

MieterZeitung

Wohnungspolitik: Das plant die Regierung

Das Geschäft mit der Modernisierung

Hoher Strompreis trotz Liberalisierung



100 Jahre Mieterschutz

Tagesspiegel, 24. Mai 2018

Um das Thema Mitarbeiterwohnen voranzubringen, fordert unter anderem der Deutsche Mieterbund (DMB) bessere Rahmenbedingungen. So solle etwa ein steuerlicher Freibetrag für Mitarbeiterwohnungen von beispielsweise 100 oder 150 Euro im Monat eingeführt werden, wie DMB-Direktor **Lukas Siebenkotten** erläutert.

dpa, 15. Mai 2018

Große Vermieter in Deutschland verdienen sich mit Modernisierungsumlagen aus Sicht des Deutschen Mieterbundes eine goldene Nase. Für viele Mieter seien die Mieterhöhungen nicht tragbar, sie würden aus ihren Wohnungen verdrängt und abhängig von Sozialleistungen, kritisiert Mieterbund-Geschäftsführer **Ulrich Ropertz** anhand von Beispielen aus Häusern des Bochumer Vonovia-Konzerns.



Deutschlandfunk, 9. Mai 2018

Für zeitlich befristete Mietverträge gibt es im deutschen Mietrecht strenge Regeln. Wichtig dabei: Im Mietvertrag müssen nicht nur Vertragsbeginn und -ende festgeschrieben sein, sondern auch der Grund für die Befristung. Dieser muss sich an den Kündigungsgründen im Gesetz orientieren, erklärt **Ulrich Ropertz**, Geschäftsführer des DMB.

Focus.de, 6. Mai 2018

Die Union setzt auf finanzielle Anreize. Mit dem sogenannten Baukindergeld sollen kaufwillige Familien über einen Zeitraum von zehn Jahren mit 12.000 Euro pro Kind und Jahr unterstützt werden. **Lukas Siebenkotten**, Chef des Deutschen Mieterbundes, sieht darin eine Ursache für weiter steigende Immobilienpreise. „Es ist davon auszugehen, dass das Baukindergeld zeitnah eingepreist wird.“

Neues Deutschland, 19. April 2018

Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, betont, ob ich im Alter arm bin oder nicht, hängt vor allem von der Höhe der Rente ab und weniger davon, ob ich in den eigenen vier Wänden wohne. Förderprogramme wie das Baukindergeld dienen vorrangig der Immobilienlobby, besonders wenn es um den Erwerb von Bestandsimmobilien gehe. Künftig würden Projektentwickler, die sich mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen schon heute eine goldene Nase verdienen, zusätzlichen Profit rausschlagen, indem sie Eigentumswohnungen an junge Familien weiterverkauften.

Welt, 18. April 2018

In der Pflicht zur Auskunftserteilung bei der Mietpreisbremse sieht der Deutsche Mieterbund nur einen kleinen Fortschritt. Es ändere sich tatsächlich nur wenig, sagt DMB-Direktor **Lukas Siebenkotten**. Er fordere deshalb eine Abschaffung aller Ausnahmen von der Mietpreisbremse. Außerdem sei es notwendig, die Mietpreisbremse auf ganz Deutschland zu beziehen und nicht die Landesregierung zu ermächtigen, die Miete selbst zu definieren.

Der Freitag, 12. April 2018

Der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, **Lukas Siebenkotten**, sagt: „Ich hoffe, dass man den Mut besitzt, nun zu sagen, in Zukunft ist von dieser Eigentumssteuer ausschließlich der Eigentümer betroffen, und dass es nicht mehr zulässig ist, die Grundsteuer an die Mieter weiterzuleiten.“

dpa, 10. April 2018

Der Deutsche Mieterbund hat Pläne des Finanzministeriums, für eine Bundesförderung des sozialen Wohnungsbaus das Grundgesetz zu ändern, begrüßt. Damit setzt die neue Bundesregierung ein erstes positives Signal für den bezahlbaren Mietwohnungsbau, erklärt der Direktor **Lukas Siebenkotten**. Anderenfalls hätten diese Zahlungen 2019 auslaufen müssen.



Das Mieterlexikon

Das Mieterlexikon Ausgabe 2018/2019 ist das Standardwerk für Mieterinnen und Mieter in Deutschland. Weit über 2.000 Hinweise auf Gerichtsentscheidungen machen dieses Buch zu einem wertvollen Ratgeber im Mietrecht. Vollständig, präzise, nachvollziehbar und mit hohem Fachwissen erklären Mietrechtsexperten die wichtigsten Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens. Berücksichtigt werden immer die neueste Gesetzgebung und die aktuelle Rechtsprechung zu den mietrechtlichen Standardthemen wie Betriebskosten, Kündigungsschutz und Eigenbedarf, Mieterkündigung, Mieterhöhung und Mietpreisbremse, Wohnungsmängel, Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Modernisierung und so weiter. Aber auch Fragen zu typischen Alltagsproblemen finden im Mieterlexikon ihren Platz. Auf die Fragen „Wer zahlt bei einer Abflussverstopfung?“, „Können Kinderwagen im Hausflur abgestellt werden?“, „Wer muss bei Schnee und Eis fegen und streuen?“, „Ist Feiern in der Wohnung erlaubt?“ und weitere gibt das Mieterlexikon die richtige Antwort.

Das Mieterlexikon 2018/2019, ISBN 978-3-944608-11-2, kostet 13,00 Euro und ist bei allen örtlichen Mietervereinen sowie im Buchhandel erhältlich oder kann bestellt werden beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder unter www.mieterbund.de



22
Ein Großvermieter modernisiert

Nachrichten	Mietrecht	Verbraucher	Politik
4 Gerhard Richter unterstützt Obdachlose	19 Mieterschutz nach Umwandlung	26 Mitmachen beim Klimaschutz	12 Kommentar Lukas Siebenkotten: „Hohe Messlatte“
4 Leute – Leute	20 Neues vom BGH: Schadensersatzansprüche, Stillschweigende Zustimmung, Rückzahlung	26 Hoher Strompreis trotz Liberalisierung	12 Die soziale Frage unserer Zeit
5 Wohnungsnot steigert Gewinn	21 Mietrecht in Kürze		14 Bundesarbeitstagung: Erfahrungsaustausch in Fulda
6 Mieterbund empfängt Parlamentarier			
7 3D-Zebrastreifen			

Blickpunkt



8
Mieter gehen auf die Straße: So war es 1917 vor der ersten Mieterschutzverordnung, so war es in den 70er Jahren vor der Einführung des sozialen Mietrechts, so ist es heute

Rubriken

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

Wohnen



24
Unternehmen bauen in Deutschland wieder eigene Wohnungen für ihre Mitarbeiter. Eine alte Idee erlebt eine Wiedergeburt und könnte den Wohnungsmarkt entlasten

Wohnungen durch Verdichtung

■ Mehr Wohnungen durch Verdichtung in einzelnen Stadtquartieren sowie durch die Aufstockung von Gebäuden will der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) schaffen. Verbandsdirektor Andreas Breitner sagt, dass so mindestens 2.000 bezahlbare Wohnungen in Hamburg zusätzlich geschaffen werden könnten. „Die Infrastruktur ist vorhanden, und Flächen werden besser als bislang für den Wohnungsbau genutzt“, erklärt Breitner. Er fordert die Stadt auf, ihre Anstrengungen in Richtung Nachverdichtung zu stärken.

GBW-Verkauf wird untersucht

■ Auf Drängen von SPD, Grünen und Freien Wählern hat der Bayerische Landtag ein halbes Jahr vor der Landtagswahl die parlamentarische Untersuchung des Verkaufs der Wohnungsbaugesellschaft GBW im Jahr 2013 beschlossen. Während die CSU darin ein reines Wahlkampfmanöver sieht, verteidigte die Opposition die Einsetzung als unverzichtbar. SPD, Grüne und Freie Wähler suchen unter anderem eine Antwort auf die Frage, ob die EU den Verkauf vorgeschrieben hat, wie von der Staatsregierung immer wieder behauptet wurde.

Bei der Umsetzung hapert's

■ Wenig Konkretes erfuhr die FDP-Fraktion auf eine Kleine Anfrage zur Umsetzung der Empfehlungen der Baukostensenkungskommission. Die Antworten sind wenig erhellend. Das Ergebnis der Evaluierung werde in die Fortsetzung der Baukostensenkungskommission einfließen, heißt es ausweichend.



Gerhard Richter unterstützt erneut Obdachlose

Der Kölner Künstler Gerhard Richter (kl. Foto oben) unterstützt mit der Spende von 18 Bildern den Bau von Wohnungen für Obdachlose. Die Einnahmen kommen dem Fonds „Housing First“ (Wohnen zuerst) zugute, der damit den Bau von rund 100 Wohnungen für Obdachlose anschieben will. Träger sind die

Obdachlosenhilfe Asphalt/fiftyfifty und der Paritätische Wohlfahrtsverband NRW. Ein Set mit sechs Bildern des 86-Jährigen, der einer der teuersten lebenden Künstler ist, kostet 420.000 Euro. Gerhard Richter hat in den vergangenen Jahren schon mehrfach Bilder für fiftyfifty gestiftet, die hohe sechsstelligen Erlöse erzielt haben.

