

„Jeder Mensch braucht ein Zuhause“

2016: Beratungs- und Prozess-Statistik

Dicke Luft – was tun die Städte?



**Große Koalition –  
der Vertrag steht**

## Wiesbadener Kurier, 29. Januar 2018

„Es reicht nicht aus, die Notwendigkeit eines verstärkten Wohnungsneubaus zu beschwören. Notwendig sind eindeutige Vorgaben und Absprachen, wie der Neubau von 400.000 Wohnungen im Jahr realisiert werden kann und wie die sich immer schneller drehende Mietpreisspirale gestoppt werden kann“, sagt **Lukas Siebenkotten**, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB).

## Badische Zeitung, 29. Januar 2018

„Personenbezogene Daten von Mietinteressenten, mit denen kein Mietvertrag zustande gekommen ist, dürfen weder gesammelt noch gespeichert werden“, sagt **Ulrich Ropertz** vom Deutschen Mieterbund. Es sei denn, die Leute sind einverstanden – in der Hoffnung, vom Eigentümer, Makler oder Verwalter Infos über die nächste freie Wohnung zu bekommen.



## Die Welt, 29. Januar 2018

„Mieter müssen in der Regel nur dann renovieren, wenn sie beim Einzug auch eine renovierte Wohnung übernommen haben“, so **Ulrich Ropertz** vom DMB. Wer in eine unrenovierte Bleibe eingezogen ist, kann sich Schönheitsreparaturen zum Schluss sparen.

## Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 28. Januar 2018

Immobilienvermittler verlangen häufig Reservierungsgebühren. „Derartige Forderungen verstoßen gegen das Gesetz und sind unzulässig“, sagt **Ulrich Ropertz** vom Deutschen Mieterbund. Das ändert aber nichts daran, dass derartige Forderungen immer wieder gestellt

werden. Gerade städtische Wohnungsmärkte, auf denen die Nachfrage das Angebot an Wohnungen übersteigt, sind das Umfeld für derartige Rechtsverstöße.

## Kölnische Rundschau, 22. Januar 2018

Eine Wohnungsbau-Offensive hat **Franz-Georg Rips**, Präsident des Deutschen Mieterbundes, auf dem Immobilien-treff der Rheinischen Immobilienbörse in Köln verlangt. Eine Million Wohnungen fehlten und die Preise für Mietwohnungen kletterten. Deshalb müsse die Mietpreisbremse nachgebessert werden ... energetische Sanierungen müssten sozialverträglicher sein. Eine Modernisierungsumlage von elf Prozent findet er dabei zu hoch. Und außerdem trat er für eine automatische Erhöhung des Wohngeldes und für ein Klimawohngeld ein.

## SWR, 16. Januar 2018

Mieterbund-Sprecher **Ulrich Ropertz** sagte im SWR: „Die Grundsteuer knüpft letztlich an den Grundstücks- und Gebäudewert an. Diese Steuer sollte der Eigentümer zahlen, und er sollte keine Möglichkeit haben, diese Kosten über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abzuwälzen.“

## Welt/N24, 15. Januar 2018

Der Deutsche Mieterbund bewertet zwar die Pläne für mehr sozialen Wohnungsbau positiv. Ansonsten herrscht Enttäuschung. „Antworten auf die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre, explodierende Wiedervermietungsmieten und jetzt auch Bestandsmieten fehlen bisher. Da bleibt in den Koalitionsverhandlungen in den nächsten Wochen noch einiges zu tun“, sagte Mieterbund-Direktor **Lukas Siebenkotten**.

## Berliner Zeitung, 15. Januar 2018

Mehr als 100 Vertreter von Linken, Grünen und Mieterorganisationen haben in einem Aufruf zehn Forderungen für eine neue Wohnungspolitik der Bundesregierung formuliert. Zu den Erstunterzeichnern gehören auch der Direktor des Deutschen Mieterbundes, **Lukas Siebenkotten**, und Mieterbund-Geschäftsführer **Ulrich Ropertz**.

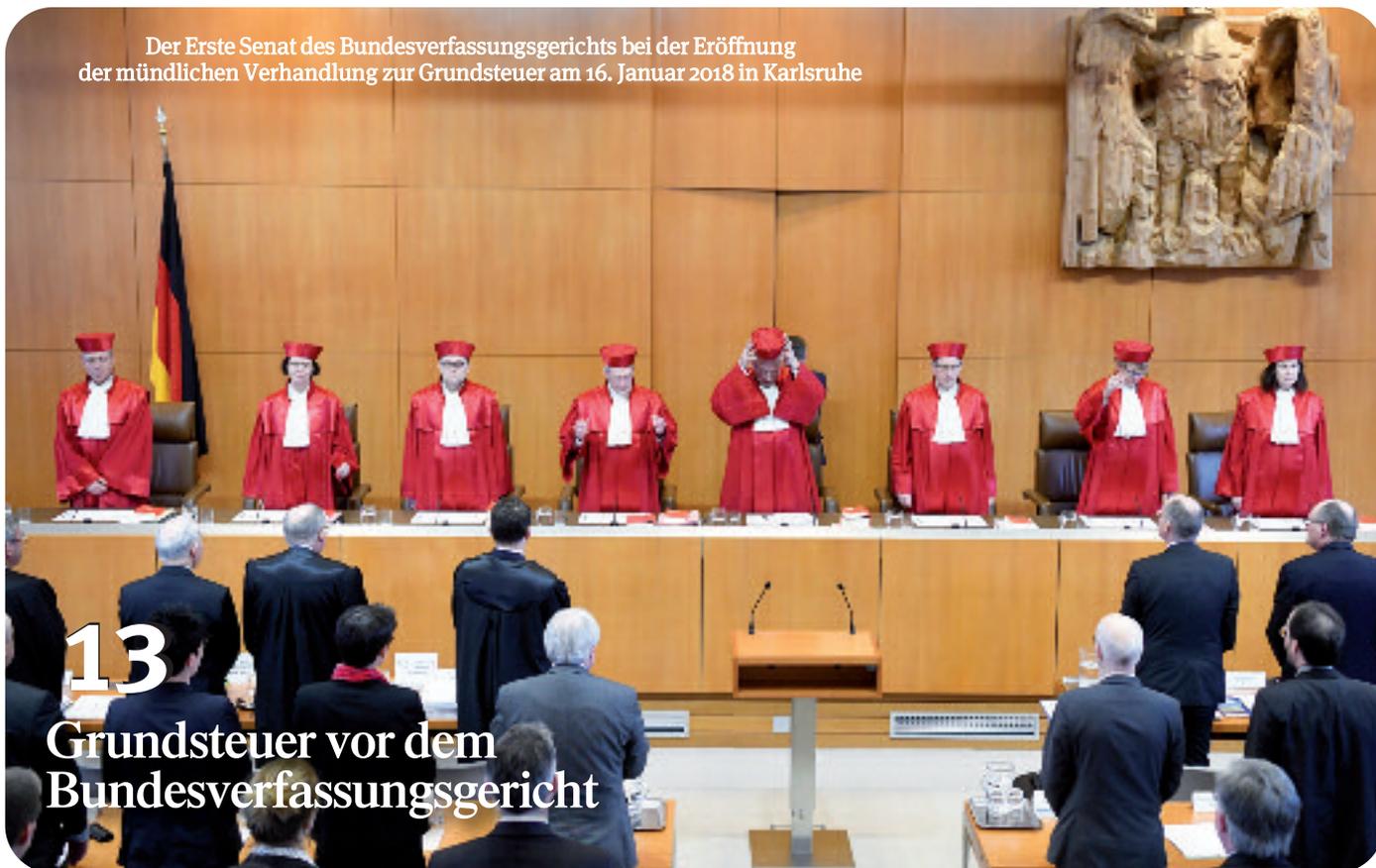


## Kostenlose Broschüre zu Klimaschutz-technologie

**K**limastatistiken belegen es immer wieder aufs Neue: Die globale Erderwärmung schreitet voran. Aber auch die Technologieentwicklung steht nicht still. Moderne, umweltfreundliche Technik wird unser Leben verändern – und das auch zu Hause, in unseren Wohnungen. Im größeren Maßstab werden künftig Technologien zum Einsatz kommen, von denen heute nur wenige Menschen schon einmal etwas gehört haben. Die aktuelle Broschüre „Moderne Technologien für den Klimaschutz“ von co2online wirft einen Blick in die Zukunft: Von Heizungen, die mit Wasser und Eis laufen, über die Nutzung von Abwärme bis hin zu rollbaren Solarzellen und Vakuumisolation für die Gebäudedämmung werden moderne Klimaschutztechnologien vorgestellt. In gut 30 Jahren können Technologien wie diese dafür sorgen, dass die Gebäude in Deutschland kaum noch klimaschädliches CO<sub>2</sub> freisetzen.

Die Broschüre „Clever entwickelt. Erfolgreich geschont. Moderne Technologien für den Klimaschutz“ ist vom Bundesumweltministerium gefördert und kann sowohl online unter [co2online.de/klimatechnologien](http://co2online.de/klimatechnologien) gelesen als auch kostenlos bestellt werden bei: co2online gGmbH, Hochkirchstraße 9, 10829 Berlin

Der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts bei der Eröffnung der mündlichen Verhandlung zur Grundsteuer am 16. Januar 2018 in Karlsruhe



# 13

## Grundsteuer vor dem Bundesverfassungsgericht

Nachrichten	Mietrecht	Verbraucher	Politik
4 25 Jahre Tafeln in Deutschland	19 Trennung – was wird aus der Wohnung?	26 Kartellamt schützt Verbraucher	12 Kommentar Lukas Siebenkotten: „Endlich!“
4 Leute – Leute	20 Neues vom BGH	26 Erste Energieausweise werden ungültig	12 Große Koalition – der Vertrag steht
5 Ein neuer Stadtteil	21 Mietrecht in Kürze		14 Mieten im Bestand steigen weiter
6 Herrliche Aussichten für Mieter	22 Beratungs- und Prozess-Statistik 2016		
7 Familien ziehen ans Wasser	23 Mietpreisbremse verfassungswidrig?		

## Blickpunkt



Der Deutsche Caritasverband, der Wohlfahrtsverband der katholischen Kirche, startete zu Jahresbeginn eine Kampagne unter dem Titel „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“

## Rubriken

2	Zitiert
16	Ihr Mieterverein informiert
28	Leser fragen
28	Aktion: Schneeschippen
29	Leser schreiben
29	Preisrätsel: Mitmachen und gewinnen
30	Aufgespießt
31	Impressum

## Wohnen



Feinstäube, Stickoxide und Kohlendioxid machen den Bewohnern in unseren Städten gesundheitlich zu schaffen. In rund 90 Städten werden die Grenzwerte immer wieder überschritten

## Öko-Umlage sinkt

■ In diesem Jahr sinkt die Öko-Umlage minimal um 0,088 auf 6,792 Cent pro Kilowattstunde. Da die vier Netzbetreiber jedoch höhere Netzentgelte ankündigen, wird der Strompreis nicht sinken.

Derzeit beträgt die EEG-Umlage, die von Kunden über die Stromrechnung bezahlt wird, 6,88 Cent pro Kilowattstunde. Seit dem Jahr 2010 ist sie von 2,04 Cent auf heute 6,88 Cent gestiegen. Insgesamt 26,5 Milliarden Euro bringen die Verbraucher in diesem Jahr an Öko-Umlage auf.

## Klare Kante zeigen

■ Die Berliner Sozialdemokraten wollen gegen Wohnungsbaublockaden klare Kante zeigen. Auf einer Klausurtagung in Hamburg beschlossen sie, ausufernden Anwohnerprotesten gegen Neubauten und Verzögerungen bei den Baugenehmigungen in den Bezirken einen Riegel vorzuschieben. Bürgerbeteiligung sei ein Recht, doch Gemeinwohlbelange stünden grundsätzlich über Einzelinteressen, heißt es in dem Papier. „Partizipation in Endlosschleife“ dürfe es nicht mehr geben. Außerdem setzt sich die SPD dafür ein, dass die Geltungsdauern für Baugenehmigungen und Bauvorbescheide verkürzt werden. Damit soll verhindert werden, dass Spekulanten für ihre baureifen Grundstücke aufsteigende Renditen setzen und sie deshalb lange liegen lassen.

Der Wohnungsmangel und die explodierenden Wohnkosten gehören zu den drängendsten Problemen in der Hauptstadt. Mindestens 194.000 neue Wohnungen werden nach Berechnungen von Experten bis Ende 2030 gebraucht.



Ehrenamtliche Helfer der Frankfurter Tafel geben von Supermärkten gespendete Lebensmittel im Auguste-Oberwinter-Haus in Frankfurt-Roedelheim aus. Bedürftige können dort gegen Vorlage eines Nachweises Lebensmittel bekommen

## 25 Jahre Tafeln in Deutschland

Die mittlerweile mehr als 930 gemeinnützigen Tafeln in Deutschland sammeln überschüssige Lebensmittel und verteilen diese an bedürftige Menschen. Die erste Tafel wurde vor 25 Jahren in Berlin gegründet.

Die Lebensmittelausgabe ist die Kernaufgabe der Tafeln und wird regional unterschiedlich organisiert. Zuvor müssen die Waren aufwendig aus den Märkten und Bäckereien abgeholt werden. Viele Tafeln

bieten auch Kleidung, Haushaltswaren sowie Möbel an. Auch ein warmer Mittagstisch und Kinderbetreuung sind im Angebot.

Die Nachfrage ist in den letzten Jahren rasant gestiegen. Immer mehr Rentner nehmen das Angebot in Anspruch. Besorgniserregend ist laut dem Vorsitzenden der Tafeln in Deutschland, Jochen Brühl, auch die große Zahl der Kinder und Jugendlichen.



## Söders Kehrtwende

■ Bayerns designierter Ministerpräsident **Markus Söder** vollzieht beim Wohnungsbau eine Kehrtwende um 180 Grad. 2013 war Finanzminister Söder die treibende Kraft beim Verkauf von 33.000 GBW-Sozialwohnungen der Bayerischen Landesbank. Jetzt will er eine neue staatliche Wohnungsbaugesellschaft mit einem

Startkapital von einer halben Milliarde Euro gründen, die 2.000 bezahlbare Wohnungen bis 2020 bauen soll. „Die Brandstifter spielen Feuerwehr“, kommentierte **Hubert Aiwanger**, Fraktionsvorsitzender der Freien Wähler im Landtag, Söders Ankündigung.

## Mehr bezahlbare Wohnungen in Hochhäusern

■ Der Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, **Andreas Breitner**, will angesichts knapper werdenden Bau- und Grundstücks mehr bezahlbare Wohnungen in Hochhäusern bauen. Dadurch könne sowohl der Flächenverbrauch reduziert als auch die vorhandene Infrastruktur besser genutzt werden.

## Jährlich 120.000 neue Sozialwohnungen bauen

■ Der neue Präsident des Deutschen Städtetages, **Markus Lewe** (CDU), fordert vom Bund auch ab dem Jahr 2020 eine Mitverantwortung für den sozialen Wohnungsbau. Für breite Schichten der Bevölkerung müssten deutlich mehr bezahlbare Wohnungen gebaut



## Spekulation mit Baugrundstücken Baurecht geändert

■ Nach Beobachtung der NRW.Bank gibt es in Nordrhein-Westfalen Anzeichen für eine zunehmende Spekulation mit Baugrundstücken. Darunter versteht die Bank Fälle, bei denen ein Bauantrag gestellt wird, obwohl der Investor gar nicht bauen, sondern nur die Bebaubarkeit des Grundstücks absichern will, um es später mit Gewinn weiterverkaufen zu können. Besonders in wachsenden Städten dürfte diese Haltung zum Problem werden und „die Bodenpreisentwicklung weiter anheizen“, warnt die NRW.Bank.

■ Die schwarz-gelbe Landesregierung in Nordrhein-Westfalen will die von ihrer Vorgängerregierung eingebrachte feste Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen abschaffen. Die von SPD und Grünen auf den Weg gebrachte Baunovelle wurde gestoppt. Die von der Vorgängerregierung beschlossene sogenannte R-Quote sah vor, beim Bau von mehr als acht Wohnungen mindestens eine Wohnung einzuplanen, die uneingeschränkt für Rollstuhlfahrer geeignet ist – bei mehr als 15 Wohnungen sollten es zwei sein.

## Ein neuer Stadtteil

In den Ruinen der Beelitz-Heilstätten soll ein neuer Stadtteil entstehen. Auf dem rund 200 Hektar großen Areal sind 750 Wohneinheiten geplant. Dazu eine Schule, ein Kindergarten und ein Supermarkt. Auch ein Seniorenheim ist im neuen Wohnquartier vorgesehen. Außerdem sollen fast 1.500 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Heilstätten entstanden in den Anfängen des letzten Jahrhunderts. 1930 nahmen die Ärzte und das Pflegepersonal in den Gebäuden den Kampf gegen die Tuberkulose auf. 1.200 Betten standen vorrangig für erkrankte Berliner Arbeiter zur Verfügung.