Fast zwei Millionen bezahlbare Wohnungen fehlen

■ In den 77 deutschen Großstädten fehlen gut 1,9 Millionen bezahlbare Wohnungen, darunter etwa 1,4 Millionen günstige Apartments unter 45 Quadratmetern für Einpersonenhaushalte. Zu diesen Ergebnissen kommt eine neue, von der Hans-Böckler-Stiftung geförderte Studie. Gemessen an den finanziellen Möglichkeiten der lokalen Bevölkerung besteht ein besonders großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum einerseits in einwohnerstarken Städten mit vielen Niedrigverdienern, zum Beispiel Berlin, Leipzig, Dresden, und andererseits in Großstädten mit hohem Mietniveau (zum Beispiel München, Stuttgart, Düsseldorf). Laut Berechnungen der Studie fehlen in Berlin mit rund 310.000 Wohnungen bundesweit die meisten bezahlbaren Wohnungen. In Hamburg sind es 150.000, in Köln 86.000 und in München 78.000. Eine Verringerung der Lücke ist nach Ansicht der Forscher nur durch eine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus möglich.



Freiburg wählt jüngsten Oberbürgermeister

■ Die Freiburger wählten mit **Martin Horn** (33 Jahre) den jüngsten Oberbürgermeister einer deutschen Großstadt. Fehlender Wohnraum sowie stark steigende Mieten und Immobilienpreise waren im Wahlkampf die Hauptthemen des parteilosen Kandidaten. Sein Vorgänger **Dieter Salomon**, seit

16 Jahren Oberbürgermeister der Stadt und erster grüner Oberbürgermeister in einer Großstadt überhaupt, sah sich im Wahlkampf

unter anderem dem Vorwurf ausgesetzt, er habe genau diese Themen vernachlässigt.

Mieterbund im Justizministerium

■ Bundesjustizministerin **Katarina Barley** empfing Mieterbund-Präsident **Dr. Franz-Georg Rips** (rechts) und DMB-Direktor **Lukas Siebenkotten** zu einem ersten Erfahrungsaustausch.

Die beiden Mietervertreter machten in diesem Gespräch deutlich, welche Erwartun-



Wohnungsnot steigert Gewinn

Die anhaltende Wohnungsnot in vielen Großstädten und Ballungsräumen treibt den Gewinn bei den Immobilienkonzernen an. Nachdem bereits Vonovia und LEG Wohnen zuletzt hohe Gewinnsteigerungen ver-

meldeten, folgten jetzt die Deutsche Wohnen SE und die TAG Immobilien. Das operative Ergebnis legte bei der Deutschen Wohnen im ersten Quartal im Jahresvergleich um knapp neun Prozent auf 123 Millionen Euro zu. Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete betrug Ende März je Quadratmeter 6,46 Euro, das waren gut vier Prozent mehr. Der Gewinn belief sich auf 103,4 Millionen Euro und damit mehr als doppelt so viel wie ein Jahr zuvor.

Weil mit sanierten Wohnungen höhere Gewinne zu erzielen sind, erhöhte das Unternehmen im ersten Quartal die Aus-



gaben für Modernisierung und Instandhaltung auf insgesamt 60,5 Millionen Euro, gut ein Viertel mehr als im Vorjahr. Die steigenden Mieten haben auch der TAG Immobilien einen guten Start ins neue Jahr beschert. So stieg der Gewinn aus Vermietungen auf 75,6 Millionen Euro, gut vier Millionen Euro mehr als ein Jahr zuvor. Im vergangenen Jahr erwarb der Immobilienkonzern fast 5.000 Wohnungen, verkaufte aber auch etwa 2.000. Insgesamt bewirtschaftet die TAG rund 83.000 Wohnungen, von denen der größte Teil in Ostdeutschland und Berlin liegt.



Balkone haben ihren Preis

Die paar Quadratmeter Balkon unter freiem Himmel sind ganz schön teuer. Laut Immowelt kosten Wohnungen mit Balkon bis zu rund einem Drittel mehr als Wohnungen ohne. Immowelt berechnete, dass in Frankfurt und Stuttgart der Balkon mit einem Plus von 31 Prozent zu Buche schlägt. In Nürnberg verteuert der Balkon die Miete um 30 Prozent, in Köln um 28 Prozent.

gen sie an die Arbeit im Justizministerium haben. Einig waren sich die Gastgeberin und die Gäste in der Beurteilung der für Mieter schwierigen Wohnungsmarktlage. Katarina Barley sieht wie der Mieterbund dringenden Handlungsbedarf beim Thema Mietpreisbremse und der Einschränkung der Modernisierungsumlage. Im Gesetzgebungsverfahren will sie jetzt auf das Tempo drücken.

„Wir haben Vollvermietung“

In Baden-Württemberg gibt es praktisch keine unvermieteten Wohnungen. Bei den Leerständen, aktuell nur noch 1,5 Prozent, handelt es sich lediglich um Leerstand wegen Mieterwechsel oder Modernisierungen. „Jede Wohnung findet einen Mieter. Anders ausgedrückt: Wir haben Vollvermietung“, frohlockte der Vorsitzende des baden-württembergischen Wohnungswirtschaftsverbandes (VBW), **Peter Bresinski**.

Diesel-Fahrverbote

Zum 1. Juni sind in Hamburg die ersten Diesel-Fahrverbote verhängt worden. Danach dürfen auf einem rund 580 Meter langen Abschnitt der Max-Brauer-Allee keine Dieselfahrzeuge mehr fahren, die nicht die Abgasnorm Euro 6 erfüllen. Auf einem 1,6 Kilometer langen Stück der Stresemannstraße gilt das nur für LKWs mit einem Gesamtgewicht von über 3,5 Tonnen. Die Sinnhaftigkeit der Maßnahme ist umstritten, da nun ein Ausweichen der betroffenen Fahrzeuge in die umliegenden Straßen befürchtet wird.



Dieses Schild weist auf das Durchfahrtsverbot hin

Helgoland braucht Wohnungen

Helgoland gehen, wie auch Sylt, die Arbeitskräfte aus. Viele Stellen sind offen. Einer der Gründe: Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum. Neuer, attraktiver Wohnraum soll nun helfen, neue Arbeitskräfte auf die Insel zu locken. 67 Wohnungen für gut 160 Menschen sollen rund um den Leuchtturm im Oberland entstehen. Mit Hilfe einer Erhaltungssatzung will die Gemeinde außerdem verhindern, dass Wohnraum in Ferienapartments umgewandelt wird.

Krause gab Schlüssel an den Eigentümer zurück

Der ehemalige Bundesverkehrsminister **Günther Krause** ist kurz vor der Zwangsräumung aus dem von ihm und seiner Ehefrau bewohnten Haus an der mecklenburgischen Seenplatte ausgezogen. Krauses Anwalt übergab die Schlüssel an den Anwalt der Eigentümer. Krauses Frau hatte das Haus vor einem Jahr gekauft, den Kaufpreis aber nie gezahlt. Im Februar war Krause, der 1990 für die DDR den Einheitsvertrag mit ausgehandelt hatte, zur Räumung verurteilt worden.



Überhöhte Preise

■ Nach einer Untersuchung von 27 Fernwärmeversorgern in 143 Netzgebieten durch die Landeskartellbehörde müssen sieben Unternehmen in Niedersachsen ihre Preise erheblich senken. 500 Euro machen die Preissenkungen im Durchschnitt für ein typisches Einfamilienhaus aus. Sie sind rückwirkend zum Januar 2017 wirksam. Die Kartellbehörden sorgen dafür, dass die Unternehmen ihre Monopolstellung nicht ausnutzen. Anbieter von Fernwärme haben mit ihren lokal geschlossenen Netzen kaum Konkurrenz. Kunden haben daher wenig Möglichkeiten, ihren Versorger zu wechseln.

Bauindustrie verdient gut

■ Der Hochbau hat der Bauindustrie in Deutschland 2017 das beste Neugeschäft seit 21 Jahren beschert. Mit einem Plus von 6,6 Prozent zum Vorjahr und einem Volumen von 72,3 Milliarden Euro kletterten die Auftragsgänge nominal auf den gleichen Wert wie 1996, teilte das Statistische Bundesamt mit.

Ein Grund ist auch die große Nachfrage nach Häusern und Wohnungen. Wegen der niedrigen Zinsen sind Kredite günstig. Die starke Wirtschaft und steigende Einkommen treiben die Nachfrage auf den Immobilienmärkten an.

Fast 90.000 Vorschriften

■ In Deutschland gibt es exakt 87.673 Vorschriften, die das Zusammenleben regeln. Laut Bundesregierung sind 47.849 Einzelvorschriften in 1.715 Gesetzen enthalten. Dazu kommen 2.714 Verordnungen mit weiteren 39.824 Einzelvorschriften.



Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär im Innen-, Bau- und Heimatministerium, erläuterte die Pläne der Bundesregierung

DMB empfing Parlamentarier

Zum Thema „Wohnungs- bau und bezahlbare Mieten – Weichenstellungen in der 19. Legislaturperiode“ lud der Deutsche Mieterbund zu einem Parlamentarischen Abend in der Parlamentarischen Gesellschaft ein. Marco Wanderwitz (CDU), Parlamentarischer Staatssekretär im Innen-, Bau- und Heimatministerium, erläuterte die Vorhaben der Bundesregierung und des Ministeriums. Dabei ging er auch ausführlich auf die von der Bundesregierung ver-



DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips

sprochene Wohnungsbauoffensive ein. DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips beschrieb die wichtigsten Forderungen des Deutschen Mieterbundes an eine soziale Mieten- und Wohnungspolitik. Deutlich machte er, welche Weichenstellungen die Mieterorganisation in den kommenden Jahren erwartet. Die Vertreter des Mieterbundes nutzten anschließend die Chance, den Parlamentariern die Forderungen des Deutschen Mieterbundes näherzubringen.