Im Zweiten Weltkrieg diente die Anstalt als Kriegslazarett für verwundete Soldaten. Bis Ende 1994 wurden die Gebäude als Militärkrankenhaus der russischen Armee genutzt. Seit 1994 stehen die Gebäude leer und verfallen.



werden, sagte er der dpa. Wegen der Größe und Bedeutung der Aufgabe auch über das Jahr 2019 hinaus sei der Bund weiter gefordert. Jährlich müssten 120.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden. Markus Lewe, Oberbürgermeister in Münster, hatte das Amt zum Jahreswechsel von **Eva Lohse** aus Ludwigshafen übernommen.

### Barbara Hendricks beruft Historikerkommission

■ Die noch amtierende Bundesbauministerin **Barbara Hendricks** (SPD) hat zur Erforschung der NS-Vergangenheit der für Stadtentwicklung, Wohnungswesen und Bauen zuständigen Institutionen Mitte Dezember eine unabhängige Historikerkommission berufen. Im Forschungsvorhaben „Kontinuitäten, Diskontinuitäten – nationale Bau- und Planungspolitik von 1933 bis 1946“ soll neben dem Schwerpunkt NS-Zeit auch ein Blick auf die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg und die Entwicklung in der jungen Bundesrepublik und der DDR geworfen werden. Das Forschungsprojekt ist auf mehrere Jahre angelegt.

### Johannes Teysen bleibt bis Ende 2021

■ Der Chef des Eon-Konzerns, **Johannes Teysen**, wird den Konzern nach einer Vertragsverlängerung bis Ende 2021 führen. Teysen, der seit 2004 im Eon-Vorstand ist und diesem seit 2010 vorsteht, hatte unter dem Druck der Energiewende die Abspaltung des Geschäfts mit Kohle- und Gaskraftwerken vorangetrieben und diesen Unternehmensanteil als Uniper an die Börse gebracht. Eon selbst konzentriert sich seitdem auf die Geschäftsfelder Erneuerbare Energien, Energienetze und Dienstleistungen.



### Hannibal II wird komplett geräumt

■ Das im September 2017 wegen gravierender Brandschutzmängel evakuierte Dortmunder Hochhaus Hannibal ist nicht mehr bewohnbar. Der Eigentümer legte das Gebäude still. Laut Verwaltung der Stadt Dortmund mussten die ehemaligen Mieter bis zum 15. Februar ihre Möbel und sonstiges Inventar entfernen.

In dem Gebäude mit circa 400 Wohnungen haben mehr als 750 Menschen gelebt. Viele haben bisher noch keine neue Bleibe gefunden. Der Eigentümer hält die Räumung nach wie vor für nicht rechtens und hat die Stadt verklagt. Der Dortmunder Mieterverein hat per einstweiliger Verfügung durchgesetzt, dass die Mieter auch nach dem 15. Februar zweimal pro Woche für je 30 Minuten ihre Wohnungen betreten dürfen.

### Online-Tauschbörse für Wohnungen

■ Die Mieter der landeseigenen Wohnungsgesellschaften in Berlin sollen künftig online einen Tauschpartner für ihre Wohnungen suchen können. Spätestens im zweiten Quartal 2018 soll das Angebot stehen. Die Idee hinter dem Projekt: Über die Tauschbörse sollen Familien, die eine größere Wohnung brauchen, und Mieter, die sich eine kleinere und günstigere Wohnung wünschen, zusammenkommen. Der Senat wird die Tauschbörse aufbauen.

## Das gibt es auch

■ Dass eine Stadt die Grundsteuer B für Grundstücke mit Wohnhäusern senkt, das gibt es auch. In Schwerin, der Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern, ging der Hebesatz von 630 auf 595 Punkte zurück. Das entlastet direkt die Hauseigentümer und über niedrigere Nebenkosten auch die Mieter. Gleichzeitig erhöhten die Stadtväter und -mütter allerdings den Hebesatz für die Gewerbesteuer von 420 auf 450 Prozentpunkte, was in der Wirtschaft Kritik hervorgerufen hat.

## 1,6 Millionen Schutzsuchende

■ Zum Jahresende 2016 lebten 1,6 Millionen Flüchtlinge in Deutschland. Die Zahl dieser Menschen, die sich aus humanitären Gründen in der Bundesrepublik aufhalten, stieg innerhalb von zwei Jahren um 851.000 oder 113 Prozent an. Etwa die Hälfte der Schutzsuchenden kommt aus den drei Ländern Syrien, Afghanistan und dem Irak. Fast zwei Drittel sind Männer.

## Es wird mehr gewechselt

■ Deutschlands Stromkunden verhandeln häufiger Verträge neu oder wechseln den Anbieter. Nach einem der Deutschen Presse-Agentur vorliegenden Monitoringbericht der Bundesnetzagentur stieg 2016 die Zahl der Vertragswechsel beim selben Anbieter von 1,7 Millionen im Jahr davor auf rund 2,4 Millionen. Die Zahl der Lieferantenwechsel legte – Umzüge herausgerechnet – von knapp drei auf knapp 3,6 Millionen zu. Eine Familie mit einem Durchschnittsverbrauch von rund 4.000 Kilowattstunden kann bei einem Wechsel rund 100 Euro pro Jahr sparen.



## Herrliche Aussichten für Mieter

Paradies für Mieter“ überschreibt Welt.de einen Artikel über die Entwicklung der Schweizer Mieten. Anders als in Deutschland sinken sie dort von Jahr zu Jahr. 20,7 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens müssen die Haushalte nach der jüngsten Erhebung des Schweizer Bundesamtes für Statistik für Wohnen und Energie aufbringen.

Grund: Seit fast 28 Jahren gelten in der Schweiz strenge gesetzliche Vorschriften zur Berechnung der Mieten. Die sind nämlich an einen bestimmten Zinssatz, den sogenannten hypothekarischen Referenzzinssatz, gebunden. Der wird quartalsweise berechnet und die Vermieter müssen die Mieten regelmäßig anpassen. Das Gesetz schreibt vor, dass die Mieten maximal 0,5 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz liegen dürfen. Beim derzeitigen Referenzzinssatz von 1,5 Prozent dürfen Vermieter gerade mal zwei Prozent des Kaufpreises an Miete verlangen. Bei einer Investitionssumme

von rund einer Million Franken werden die Mieteinnahmen also auf maximal 20.000 Franken gedeckelt. Steigt der Referenzzinssatz, steigen die Mieten, fällt er, werden sie günstiger. Bei einer Modernisierung darf der Vermieter die Miete ebenfalls nur um zwei Prozent der Kosten anheben.

Vor der weltweiten Finanzkrise, also vor 2009, lag der Referenzzinssatz im Übrigen noch bei 3,5 Prozent. Bei einer Investition von einer Million Franken konnte der Vermieter noch 40.000 Franken Miete kassieren, also mehr als das Doppelte von heute.

Konservative Politiker laufen nun Sturm gegen das Mietgesetz. Sie wollen, dass die Vermieter zukünftig zwei Prozentpunkte auf den Referenzzinssatz aufschlagen dürfen. Ob sie sich damit durchsetzen, ist fraglich. Denn mit der Mieterlobby wollen sich nur wenige Politiker anlegen. Rund 70 Prozent der Schweizer wohnen zur Miete.

## Arbeiten und Wohnen verbinden

■ Die Beteiligungen des Bundes am sozialen Wohnungsbau über 2019 hinaus und die Digitalisierung des ländlichen Raumes sind zwei Punkte, die dem schleswig-holsteinischen Bauminister **Hans-Joachim Grote** (CDU) als Vorsitzendem der Bauministerkonferenz ein besonderes Anliegen sind. Von reinen Wohngebieten will er wegkommen. Stattdessen will er Arbeiten und Wohnen verbinden, eine Nahversorgung und eine kleinteilige Mobilität ohne



Zweitwagen für alle gewährleisten. Die WLAN-Versorgung, Kitas und Schulen in der Nähe sowie die Lebensqualität würden eine immer größere Rolle spielen.

## „Grund und Boden ist keine beliebige Ware“

■ Der frühere SPD-Vorsitzende und Münchener Oberbürgermeister sowie ehemaliger Bundesbau- und -justizminister **Hans-Jochen Vogel** drängt die Politik, gegen Bodenspekulanten vorzugehen. „Grund und Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Er



### Geldvermögen auf Rekordhoch

■ Das Geldvermögen der privaten Haushalte kletterte im dritten Quartal 2017 auf den Rekordwert von 5,779 Billionen Euro. Berücksichtigt werden dabei Bargeld, Bankeinlagen, Wertpapiere und Ansprüche an Versicherungen. Bis Ende 2017 könnte das Geldvermögen Schätzungen zufolge auf etwa sechs Billionen Euro gestiegen sein.

### Inflationsrate gestiegen

■ Die Verbraucherpreise sind in Deutschland im Jahr 2017 auf den höchsten Stand seit fünf Jahren gestiegen. Die Inflationsrate kletterte nach Angaben des Statistischen Bundesamtes auf 1,8 Prozent (2016: 0,5 Prozent). Als wesentlichste Ursache nannten die Statistiker höhere Energie- und Nahrungsmittelpreise sowie die steigenden Mieten.



## Familien ziehen ans Wasser

Immer mehr Familien entdecken Hamburgs jüngsten Stadtteil Hafencity als ideales Wohnumfeld. Etwa ein Fünftel der rund 3.300 Bewohner in 1.600 Haushalten sind jünger als 18 Jahre. Das liegt deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von 16,2 Prozent.

Seit 17 Jahren wird an der Hafencity gebaut. 60 Bauprojekte wurden in dieser Zeit realisiert. Noch einmal so viele sollen bis Ende 2030 dazukommen. 1.800 Wohnungen gibt es derzeit im Quartier. Etwa 7.000 sind insgesamt vorgesehen. Der neue Stadtteil beherbergt eine dreizügige Grundschule und mittlerweile fünf Kitas. Eine weitere Grundschule sowie ein Familienbildungs- und Beratungszentrum sollen bis 2020 dazukommen. Geplant ist außerdem eine weiterführende Schule mit Gymnasium und Stadtteilschule. Ende September geht die U- und S-Bahn-Station Elbbrücke in Betrieb.

ist unvermehrbar und unverzichtbar“, schrieb Vogel in einem Beitrag der Süddeutschen Zeitung. Bereits als Bundesbauminister hatte Vogel 1974 das Bundesbaugesetz mit der Maßgabe ändern wollen, Planungsgewinne abzuschöpfen. Auch jetzt drängt er wieder darauf, mit einer Änderung des Bodenrechts den Spekulationen möglichst die Grundlage zu entziehen. Er will den Städten und Gemeinden mehr Einfluss auf die Entwicklung von Bauland und Baulandpreisen geben. Wertsteigerungen von Bauland sollten nicht mehr allein dem Grundstücksbesitzer zufließen, auch die Kommunen sollten davon profitieren. Denn schließlich tragen sie die Kosten für die Infrastruktur.

### Mieteninflation stoppen

■ Tübingens Oberbürgermeister **Boris Palmer** (Grüne) will die Mieteninflation stoppen. Er fordert, dass die Städte wieder die Möglichkeit erhalten, die ortsübliche Vergleichsmiete zu einem verbindlichen Maßstab zu machen. „Mehr als der Mietspiegel

vorsieht, darf eine Wohnung nicht kosten“, begründet er seinen Vorstoß für ein neues Mietobergrenzengesetz.

### Orden für Siebenkotten

■ Auf der „Miljösitung 2018“ der Altstädter Köln wurde DMB-Bundesdirektor **Lukas Siebenkotten** (auf dem Foto links) der Sessionsorden von Altstädter-Präsident **Hans Kölschbach** überreicht. Die Altstädter sind eines der größten Korps in der Karnevalshochburg Köln.

### Land fördert kommunale Mietspiegel

■ Das Land Baden-Württemberg fördert künftig die Erstellung qualifizierter Mietspiegel in den Kommunen. In den Haushalten 2018 und 2019 stehen jeweils 400.000 Euro dafür bereit. Gefördert werden solche Mietspiegel dann, wenn sich mehrere Kommunen zusammenschließen. Vorbild ist der Bodensee-Kreis, in dem sich im letzten Jahr mehrere Kommunen zusammengetan und gemeinsam die Vorarbeiten und die Erstellung der Mietspiegel für die einzelnen Kommunen finanziert haben. Die Zusammenarbeit bei der Datenerhebung bringt erhebliche Kosteneinsparungen für die einzelnen Kommunen mit sich.

### Unternehmer für den Klimaschutz

■ Mit einem eindringlichen Appell an die künftige Bundesregierung haben sich deutsche Unternehmen in die Debatte um Klimaschutz und Energiewende eingeschaltet. Wie die „Stiftung 2 Grad – Deutsche Unternehmer für den Klimaschutz“ mitteilt, fordern die Unterzeichner des Appells unter anderem den Abschied aus der Kohleverstromung, den Ausbau des Ökostroms, mehr Anreize für die Gebäudesanierung und Vorfahrt für Stromnetze und Speicher. Außerdem benötigten Deutschland und die EU „jetzt einen konsequenten Einstieg in die Verkehrswende auf Schiene und Straße“. Unterzeichnet haben die Erklärung unter anderem die Dax-Konzerne Siemens, SAP, Deutsche Telekom und Deutsche Börse sowie Aldi Süd, Metro, Tchibo und der Paketdienstleister Hermes. Selbst Energiekonzerne wie Eon und EnBW gehören dazu.



Lange Schlangen bei der Wohnungsbesichtigung, weiter explodierende Mieten und bald weit über eine Million Wohnungslose – jetzt bezieht auch die katholische Kirche deutlich Stellung zu diesem gesellschaftspolitischen Skandal. Der Deutsche Caritasverband, der Wohlfahrtsverband der katholischen Kirche, startete zu Jahresbeginn eine Kampagne unter dem Titel „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“

### Ein ganz dunkles Kapitel ...

Den Aufschlag zur Kampagne machte der Kölner Kardinal Rainer Woelki. In seiner Weihnachtspredigt im Kölner Dom forderte er bezahlbaren Wohnraum für alle. „Mehr und mehr Menschen können sich Wohnen in unserem an sich wohlhabenden Land nicht mehr leisten, weil



Kölner Kardinal Rainer Woelki

Wohnungen nicht selten ausschließlich zu Renditeobjekten geworden sind und so preiswerter, bezahlbarer Wohnraum fehlt“, sagte er. Und er setzte noch einen drauf: „Das ist zynisch, im Letzten sogar menschenverachtend!“ Daran schloss er die Frage an: „Wie soll denn ein Gemeinwesen wie eine Stadt funktionieren,

# „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“



wenn sich Durchschnittsverdiener wie eine Krankenschwester, wie der Mann von der Müllabfuhr, der Busfahrer oder der Polizist das Wohnen nicht mehr leisten können?“ Dies sei „ein ganz dunkles Kapitel“ der aktuellen gesellschaftlichen Wirklichkeit.

Woelki ging auch auf die jüngst veröffentlichten Zahlen der Bundesarbeitsgemeinschaft für Wohnungslose (BAG) ein. Danach verfügten 2016 hierzulande über 860.000 Menschen über keine eigene Wohnung. Das waren rund 150 Prozent mehr als noch im Jahr 2014. Allein 52.000 Menschen leben ohne jede Unter-

kunft auf der Straße. Vor zwei Jahren waren es noch 39.000. Bis Ende 2018 prognostiziert die Arbeitsgemeinschaft einen weiteren Zuwachs um 350.000 auf dann 1,2 Millionen wohnungslose Menschen. Bei der Vorstellung der Kampagne „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“ beschrieb der Präsident des Deutschen Caritasverbandes, Prälat Dr. Peter Neher, die Situation auf den Wohnungsmärkten, nannte Gründe dafür und zeigte einige Lösungswege auf. Die Analysen und die daraus resultierenden Folgerungen decken sich mit denen des Deutschen Mieterbundes.



### Tiefer Eingriff in das Leben der Menschen

Der Wohnungsmangel greift nach Ansicht des Caritasverbandes tief in das Leben der Menschen ein. Der Wohnung komme große Bedeutung zu. Sie sei Rückzugsort und privater Lebensmittelpunkt. Sie schütze die Intimsphäre ihrer Bewohner, biete Geborgenheit und Sicherheit. Nicht zuletzt sei sie eine wichtige Voraussetzung für soziale Teilhabe. Kinder spielen hier mit ihren Freunden, Verwandte und Freunde werden eingeladen und bewirtet.

Die Caritas beklagt, dass die Wohnungsnot zu einer sozialen Wirklichkeit geworden ist, die gesellschaftspolitisches Konfliktpotenzial birgt. „Immer mehr Menschen machen die Erfahrung, dass sie nahezu chancenlos auf dem Wohnungsmarkt sind“, sagte Prälat Neher. Oder sie müssten damit umgehen, dass mehr als ein Drittel ihres Einkommens für Miete und Wohnkosten verwendet werden müssten. Dies bedeute nicht nur soziale Härte und Frustration für den Einzelnen. Es gehe um mehr: „Wenn durch die Aufwertung eines Stadtteils einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen ver-

drängt werden, wirkt sich dies nicht nur auf die Lebensqualität der Menschen aus, sondern auch auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt“, so der Prälat weiter.