Duisburger Landschaftspark: Radweg leuchtet

■ Ein mit einer speziellen Chemikalie präparierter Radweg im Duisburger Landschaftspark Nord leuchtet in der Nacht. Der Belag absorbiert tagsüber das Sonnenlicht und gibt es dann nachts wieder ab. Dadurch ist es möglich, Stromkosten für Laternen zu sparen. Das rund 2,6 Kilometer lange Radweg-Projekt zählt in dieser Form zu den ersten in Deutschland. Die Idee dazu kam aus einem Schülerwettbewerb.



Jennifer Lopez auf „Sparkurs“

■ Der Popstar Jennifer Lopez und Ex-Baseballer Alex Rodriguez ziehen mit ihrer Patchwork-Familie in das höchste Wohnhaus der Welt in Manhattan. 372 Quadratmeter groß ist die Wohnung und kostet rund 12,4 Millionen Euro. Die neue Wohnung ist da-

mit deutlich kleiner und auch billiger als die alte. Das Penthouse nahe des Madison Square Gardens, das Lopez für 21,9 Millionen Euro verkaufen möchte, ist 603 Quadratmeter groß.

Wohnungsbauförderung: Aigner muss jetzt liefern

■ Bayerns neue Bauministerin Ilse Aigner (CSU) muss nun in den verbleibenden Wochen bis zur Landtagswahl beweisen, dass die neue Bayerische Staatsregierung es ernst meint mit der Wohnungsbauförderung. Laut einer Umfrage von Infratest dimap Ende April 2018 steht die Staatsregierung vor allem für den nicht ausreichenden Einsatz für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in der Kritik. Nur 13 Prozent der Befragten äußerten sich mit deren Wohnungspolitik zufrieden, 82 Prozent sind es nicht.

Mehr Nebenjobs wegen gestiegener Mietkosten

■ Der Chef der Bundesagentur für Arbeit, Detlef Scheele, sieht auch in den hohen Mieten einen Grund für die gestiegene Zahl von Nebenjobs. In den vergangenen Jahren habe es zwar „erfreuliche Tarifabschlüsse“ gegeben, aber auch diese hätten die starken

Kein Kostentreiber

■ Verschärfte Energieeinsparvorschriften beim Bauen sind in den vergangenen Jahren nur zu einem geringen Anteil am Anstieg der Baukosten beteiligt. Das belegt ein Gutachten des Dresdner Instituts für Technische Gebäudeausrüstung (ITG) im Auftrag des Bundesverbandes Erneuerbare Energie. Der Anstieg der Baukosten seit dem Jahr 2000 um rund 36 Prozent ist danach vor allem auf die allgemeine Preisentwicklung zurückzuführen. Die energiebedingten Mehrkosten bei Mehrfamilienhäusern bewegten sich zwischen 2,1 und 3,3 Prozent. Einen besonderen Kostentreiber bei den Baukosten insgesamt machen die gestiegenen Grundstückspreise aus.

Die Bumerang-Generation

■ Immer häufiger ziehen erwachsene Kinder zurück in den Haushalt der Eltern. Wissenschaftler glauben, darin bereits einen Trend auszumachen, der sich europaweit widerspiegelt. Englische Wissenschaftler haben dafür bereits den Begriff „Bumerang-Generation“ geprägt, weil die Kinder nach einem Auszug zurückflögen wie das Sportgerät. Anne Berngruber vom Deutschen Jugendinstitut in München, die zu dem Thema forscht, nennt den Abschluss des Studiums, eine Trennung vom Partner, Arbeitslosigkeit und Übergangsphasen etwa nach einer Zeit im Ausland als wesentliche Gründe, die junge Erwachsene veranlassen, zu den Eltern zurückzukehren.



Der Graffiti-Künstler Alexander Frank bei den Arbeiten am bereits halb fertigen 3D-Zebrastreifen im Wohngebiet Walperloh

3D-Zebrastreifen

■ Pünktlich zum Tag der Städtebauförderung am 5. Mai wurde in der thüringischen Kleinstadt Schmalkalden der erste dauerhafte 3D-Fußgängerüberweg in Deutschland übergeben. Gestaltet hat ihn der Graffiti-Künstler Alexander Frank. Die 3D-Wirkung entsteht durch eine optische Täuschung: Autofahrer glauben, schwebende Balken als Übergang und somit ein echtes Hindernis vor sich zu haben. Das bewegt sie zum Bremsen. In Island und Österreich gibt es solche Übergänge bereits.

Vonovia expandiert

■ Deutschlands größter Immobilienkonzern Vonovia will nach seiner erfolgreichen Übernahme eines Unternehmens in Österreich und einer Partnerschaft in Frankreich jetzt in den schwedischen Markt einsteigen. Der Konzern bietet für den Konkurrenten Victoria Park insgesamt knapp 9,6 Milliarden schwedische Kronen (rund 900 Millionen Euro). Vonovia erwartet, dass das Geschäft bis Ende Juni abgeschlossen ist.

Lange WM-Nächte erlaubt

Wie schon bei den vorangegangenen Fußball-Weltmeisterschaften hat der Bundesrat eine Verordnung gebilligt, nach der Public Viewing auch nach 22.00 Uhr noch erlaubt ist. Er machte damit den Weg frei für fröhliche Fußballfeiern in den hoffentlich lauen Sommernächten während der Weltmeisterschaft von Mitte Juni bis Mitte Juli in Russland. Die Weltmeisterschaft sei eine internationale Sportveranstaltung von herausragender Bedeutung, hieß es in der Begründung.



Mietsteigerungen der vergangenen Jahre nicht auffangen können, sagte Scheele in einem Interview mit dem Südwestrundfunk (SWR) in Berlin. Das führe dann dazu, dass Leute manchmal einen Zweitjob annähmen, um sich ihre Wohnungen weiterhin leisten zu können.

Hohe Mietkosten Hauptursache für drohende Armut

■ Nach Ansicht des bayerischen DGB-Chefs Matthias Jena sind die hohen Mietkosten eine der Hauptursachen für drohende Armut. Viele Menschen benötigten schon 40 oder 50 Prozent ihres Einkommens für die Miete. Danach hätten diese Menschen nur noch ein Resteinkommen, das unterhalb der Hartz-IV-Regelsätze liege. Die Politik stehe hier in der Pflicht. „Es kann doch nicht sein, dass die Gewerkschaften gute Lohnerhöhungen erkämpfen und die Menschen nichts davon haben, weil immer mehr in die Kassen von Immobilienunternehmen oder Spekulanten fließt“, sagte er.



Olaf Scholz will schnell schnelleres Internet

■ Bei einem Unternehmerempfang in Parchim sprach sich Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) für einen rascheren Ausbau des schnellen Internets in Deutschland aus. Zur Finanzierung schlug er vor, einen Teil der guten Steuereinnahmen in diesem Jahr in einem Fonds anzulegen.

In der wechselvollen 100-jährigen Geschichte des Mieterschutzes sahen sich Mieter häufiger gezwungen, zur Wahrung ihrer Interessen auf die Straße zu gehen. So war es 1917 vor der ersten Mieterschutzverordnung, so war es vor der Einführung des sozialen Mietrechts in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts und so ist es auch heute wieder. Nur ein ausgewogenes und soziales Mietrecht garantiert, dass Vermieter und Mieter auf Augenhöhe miteinander verhandeln können



Ein Jahrhundert

Die im Juli 1917 erlassene erste Mieterschutzverordnung gilt als die Geburtsstunde des Mieterschutzes in Deutschland. Zwei weitere Verordnungen aus den Jahren 1918 und 1919 verbesserten den Mieterschutz und legten die Grundstrukturen für das heutige System. Überall im Lande entstanden in der Folge Mieteinigungsämter, die Kündigungen auf ihre Wirksamkeit hin prüften. In einer Feierstunde erinnerten DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips und Prof. Dr. Ulf Börstinghaus an die erste Mieterschutzverordnung.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) war da schon 17 Jahre alt. Die Regelungen des BGB legten den Parteien weder bei den Vereinbarungen von Mietpreisen noch im Rahmen des beiderseitigen Kündi-

gungsrechts Beschränkungen auf. Die Position des Mieters war vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches und auch danach schwach. Ein Überangebot an Wohnungen zu Beginn des 20. Jahrhunderts glich diese schwache Position zunächst noch aus. Doch die Hausbesitzervereine setzten mit Hilfe ihrer vorformulierten Mietverträge auch die wenigen mietergünstigen Vorschriften des BGB völlig außer Kraft. Anhand dieser Verträge diktierten sie die Kündigungsfristen und die Höhe der Mieten.

Anfang des vorigen Jahrhunderts wurden Wohnungen immer knapper. Die Arbeiter zog es in die Städte. Die aufsteigende Rüstungsindustrie brauchte ein Heer von Arbeitskräften – aber auch Rohstoffe. Schon vor dem, aber vor allem

im Ersten Weltkrieg fehlte es allerorten an Baustoffen und Bauarbeitern, um die dringend benötigten Wohnungen zu bauen.