Zusammenhalt kann nur dort entstehen, wo Menschen aus unterschiedlichen Milieus, Kulturen, Nationen und Einkom-



Caritas-Präsident Prälat Dr. Peter Neher

menschichten sich im Alltag begegnen. Wenn die Zusammensetzung von Quartieren aber zunehmend durch den Geldbeutel bestimmt wird, führe dies zu einem Auseinanderdriften von Milieus und schwäche so den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

„Die Suche nach einer Wohnung gestaltet sich für immer mehr Menschen als nahezu aussichtsloses Unterfangen“, beschrieb Prälat Dr. Peter Neher die Realität auf den Wohnungsmärkten. In vielen Großstädten und Ballungszentren sei es kaum möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Knapper Wohnraum und steigende Mieten träfen mittlerweile nicht nur Menschen mit geringem Einkommen. „Auch Menschen aus der Mittelschicht, die als Pfleger, Polizist, Krankenschwester oder Erzieherin arbeiten, spüren ebenfalls, dass bezahlbarer Wohnraum Mangelware geworden ist“, so Prälat Neher. Das Problem habe die Mitte der Gesellschaft erreicht.

### Verlust sozialgebundener Wohnungen

Die Caritas sieht eine Reihe von Gründen für die aktuellen Probleme. So ist die Bevölkerung stärker gewachsen als angenommen. Die Lebensgewohnheiten haben sich verändert. Die Zahlen der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sind deutlich gestiegen.

Einen wesentlichen Grund für den Mangel an bezahlbarem Wohnraum sieht die Caritas im Verlust sozialgebundener Wohnungen. Die Aufhebung der Wohnungsge-

# Wohnkosten

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) gaben die Haushalte in Deutschland zuletzt durchschnittlich rund 35 Prozent (877 Euro im Monat) für den Bereich Wohnen inklusive Heizung aus. Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen lag bei Alleinlebenden bei 39,7 Prozent, bei Alleinerziehenden bei 35,0 Prozent, bei Paaren bei 25,5 Prozent und bei Haushalten aus zwei Erwachsenen mit zwei Kindern bei 22,1 Prozent. Deutlich höher war die Belastung bei armutsgefährdeten Haushalten. Hier lag der Wohnkostenanteil am verfügbaren Haushaltseinkommen bei Alleinlebenden bei 60,1 Prozent, bei Alleinerziehenden bei 49,2 Prozent, bei Paaren bei 48,7 Prozent und bei Haushalten aus zwei Erwachsenen mit zwei Kindern bei 37,6 Prozent.

meinnützigkeit Anfang der 90er Jahre habe dazu geführt, dass mehr als zwei Millionen Wohnungen vor allem aus kommunalem Eigentum, Betriebswohnungen, Bundes- und Landesimmobilien verkauft wurden. Die Caritas beklagt, dass der Bestand an Sozialwohnungen von 1987 bis 2015 von 3,9 auf 1,3 Millionen zurückgegangen ist. Jedes Jahr würden weitere 40.000 bis 60.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Seit Jahren würden zudem zu wenig bezahlbare Wohnungen gebaut. Vor allem im Bereich unterer Einkommensgruppen und für Familien passiere zu wenig. Gebaut würde überwiegend im gehobenen Preissegment und im Eigenheimbereich. Mangel herrsche vor allem auch im geförderten Wohnungsbau. Das teure Bauland und die Veränderungen auf den Kapitalmärkten hätten dazu geführt, dass Immobilien als attraktive Renditeobjekte an Bedeutung gewonnen hätten. All das trage dazu bei, dass in Deutschland zu wenige und zu teure Wohnungen gebaut werden.

### Städte, Länder und Unternehmen gefordert

Was muss sich tun? Die Caritas hat darauf verschiedene Antworten. So sind zum Beispiel die Kommunen als zentrale



Eines der Motive aus der Caritas-Kampagne 2018 „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“. Das Foto ist von Darius Ramazani

Akteure in der Wohnungspolitik gefragt. Sie besitzen mit dem Baurecht ein starkes Instrument, mit dem sie bestimmen können, wo, wie und was gebaut wird. Durch die Ausgestaltung der kommunalen Bau- und Liegenschaftspolitik können sie einen wesentlichen Beitrag zu einer sozial ausgerichteten Wohnungspolitik leisten. Über ihre Wohnungsunternehmen haben die Kommunen nach Ansicht der Caritas unmittelbare Steuerungsmöglichkeiten, um günstigen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Das Ziel dieser

kommunalen Wohnungsgesellschaften dürfe nie der größtmögliche Gewinn sein, um die kommunalen Haushalte auszugleichen. Das Ziel müsse sein, günstigen Wohnraum auch für Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen zu ermöglichen. Denn genau damit ist auch ein gutes Zusammenleben im Quartier zu fördern. Wohnungspolitik sei immer auch Sozialpolitik. Gefordert sind auch die Bundesländer, denen bei der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungs-



gruppen eine zentrale Rolle zukomme. Angesichts auslaufender Sozialbindungen sei es unbedingt erforderlich, die soziale Wohnraumförderung deutlich auszuweiten und langfristig zu finanzieren.

Die Caritas schaut aber auch auf das, was in den Bistümern und Pfarrgemeinden passiert. Bistümer und Pfarrgemeinden, kirchliche Wohnungsunternehmen und Caritasverbände mit Immobilienbesitz müssten mit anpacken.

### Das passiert vor Ort

Monsignore Christian Hermes ist katholischer Stadtdekan in Stuttgart. Erst kürzlich hat er Oberbürgermeister Fritz Kuhn wegen dessen Wohnungsbaupolitik kritisiert. Der Abbau von Sozialwohnungen und der Rückgang insbesondere von bezahlbarem Wohnraum müsse in der baden-württembergischen Metropole gestoppt werden. Die Stadt müsse mit Hilfe ihrer städtischen Tochtergesellschaft SWSG mehr zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums tun. Die katholische Kirche selbst werde ihrer Aufgabe in Stuttgart gerecht. Drei Viertel aller Mietwohnungen, die sich im Besitz der Kirche befänden, lägen unter dem

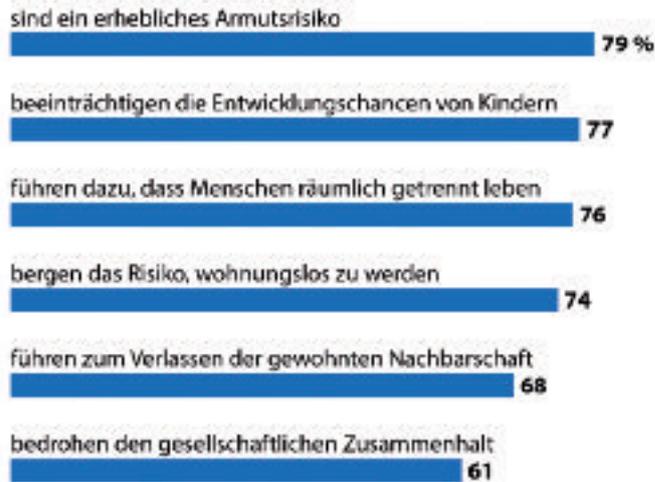
Durchschnitt des Stuttgarter Mietspiegels. Die Diözese hat einen mit zehn Millionen Euro ausgestatteten Wohnungsbaufonds eingerichtet, mit dessen Hilfe die örtlichen Kirchengemeinden bei der Schaffung von Wohnraum unterstützt werden.

„Stuttgart kann und darf eine reiche Stadt sein“, sagte der katholische Geistliche. „Aber Stuttgart darf keine Stadt nur für Reiche sein.“ Diese kernige Aussage passt auf alle deutschen Großstädte. Ein Zuhause für jeden darf in einem reichen Land wie Deutschland kein Privileg sein, sondern stellt ein Grundrecht dar.

## Umfrage: Welche Auswirkungen haben hohe Wohnkosten?

Anteil der Befragten in Deutschland, die diesen Aussagen zustimmen, in Prozent

### Hohe Mieten und Nebenkosten ...



repräsentative Umfrage unter 1009 Personen ab 18 Jahren in Privathaushalten zwischen dem 8. und 19. November 2017

dpa-27769

Quelle: Caritas/Ipsos

Zur Vorbereitung der Kampagne gab die Caritas eine Umfrage in Auftrag. Die Ipsos hat im Auftrag der Caritas 1.009 Interviews durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse:

- Pflege, Kinderarmut, Alterssicherung und bezahlbares Wohnen sind nach Ansicht der Befragten die vier wichtigsten politischen Themen.
- Für drei Viertel der Befragten ist das bezahlbare Wohnen ein wichtiger politischer Auftrag.
- Bezahlbares Wohnen hat vor allem für Menschen mit geringem Einkommen einen hohen Stellenwert. 83 Prozent der Befragten mit einem Einkommen bis zu 1.500 Euro halten das Thema für äußerst oder sehr wichtig.
- Die Gewährleistung des Menschenrechts auf eine Wohnung halten drei Viertel der Befragten für äußerst und sehr wichtig. Besonders für Menschen unter 30 Jahren (83 Prozent) und Befragte ab 50 Jahren ist die Gewährleistung des Menschenrechts auf Wohnen äußerst oder sehr wichtig.
- Mit der Aussage, jeder Mensch braucht ein Zuhause, verbinden 88 Prozent der Befragten eine bezahlbare Wohnung, drei Viertel zusätzlich eine warme Wohnung.
- Hohe Wohnkosten stellen für 79 Prozent der Befragten ein erhebliches Armutsrisiko dar.
- Drei Viertel der Befragten sehen bei zu hohen Wohnkosten die Entwicklung von Kindern gefährdet. Weitere Folgen seien die räumliche Trennung von armen und reichen Menschen und steigende Obdachlosigkeit. Mit zunehmendem Alter befürchten die Befragten ein hohes Armutsrisiko durch hohe Wohnkosten.
- Das Risiko, aufgrund hoher Wohnkosten wohnungslos zu werden, wird unabhängig vom Einkommen als hoch eingeschätzt. Selbst bei Haushalten mit einem Einkommen von mehr als 3.000 Euro sind es noch 58 Prozent, die dieses Risiko sehen.
- Um bezahlbares Wohnen sicherzustellen, sollte die Politik Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus ergreifen, fordern 84 Prozent der Befragten.
- 80 Prozent erwarten von der Politik eine Förderung von Wohnungsgenossenschaften und die Bereitstellung preiswerter Wohnungen für benachteiligte Gruppen.

# Endlich!



Lukas Siebenkotten,  
Direktor des  
Deutschen  
Mieterbundes

CDU, CSU und SPD stellen sich nach schwierigen Verhandlungen der Verantwortung, eine handlungsfähige Regierung zu bilden und den monatelangen Stillstand zu beenden. In dem ausgehandelten Koalitionsvertrag greifen die Fraktionen wesentliche Probleme rund um

den Themenbereich Bauen, Wohnen und Mieten auf. Vieles davon bleibt jedoch vage.

Deutliche Worte finden die Koalitionspartner zum sozialen Wohnungsbau. Die Bereitschaft, die dauerhafte Mitverantwortung des Bundes notfalls per Gesetzesänderung festzuschreiben, und die Zusage der finanziellen Förderung bis 2021 stellen klare Bekenntnisse dar.

Der Vertrag enthält außerdem eine Reihe mietrechtlicher Verbesserungen. Positiv sind zum Beispiel die Schritte zur Schärfung der Mietpreisbremse und zur Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach einer Modernisierung. Damit ist nach jahrelangen Bemühungen des Deutschen Mieterbundes erstmals der Einstieg in ein mieterfreundlicheres Modernisierungsrecht gelungen. Die Kappungsgrenze von drei Euro ist jedoch zu hoch.

Hier und auch sonst wurden unsere Forderungen nur teilweise aufgegriffen und erfüllt. Wir hätten uns hier mehr erhofft. Etwa auch klare Regelungen zur Eindämmung der Mietpreissteigerungen in bestehenden Mietverhältnissen. Kommt es zur Koalition – die Mitglieder der SPD müssen darüber noch entscheiden –, ist es Aufgabe des Deutschen Mieterbundes, bei den anstehenden Gesetzesänderungen weitere Verbesserungen für die Mieter durchzusetzen.



## Große Koalition – der Vertrag steht

Die Unterhändler von CDU, CSU und SPD haben  
den Koalitionsvertrag ausgehandelt

**A**uf rund 170 Seiten fassen sie zusammen, was sie in den nächsten Jahren umsetzen wollen. Ob es allerdings zur Wiederauflage der großen Koalition kommt, hängt noch vom Mitgliederentscheid der SPD ab.

Die Themen Bauen, Wohnen und Mieten nehmen im Koalitionsvertrag einen breiten Raum ein. Die Fraktionen wollen erreichen, dass bis Ende der Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime freifinanziert und öffentlich gefördert gebaut werden. Die Eckpunkte eines Gesetzespaketes „Wohnraumoffensive“ sollen im Rahmen eines „Wohngipfels 2018“ mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der Gewerkschaften erarbeitet und ver-

einbart werden. Die Koalitionspartner beabsichtigen weiter, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und bei der Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen und Verbesserungen im Bauplanungsrecht anzustreben. Die Einführung der Grundsteuer C soll Städten und Gemeinden ermöglichen, die Verfügbarmachung von Grundstücken für Wohnzwecke zu verbessern.

### Klares Bekenntnis zum sozialen Wohnungsbau

CDU, CSU und SPD bekennen sich ausdrücklich und klar zum sozialen Wohnungsbau. Die soziale Wohnraumförderung soll mindestens auf heutigem Niveau und langfristig verstetigt werden. Bund und Länder sollen gemein-



## Diskussion um die Grundsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat die Entscheidung über die Grundsteuerberechnung für den April 2018 avisiert. Vieles deutet darauf hin, dass das oberste Gericht die Berechnungsgrundlage der Grundsteuer als nicht verfassungskonform beurteilt und den Gesetzgeber auffordert, diese zu ändern.

Eine Reform ist nach Ansicht vieler Experten aus Verbänden, Städten und der Wohnungswirtschaft auch ohne die Gerichtsentscheidung seit Jahren notwendig. Sie ist vor allem längst überfällig. Wiederholt hat sich der Mieterbund in der bisherigen Diskussion mit seinem Vorschlag, die Grundsteuer in eine Bodenwertsteuer zu verändern, zu Wort gemeldet. Eine solche reine Bodenwertsteuer hat nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes keine marktverzerrende Wirkung und setzt keine Fehlanreize. Sie ermuntert zu Investitionen, steuert die eigennützige Spekulation mit Grundstücken und kann sich dämpfend auf Bodenpreise und Mieten auswirken.

„Kommunen müssen die Möglichkeit erhalten, für baureife, aber unbebaute Grundstücke erheblich mehr Grundsteuer zu verlangen als für bebaute“, sagte Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) dem Nachrichtenmagazin „Der Spiegel“. Sie sieht die neue Bundesregierung in der Pflicht, eine grundsätzliche Reform der Grundsteuer anzupacken. Barbara Hendricks spricht sich für die Bodenwertsteuer aus. Die Mehrheit der Bundesländer hält dagegen an einer Grundsteuer fest, die Boden- und Grundsteuer berücksichtigt.

Die Grundsteuer ist mit mehr als 13 Milliarden Euro jährlich eine wichtige Einnahmequelle der Kommunen.

sam weiter die Verantwortung dafür übernehmen. Dazu sind die Koalitionäre auch bereit, falls erforderlich, eine Grundgesetzänderung vorzunehmen. In den Jahren 2020 und 2021 sollen mindestens zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden bereitgestellt werden.

Bessere steuerliche Anreize für den freifinanzierten Wohnungsneubau sollen helfen, ein bezahlbares Mietsegment zu schaffen. Dazu wollen CDU, CSU und SPD eine bis Ende 2021 befristete steuerliche Sonderabschreibung in Höhe von fünf Prozent pro Jahr einführen. Einig sind sich die Unterhändler auch darüber, dass sie Familien beim Ersterwerb einer Immobilie mit einem Baukindergeld von 1.200 Euro je Kind und Jahr über einen Zeitraum von zehn Jahren unterstützen wollen.

Mehr Rechtssicherheit wollen CDU, CSU und SPD bei qualifizierten Mietspiegeln durch die Einführung gesetzlicher Mindestanforderungen. Die Laufzeit soll von zwei auf drei Jahre verlängert werden. Geprüft wird auch, ob der Berechnungszeitraum für die Ermittlung der Vergleichsmieten verlängert wird. Derzeit sind es vier Jahre.

Zur Verbesserung der Mietpreisbremse soll der Vermieter gesetzlich gezwungen werden, dem Mieter die Höhe der Vormiete zu nennen. Weitere Regelungen werden bis spätestens Ende 2018 überprüft.

Statt elf Prozent soll die Modernisierungumlage zukünftig auf acht Prozent reduziert werden, befristet auf fünf Jahre. Die monatliche Miete darf künftig nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden.

### Anpassung des Wohngeldes

Das Wohngeld wollen CDU, CSU und SPD an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen anpassen. Die Veränderungen der maßgeblichen Kriterien werden regelmäßig überprüft. Mit den Ländern inhaltlich und finanziell abgestimmt werden soll die Einführung einer Klimakomponente beim Wohngeld.

Fortführen wollen CDU, CSU und SPD die verschiedenen Programme der Städtebauförderung. Die Programme sollen dabei flexibilisiert, entbürokratisiert und weiterentwickelt werden.

## Kurz gemeldet

### „Wohnungen sind kein Hotelersatz“

■ Die Stadt Frankfurt will mit einer jetzt vom Magistrat beschlossenen Satzung die Vermietung von Wohnungen an Feriengäste eindämmen. Die Satzung sieht vor, dass Wohnungen zukünftig nur maximal sechs Wochen im Jahr gegen Entgelt an Feriengäste oder als Messezimmer vermietet werden dürfen. Zur Vermietung ist eine Genehmigung der Stadt erforderlich. Bei Verstößen sind Bußgelder vorgesehen.

Die Ferienwohnungssatzung, der die Stadtverordnetenversammlung noch zustimmen muss, sei „für konsequenten Bestandsschutz unverzichtbar“, so der Frankfurter Planungsdezernent Mike Josef (SPD). „Wohnungen sind kein Hotelersatz.“

### Schwund hält an

■ Der Schwund an Sozialmietwohnungen geht unvermindert weiter. Auch im teuren Baden-Württemberg. So stellte Prognos im Auftrag der Förderbank L-Bank einen Bestand von 57.400 Wohneinheiten Ende 2016 und 54.400 Wohneinheiten Ende des vergangenen Jahres fest. Im Jahr 2000 gab es noch rund 117.000.

### Weniger Wohnungen genehmigt

■ Die Zahl der Baugenehmigungen geht zurück. Von Januar bis November 2017 wurden mit 313.700 Wohnungen 7,8 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum genehmigt, so das Statistische Bundesamt. Besonders stark sank die Zahl der Genehmigungen für neue Wohnungen in Wohnheimen (-42,8 Prozent), zu denen auch Flüchtlingsunterkünfte zählen. Der Bedarf an Flüchtlingsunterkünften ist weitgehend gedeckt. Doch auch ohne den Effekt bei den Wohnheimen betrug das Minus bei den Neubauten immer noch 2,1 Prozent. Bei Einfamilienhäusern gingen die Genehmigungen um 5,3 Prozent zurück, bei Wohnungen in Zweifamilienhäusern um 2,2 Prozent und bei Genehmigungen in Mehrfamilienhäusern um 0,4 Prozent.



München: Bestandsmiete 10,22 Euro



Köln: Bestandsmiete 8,43 Euro



Stuttgart: Bestandsmiete 9,92 Euro



Hamburg: Bestandsmiete 8,39 Euro

# Mieten im Bestand steigen weiter

Die Bestandsmieten in Deutschland steigen weiter kontinuierlich an. Im letzten Jahr erhöhten sie sich im Durchschnitt um 2,1 Prozent. Das geht aus den Berechnungen des Mietpreisindex 2017 des Hamburger Forschungsinstituts F+B hervor. Ermittelt wird der Durchschnittsindex für Wohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern mit mittlerer Ausstattung und in mittlerer Lage.

Die teuerste Großstadt für Mieter ist und bleibt München. Mieter in der bayerischen Metropole zahlen durchschnittlich 10,22 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete für ihre Wohnungen und liegen damit um 52 Prozent über den 6,72 Euro pro Quadratmeter, die in den Mietpreisstädten insgesamt im Schnitt gezahlt werden.

Mit 9,92 Euro pro Quadratmeter übersteigen die Mieten in Stuttgart den aktuellen Bundesdurchschnitt um 48 Prozent. In Köln (8,43 Euro), Hamburg (8,39 Euro) und Düsseldorf (8,26 Euro) zahlen Mieter über ein Fünftel mehr als im Durchschnitt. In Frankfurt am Main liegen die

Bestandsmieten im Schnitt bei 8,07 Euro. Nach wie vor zweigeteilt ist das Bestandsmietenniveau in Berlin. Während für West-Berlin der durchschnittliche Mietpreis mit 7,08 Euro angegeben wird, beträgt er in Ost-Berlin 6,40 Euro. Nach wie vor sind damit die Bestandsmieten in der Bundeshauptstadt im Vergleich zu anderen Metropolregionen günstig. Festzuhalten ist jedoch, dass in Berlin die Mieten in den letzten Jahren besonders stark angestiegen sind.

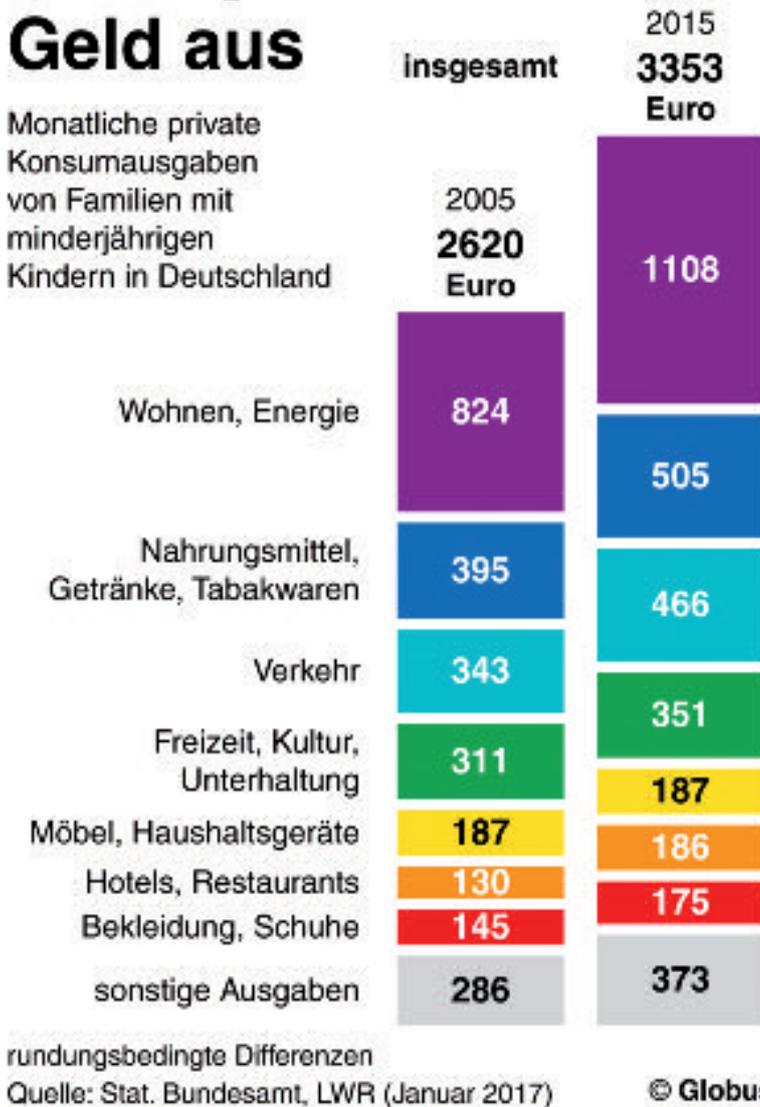
Erfurt (6,30 Euro), Potsdam (6,17 Euro) und Dresden (6,10 Euro) sind nach Berlin die teuersten Städte im Osten. Die Bestandsmieten liegen dort um 42 bis 62 Cent deutlich unter der Durchschnittsmiete von 6,72 Euro.

Deutschlandweit zeigt sich das altbekannte Muster. Je neuer eine Wohnung, desto höher ist ihre Miete. Während die Durchschnittsmiete im Altbau bei 6,52 Euro liegt, steigt sie im Neubau bis auf 8,21 Euro. Allerdings holen die sanierten und umfassend modernisierten Altbauwohnungen – besonders im Osten – überdurchschnittlich auf.



## Dafür gaben Familien Geld aus

Monatliche private Konsumausgaben von Familien mit minderjährigen Kindern in Deutschland



Durchschnittlich 1.108 Euro im Monat gaben Familien in Deutschland im Jahr 2015 fürs Wohnen aus. Damit macht der Bereich Wohnen und Energie ein Drittel des gesamten Konsumbudgets aus. Zweitgrößter Posten mit 505 Euro im Monat waren die Ausgaben für Essen, Trinken und Tabakwaren, die 15 Prozent des Familienbudgets ausmachen. Zählt man alle privaten Konsumausgaben von Familien mit minderjährigen Kindern zusammen, kommt man auf monatlich 3.353 Euro. Das liegt 40 Prozent oder knapp 1.000 Euro über dem Durchschnitt aller Haushalte in Deutschland (2.391 Euro). Das ist nicht verwunderlich. Familien brauchen größere Wohnungen, mehr Lebensmittel und für die Kinder häufiger neue Kleidung. Zehn Jahre zuvor gaben Familien im Monat durchschnittlich 2.620 Euro aus. Das geht aus der im Januar veröffentlichten „Laufenden Wirtschaftsrechnungen“ des Statistischen Bundesamtes hervor. Bundesweit werden jährlich rund 8.000 Haushalte zu ihren Einnahmen und Ausgaben befragt.

### Mehr Wohnungen mit erneuerbaren Energien beheizt

Über 60 Prozent der im Jahr 2016 fertiggestellten knapp 110.000 Wohngebäude wurden mit Heizanlagen ausgestattet, die erneuerbare Energien verwenden. Primär mit erneuerbaren Energien wurden 37,6 Prozent der fertiggestellten Wohngebäude beheizt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lagen die erneuerbaren Energien damit auf Platz zwei der primären Energiequellen hinter Gas, das in 52,9 Prozent der Neubauten für die Heizung eingesetzt wurde. Die übrigen Energiequellen (unter anderem Fernwärme, Öl und Strom) erreichen zusammen 9,5 Prozent.

### Günstig im Süden

Zum Start ins Jahr 2018 steht für viele Reiselustige die Urlaubsplanung an. Dabei spielen auch die Kosten eine große Rolle. Das Statistische Bundesamt (Destatis) hat vergleichende Preisniveauintizes speziell für Gaststätten- und Hoteldienstleistungen in der Europäischen Union und weiteren europäischen Staaten aufbereitet. Generelles Fazit: Kostengünstiger als in Deutschland ist ein Urlaub in Süd- und Osteuropa. Teurer sind die Urlaubsreisen in den Westen und Norden Europas. In Kroatien liegen die Preise um 35,8 Prozent unter denen in Deutschland. Dänemark ist für deutsche Touristen das teuerste Land innerhalb der EU. Hier liegt das Preisniveau für Hotels und Gaststätten um 35,5 Prozent höher als in Deutschland.

### Schnelles Internet

Vier von zehn deutschen Unternehmen mit mindestens zehn Beschäftigten verfügten im Jahr 2017 über einen schnellen Internetanschluss. Darunter wird ein fester Breitbandanschluss mit einer vertraglich vereinbarten Datenübertragungsrate von mindestens 30 Megabit pro Sekunde (Mbit/s) verstanden. Damit liegt Deutschland knapp über dem Durchschnitt aller 28 EU-Mitgliedsstaaten. Die Spitzenplätze in der Europäischen Union belegten Dänemark (73 Prozent), die Niederlande (65 Prozent) und Schweden (64 Prozent).

# Steigende Wohnkosten

Auch im Jahr 2018 werden die Wohnkosten wohl weiter steigen. Hier müsse die Politik dringend eingreifen, forderten die Vertreter des Deutschen Mieterbundes. Beispielsweise sollte die Grundsteuer künftig nicht mehr auf die Betriebskosten umlegbar sein. Immer aktuell informieren wir Sie unter <https://www.facebook.com/DMBmieterbund/> und <https://twitter.com/DMBmieterbund>.

**Deutscher Mieterbund** @DMBmieterbund · 27. Dez. 2017

Steigende Wohnkosten: So entwickeln sich die Mieten 2018 „2018 wird es mindestens ebenso hohe Mieterhöhungen geben wie 2017“, prognostiziert DMB-Präsident Franz-Georg Rips (wie @berlinerzeitung)



**Steigende Wohnkosten: So entwickeln sich die ...**  
Umziehen macht arm. Nicht immer, aber immer öfter. Vor allem in Metropolen und beliebten Universitätsstädten steigen die Wohnkosten seit Jahren rasant. Nach An...  
berlinerzeitung.de

**Deutscher Mieterbund** @DMBmieterbund · 26. Dez. 2017

Sozialer #Wohnungsbau muss auf die Agenda der Koalitionsverhandlungen, fordert DMB Bundesdirektor Lukas Siebenkotten.



**Mieten: Mieterbund warnt vor deutlich steigenden Kosten**  
Die Nachfrage nach Immobilien ist laut Mieterbund ungebrochen, gleichzeitig werde zu wenig gebaut. 2019 sei deshalb erneut mit deutlich...  
zeit.de

**Deutscher Mieterbund** @DMBmieterbund · 19. Dez. 2017

Wohnkonzern @Vonovia\_SE wird mächtiger - #Mieter haben die Fusionen der #Vonovia bislang keine Vorteile gebracht [sz.de/1.3797014](https://sz.de/1.3797014) via @SZ @benediktmaue



**Wohnkonzern Vonovia wird mächtiger**  
Deutschlands größter Vermieter kauft für 5,2 Milliarden Euro eine Firma mit 49 000 Wohnungen und will auch in Österreich Marktführer werden. Da...  
sueddeutsche.de

**Deutscher Mieterbund** hat PHOENIX Video geteilt

Gepostet von Hesse-Helldorfer | 19. Januar um 09:58 · €

4PHOENIXrunde zum Thema: Die Mieten steigen, die Politik schaut zu mit einem starken Abschlussskommentar unseres Direktor Lukas Siebenkotten: "Wenn sich nichts ändert auf dem Wohnungsmarkt, dann ist das irgendwann auch sozialer Sprengstoff. Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum".



776 Aufrufe

**PHOENIX**

11. Januar um 23:35 · €

Wuchermieten, kein Bauland, überbeurteilte Immobilien, zu wenige Sozialwohnungen: In Deutschland wird Wohnen in Ballungsgebieten zum Luxus. Die Scheie zwischen bez...  
Mehr anzeigen

**Deutscher Mieterbund**

Gepostet von Jürgen Schöo | 16. Januar um 18:53 · €

Mieterbund-Sprecher Ulrich Repertz sagte im SWR Aktuell: "Die Grundsteuer knüpft letztendlich an den Grundstücks- und Gebäudewert an. Diese Steuer sollte der Eigentümer zahlen und er sollte keine Möglichkeit haben, diese Kosten über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abzuwälzen."



**Interview mit Mieterbund zur Grundsteuer: "Nur der Eigentümer soll bezahlen" | Startseite | SWR Aktuell**  
Der Deutsche Mieterbund fordert, die Grundsteuer aus den Betriebskosten streicht - unabhängig, davon wie das Verfassungsgericht entscheidet.  
SWR.de

**Deutscher Mieterbund**

Gepostet von Jürgen Schöo | 15. Januar um 13:34 · €

Mehr als 100 Vertreter von Linken, Grünen und Mieterorganisationen haben in einem Aufruf zehn Forderungen für eine neue Wohnungspolitik der Bundesregierung formuliert. Zu den Erstunterzeichnern gehören auch Direktor des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten und Mieterbund-Geschäftsführer Ulrich Repertz.

Dan von Katrin Schneiderberger und Gaby Gottwald initiierten Aufruf finden Sie hier: <https://www.yumpu.com/de/embed/view/260TxrSueLYN1MB>

**Appell an Groko: 100 Politiker fordern Verschärfung der Mietpreisbremse**  
Mehr als 100 Vertreter von Linken, Grünen und Mieterorganisationen haben in einem Aufruf zehn Forderungen für eine neue Wohnungspolitik der...  
BERLINERZEITUNG.DE



# Trennung und Scheidung – was wird aus der Wohnung?

**K**ommt es zur Trennung oder Scheidung eines Paares, stellt sich immer die Frage: Was wird aus der Mietwohnung, wer kann wohnen bleiben und wer muss ausziehen?