Ganze Familien wohnten in einem Zimmer. Sanitäre Anlagen gab es allenfalls zwischen den einzelnen Etagen oder draußen im Hof. Die Wohnungen waren schlecht heizbar. Überall gab es Schimmelpilze. Infolge der Wohnungsnot explodierten die Mieten bis 1917. Wer die neuen, oft horrenden Mieten nicht zahlen konnte, musste raus, stand auf der Straße.

Die Situation spitzte sich immer mehr zu. Der durch den Ersten Weltkrieg ausgelöste Baustoff- und Bauarbeitermangel tat sein Übriges dazu. Mit der Wohnungsnot kam es vor allem im Jahr 1917 zu einer



Mieterschutz

Große Mieterdemo mit 25.000 Teilnehmern unter dem Motto „Widersetzen – gemeinsam gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn“ am 14. April 2018 in Berlin

Welle von Mieterhöhungen. Die Mieter gingen auf die Straße.

Der Gesetzgeber sah sich zum Handeln gezwungen und erließ in den Jahren 1917, 1918 und 1919 drei im gesamten Deutschen Reich geltende Mieterschutzverordnungen. Sie sollten einen Ausgleich zwischen der sozialen Not der Mieter und den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Vermieter finden.

Die mit der zweiten Mieterschutzverordnung eingeführten Mieteinigungsämter waren in ihrem Ermessen jedoch frei. Ihre Entscheidungen waren oft nicht berechenbar und bewirkten kaum nachvollziehbare lokale Unterschiede. So kam es trotzdem in einzelnen Gebieten zu ungewöhnlich hohen Mietsteigerungen. Die Ergebnisse waren weder für den Mieter

noch den Vermieter korrigierbar. Die Ende 1919 eingeführte Höchstmietverordnung, die allerdings nur für Altbauten galt, die vor dem 1. Januar 1917 fertiggestellt worden waren, stärkte dann die Interessen der Mieter. Sie sollte gleichzeitig aber auch eine kostendeckende Vermietung gewährleisten und den Verfall der Häuser verhindern. Die Höchstmietverordnung konnte nicht darüber hinwegtäuschen, dass in den ersten Nachkriegsjahren ein regional zersplittertes Mietpreisrecht bestand.

Mit dem Reichsmietengesetz von 1922 und dem Mieterschutzgesetz von 1923 wurden die Vermieter- und Mieterrechte im gesamten Reich vereinheitlicht. Das Reichsmietengesetz legte Höchstmieten fest, die zwar frei vereinbart, aber über-

prüft waren. Im Mieterschutzgesetz wurde das Kündigungsrecht des Vermieters ersatzlos gestrichen und durch die Mietaufhebungsklage ersetzt.

Die Nationalsozialisten haben zwischen 1933 und 1945 das Mietrecht zur Umsetzung ihrer ideologischen Ziele instrumentalisiert. Der Schutz der Mieter vor Mieterhöhungen und Kündigungen war hoch – sofern die geschützten Mieter in das Schema der Rassenideologie des Nazi-Regimes passten.

Nach dem Zweiten Weltkrieg

Nach Ende des Zweiten Weltkrieges wurde die Wohnungs- und Mietenpolitik von der allgemein herrschenden Wohnungsnot bestimmt. Der zerbombte Wohnungsbestand und Millionen von Flüchtlingen im

Westen Deutschlands führten zu einer heute kaum vorstellbaren Wohnungsnot in Deutschland. Der vorhandene, noch vermietbare Wohnungsbestand wurde zwangsverwaltet. Bei der Gründung der Bundesrepublik herrschte ein vollständiger Mietpreisstopp. Erst zehn Jahre nach Kriegsende erlaubte das Erste Bundesmietengesetz im Jahr 1955 eine prozentual gestaffelte Mieterhöhung zwischen zehn und 20 Prozent.

Während die DDR bis zu ihrer Auflösung an der Mietpreisbindung festhielt, liefen die Bestrebungen in der Politik im Westen darauf hinaus, die Wohnungswirtschaft nach Ende der Wohnungsnot in die Marktwirtschaft zu überführen. Das sogenannte Zweite Bundesmietengesetz sah die schrittweise Freigabe der Mieten für preisgebundenen Wohnraum bis 1966 vor.

Zwischen 1967 und 1968 war der größte Teil des Wohnungsbestandes aus der Mietpreisbindung entfallen. Gleichzeitig traten die auf weitgehende Vertragsfreiheit beruhenden Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches in Kraft. Die neue Rechtslage erlaubte dem Vermieter wieder wie vor Inkrafttreten der ersten Mieterschutzverordnung, Änderungskündigungen auszusprechen, um die Miete zu erhöhen. Aufgrund des zu diesem Zeitpunkt immer noch herrschenden Wohnungsmangels führte die neue Rechtslage zu Mieterhöhungen in großem Umfang.

Erst die erste sozial-liberale Koalition stellte den Mieterschutz wieder in den Vordergrund. Mit dem Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum aus dem Jahr 1971 wurde die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausdrücklich ausgeschlossen. Der Gesetzgeber führte seinerzeit als Ersatz das ortsübliche Vergleichsmietensystem ein. Dessen Rahmenbedingungen schafften damals einen fairen Ausgleich zwischen den Mieter- und Vermieterinteressen. Sie waren nicht investitionshemmend und würgten den Wohnungsbau nicht ab. Das Gesetz stellte auf tatsächlich gezahlte Mieten als Obergrenze ab und nicht auf eine nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu ermittelnde Kostenmiete. Die Vergleichsmiete sollte bereits damals nach den fünf noch heute geltenden Wohnwertmerkmalen „Art, Größe, Beschaf-



Gegen Ende des Ersten Weltkrieges war bei vielen das Wohnungselend so groß, dass sich

fenheit, Ausstattung und Lage“ erfolgten.

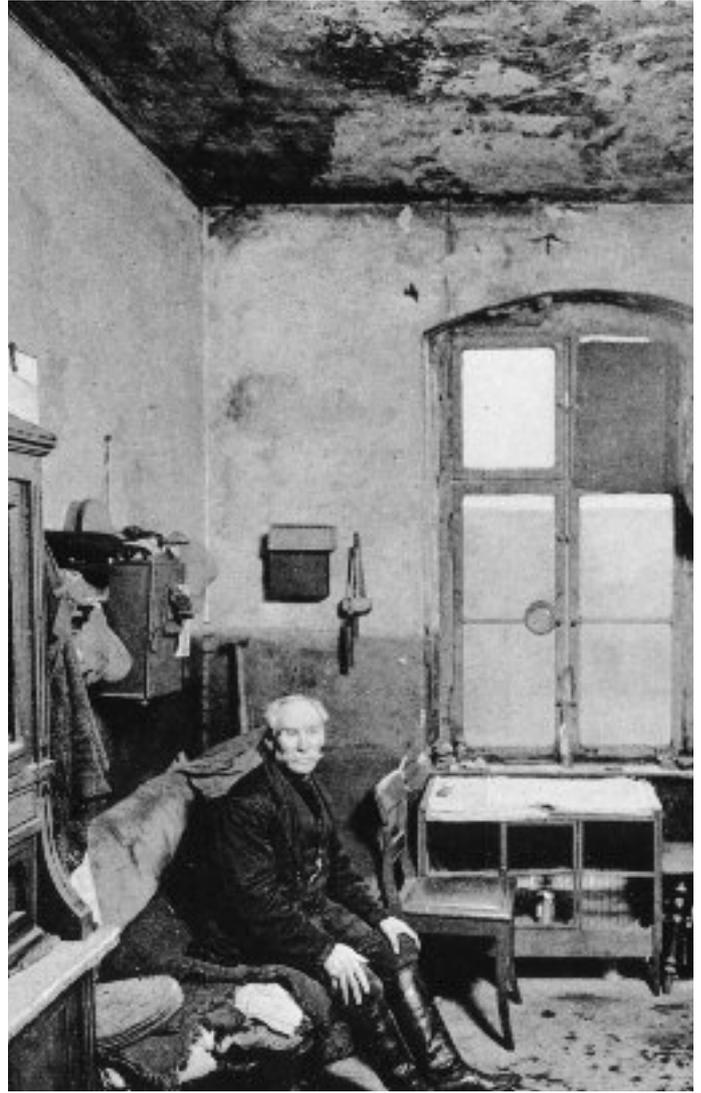
Das Gesetz war auf nur zwei Jahre befristet. Der Gesetzgeber war damals von der Vorstellung ausgegangen, in dieser Zeit ein ausreichendes Wohnungsangebot zu schaffen. Tatsächlich wurden in nur drei Jahren dann fast zwei Millionen Wohnungen gebaut. Trotz „verschärften“ Mieterschutzes.

Am Zustandekommen des Ersten Wohnungskündigungsschutzgesetzes hatte die Mieterbewegung erheblichen Anteil. Seit Anfang der 60er Jahre liefen die Mietervereine Sturm gegen die zunehmende Schutzlosigkeit der Mieter. Der damalige Mieterbund-Direktor Helmut Schlich kämpfte mit seinen Mitstreitern auf allen Ebenen für ein soziales Mietrecht. Helmut Schlich und seit 1967 „Mieten-Paule“, Dr. Paul Nevermann als Präsident

(vorher Hamburgs Erster Bürgermeister), nutzten die politische Klaviatur. Die Mieterbewegung fand Verbündete in der SPD, den Gewerkschaften und auch in den Kommunen. Zuständig für das Erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz aus dem Jahr 1971 war Bundesjustizminister Gerhard Jahn (SPD), der spätere Mieterbund-Präsident.