Am einfachsten ist die Lösung, wenn sich beide Partner einig sind und beide ausziehen wollen. Sie können dann gemeinsam kündigen. Bei anderen Fallkonstellationen kommt es darauf an, ob das Paar verheiratet ist, in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebt oder nicht. Während des sogenannten Trennungsjahres kann ein Ehepartner verlangen, dass ihm der andere die Ehwohnung zur alleinigen Benutzung überlässt – vorausgesetzt, die Überlassung ist notwendig, um eine unbillige Härte zu vermeiden, wenn ansonsten das Wohl der gemeinsamen Kinder gefährdet wäre. Dabei spielt es keine Rolle, wer den Mietvertrag unterschrieben hat. Können sich die Ehepartner nicht einigen, muss die Frage beim Familiengericht geklärt werden. Dort erfolgt auch die endgültige Zuweisung der Wohnung im sogenannten Scheidungsfolgeverfahren.

● Haben beide Partner den Mietvertrag un-

terschrieben und soll einer wohnen bleiben, geht das nur, wenn der Vermieter einverstanden ist. Die Einigung der beiden Mieter reicht nicht aus. Ist der Vermieter nicht einverstanden, müssen die Mieter gemeinsam kündigen. Bei verheirateten Paaren oder eingetragenen Lebenspartnerschaften haben die Partner anlässlich der Scheidung einen Anspruch auf Vertragsänderung. Das Mietverhältnis wird mit dem in der Wohnung bleibenden Mieter fortgesetzt, der andere scheidet aus dem Mietverhältnis aus.

● Sind sich die beiden Partner nicht einig, wer wohnen bleiben kann und wer ausziehen muss, bleibt ihnen nur die Möglichkeit, gemeinsam zu kündigen. Weigert sich ein Partner, zu kündigen, muss ihn der andere Partner gegebenenfalls auf Abgabe der Kündigungserklärung verklagen. Anders wieder bei verheirateten Paaren oder eingetragenen Lebenspartnerschaften – hier kann ein Ehepartner verlangen, dass ihm der andere die Wohnung zur alleinigen Nutzung überlässt, um so eine unbillige Härte zu vermeiden. Notfalls trifft das Familiengericht eine vorläufige Regelung

der Wohnungsnutzung. Im Scheidungsfolgeverfahren kann dann die endgültige Zuweisung erfolgen.

● Hat nur ein Partner den Mietvertrag unterschrieben und will dieser nach der Trennung in der Wohnung wohnen bleiben, ist das kein Problem. Der andere muss raus, Kündigungsschutz gibt es für ihn nicht. Anders wiederum bei Ehepartnern oder eingetragenen Partnerschaften: Hier kann auch derjenige, der den Mietvertrag nicht mitunterschrieben hat, verlangen, dass ihm die Wohnung überlassen wird.

● Kündigt der Partner, der den Mietvertrag unterschrieben hat, weil er nicht wohnen bleiben will, müssen beide Partner ausziehen. Sie können auch nicht vereinbaren, dass der andere, der den Mietvertrag nicht mitunterschrieben hat, wohnen bleiben soll. Das geht nur mit Zustimmung des Vermieters. Der Ehe- oder eingetragene Lebenspartner kann dagegen verlangen, dass ihm die Wohnung überlassen wird, um eine unbillige Härte zu vermeiden. Nach der Ehescheidung können beide Partner erklären, mit wem das Mietverhältnis fortgesetzt werden soll.



Giebel mit der Figur der Justitia auf dem Justizpalast in München. Daneben die Figuren Unschuld und Laster von Balthasar Schmitt

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Erhöhung der Indexmiete

■ Bei einer Indexmiete wird im Mietvertrag vereinbart, dass sich die Höhe der künftigen Mieten an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten ausrichten soll. Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete sind dann ausgeschlossen, entscheidend ist der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes („Inflationsrate“). Automatisch erhöht sich die Miete hier aber auch nicht. Stattdessen muss der Vermieter, gestützt auf die Zahlen des Verbraucherpreisindex, eine entsprechende Erhöhungs- oder Änderungserklärung abgeben. Das ist frühestens nach einem Jahr seit der letzten Erhöhung oder seit Beginn des Mietverhältnisses möglich.

In der Erhöhungserklärung sind die eingetretenen Änderungen des Preisindex

sowie die jeweilige Miete und die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Ausreichend ist es, so jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 291/16), wenn der Index zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, der aktuelle Index und der Mieterhöhungsbetrag sowie die neue Miete genannt werden. Dagegen ist es nicht notwendig, zusätzlich anzugeben, welche prozentuale Veränderung sich aus den Indexdaten ergibt. Der Vermieter muss dem Mieter nicht jeden einfachen Rechenschritt vorrechnen.

### Kündigungsschutz bei gewerblicher Untervermietung

■ Der Eigentümer schließt mit einem Mieter einen Hauptmietvertrag ab und der vermietet weiter an einen Endmieter. Wird das Hauptmietverhältnis beendet,

kann der Eigentümer nicht einfach die Wohnung von diesem Endmieter zurückverlangen. Der hat zwar nach der Beendigung des Hauptmietverhältnisses seinen Vertragspartner „verloren“, nach dem Gesetz tritt aber der Eigentümer an dessen Stelle und wird neuer Vertragspartner und Vermieter des Endmieters. Sinn der gesetzlichen Regelung ist es, dem Endmieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages denselben sozialen Kündigungsschutz zu gewähren, den er bei direkter Anmietung beim Eigentümer gehabt hätte. Das gilt zumindest dann, wenn es sich beim ursprünglichen Mietvertrag zwischen Haupt- und Endmieter um eine gewerbliche Zwischenvermietung gehandelt hat, also der Hauptmieter mit Gewinnabsicht weitervermietet hat.

Hier aber hatte der Hauptmieter eine Wohnung angemietet, um sie an einen seiner Arbeitnehmer weiterzuvermieten. Er wollte mit der Wohnung gar keinen Gewinn machen, er vermietete zu exakt den gleichen Konditionen, zu denen er selbst gemietet hatte. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 241/16) entschied, dass auch dann eine gewerbliche Zwischenvermietung gegeben ist, wenn der Hauptmieter mit der Weitervermietung keinen Gewinn erzielt. Es reicht aus, wenn er durch die Vermietung an seinen Arbeitnehmer eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt. Diese sind in dem Bestreben zu sehen, Arbeitnehmer an das Unternehmen zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine entsprechenden Werkwohnungen anbieten können.

### Keine Modernisierung bei grundlegender Veränderung der Mietsache

■ Eine Modernisierungsmaßnahme zur Energieeinsparung oder Wohnwerterhöhung oder Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse zeichnet sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgeht. Andererseits darf sie die Mietsache aber nicht so verändern, dass etwas Neues entsteht. Hier schickte der Vermieter eine Modernisierungsan-

kündigung auf neuneneinhalb eng beschriebenen Seiten.

Die geplanten Maßnahmen umfassten im Wesentlichen die Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade, am Dach und an der Bodenplatte, den Austausch der Fenster und Türen, den Einbau leistungsfähiger Elektrostränge im Bereich des Schornsteins, die Verlegung von Leitungen unter Putz, die Veränderung des Zuschnitts der Wohnräume und des Bades, die Entfernung der von den Mietern eingebauten Gasetagenheizung und den Einbau einer neuen Etagenheizung, den Ausbau der vorhandenen Sanitärobjekte im Bad und den Einbau einer neuen Badewanne und einer neuen Dusche, eine neue Verfließung des Bodens und die Herstellung von Anschlüssen für eine Spülmaschine und eine Waschmaschine, die Errichtung eines Wintergartens mit Durchbruch zur neu entstehenden Wohnküche, die Entfernung der Drempeiwände, den Ausbau des Spitzbodens über dem Obergeschoss, die Herstellung einer Terrasse, die Herausnahme des Bodens im Hauswirtschaftsraum, die Tieferlegung des Bodenniveaus, die Einbringung einer neuen Treppe sowie Instandsetzungsmaßnahmen an den Fenstern, der Klingel- und Schließanlage, den Innentüren, den Kaltwasserleitungen, den Treppen zum Obergeschoss und am Abwasseranschluss. Um dies zu realisieren, sollten die Mieter auch den Abriss eines Anbaus an der Gartenseite des Hauses (Veranda) dulden.

Infolge dieser Modernisierungsmaßnahmen sollte die Miete von bisher 463,62 Euro auf 2.149,99 Euro monatlich erhöht werden. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 28/17) stoppte dieses Bauprojekt. Die Durchführung dieser Baumaßnahmen würde den Charakter der Mietsache grundlegend verändern. Hier gehe es nicht um eine Verbesserung des vorhandenen Bestandes, sondern um die Schaffung zusätzlicher Räume, eine Veränderung des Grundrisses und einen neuen Zuschnitt der Wohnräume. Letztlich könne nicht von einer Verbesserung der Mieträume gesprochen werden, wenn etwas völlig Neues geschaffen werde und eine Identität der Räume vor und nach den Umgestaltungsmaßnahmen nicht mehr gewahrt sei.

## Kurzurteile



### Kautions I

■ Auch nach Beendigung des Mietverhältnisses hat die Kautions grundsätzlich nur eine Sicherungs- und keine Befriedigungsfunktion; deshalb ist der Vermieter nach Vertragsende nur wegen unstreitiger oder rechtskräftig festgestellter Ansprüche zur Inanspruchnahme der Kautions befugt (LG Berlin – 67 S 111/17, WuM 2017, 527).

### Kautions II

■ Der Vermieter kann dem Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters zu erwartende Nachforderungen aus künftigen Betriebskostenabrechnungen nicht entgegenhalten, wenn für derartige Nachforderungen das Jobcenter einstandspflichtig ist. In diesem Fall besteht kein schutzwürdiger Sicherheitsbedarf mehr für den Vermieter (AG Saarbrücken – 4 C 348/16 (04), WuM 2017, 634).

### Betriebskosten

■ Leasingkosten für eine Heizungsanlage sind im Rahmen des Wärme-Contracting nicht umlagefähig (AG Linz am Rhein – 27 C 444/16, WuM 2017, 531).

### Modernisierungsmieterhöhung

■ Eine Modernisierungsmieterhöhung ist unwirksam, wenn sie nicht nachvollziehbar darlegt, welcher Anteil von den umgelegten Kosten vorab als Instandsetzungskosten abgezogen worden ist (AG Charlottenburg – 227 C 214/16, WuM 2017, 532).

### Kündigung I

■ Die Entnahme von Allgemenstrom zum gelegentlichen Betrieb einer Lampe oder eines Staubsaugers im Keller aus einer vorhandenen, frei zugänglichen Mehrfachsteckdose rechtfertigt weder eine ordentliche noch eine außerordentliche Kündigung (AG Köln – 222 C 359/15, WuM 2017, 605).

### Kündigung II

■ Knüpft der Mieter die Besichtigung einer Wohnung durch den dritten Makler innerhalb eines Jahres an die Zahlung einer angemessenen Aufwandsentschädigung, so liegt darin keine schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters, die den Vermieter zur Kündigung berechtigt (AG Landsberg am Lech – 3 C 701/16, WuM 2017, 536).



### Aufzug

■ Die Installation eines Aufzugs stellt für den Mieter einer im ersten Obergeschoss liegenden Wohnung zumindest dann keine zur Erhöhung des Mietzinses berechtigende Maßnahme dar, wenn der Aufzug nur auf Höhe der Zwischenpodeste hält (LG Berlin – 67 S 81/17, GE 2017, 1020).

# Beratungs- und Prozess-Statistik 2016

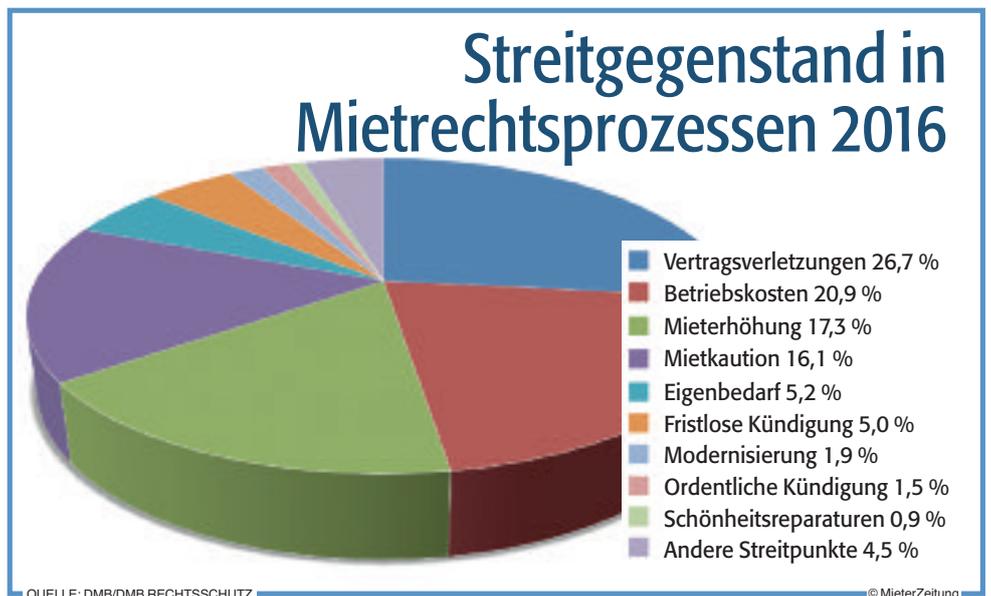
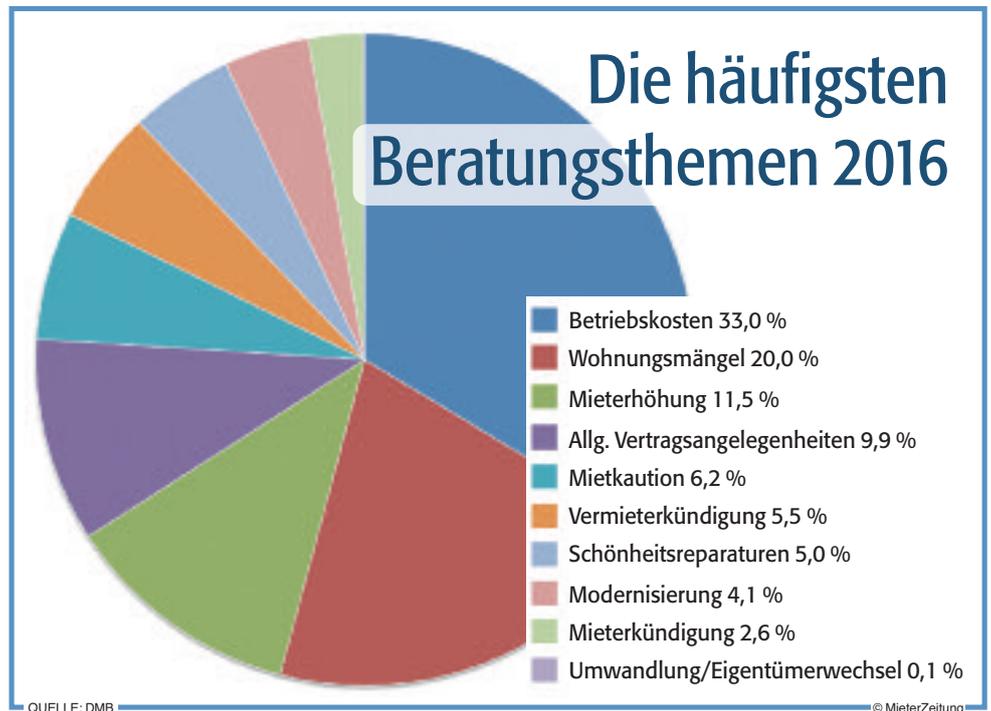
246.616 Mal standen sich 2016 Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland gegenüber. Damit sinkt die Zahl der Mietrechtsprozesse auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung

**G**leichzeitig bleibt der Rechtsberatungsbedarf der Mieterinnen und Mieter unverändert hoch. Rund eine Million Rechtsberatungen haben die Juristen der mehr als 300 örtlichen Mietervereine durchgeführt. 97 Prozent aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich erledigt – auch ein Grund für die immer niedrigeren Prozesszahlen. Beratungsthema Nummer eins beim Deutschen Mieterbund und den örtlichen DMB-Mietervereinen waren – wie schon in den Vorjahren – die Betriebskosten.

Mehr als die Hälfte aller Rechtsberatungen der örtlichen Mietervereine entfielen 2016 auf die Beratungsklassiker Betriebskosten und Wohnungsmängel. Die Beratungszahlen zum Thema Betriebskosten sind zwar leicht gesunken, Heizkosten und Nebenkosten sind aber nach wie vor das dominierende Rechtsberatungsthema in den Mietervereinen.

Das dritthäufigste Beratungsthema sind mittlerweile die Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Anstieg auf 11,5 Prozent. Hier spiegeln sich Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten mit zuletzt stark steigenden Mieten wider.

Unter „Allgemeine Vertragsangelegenheiten“, Platz vier der häufigsten Beratungsthemen, fallen alle Rechtsberatungen, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis als Hintergrund haben, und



Beratungen im Vorfeld oder beim Abschluss des Mietvertrages. Das sind bei-

spielsweise Fragen zur Mietpreisbremse, zum Bestellerprinzip, ob die Verein-

## Entscheidungen im Wohnraummietrecht 2016

	2016	2015	2014
Wohnraummietsachen insgesamt	246.616	260.990	271.780
Amtsgericht	236.484	250.303	260.680
Landgericht/Berufsinanz	10.132	10.687	11.100

Jedes fünfte Verfahren vor einem Amtsgericht endete mit einem Vergleich.

Quelle: Stat. Bundesamt/Eigene Berechnungen

barung einer Staffel- oder Indexmiete anzuraten ist, ob und, wenn ja, welche Auskünfte und Informationen der Vermieter bei der Wohnungsbesichtigung abfragen darf, welche Regeln zu beachten sind, wenn eine WG einen Mietvertrag abschließen will, bis hin zu Fragen, ob Tierhaltung erlaubt ist, die Haustür abends abgeschlossen werden muss oder wie laut gefeiert werden darf.

Spürbar angestiegen sind Beratungen zur Vermieterkündigung. Gleichzeitig sind Beratungen zum Thema Mieterkündigung zurückgegangen, typisch für die Entwicklung auf engen Wohnungsmärkten.

Auch der Beratungsbedarf zum Thema Modernisierung ist 2016 deutlich angestiegen. Drastische Mietpreissteigerungen infolge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen sorgen für eine stark wachsende Nachfrage nach Beratungen in diesem Bereich.

### Zivilprozess-Statistik 2016

Die Zivilgerichte in Deutschland haben nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2016 insgesamt 1.412.216 Verfahren erledigt, rund acht Prozent weniger als 2015. In rund 17,5 Prozent aller Zivilrechtsprozesse ging es um Fragen des Wohnraummietrechts.

### 246.616 Entscheidungen im Wohnraummietrecht 2016

Die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht ist spürbar gesunken. 246.616 Mal stritten sich Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland. Das ist die niedrigste Prozesszahl seit der Wiedervereinigung. Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Mietrechtsprozesse 2016 um 5,5 Prozent zurück, im Vergleich zu 2014 sogar um

über neun Prozent. Die Zahl der Mietrechtsprozesse ist damit in den letzten 20 Jahren um fast ein Drittel gesunken.

### Streitgegenstand in Mietrechtsprozessen

Grundlage für die Statistik über Streitgegenstände in Mietrechtsprozessen sind Zahlen der DMB Rechtsschutz. Die Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes bietet neben allgemeinem Rechtsschutz vor allem Mietrechtsschutz an. Die Anteile an der DMB Rechtsschutz halten ausschließlich der Deutsche Mieterbund, der DMB-Verlag und DMB-Mietervereine.

Mieterhöhungsverfahren sind mittlerweile der dritthäufigste Grund für einen Mietrechtsprozess. Gegenüber dem Vorjahr ist hier die mit Abstand höchste Steigerung zu verzeichnen (+ 23 Prozent). Die derzeitige Wohnungsmarktlage und die daraus resultierende Mietpreisentwicklung schlagen sich da jetzt nieder. Wie in den Vorjahren sind Vertragsverletzungen und Betriebskosten die häufigsten Gründe für mietrechtliche Auseinandersetzungen vor Gericht. Auf Platz vier der Prozess-Statistik liegen wie in den Vorjahren Verfahren zum Thema Mietkaution. Bei diesen Streitigkeiten geht es in den meisten Fällen um Fragen der Rückzahlung der Kaution und damit letztlich überwiegend um Fragen der Schönheitsreparaturen.

Die Zahl der Prozesse um fristlose Kündigungen und um Eigenbedarf machen insgesamt 10,2 Prozent aus. Werden die Zahlen der DMB Rechtsschutz hochgerechnet auf die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten insgesamt, dann geht es etwa 25.000 Mal im Jahr vor Deutschlands Gerichten um eine Vermieterkündigung und eine Räumungsklage.

## Mietpreisbremse verfassungswidrig?

Damit die Mieten auf angespannten Wohnungsmärkten nicht zu drastisch steigen, gibt es seit 2015 die Mietpreisbremse. Doch es gibt zu viele Ausnahmen, zu viele Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten, und zu wenige Mieter, die ihre Rechte versuchen durchzusetzen. Und jetzt wird sie auch noch ein Fall für das Bundesverfassungsgericht.

Das Landgericht Berlin (67 S 218/17) hält die Mietpreisbremse für verfassungswidrig und hat beschlossen, die Frage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorzulegen. Nur die Karlsruher Richter können ein Gesetz für verfassungswidrig erklären. Das Landgericht argumentiert, der Gleichheitsgrundsatz sei durch die Mietpreisbremse verletzt. Sie treffe Vermieter in unterschiedlichen Städten aufgrund der unterschiedlichen Ausgangsmiete ungleich. Eine Ungleichbehandlung sei es auch, dass Vermieter, die bereits in der Vergangenheit eine viel zu hohe Miete verlangt hätten, diese auch bei einem neuen Mietverhältnis weiter fordern dürften.

Das Landgericht München I (14 S 10068/17) zieht die Rechtmäßigkeit der bundesgesetzlichen Regelung nicht in Zweifel. Aber die bayerische Landesverordnung, mit der das Bundesgesetz in Bayern umgesetzt wurde, ist nach der Entscheidung der Münchener Richter unwirksam. Die Begründung der Verordnung lasse nicht erkennen, warum einzelne Gemeinden in die Verordnung aufgenommen worden seien. Im Juli 2017 hat die bayerische Landesregierung zwar nachgebessert und eine Begründung geliefert, ob die ausreicht und die Mietpreisbremse anwendbar ist, ist noch nicht geklärt. Für Vertragsabschlüsse vor dem 1. August 2017 gilt die Mietpreisbremse in Bayern nicht.

Und in Berlin? In Fällen, in denen die 67. Zivilkammer Berufungsinstanz ist, haben Mieter „schlechte Karten“. Die Verfahren werden bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ausgesetzt. Ist eine andere Landgerichtskammer als Berufungsinstanz zuständig, können Mieter sich in Berlin auf die Mietpreisbremse berufen – so, wie auch in den übrigen 14 Bundesländern.

Die Luft in unseren Städten ist schlecht. Feinstäube, Stickoxide und Kohlendioxid machen den Bewohnern zu schaffen und schaden ihrer Gesundheit. In rund 90 Städten werden die Grenzwerte für Stickoxide und Feinstäube immer wieder überschritten

Das Jahr 2018 könnte das Jahr erster Fahrverbote für ältere Dieselfahrzeuge werden. Am 22. Februar wird eine Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in Leipzig erwartet. Landauf, landab versuchen die Kommunen dem drohenden Dieselfahrverbot mit Sofortprogrammen zu entgehen. Kurzfristig und schnell sollen die Maßnahmen greifen, um sich vor dem über ihren Rathäusern schwebenden Damoklesschwert zu schützen.

Die Listen der möglichen Sofortmaßnahmen, die die Städte jetzt aufgestellt haben, sind lang. Seitdem der Bund eine Milliarde Euro für konkrete Projekte für bessere Luft zur Verfügung stellt, kommt richtig Bewegung in die Sache. Ein Viertel der Kosten wird die Autobranche, die mit dem Dieselskandal die Stadtväter und -mütter aus dem Dornröschenschlaf weckte, übernehmen.

### Ausbau ÖPNV

Im Mittelpunkt steht immer wieder der Ausbau des öffentlichen Personennah-



verkehrs (ÖPNV). Wenn die Autos in den Garagen bleiben oder die Pendler sie an den Stadträndern stehen lassen, entstehen die Stickoxide und Feinstäube erst gar nicht, die die Luft verpesten. Keine neue Erkenntnis!

Die Stadt Köln plant nun kurzfristig, sogenannte Mobilitätsstationen aufzubauen, an denen die verschiedenen Verkehrsträger besser vernetzt werden. Spätestens an den Stationen sollen Autofahrer auf Bus oder Bahn umsteigen. Je mehr Menschen umsteigen, umso besser.

Der Nutzen für die Umwelt und die Gesundheit der Stadtbewohner wird noch

größer, wenn die Antriebe der Busse sauberer werden. In Hamburg denkt man über eine Stärkung der elektrischen Ladeinfrastruktur an den Busbetriebshöfen nach. Dann ließen sich mehr Elektrobusse einsetzen. Die Stadt Wiesbaden kann sich bei entsprechender Förderung vorstellen, die komplette Flotte von über 200 Dieselnissen durch betriebseigene E-Busse zu ersetzen.

Kurzfristig bringt die Anschaffung von ein paar Bussen mit sauberen Antrieben jedoch nur wenig. Sie kommt über einen gewissen Symbolwert kaum hinaus. Der Ersatz aller Dieselnisse in den Städten

## Dicke Luft – was tun die Städte?



Der Ersatz aller Dieselnisse in den Städten durch Elektro- oder Wasserstoffbusse ist ein Ziel – aber braucht noch Zeit



Fahrradabstellplätze entstehen und die Ladeinfrastruktur für E-Bikes verbessert werden.

Im Blickpunkt stehen auch die Fuhrparks, die die Städte selbst unterhalten. Die vielen PKWs sind alles andere als schadstoffarm. Noch schlimmer sieht es bei den Fuhrparks der Müllabfuhr oder der städtischen Betriebshöfe aus. Ein gewaltiges Investitionsprogramm ist erforderlich, um auch nur die größten Stinker zu ersetzen.

Neue Wege beschreiten will die Stadt Stuttgart. Am stark belasteten Neckartor soll eine Mooswand die Luft qualitativ verbessern. Die Experten

rauskommt, reicht nicht. Mit Strom aus der herkömmlichen Steckdose ist die Autobatterie nach einer langen Ladenacht lediglich halb voll. Selbst bei einer speziellen Ladestation mit 16 Ampere und 3,7 Kilowatt Ladeleistung können Fahrzeuge in zehn Stunden gerade mal 37 Kilowattstunden tanken. Das reicht bei moderater Fahrweise nur für gut 200 Kilometer. Für stärkere Ladeleistungen sind die Stromkabel und Sicherungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern nicht ausgestattet. Neue Stromkabel müssen verlegt werden. In Einfamilienhäusern sicherlich kein größeres Problem, sieht man von den Kosten ab. Doch wenn in einem Reihenhaushalt jeder Haushalt über einen Anschluss zum schnellen Laden des eigenen PKWs verfügt und anschließend mehrere Hausbesitzer gleichzeitig ihre Fahrzeuge laden, bricht die Stromversorgung im Quartier zusammen. Noch weniger sind die Stromnetze in städtischen Quartieren mit Mehrfamilienhäusern für eine solch hohe Belastung ausgelegt.

Derzeit gibt es rund 11.000 öffentlich zugängliche Ladestationen in Deutschland. Experten rechnen bis 2020 mit einem Bedarf von insgesamt 173.000 konventionellen Ladepunkten und 7.100 Schnellladestationen im öffentlichen Raum. Der Stromhunger einer schnell wachsenden E-Auto-Flotte ist hoch. Der notwendige Strom, der anderswo produziert wird, darf dort nicht zur Mehrbelastung führen. Der Ausbau der E-Mobilität hängt deshalb nicht zuletzt vom Ausbau der erneuerbaren Energien bei der Stromproduktion ab.

Das, was die Kommunen jetzt planen und umsetzen wollen, sind Sofortmaßnahmen, die die punktuelle Überschreitung von Luftschadstoffen und Feinstaub senken sollen. Ein bis zu Ende gedachtes Konzept sieht anders aus.

durch Elektro- oder Wasserstoffbusse lässt sich nicht von heute auf morgen realisieren. Neben den enormen Investitionen, die dafür erforderlich sind, fehlen auch die Kapazitäten, die erforderliche Anzahl von E-Bussen oder Bussen mit anderen umweltfreundlichen Antrieben zu bauen.

### Ausbau Carsharing

Verstärkt setzen die Städte auf Carsharing-Angebote. Da ist von einem Ausbau der Kapazitäten die Rede, davon, dass das Angebot an elektrobetriebenen Carsharing-Fahrzeugen steigen soll. Mehr reservierte Abstellplätze in den Innenstädten für Carsharing-Autos sind im Gespräch. Ganz oben auf der To-do-Liste steht in vielen Städten auch die Attraktivität des Fahrrads in der Stadt – bessere, saubere und sichere Radwege etwa. In Köln sollen zusätzlich mehr als 1.000 neue öffentliche

gehen davon aus, dass die Pflanze Feinstaub und Stickoxide binden kann. Am Neckartor soll ein Straßenabschnitt von acht Kilometern Länge darüber hinaus intensiv mit Wasserdruck gereinigt und abgesaugt werden. Man hofft, so Reifen- oder Bremspartikel zu entfernen, bevor sie als Feinstaub aufgewirbelt werden.

### Die Steckdose reicht nicht

Die große Hoffnung ruht auf einem steigenden Anteil von Elektroautos. Die sind teuer. Ihre Reichweite ist deutlich kürzer als die benzin- oder dieselbetriebener Fahrzeuge. Der Absatz der E-Autos liegt weit hinter den Erwartungen zurück.

Neben dem Preis liegt das vor allem am Fehlen geeigneter Ladestationen. Der Strom kommt aus der Steckdose, dieser Spruch hilft beim Laden von Elektroautos nicht. Der Strom, der dabei



Im Blickpunkt der Kommunen stehen der Ausbau von Carsharing, bessere Bedingungen für Radfahrer und mehr Ladestationen für E-Autos

# Kartellamt schützt Verbraucher

Seit 60 Jahren setzt sich das Bundeskartellamt für den Wettbewerb auf den verschiedenen Märkten ein

Anfang 1958 nahm es in Berlin seine Arbeit auf. Seine erste Aufgabe war es, die Schlüsselbranchen der deutschen Industrie (Stahl, Zement und Papier) zu entflechten und die Bildung neuer Kartelle und Absprachen zum Nachteil der Verbraucher zu unterbinden. Der Gründung des Bundeskartellamts war ein langwieriger Kampf des damaligen Wirtschaftsministers und späteren Bundeskanzlers Ludwig Erhard vorausgegangen. Die deutsche Wirtschaft war über Jahrzehnte traditionell geprägt von Kartellen. Der Widerstand gegen die Pläne des Wirtschaftsministers war daher groß. Doch Ludwig Erhard sah von Anfang an, dass Wettbewerb und Verbraucherschutz eng miteinander verknüpft sind. „Nicht der Staat hat darüber zu entscheiden, wer am Markt obsiegen soll, aber auch nicht eine unternehmerische Organisation wie ein Kartell, sondern ausschließlich der Verbraucher“, schrieb er in seinem Buch „Wohlstand für alle“. Die klassische Aufgabe der Kartellverfolgung ist bis heute geblieben. Sie wurde

*„Nicht der Staat hat darüber zu entscheiden, wer am Markt obsiegen soll, aber auch nicht eine unternehmerische Organisation wie ein Kartell, sondern ausschließlich der Verbraucher.“*

Ludwig Erhard

sogar weiter intensiviert. In diesen Verfahren geht es oft um Preisabsprachen oder missbräuchlich überhöhte Preise. Illegale Absprachen mit Wettbewerbern sind kein Kavaliersdelikt. Sie schaden vor allem den Kunden. Sie beeinträchtigen aber auf Dauer auch die nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen. Im Mittel führen illegale Kartellabsprachen zu um etwa 15 Prozent überhöhten



Das Bundeskartellamt hat seit dem Jahr 1999 seinen Sitz von Berlin nach Bonn verlegt. Es beschäftigt heute rund 345 Mitarbeiter. Das Jubiläum wird mit einem Festakt am 22. Februar 2018 gefeiert. Mehr zum Kartellamt gibt es im Internet unter [www.bundeskartellamt.de](http://www.bundeskartellamt.de)

Preisen, heißt es in einer Informationsbroschüre der Behörde. Der Verbrauchernutzen der Missbrauchsverfahren lag allein zwischen 2009 und 2014 bei mindestens 2,75 Milliarden Euro.

In den letzten Jahren ist das Bundeskartellamt immer näher an den Verbraucher herangerückt. Mit einer Transparenzstelle hilft die Behörde beim Benzinpreisvergleich. Sie nahm Bier-, Zucker- und Kaffeepreise unter die Lupe. Sie überprüfte Wasserentgelte und die Preise der Fernwärmeunternehmen. Im Jahr 2012 erließ das Kartellamt zum Beispiel gegen die Berliner Wasserbetriebe eine Preissenkungsverfügung von insgesamt 254 Millionen Euro. Bei der Durchleuchtung des Fernwärmesektors hat es Verfahren gegen diverse Unternehmen eingeleitet und es hat kritisch die Geschäfte der Ablese- und Abrechnungsdienste unter die Lupe genommen.