Zum 1. Januar 1975 trat das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz in Kraft. Aus den befristeten Vorschriften wurde Dauerrecht. „Sternstunde der Mieter“ titelte damals die Mieterzeitung, seit 1952 Sprachrohr des Mieterbundes. Das Mietrecht war zum sozialen Mietrecht geworden.

In den darauffolgenden Jahren wurde das Mietrecht mehrfach geändert – auch, um das Mietrecht der ehemaligen DDR schrittweise in das bundesdeutsche Mietrecht zu überführen.



die Regierenden gezwungen sahen, mit der Mieterschutzverordnung von 1917 die Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnungen zu schützen

Den Mieterschutz prägen heute auch zwei wichtige Urteile des Bundesverfassungsgerichts. So wurde im Jahr 1989 ausdrücklich das Besitzrecht des Mieters unter den Eigentumsschutz von Artikel 14 gestellt.

Mieterschutz ist Daueraufgabe

Die enge Wechselbeziehung zwischen der jeweils aktuellen Wohnraumversorgung und der Überarbeitung von Mietrechtsregelungen zieht sich wie ein roter Faden durch die wechselvolle Geschichte des Mieterschutzes. Die grundsätzliche Debatte zwischen Anhängern der freien Marktwirtschaft und Sozialpolitikern über die Wohnung als Sozialgut und damit über ein soziales Mietrecht ist nicht beendet. Dabei geht es nicht mehr um das „Ob“, sondern vor allen Dingen um das „Wie“.

Der Schutz des sozialen Mietrechts ist

und bleibt eine Daueraufgabe. Die letzten 100 Jahre lehren uns, dass der Mieterschutz immer wieder verteidigt werden muss. Der Slogan „Ein ausreichendes Wohnungsangebot ist der beste Mieterschutz“ kann das soziale Mietrecht nie ersetzen. Kündigungsschutz und Regelungen zur Miethöhe gehören zusammen.

„Fertig“ ist das Mietrecht nie. Neue Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten verlangen immer wieder ein Nachjustieren verschiedener Regelungen und Vorschriften. Mietpreisexplosionen und die Verdrängung der Mieter durch Luxusmodernisierungen machen neue Änderungen erforderlich. Wie etwa die Einführung einer wirksamen Mietpreisbremse oder eine effektive Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten nach einer Modernisierung.

100 Jahre nach der ersten Mieterschutz-

verordnung sehen sich Mieter auch noch im Jahr 2018 gezwungen, für ein besseres Mietrecht auf die Straße zu gehen. 25.000 Menschen setzten Mitte April mit einer großen Demonstration in Berlin ein deutliches Signal für mehr Mieterschutz. 220 Initiativen und Organisationen, darunter der Berliner Mieterverein, hatten zu dieser Demo aufgerufen. Beim Immobilienpreisanstieg steht Berlin mittlerweile an erster Stelle. Am 2. Juni 2018 gingen 8.000 Mieter in Hamburg auf die Straße. In Berlin und Stuttgart gab jetzt wieder die ersten Hausbesetzungen. Die Besetzer machten so auf den ihrer Meinung nach spekulativen Wohnungsleerstand in der Bundeshauptstadt und in der schwäbischen Metropole aufmerksam. Es bleibt noch viel zu tun. Der Deutsche Mieterbund setzt sich auch weiter für ein Mietrecht ein, das sozial ist und bleibt.

Hohe Messlatte



Lukas Siebenkotten,
Direktor des
Deutschen
Mieterbundes

Die Messlatte liegt hoch. 1,5 Millionen Wohnungen will die große Koalition in ihrer vierjährigen Amtszeit bauen. Das heißt: Jahr für Jahr müssen 375.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Im letzten Jahr waren es gerade mal 284.816.

Die bisherigen Vorschläge reichen bei weitem nicht, um dieses Ziel zu erreichen.

● Das neue Baukindergeld führt nicht dazu, dass in den Großstädten mehr gebaut wird. Einfamilien- und Reihenhäuser, die sich Familien mit normalem Einkommen leisten können, entstehen nicht im Zentrum der Ballungsräume. Die Familien bauen draußen auf dem Land. Für Familien geeignete Eigentumswohnungen lassen sich in der Stadt auch mit dem neuen Baukindergeld kaum finanzieren – zumal zu erwarten ist, dass das Baukindergeld die Preise nach oben treibt.

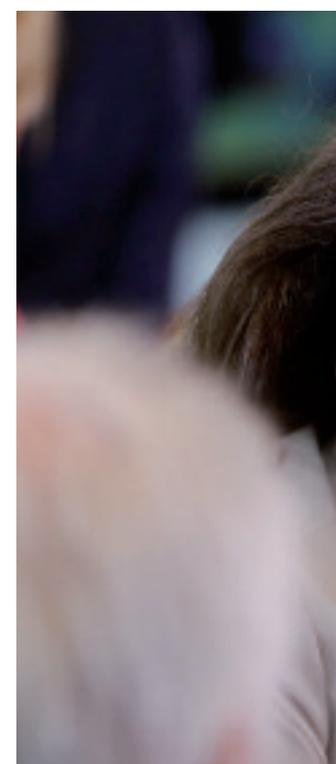
● Zwei Milliarden Euro wird die Bundesregierung den Ländern auch in den Jahren 2020 und 2021 zur Verfügung stellen. In diesem Jahr sind es wie im Vorjahr 1,5 Milliarden Euro. Nächstes Jahr sind es 500 Millionen Euro weniger. Statt mehr Sozialwohnungen werden zukünftig weniger bewilligt werden können.

Eine Änderung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten führt nur dann zu mehr bezahlbaren Wohnungen, wenn die Mietkosten gedeckelt werden. Ohne Mietenbegrenzung stecken die Investoren das Steuergeschenk ein und bauen weiter teuer und exklusiv.

Da muss schon deutlich mehr kommen, wenn sich die Bundesregierung 2021 an ihren Versprechen messen lassen will.



Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU): Wir wollen 1,5 Millionen neue Wohnungen bauen



Justizministerin Katarina zur Mietpreisbremse und

Die soziale Frage unserer Zeit

Das Thema ist wichtig. Die Politik ist gefordert. Das wissen auch die Zuständigen in der Bundesregierung. Fast gleichzeitig griffen Bundeskanzlerin Angela Merkel, Innen-, Bau- und Heimatminister Horst Seehofer und Justizministerin Katarina Barley das Thema auf. Bundeskanzlerin Angela Merkel wandte sich in einem Podcast an die Bürgerinnen und Bürger. Innen-, Bau- und Heimatminister Horst Seehofer erklärte sich am bundesweiten Tag der Städteförderung. Justizministerin Katarina Barley (SPD) offenbarte sich der Bild am Sonntag. Gemeinsam ist ihnen die Feststellung: Das Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Auf die Antworten warten die Mieterinnen und Mieter vergeblich. Wirklich Greifbares gibt es bisher nicht. Schritt für Schritt werde die angekündigte Wohnraumoffensive der Bundesregierung nun umgesetzt, verkündet Bundeskanzlerin Angela Merkel in ihrem Podcast zum Thema Wohnen. „Ja, wir wollen in der Tat 1,5 Millionen neue Wohnungen und Eigenheime bauen“, bekräftigt sie. Das sei auch dringend notwendig. Dafür setze der Bund Mittel in Höhe von mehr

als sechs Milliarden Euro ein. Vor allem die Länder will die Kanzlerin beim sozialen Wohnungsbau noch einmal massiv unterstützen.

Den Familien will die Kanzlerin die Entscheidung abnehmen, Wohneigentum oder Kinder. Damit Kinder und Wohneigentum zusammenpassen, macht sie sich für das Baukindergeld stark. Das erstaunt. Die Behauptung, dass Familien bisher zwischen Wohneigentum und Kindern entscheiden müssen, ist neu.

Die Kanzlerin verspricht, die Mietpreisbremse wie im Koalitionsvertrag vereinbart zu verschärfen. Mietspiegel sollen standardisiert und transparenter werden. Die Umlagemöglichkeit bei Modernisierungen will sie einschränken.

Das Baukindergeld soll „schon in wenigen Wochen“ starten. Das ist wohl die vordringlichste Botschaft, die der Bau- und Heimatminister Horst Seehofer loswerden wollte. Er spricht aber auch über die Erhöhung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau. Beides zusammen soll helfen, dass in den nächsten vier Jahren auch wirklich 1,5 Millionen Wohnungen gebaut werden. „Es ist der



Barley (SPD): Gesetzesentwurf zur Modernisierung ist fertig



Bauminister Horst Seehofer (CSU): Das Baukindergeld kommt in wenigen Wochen

beste Schutz für die kleinen Leute und die Mieter, wenn es ein größeres Wohnungsangebot gibt“, so Seehofers Credo. Beim Thema Mietpreisbremse und Verringerung der Modernisierungumlage verspricht Justizministerin Katarina Barley, „aufs Tempo“ zu drücken. Die Preissteigerungen, gerade in den Großstädten, seien teilweise der schiere Wahnsinn. Jetzt hat Barley den Referentenentwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes erarbeitet und in die Ressortabstimmung gegeben, das heißt dem Kanzleramt und den anderen Bundesministerien zugeleitet. Es geht um mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse und um Einschränkungen bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen.

Initiativen fehlen

Ankündigungen, Absichtserklärungen und Problemanalysen gibt es zuhauf. Was fehlt, sind konkrete Umsetzungen und weitere Gesetzesinitiativen. Die Gipfelgespräche zur Wohnungspolitik Anfang Mai brachten nichts Neues. Da sind die Politiker im Berliner Senat schon weiter. Sie reichten jetzt eine umfangreiche Bundesratsinitiative zur Verbesserung des Mietrechts ein. „Die Vorschläge gehen weit über das hinaus, was im Koalitionsvertrag auf Bundesebene vereinbart wurde“, lobt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. So soll zum Beispiel der Berechnungszeitraum für die Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre er-

höht und die Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen deutlich abgesenkt werden. Die Berliner Politiker schlagen vor, Verstöße gegen die Mietpreisbremse als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Ausnahmen und Sonderregelungen sollen in der Verordnung gestrichen werden. Die zeitliche Befristung der Mietpreisbremse soll aufgehoben werden.

Die Berliner Bundesratsinitiative stellt Mieter auch bei Modernisierung deutlich besser. So soll die Modernisierungumlage von derzeit elf auf sechs Prozent abgesenkt und zeitlich befristet werden. Mieterhöhungen nach Modernisierungen dürfen höchstens zwei Euro je Quadratmeter betragen. Eine soziale Härte soll dann vorliegen und die Modernisierungsmieterhöhung muss nicht oder nur teilweise gezahlt werden, wenn die Mietbelastung (inklusive Nebenkosten und Heizkosten) 40 Prozent und mehr des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht. Mit seiner Bundesratsinitiative macht das Land Berlin über den Bundesrat nun Druck auf die Wohnungspolitik der Koalition, in der Wohnungs- und Mietpolitik endlich Kante zu zeigen und die dringend notwendigen Beschlüsse zu fassen. Der Deutsche Mieterbund hofft nun, dass der Bundesrat sich die Vorschläge aus Berlin zu eigen macht und die Bundesregierung zwingt, die eigenen, zum Teil halbherzigen Reformansätze noch einmal gründlich zu überdenken.

57.000 Wohnungen gefördert

■ Bund und Länder haben im vergangenen Jahr mit mehr als drei Milliarden Euro den Bau und die Modernisierung von rund 57.000 Sozialwohnungen gefördert. Dies geht aus einem Bericht hervor, den Schleswig-Holsteins Innenminister Hans-Joachim Grote (CDU) als Vorsitzender der Bauministerkonferenz an Bundesminister Horst Seehofer (CSU) am 18. Mai weitergeleitet hat. Davon waren 26.321 Wohnungen geförderte Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Das waren fast 2.000 mehr als im Vorjahr. Am 24. Mai antwortete die Bundesregierung auf eine entsprechende Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, dass neuere Zahlen noch nicht vorlägen.



Unterstützen Sie unsere Online-Petition

Machen Sie mit! Unterstützen Sie unsere Online-Petition des Deutschen Mieterbundes und der Deutschen Umwelthilfe zur Senkung der Modernisierungumlage auf vier Prozent.

Weitere Informationen finden Sie ab dem 29. Juni 2018 auf der Internetseite des DMB: www.mieterbund.de

Reicht nicht!

■ Die Fertigstellungsraten im Wohnungsbau bleiben auch 2017 deutlich hinter den Erwartungen, vor allem aber hinter dem aktuellen Bedarf, zurück. Knapp 285.000 neue Wohnungen wurden im letzten Jahr neu gebaut. Das waren gerade mal 2,6 Prozent oder 7.100 mehr als im Jahr davor. Mit 6,7 Prozent nahm die Fertigstellungsrate bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern jedoch abermals deutlich zu. Gut 122.000 Wohnungen sind in diesem Segment entstanden, davon die Hälfte teure Eigentumswohnungen. Da mindestens 400.000 neue Wohnungen gebraucht werden, wächst das Defizit aber weiter.

Diskutierten über die sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele beim Wohnen (v. l.): Ulrich Ropertz, Deutscher Mieterbund (DMB), Barbara Metz, Deutsche Umwelthilfe (DUH), DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten und Dr. Ing. Ingrid Vogler, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)



Erfahrungsaustausch in Fulda

Rund 500 Rechtsberater und Anwälte der örtlichen DMB-Mietervereine berieten in der Woche nach Pfingsten auf der Bundesarbeitstagung des Deutschen Mieterbundes in Fulda über mietrechtliche Probleme in der Praxis. Die alle zwei Jahre stattfindende Bundesarbeitstagung ist neben landesweiten oder örtlichen Fortbildungsmaßnahmen die große zentrale Weiterbildungsveranstaltung der Mieterorganisation. Auf der Tagung werden die wichtigsten wohnungspolitischen, vor allem mietrechtlichen Fragestellungen in verschiedenen Arbeitskreisen diskutiert. Namhafte Mietrechtskommentatoren und -praktiker gaben in verschiedenen Arbeitskreisen, Foren und Referaten einen umfassenden Überblick über Themen wie Modernisierungsmaßnahmen, Heizkostenabrechnung, Lärm, Mieterhöhung nach Modernisierung und Kündigung. Ein Schwerpunktthema war auch



Gerd Billen, Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, stellte die aktuellen mietrechtlichen Reformvorhaben vor

der Erfahrungsaustausch über die Vorgehensweise großer Wohnungsunternehmen bei der Modernisierung ihres Wohnungsbestandes (lesen Sie dazu auch die Seiten 22 und 23). Die Teilnehmer diskutierten und analysierten die aktuelle Rechtslage sowie die neuesten Urteile und deren Auswirkungen auf die Rechtsberatungspraxis der Mietervereine.

In weiteren Arbeitskreisen wurden wohnungspolitische und Verbandsthemen behandelt. Dabei ging es unter anderem um Fragen der sozialen Wohnraumförderung, die Kommunikation in der Beratungspraxis und die Öffentlichkeitsarbeit. Im Blickpunkt standen auch das Vereinsrecht und die Mitgliederverwaltung.

Zum Auftakt der Bundesarbeitstagung berichtete Gerd Billen, Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, über die aktuellen mietrechtlichen Reformvorhaben (lesen Sie dazu auch die Seiten 12 und 13). Danach diskutierten Dr. Ingrid Vogler, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Barbara Metz, Deutsche Umwelthilfe (DUH), und Ulrich Ropertz, Deutscher Mieterbund (DMB), unter der Leitung von DMB-Direktor Lukas Siebenkotten über die sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele.



Aufmerksame Zuhörer bei der Auftaktveranstaltung

Städte wachsen – Landkreise schrumpfen

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft regional sehr unterschiedlich. Der generelle Trend: Die Metropolen und ihr Umland wachsen, die schwach besiedelten Regionen verlieren weiter. Das stellte jetzt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in einer neuen Studie fest.

Deutliche Zuwachsraten haben vor allem die 66 Großstädte zu verzeichnen. Zwischen 2010 und 2016 legte die Einwohnerzahl in diesen Städten zusammen um 1,3 Millionen Einwohner zu. Das ist ein Plus von 4,9 Prozent. Zwischen 2000 und 2010 waren in diesen Großstädten lediglich 240.000 Personen dazugekommen.

Besonders hoch fiel der Zuwachs in Leipzig (plus 13,7 Prozent), Darmstadt (plus 11,4 Prozent), Münster (plus 10,8 Prozent) und Frankfurt am Main (plus 10,7 Prozent) aus. Starke Zuwächse verzeichnete auch das jeweilige Umland der sieben größten deutschen Städte. In den an München angrenzenden Landkreisen zählten die Statistiker für den Zeitraum 2010 bis 2016 rund acht bis neun Prozent mehr Bewohner.