Mehr und mehr ist in den letzten Jahren der Wettbewerbs- und Kundenschutz im Internet zu einem Schwerpunkt der Behörde geworden. Derzeit führt sie unter anderem ein Verfahren gegen Facebook

wegen des Verdachts auf Missbrauch einer marktbeherrschenden Stellung. Seit der Novelle des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) Mitte des letzten Jahres ist die Behörde nun auch befugt, Sektoruntersuchungen durchzuführen, wenn der Verdacht besteht, dass bestimmte Verstöße gegen Verbraucherrecht vorliegen, die geeignet sind, eine Vielzahl von Verbraucherinnen und Verbrauchern zu schädigen.

2017 hat das Bundeskartellamt rund 60 Millionen Euro Bußgeld gegen insgesamt 16 Unternehmen und elf natürliche Personen verhängt. Abgeschlossen wurden unter anderem die Ermittlungen gegen Hersteller von Industriebatterien, Hafenschlepper und Automobilzulieferer. Die Behörde haben 37 sogenannte Bonusanträge und zahlreiche weitere Hinweise auf eventuelle Kartellverstöße erreicht. Elf Durchsuchungen bei insgesamt 60 Unternehmen wurden 2017 im Rahmen der Kartellverfolgung durchgeführt.

Ab 2020 droht Kartellsündern weiteres Ungemach. Spätestens ab dann werden gravierende Verstöße in ein Wettbewerbsregister eingetragen und die betroffenen Unternehmen für mehrere Jahre von öffentlichen Aufträgen ausgeschlossen.



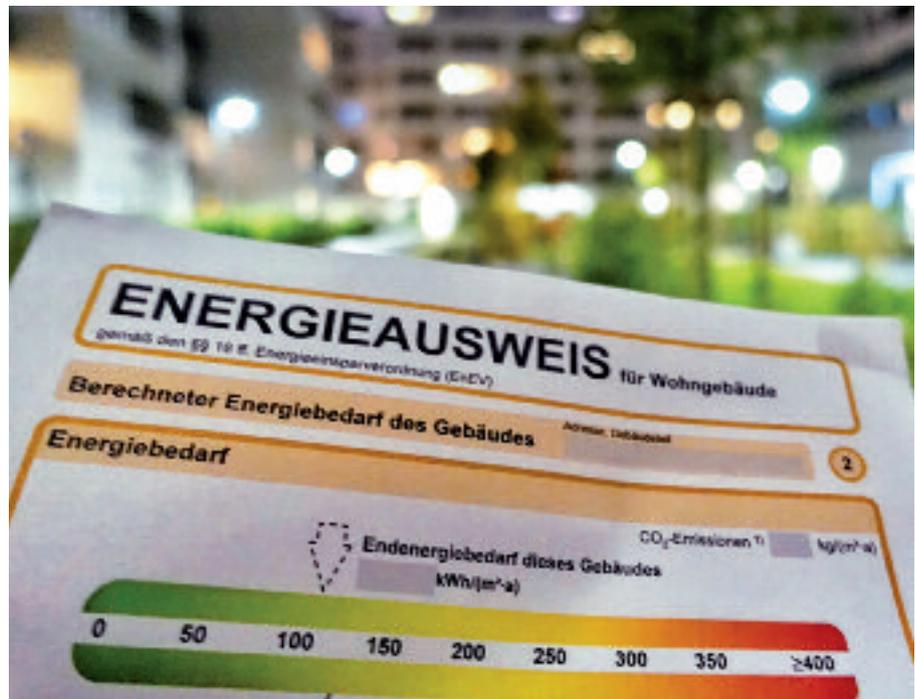
Andreas Mundt, Präsident des Bundeskartellamts

Die ersten Energieausweise für ältere Wohngebäude werden Mitte des Jahres ungültig. Sie haben eine Laufzeit von zehn Jahren und sind ab Juli 2008 für Häuser mit einem Baujahr vor 1966 ausgestellt worden. Hauseigentümer der betroffenen Gebäude müssen aber nur einen aktuellen Energieausweis vorlegen, wenn sie ihr Haus in naher Zukunft verkaufen, vermieten oder verpachten wollen. Darauf verweist die Deutsche Energie-Agentur (dena). Sie empfiehlt Hauseigentümern, die einen neuen Energieausweis erstellen lassen wollen, sich an einen qualifizierten Energieberater aus der Energieeffizienz-Expertenliste zu wenden ([www.energieeffizienz-experten.de](http://www.energieeffizienz-experten.de)). Bei der Wahl des Energieausweises rät die dena zum Bedarfsausweis. Denn nur der ist wirklich aussagekräftig.

Es gibt zwei Arten des Energieausweises: den Verbrauchs- und den Bedarfsausweis. Der Verbrauchsausweis legt lediglich die Verbrauchswerte der vergangenen drei Jahre zugrunde, die stark vom Verhalten der Bewohner abhängen.

Zur Ausstellung berechnet ein Energieberater anhand einer technischen Analyse aller Gebäudedaten den Energiebedarf und dokumentiert den energetischen Zustand des Gebäudes – unabhängig vom Nutzerverhalten. Dabei werden die Qualität der Gebäudehülle – wie Fenster, Decken und Außenwände – so-

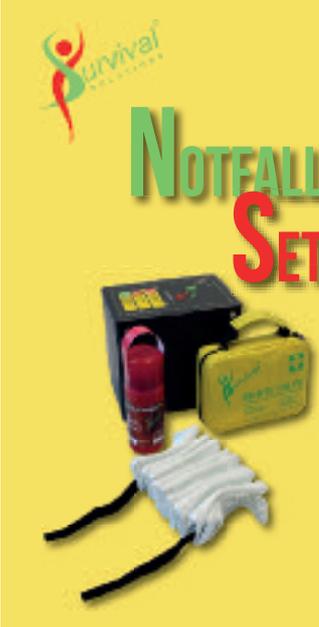
# Erste Energieausweise werden ungültig



wie der Heizungsanlage und des Energieträgers berücksichtigt. Der energetische Zustand des Hauses sowie mögliche Sanierungsmaßnahmen, mit denen der Zustand verbessert und der Wert der Immobilie gesteigert werden können,

lassen sich so deutlich exakter darstellen. Wer halbwegs verbindliche Infos zu den Heizkosten haben will, fährt mit dem Verbrauchsausweis häufig besser. Er errechnet keinen Bedarf, sondern listet auf, was verbraucht wurde.

Anzeige



**NOTFALL SET**

Einführungspreis statt 55,85 € nur **39,90 €**  
inkl. MwSt und Versandkosten innerhalb Deutschlands.



**SCHNELL HANDELN – UND SCHLIMMERES VERHINDERN!**

Mit diesem Notfall-Set wirken Sie Entstehungsbränden sofort entgegen und versorgen kleine Wunden im Handumdrehen.

**Klein und kompakt!**  
Ideal für Küche, Camping, Reise, Freizeit, Hobby uvm.

In der Aufbewahrungsbox enthalten:  
Feuerlöschgerät, Löschdecke und Verbandtasche

SQS UG (haftungsbeschränkt)  
Allmersbacher Str. 50 • 71546 Aspach  
Fon +49(0)7148-92 88 89 2  
kontakt@sqqs-shop.de • www.sqs-shop.de

Survival Solutions eine Marke der  
SCHLOTT Feuerschutz Arbeitsschutz GbR



## Fragen



### Wohnfläche

**Helene A.-P., Neufahrn:** Nach Erhalt eines Mieterhöhungsschreibens, in welchem 80 Quadratmeter Wohnfläche zur Berechnung angegeben sind, habe ich meine Wohnung nachmessen lassen. Diese Messung hat ergeben, dass die Wohnfläche tatsächlich nur 78 Quadratmeter beträgt. Mein Vermieter meint, dass eine Abweichung bis zu zehn Prozent zu akzeptieren ist. Stimmt das?

**Antwort:** Nein. Bei Mieterhöhungen kommt es auf die tatsächliche Wohnfläche an. Ist die Wohnung kleiner als vertraglich vereinbart, muss der Vermieter das zugunsten des Mieters beachten, auch wenn die Abweichung weniger als zehn Prozent beträgt. Ebenso ist auch bei der Abrechnung von Betriebskosten die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen. Bei der Mietminderung dagegen muss der Mieter Abweichungen bis zu zehn Prozent akzeptieren – sie berechtigen ihn nicht, die Miete zu kürzen; es sei denn, die Wohnungsgröße war zugesichert.

### Nebenkosten

**Walter W., Regensburg:** Mein Mietvertrag über einen Tiefgaragenstellplatz beinhaltet einen Pauschalmietpreis, der alle anfallenden Kosten abdeckt. Nach Veräußerung der Mietwohnungen und der Tiefgaragenplätze hat der neue Eigentümer über die Nebenkosten für die Tiefgarage abgerechnet und von uns Nachzahlung verlangt. Darf er das?

**Antwort:** Nein. Eine Vereinbarung über eine Pauschale kann nur im gegenseitigen Einvernehmen verändert werden. Auch ein Recht zur Erhöhung der Pauschale hat der Vermieter nur dann, wenn dieses Recht im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Eine fehlende Vereinbarung ist dauerhaft bindend und gilt selbst dann, wenn sich einzelne Betriebskosten beträchtlich erhöhen.

### Mülltonnen

**Kurt R., Oberursel:** Mein Vermieter weist in der aktuellen Betriebskostenabrechnung Kosten für die „Mülltonnenbereitstellung“ aus. Auf Nachfrage wurde mir eine Rechnungskopie übersandt, aus welcher ich ersehen konnte, dass es sich um Kosten für die Anmietung von zwei zusätzlichen Müllgroßbehältern handelt, da der Müllcontainerplatz neu gestaltet



Sagen Sie uns Ihre Meinung. Stellen Sie Fragen zum Thema Mietrecht. Machen Sie mit bei unseren Aktionen. Schreiben Sie an Deutscher Mieterbund, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Oder senden Sie uns eine E-Mail an: [info@mieterbund.de](mailto:info@mieterbund.de)

und vergrößert wurde. Für die bereits vorhandenen Müllgroßbehälter musste ich in den letzten 20 Jahren, in denen das Mietverhältnis besteht, keinerlei Kosten tragen. Darf der Vermieter die Kosten für die Anmietung der zwei Behälter auf die Mieter umlegen?

**Antwort:** Nein. Mietkosten für Mülltonnen oder -container sind mit der Grundmiete abgegolten. Sie gehören grundsätzlich nicht zu den Betriebskosten. Nur wenn die Mietkosten Teil der von der Gemeinde erhobenen Müllgebühr sind, kann sie der Vermieter auf den Mieter umlegen.

## Aktion: „Schneeschippen“

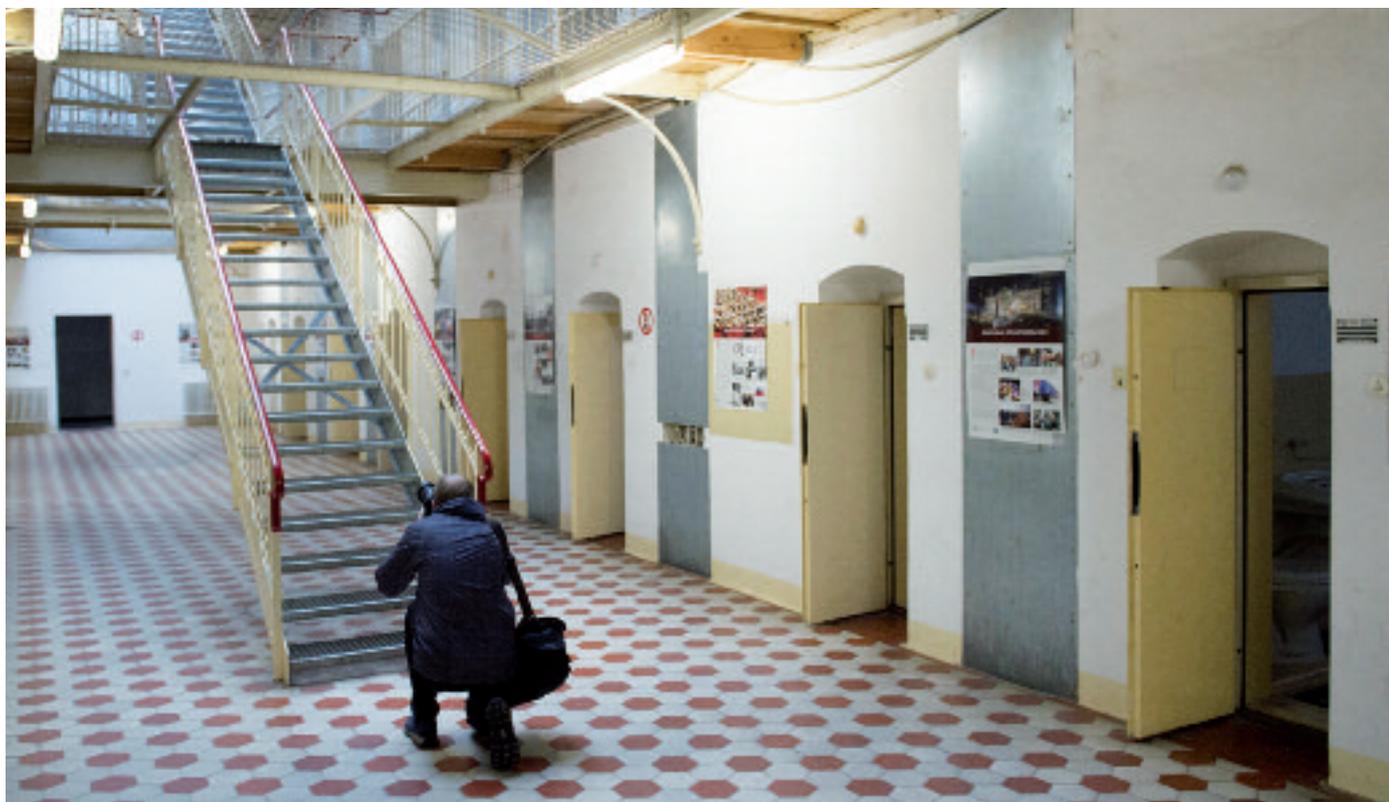


Der Winter hat bei unserer Aktion nicht so richtig mitgespielt. Schnee gab es nur vereinzelt. Schneefegen und Eisräumen waren kaum erforderlich. Und so war die Resonanz auf unsere Aktion bescheiden. Mitgemacht haben allerdings Mieter und Vermieter aus schneesicheren Regionen, wie etwa die Mieter einer Wohnanlage in Riezlern (Kleinwalsertal).

Die Mieter haben uns aktuelle Fotos von Dezember 2017 geschickt. Sie entscheiden sich schon seit acht Jahren dafür, die Schneeräumung selbst zu übernehmen. Streusalz wird bereits Ende November preisgünstig gekauft. Schneeschaufeln stehen großzügig zur Verfügung. Auch eine größere Schneefräse. 20 Euro je Stunde zahlt der Vermieter jedem Mieter, der mithilft. Die Überweisung an die Mieter und Schneeräumer erfolgt pünktlich jeweils zum 1. des Monats durch die Hausverwaltung. Die Stunden werden täglich am schwarzen Brett dokumentiert. „Eine gemeinsame Schneeräumung kann manchmal auch ganz lustig sein.“

Unterschrieben haben das Schreiben an die Mieterzeitungs-Redaktion alle Mieter: Albert und Daniela Jaritz, als hauptverantwortliche Schneeräumer, sowie Larissa Schlegel, Peter Klauser, Paul Schöch, Sabrina Egger, Heike Schroers, Jenny Klose und Rolf Fink.





Im Gebäude des alten DDR-Gefängnisses auf dem Kaßberg in Chemnitz plant die Chemnitzer Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (CeGeWo) die Errichtung von Mehrgenerationenwohnungen und einer Jugendherberge. Der Förderverein Lern- und Gedenkort Kaßberg-Gefängnis will dort eine Gedenkstätte erstellen und betreiben.

## Wohnen im alten Gefängnis

Zwischen 1963 und 1989 wickelten die DDR und die Bundesrepublik über die Haftanstalt den Freikauf von über 30.000 politischen Häftlingen aus DDR-Gefängnissen ab. Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1886.

Auf dem weiteren Areal ist bis Ende 2020 der Bau von drei Stadthäusern mit Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage geplant.

## Ein Vermieter der übleren Sorte

Der wegen seiner Immobiliengeschäfte immer wieder in die Schlagzeilen kommende Schwiegersohn und Berater des amerikanischen Präsidenten, Jared Kushner, liegt im Clinch mit der deutschen Fernsehjournalistin und Mieterin einer seiner Immobilien, Sabine Anton. Aus Protest gegen den Lärm von Renovierungsarbeiten zahlte sie über mehrere Monate keine Miete mehr. 4.850 Dollar Miete waren jeden Monat für die Wohnung in Williamsburg in Brooklyn – ohne Strom und Nebenkosten – fällig.

Im Herbst 2011 war Sabine Anton in die Wohnung eingezogen. Im April 2015 wechselte dann der Besitzer. 100-prozentiger Eigentümer wurde der umstrittene Immobilienbesitzer Jared Kushner.

Zuletzt trafen sich die Anwälte der beiden Kontrahenten vor Ge-



Jared Kushner, Schwiegersohn und Berater des US-Präsidenten Donald Trump

richt. Bei diesem ersten Termin gerieten sie hart aneinander. Als Geste des guten Willens erklärte sich die Fernsehjournalistin schließlich bereit, zwei Monatsmieten zu bezahlen. Der eigentliche Prozess beginnt erst in diesem Frühjahr. Der Anwalt der Fernsehjournalistin kann sich gut vorstellen, eine Mietminderung von 50 Prozent herauszuholen.

In New York gilt Jared Kushner als ein Vermieter der üblen Sorte. Wie die Welt am Sonntag berichtete, hatte er in zwei Gebäuden in East Village Mieter mit zum Teil brachialen Methoden zum Auszug gedrängt, damit er das Haus für Leute, die mehr zahlten, neu herrichten konnte. In einem Gebäude hatten die Leute zwei Jahre lang kein Gas zum Kochen mehr. Über den Streit mit der Journalistin berichtete die Welt am Sonntag Mitte Januar unter der Überschrift „In Kushners Drecksloch“.

## Feuerwehreinsatz auf der Toilette

An diesen Toilettengang wird sich ein 58-jähriger Mann noch lange erinnern. Der endete nämlich erst mit dem Einsatz eines kompletten Feuerwehrgzugs. Bevor der Mann zur Toilette ging, hatte er einen Topf mit Essen auf den Herd gestellt. Als er das stille Örtchen wieder verlassen wollte, brach der Türgriff ab. Unterdessen kochte das Essen weiter auf dem Herd. Ein Brandmelder löste Alarm aus. Eine Nachbarin rief die Feuerwehr. Die kümmerte sich zuerst um den qualmenden Topf und schließlich um den eingesperrten Mann.



## Rekordpreis

Ein 9,7 Quadratmeter großes Apartment im Berliner Stadtbezirk Kreuzberg sorgt erneut für Schlagzeilen. Im Internet-Immobilienportal wurde es zuletzt zum Preis von 149.000 Euro angeboten. Vor zwei Jahren war es schon einmal inseriert. Da gab sich der Eigentümer fast noch moderat. Er verlangte damals nur 99.000 Euro für das winzige möblierte Apartment.

## Obdachlose raus

Wie Bild am Sonntag berichtete, hat New York einen neuen Plan, die Zahl der Obdachlosen auf den Straßen zu senken. Die Stadt will ihnen für zwölf Monate die Miete zahlen, wenn sie die Stadt verlassen und Wohnungsangebote im benachbarten Newark (New Jersey) wahrnehmen. In New York leben rund 86.000 Obdachlose.

## Unmut wegen defekter Mülltonnen

So stark wollten sich die Menschen im Landkreis Augsburg dann doch nicht als Reparaturkolonne für die maroden Mülltonnen missbrauchen lassen. Die vom Landkreis angebotenen Do-it-yourself-Kurse zur Reparatur der Tonnen kamen nämlich mangels Nachfrage nicht zustande.

Statt die reparaturanfälligen Tonnen auszutauschen, sollten die Bürger selbst zum Werkzeug greifen. Die Abfallwirtschaftsbetriebe präsentierten im Internet eine Art Heimwerkervideo, in dem unter anderem gezeigt wurde, wie mit Spanngurten und Aluminiumleisten aus dem Baumarkt die Tonnen geflickt werden können.

Nun wird der Landkreis die Tonnen spätestens dann ersetzen müssen, wenn der vom Kreis beauftragte Entsorgungsbetrieb bestätigt, „dass eine gefahrlose Leerung nicht mehr möglich ist“.

## 50 Euro pro Nacht für Gartenhütte

Ob die eBay-Kleinanzeige nur als Spaß gedacht war, wie der Inse-rent erklärte, oder doch eher „ein krasses Beispiel für die Gier, die die Wohnungsnot in München auslöst, ist“, wie ein tz-Leser an deren Redaktion schrieb, ist unerheblich. Die Anzeige, über die tz.de berichtet, macht aber den ganzen Irrsinn auf dem Wohnungsmarkt in München und anderswo mehr als deutlich. 50 Euro soll derjenige, der die Minigartenhütte anmietet, pro Nacht zahlen. Stromanschluss, WLAN und Waschmaschine seien vorhanden, heißt es in der Anzeige. Schlafsofa, Truhe und elektrische Heiz-

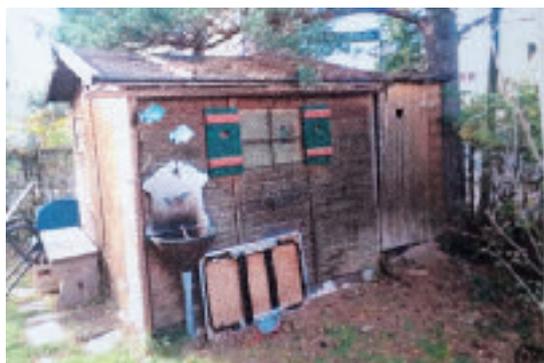


Foto aus eBay-Kleinanzeigen

körper bilden die spartanische Einrichtung. Zu Dusche und WC geht es durch den Kellereingang eines Nachbarhauses.



## IMPRESSUM

**Herausgeber:** Deutscher Mieterbund e. V., Berlin.  
**Verlag:** DMB-Verlag Verlags- und Verwaltungsgesellschaft des Deutschen Mieterbundes mbH, Littenstraße 10, 10179 Berlin, Postfach 02 10 41, 10121 Berlin,  
 Telefon: 030/2 23 23-0,  
 Telefax: 030/2 23 23-100,  
 E-Mail: info@mieterbund.de,  
 Internet: www.mieterbund.de.

**Redaktion:**  
 Lukas Siebenkotten (verantwortlich), Bernd Bohlen, Ulrich Ropertz.  
 Verantwortliche für Vereins- und Verbandsseiten siehe Seiten 16 und 17.

**Grafik und Realisation:**  
 MS Kompakt GmbH,  
 Im Stavenhof 5-7, 50668 Köln,  
 Telefon: 0172/2 523 523.

**Fotos:** Bernd Bohlen, Deutscher Caritasverband (2), dpa (28), imago stock&people (13), Jessica Jonas (1), Leserfotos (2).

**Druck:** PerCom Vertriebsgesellschaft mbH, Am Busbahnhof 1, 24784 Westerrönnfeld, Telefon: 04331/8440, Telefax: 04331/844100.

**Anzeigenverkauf und -service:**  
 Aschendorff Verlag GmbH & Co.KG, An der Hansalinie 1, 48163 Münster, Telefon: 02 51/69 05 69, Telefax: 02 51/69 05 78.

**Bezugspreis:**  
 Jahresabonnement: 8 Euro, soweit nicht im Mitgliedsbeitrag enthalten.

**Erscheinungsweise:**  
 zweimonatlich.

**Nachdruck:** Nachdruck oder Übernahme redaktioneller Beiträge in Datenbanken nur mit genauer Quellenangabe gestattet; Belegstücke erbeten.

## So erreichen Sie uns:

**Postweg:**  
 Deutscher Mieterbund e. V.,  
 Postfach 02 10 41,  
 10121 Berlin

**E-Mail:**  
 info@mieterbund.de

**Telefon:**  
 030/2 23 23-0

**Telefax:**  
 030/2 23 23-100

**Internet:**  
 www.mieterbund.de

Unsere Kunden sagen: „Super Hose! Vor 4 Monaten gekauft und inzwischen meine Lieblingshose!“

Neu für Sie zum Kennenlernen: bis zu € 59,- Ersparnis-Vorteil!

**Top-Empfehlung**

**Für Herren**

**Für Damen**

1 Gesäßtasche

2 schräg gesetzte Taschen vorne

Wasser- und windabweisendes Thermo-Gewebe

1 Oberschenkeltasche

**IHR PREIS-VORTEIL 59%**



UVP\*-Preis 99,-  
Personalshop-Preis 49,99

**BESTPREIS**

**€ 39,99**

Sie sparen € 59,01 gegenüber dem UVP\*

Mit Thermo-Innenfutter



**Qualität und Funktionalität**  
NORDCAP steht für hochwertige Outdoor-Bekleidung. Funktionelle Materialien, durchdachte Details und ausgezeichnete Verarbeitung sorgen für langlebigen Tragekomfort.

[www.nordcap-sport.com](http://www.nordcap-sport.com)

**Damen Thermohose**

anthrazit Art.-Nr. 62.155.952

**Herren Thermohose**

anthrazit Art.-Nr. 62.155.941

**Damenmodell**

**Damen-Größen**

36	38	40	42	44	46	48	50
----	----	----	----	----	----	----	----

**Herrenmodell**

**Ihre Herren-Größe**

Bundweite in cm	94	98	102	108	114	120
= Kurzgröße / Bestellgröße	25	26	27	28	29	30

**Ihre Herren-Größe**

Bundweite in cm	86	90	94	98	104	110	116
= Normgröße / Bestellgröße	48	50	52	54	56	58	60

**TOP-Produkt-Vorteile:**

- ✓ Wasserabweisendes und winddichtes Thermogewebe
- ✓ Äußere atmungsaktive Ripstop-Gewebeschicht
- ✓ Elastischer Bund mit Gürtelschlaufen für bequemen Tragekomfort
- ✓ Allround-Thermohosen für multifunktionalen Einsatz: Wandern, Radfahren, Laufen etc.
- ✓ Auch bei sportlichen Aktivitäten bequemer Sitz ohne einzuengen
- ✓ Feines, hautfreundliches funktionelles Innenfutter für optimalen Wärmerückhalt
- ✓ Feuchtigkeit wird direkt vom Körper nach außen geleitet
- ✓ 4 Taschen mit robustem Reißverschluss und farblich abgesetzten Zipper-Pullern

**BESTELLSCHEIN D30015 mit 30 Tage Rückgaberecht**

**Bestellen leicht gemacht!** ☎ **0 69 / 92 10 110**

FAX 069 / 92 10 11 800

Menge	Art.-Nr.	Größe	Artikelbezeichnung	UVP*	Personalshop-Preis	-59%
	62.155.941		Herren Thermohose	€ 99,-	€ 49,99	€ 39,99
	62.155.952		Damen Thermohose	€ 99,-	€ 49,99	€ 39,99

Bearbeitungs- und Versandkostenanteil € 5,90

Absender (Bitte deutlich ausfüllen):  Frau  Herr

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Straße / Nr.: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

**www.personalshop.com**

Um sich im Shop anzumelden, verwenden Sie bitte diesen PIN-Code! (1 Monat gültig) Ihr PIN-Code ist gleichzeitig Ihr Gutscheincode. Beim Einlösen des Gutscheines im Warenkorb wird Ihr Rabatt abgezogen.

**D30015**



SEHR GUT  
4,56/5,00

Stand: 01/2018, 43.932 Bewertungen

Direkt zum Online-Shop →



**Widerrufsrecht:** Sie haben das Recht, 14 Tage lang ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag gegenüber der Servus Handels- und Verlags-GmbH schriftlich, telefonisch, per Fax oder per E-Mail an A-6020 Innsbruck, Gärberbach 9, Tel: 069 / 92 10 110, Fax: 069 / 92 10 11 800, office@personalshop.com, zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt ab dem Tag, an dem Sie die Waren in Besitz genommen haben. Senden Sie uns die Ware spätestens 14 Tage nach Ihrem Widerruf zurück. Wir gewähren Ihnen neben dem gesetzlichen Widerrufsrecht eine freiwillige Rückgabegarantie von insgesamt 30 Tagen ab Erhalt der Ware, sofern die Ware sich in ungebrauchtem und unbeschädigtem Zustand befindet. Impressum: Servus Handels- und Verlags-GmbH, Gärberbach 9, A-6020 Innsbruck.

**Gleich einsenden an:**  
**Personalshop**  
**Bahnhofstraße 500**  
**82467 Garmisch-Partenkirchen**

**5-Sterne-Personalshop-Garantie**

- ★ 2 Jahre Garantie ohne „wenn und aber“
- ★ Schnelle Lieferung
- ★ Höchster Qualitätsstandard
- ★ Bestpreis-Garantie
- ★ 30-tägiges Umtausch- und Rückgaberecht\*\*

Unsere Kunden sagen: „Super Hose! Vor 4 Monaten gekauft und inzwischen meine Lieblingshose!“

Neu für Sie zum Kennenlernen: bis zu € 59,- Ersparnis-Vorteil!

Für Herren

Top-Empfehlung

1 Gesäßtasche

2 schräg gesetzte Taschen vorne

Wasser- und windabweisendes Thermo-Gewebe

1 Oberschenkeltasche

IHR PREIS-VORTEIL 59%

UVP\*-Preis 99,- Personalshop-Preis 49,99

-20% für Sie

€ 39,99

Mit Thermo-Innenfutter

Für Damen



NORDCAP

Qualität und Funktionalität  
NORDCAP steht für hochwertige Outdoor-Bekleidung. Funktionelle Materialien, durchdachte Details und ausgezeichnete Verarbeitung sorgen für langlebigen Tragekomfort.

[www.nordcap-sport.com](http://www.nordcap-sport.com)

Damen Thermohose

anthrazit Art.-Nr. 62.155.952

Herren Thermohose

anthrazit Art.-Nr. 62.155.941

Damenmodell

Damen-Größen

36 38 40 42 44 46 48 50

Herrenmodell

Ihre Herren-Größe

Bundweite in cm	94	98	102	108	114	120
= Kurzgröße / Bestellgröße	25	26	27	28	29	30

Ihre Herren-Größe

Bundweite in cm	86	90	94	98	104	110	116
= Normgröße / Bestellgröße	48	50	52	54	56	58	60

TOP-Produkt-Vorteile:

- ✓ Wasserabweisendes und winddichtes Thermogewebe
- ✓ Äußere atmungsaktive Ripstop-Gewebeschicht
- ✓ Elastischer Bund mit Gürtelschlaufen für bequemen Tragekomfort
- ✓ Allround-Thermohosen für multifunktionalen Einsatz: Wandern, Radfahren, Laufen etc.
- ✓ Auch bei sportlichen Aktivitäten bequemer Sitz ohne einzuengen
- ✓ Feines, hautfreundliches funktionelles Innenfutter für optimalen Wärmerückhalt
- ✓ Feuchtigkeit wird direkt vom Körper nach außen geleitet
- ✓ 4 Taschen mit robustem Reißverschluss und farblich abgesetzten Zipper-Pullern

BESTELLSCHEIN D30016 mit 30 Tage Rückgaberecht

Bestellen leicht gemacht! ☎ 0 69 / 92 10 110

FAX 069 / 92 10 11 800

Menge	Art.-Nr.	Größe	Artikelbezeichnung	UVP*	Personalshop-Preis	-59%
	62.155.941		Herren Thermohose	€ 99,-	€ 49,99	€ 39,99
	62.155.952		Damen Thermohose	€ 99,-	€ 49,99	€ 39,99

Bearbeitungs- und Versandkostenanteil € 5,90

Absender (Bitte deutlich ausfüllen):  Frau  Herr

Name, Vorname:

Straße / Nr.:

PLZ / Ort:

Geburtsdatum:

20% Rabatt auf ALLES erhalten Sie auf [www.personalshop.com](http://www.personalshop.com)

SO SPAREN SIE 20%:

1. Loggen Sie sich mit Ihrem Code **D30016** im Shop ein.
2. Wählen Sie Ihre Wunschartikel
3. Geben Sie Ihren Code unten im Warenkorb ein für 20% Rabatt!

Widerrufsrecht: Sie haben das Recht, 14 Tage lang ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag gegenüber der Servus Handels- und Verlags-GmbH schriftlich, telefonisch, per Fax oder per E-Mail an A-6020 Innsbruck, Gärberbach 9, Tel: 069 / 92 10 110, Fax: 069 / 92 10 11 800, office@personalshop.com, zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt ab dem Tag, an dem Sie die Waren in Besitz genommen haben. Senden Sie uns die Ware spätestens 14 Tage nach Ihrem Widerruf zurück. Wir gewähren Ihnen neben dem gesetzlichen Widerrufsrecht eine freiwillige Rückgabegarantie von insgesamt 30 Tagen ab Erhalt der Ware, sofern die Ware sich in ungebrauchtem und unbeschädigtem Zustand befindet. Impressum: Servus Handels- und Verlags-GmbH, Gärberbach 9, A-6020 Innsbruck.



SEHR GUT  
4,56/5,00  
Stand: 01/2018,  
43.932 Bewertungen

Gleich einsenden an:  
Personalshop  
Bahnhofstraße 500  
82467 Garmisch-Partenkirchen

5-Sterne-Personalshop-Garantie

- ★ 2 Jahre Garantie ohne „wenn und aber“
- ★ Schnelle Lieferung
- ★ Höchster Qualitätsstandard
- ★ Bestpreis-Garantie
- ★ 30-tägiges Umtausch- und Rückgaberecht\*\*