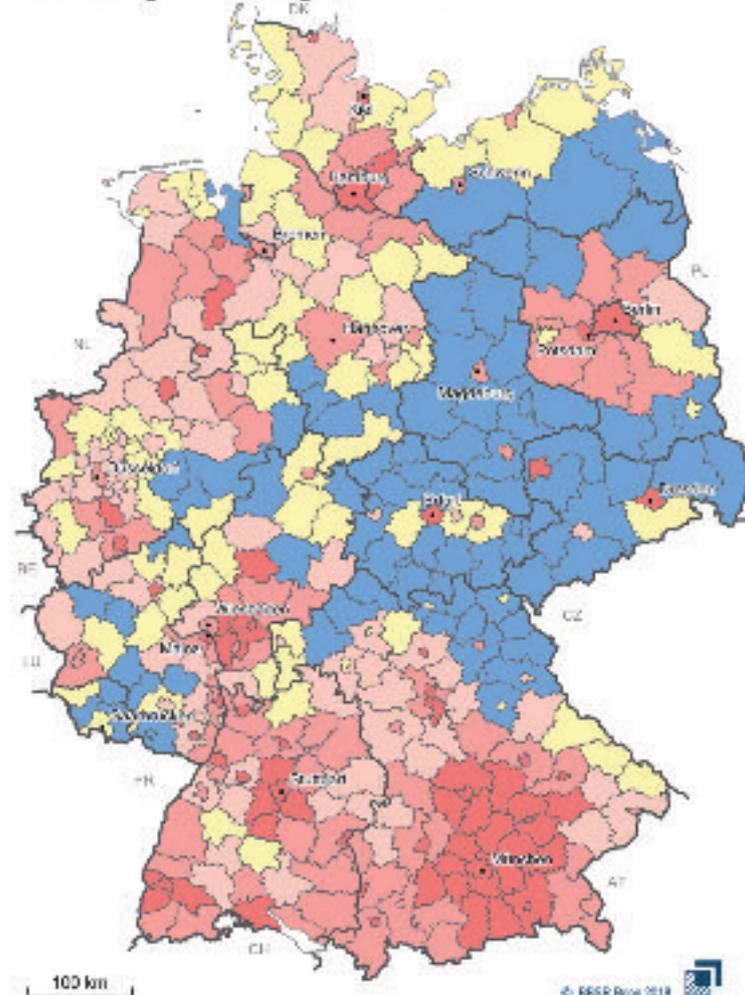
Unterschiedlich sieht es in den ländlichen Kreisen aus. Bei rund der Hälfte gab es ein Plus. Einige der ohnehin schon dünn besiedelten Landkreise verloren aber weiter Einwohner. Besonders deutlich war der Rückgang mit sechs Prozent in einigen östlichen Regionen wie Mansfeld-Südharz und Anhalt-Bitterfeld in Sachsen-Anhalt sowie im thüringischen Altenburger Land. Auch in ländlichen Kreisen in den alten Ländern schrumpfte die Bevölkerung, wenngleich nicht so stark. Beispielhaft stehen dafür die Landkreise Wunsiedel in Bayern (minus 4,3 Prozent), Cochem in Rheinland-Pfalz (minus 3,8 Prozent) und Holzminden in Niedersachsen (minus 3,3 Prozent).

Die Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur der Regionen hängen eng zusammen. Die Großstädte profitieren vom Zuzug junger Bevölkerung. Das Durchschnittsalter liegt inzwischen bei 42,4 Jahren. In ländlichen Kreisen ist die Bevölke-

rung im Schnitt dagegen 45,2 Jahre alt. Am jüngsten ist die Bevölkerung in den Universitätsstädten Heidelberg (39,7 Jahre) und Freiburg (39,9 Jahre). Ein niedriges Durchschnittsalter ermittelten die Statistiker auch in einigen Umlandkreisen der Metropolen, etwa in Freising (40,6 Jahre) und in Erding bei München (41,5 Jahre) oder in Tübingen bei Stuttgart (40,7 Jah-

re). Das liegt vor allem auch daran, dass viele Familien mit ihren Kindern im engeren Umland der Metropolen wohnen. In den dünn besiedelten Regionen ist die Bevölkerung im Durchschnitt dagegen deutlich älter. Das Durchschnittsalter in den Landkreisen Mansfeld-Südharz ist mit 49,3 Jahren und in Wittenberg mit 48,9 Jahren besonders hoch.

Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2016



Entwicklung der Bevölkerung 2010 bis 2016 in %



Minimum: -6,2 %
Maximum: 13,7 %
Bundeswert: 2,8 %

Anmerkung: Die Zahlen für 2010 sind korrigiert um den Zensus-Effekt.

Datenbasis: Letztere Raumbedeutung des BBSR
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert)
31.10.2016 © GeoBasis DE/GK3
Bevölkerung: 4. Million

Auf gute Zusammenarbeit

■ **Neuwied** - Der Mieterbund Mittelrhein und die Gemeindliche Siedlungs-Gesellschaft Neuwied (GSG) wollen ein gutes Miteinander. „Wir sind uns unserer sozialen Aufgabe als kommunale Wohnungsgesellschaft sehr bewusst“, erklärte der Geschäftsführer der GSG, Carsten Boberg, in einem Gespräch mit dem 1. Vorsitzenden des Mieterbundes Mittelrhein, Dietrich G. Rühle. Das Unternehmen wolle dazu beitragen, in Neuwied ein bezahlbares Wohnungsangebot zu fördern. Vor allem im unteren Preissegment, das für geringe Einkommen noch bezahlbar ist, werde die Luft dünn, erklärte der Mietervereinschef.



■ Mietervereinschef Dietrich G. Rühle und GSG-Geschäftsführer Carsten Boberg (v. l.)

Hohes Risiko

■ Alleinerziehende haben in Thüringen das höchste Hartz-IV-Risiko. Mehr als 30 Prozent sind auf die Unterstützung angewiesen. Außerdem nimmt die Zahl der Familien, die Hilfe benötigen, mit der Zahl der Kinder deutlich zu. So haben 42,9 Prozent der Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern Anspruch auf Hartz IV.



■ Sachkundige Beratung unter anderem durch die Juristin Christel Zerhusen-Richert (hinten Mitte) und den 1. Vorsitzenden Hans-Jochem Witzke (2. v. r.)

Mieterverein bei Maikundgebung

■ **Düsseldorf** - Der Mieterverein Düsseldorf präsentierte sich zum dritten Mal am Tag der Arbeit zusammen mit rund 70 weiteren Vereinen, Verbänden, Parteien und Gewerkschaften mit einem eigenen Stand auf dem Johannes-Rau-Platz am Rheinufer unterhalb der Kniebrücke. Etwa 2.500 Gewerkschafter nahmen an der zentralen Kundgebung teil. Zahlreiche

Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Gesellschaft, Betrieben und Verwaltungen trafen sich nach einem Demonstrationzug auf dem Kundgebungsplatz. Für den Mieterverein Düsseldorf hat sich die Teilnahme gelohnt. Etliche Besucher lernten die Arbeit des Vereins kennen. Einige traten noch am Stand oder kurz danach in den Verein ein.

Entschuldigung erst nach Protest

■ **Stuttgart** - „Eine Entschuldigung gegenüber den betroffenen Mietern wäre angebracht“, schrieb Mietervereinschef Rolf Gaßmann an den Vorstand von Vonovia, weil dieser seinen Mietern widerrechtlich mit Räumungsklagen drohte. Dabei hatten die Mieter nur Einwände gegen falsche Betriebskostenabrechnungen erhoben. Wie Vonovia-Mieter es leidvoll gewohnt sind, reagierte die Wohnungsgesellschaft auf das Schreiben des Mietervereins Stuttgart drei Wochen lang nicht. Erst nachdem Mietervereinschef Gaßmann die skandalösen Vermieterprakti-

ken in der Presse anprangerte, gab Vonovia klein bei: Das nicht mehr erlaubte Umlageausfallwagnis wurde der Mieterin gutgeschrieben, ebenso die überhöhten Gartenpflegekosten. Zudem räumte Vonovia ein, „der ermittelte Warmwasserverbrauch ist nach Prüfung nicht korrekt“. Insgesamt erhielt die Mieterin 352 Euro zu viel berechnete Betriebskosten gutgeschrieben. „Wir bitten Frau F. für die entstandenen Unannehmlichkeiten vielmals um Entschuldigung“, schrieb Vonovia und kam auch damit der Forderung des Mietervereins nach.

Dank für 30 Jahre Mitarbeit

■ **Hanau** - Der Vorsitzende des Mieterbundes Hanau, Hans-Egon Heinz, überraschte seine ehemalige 2. Vorsitzende Karin Weiß mit einem Blumenstrauß für ihre jahrzehntelangen treuen Dienste als Mitarbeiterin des Mieterbundes Hanau an ihrem Arbeitsplatz. Überrascht und sehr erfreut dankte sie dem Vorsitzenden für seine lieben Worte an ihrem „Jubiläumstag“. Der Vorsitzende Heinz sagte dazu wörtlich: „Sie waren mir immer eine treue, zuverlässige Kollegin, die alle Höhen und Tiefen eines Vereinslebens mitgetragen und mitertragen hat. Vielen Dank für das unermüdliche Engagement!“



■ Der 1. Vorsitzende Hans-Egon Heinz dankt seiner Stellvertreterin Karin Weiß

Weniger Baugenehmigungen in NRW

■ Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ist in Nordrhein-Westfalen, dem einwohnerstärksten Bundesland, im vergangenen Jahr deutlich gesunken. Insgesamt sind rund 52.500 Wohnungen zum Bau freigegeben worden und damit 14.000 weniger als im Vorjahr, so das Statistische Landesamt. Dies bedeute ein Minus von mehr als 21 Prozent.

Mieterbund Esslingen feiert 100 Jahre

Fotos: © Esslinger Stadtmarketing & Tourismus GmbH



Weltkrieges haben 2018 viele Haushalte große Probleme, sich mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Damals wie heute brauchen Mieterinnen und Mieter einen starken und zuverlässigen Partner, der sich für eine gerechte Wohnungspolitik und ein soziales Mietrecht einsetzt und bei individuellen Wohnungsproblemen kompetente Unterstützung bietet. Der Deutsche Mieterbund Esslingen-Göppingen hat sich in den 100 Jahren zu einem starken Interessenvertreter und zu einem zeitgemäßen, professionell arbeitenden Dienstleister entwickelt.

■ **Esslingen** - „Wohnen muss sicher und bezahlbar sein“ lautet seit 100 Jahren das Leitmotiv des Deutschen Mieterbundes Esslingen-Göppingen. Wie 1918 in der Mangelsituation am Ende des Ersten

Den rund 7.000 Mitgliedshaushalten stehen Beratungsstellen in Esslingen, Göppingen, Geislingen, Kirchheim, Nürtingen und Ostfildern zur Verfügung.

Vonovia schlägt in Konstanz zu

■ **Konstanz** - Vonovia modernisiert. Für die 260 Mieter aus Konstanz wird das teuer. Den Mietern in den ehemaligen Wohnungen der Landesbank Baden-Württemberg drohen Mieterhöhungen von 25 bis 50 Prozent der Kaltmiete. Zuvor drohen Staub, Lärm und tagelang kein Wasser. Der Mieterbund Bodensee lud die betroffenen Mieter zu einer Informationsveranstaltung ein. Eine Mieterinitiative bildete sich. Sie laufen dagegen Sturm. Die Initiative hat auch eine eigene Website: www.mieter-wehren-sich.de



Rege Diskussion gab es bei der Mieterversammlung des Bodensee-Mietervereins



Bürgerprotest vor dem Rathaus

■ **Bonn** - Unter dem Motto „Schluss mit Bonnopoly – Bonn gehört uns“ hatten zahlreiche Initiativen und der Mieterbund Anfang Mai zu einer Demonstration aufgerufen. Bernhard von Grünberg, Vorsitzender des Mieterbundes Bonn, stellte in seiner Rede die verfehlte Wohnungspolitik an den Pranger. Durch die Privatisierung öffentlich finanzierter Wohnungen und zu wenig Neubau von Sozialwohnungen habe die Stadt die Misere am Wohnungsmarkt mitverschuldet. Bonn sei eine wachsende Stadt. „Es muss also gebaut werden, vor allem Wohnraum für breite Schichten“, forderte von Grünberg. Wer das verhindere, huldige dem Sankt-Florians-Prinzip. Bonn dürfe keine Stadt nur für Wohlhabende werden. Werde Wohnraum für Bürger mit niedrigem und mittlerem Einkommen in Bonn unerschwinglich, müssten sie wegziehen. Das bedeute noch mehr Berufspendler, die Mensch und Umwelt belasten – dauerhaft und weit mehr als der Bau neuer Wohnungen.

Mieterverein lehnt erneute Erhöhung ab

■ **Gießen** - Der Mieterverein Gießen lehnt die erneute Gebührenerhöhung für Wasser und Abwasser ab. In der Erhöhung der Grundgebühr bei Frischwasser monatlich von 12,62 auf 15,67 Euro und bei Abwasser von 10,00 auf 16,50 Euro sieht der Vorsitzende des Mietervereins Gießen, Stefan Kaisers, neue finanzielle Belastungen auf die Gießener Bürger zukommen. Dabei zahlten sie heute in Relation zu an-

deren hessischen Städten gleicher Größe auffallend hohe kommunale Gebühren, Abgaben und Steuern. Beim Abwasser würde ein vierköpfiger Haushalt demnächst eine Jahresgebühr von knapp 470 Euro bezahlen müssen, beim Frischwasser seien es knapp 370 Euro. Zusammen macht dies 840 Euro aus. „Kein Pappentstiel“, so Stefan Kaisers. Kritik übte er in diesem Zusammenhang daran, dass sich die Stadt unbemerkt von der Öffentlichkeit im Jahr 2017 von den Mittelhessi-

schen Wasserbetrieben (MWB) 1,8 Millionen Euro Gewinnausschüttung auszahlen ließ, 300.000 Euro mehr als im Vorjahr.



Foto: imago

Bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten

Die steigenden Mieten führen dazu, dass sich viele Menschen ihre Wohnung und oft auch ihre Stadt nicht mehr leisten können. Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten hält das Thema Wohnen für die wichtigste soziale Frage der nächsten Zeit. Die Bundesregierung müsse sich deshalb mit ausreichenden finanziellen Mitteln an der Schaffung bezahlbaren Wohnraums beteiligen, fordert er. Auch eine Recherche des Deutschen Mieterbundes, wie sehr Vonovia das Thema Modernisierung nutzt, um Rendite auf Kosten der Mieter zu machen, führt zu zahlreichen Medienbeiträgen. Hier eine Auswahl. Immer aktuell informieren wir Sie unter <https://www.facebook.com/DMBMieterbund/> und <https://twitter.com/DMBMieterbund>

DMB Deutscher Mieterbund @DMBMieterbund · 4. Mai
Nicht selten werden Mietwohnungen so aufwendig modernisiert, daß die Mieter in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten oder sich ihre Wohnung schlicht nicht mehr leisten können, sagt [Klimaschutz kontra Mieterschutz?](#) bei der [DMB-Mieterbund-PC zur #Vonovia_36](#) [bit.ly/2h911Gq](#)



DMB Deutscher Mieterbund @DMBMieterbund · 25. Mai
Jetzt auch im [@DasErste](#) ein Thema. Zu hohen Mieten bei [@hartaberfair](#) am Montag, 28.05. um 21.00 Uhr



hart aber fair
@hartaberfair

Folge ich

#hartaberfair am Montag, 28. Mai 2018, um 21.00 Uhr [@DasErste](#) zum Thema: "Mieten zu hoch, Bauen zu teuer – wenn Wohnen arm macht!"



Mieten zu hoch, Bauen zu teuer – wenn Wohnen arm macht!
In Städten und Boom-Regionen explodieren die Mieten. Warum sind Wohnungen weiterhin Mangelware? Muss der Staat die Mieter stärker vor Spekulanten schützen?

DMB Deutscher Mieterbund
Geplant von Jürgen Scholz (1) · 14. Mai um 14:15 · [📍](#)
Die andere Seite der Wohnungsnot: Reportage von Deutschlandfunk Kultur über die Probleme, die erst noch kommen, wenn Krankenschwestern, Postboten, Busfahrer, Erzieher und viele andere sich das #Wohnen in der Stadt nicht mehr leisten können.



DEUTSCHLANDFUNKKULTUR
Folgen des Münchner Immobilienbooms - Wenn der Spekulant die Krankenschwester vertreibt

DMB Deutscher Mieterbund
Geplant von Jürgen Scholz (1) · 16. Mai um 11:59 · [📍](#)

#Sozialwohnungen: "Die Bundesregierung muss den Miet aufbringen zu sagen, das ist die wichtigste soziale Frage der nächsten Zeit und deswegen nehmen wir deutlich mehr Geld in die Hand. Nur dann sind soziale Verweirungen vertikal zu vermeiden" sagte Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten im **#Faktencheck** von Frontal21. Das **#Baukindergeld** kann aus seiner Sicht keinen nennenswerten Beitrag zur Bekämpfung der **#Wohnungsnot** leisten. https://www.zdf.de/.../fo.../faktencheck_baukindergeld-100.html



DMB Deutscher Mieterbund hat einen Beitrag gepostet.
Geplant von Jürgen Scholz (1) · 23. Mai um 15:40 · [📍](#)

#Fernsehtipp: Heute Abend um 22:45 Uhr ZDF zoom zum Thema "Steigende Miete und Spitzenrendite" Wieder geht es um **#Modernisierung** statt **#Instandhaltung** Wilke Werner von unserem Berliner Mieterverein informiert, worauf sich die **#Mieter** erlassen müssen.

Berliner Mieterverein
20. Mai um 13:00 · [📍](#)

ZDF Zoom heute Abend um 22:45 Uhr mit Wilke Werner vom **#BMV**.



ZDF DE
Steigende Miete und Spitzenrendite
Steigende Mieten und gleichzeitig wachsende Gewinne bei großen...



Die Mieter machen mobil, wie hier beim zweiten Berliner Immobilienkongress in der Friedrichstraße in Berlin gegen steigende Mieten, Verdrängung von alteingesessenen Mietern oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Mieterschutz nach Umwandlung

Wird das Mietshaus nach Einzug des Mieters nachträglich in Eigentumswohnungen umgewandelt, ändert sich an der Wohnung selbst nichts. Auch die alten Mietverträge gelten wie bei jedem anderen Haus- oder Wohnungsverkauf weiter.

So weit die Theorie. In der Praxis erhöht sich aber das Kündigungsrisiko für die betroffenen Mieter erheblich. Denn häufig kauft der Erwerber die Eigentumswohnung gerade deshalb, weil er dort selbst wohnen will oder weil er darauf spekuliert, die Wohnung im unvermieteten Zustand teuer weiterverkaufen zu können. Aus diesem Gründen sind Mieter einer umgewandelten Eigentumswohnung besonders geschützt:

- **Vorkaufsrecht:** Betroffene Mieter haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Das bedeutet, der alte Eigentümer muss ihnen die Wohnung zum Kauf anbieten. Mieter müssen sich nicht sofort entscheiden. Sie sollten sich nicht von einem unter Umständen zunächst überhöhten Angebot bluffen oder unter Druck setzen lassen. Sie können und sollten abwar-

ten, bis der alte Eigentümer mit einem Kaufinteressenten einen Kaufvertrag abgeschlossen hat. Sie müssen dann über den Inhalt dieses Kaufvertrages informiert werden. Dann können sie innerhalb von zwei Monaten zu den im Kaufvertrag zwischen altem Eigentümer und Käufer formulierten Bedingungen und zu dem dort ausgehandelten Preis selbst kaufen. Dazu genügt es, den bisherigen Vermieter schriftlich zu informieren, dass von dem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht wird. Wird der Mieter über den Verkaufsfall nicht informiert und vereitelt der Vermieter so das Vorkaufsrecht des Mieters, hat der Mieter Schadensersatzansprüche (BGH VIII ZR 51/14; BGH VIII ZR 281/15).

Verkauft der bisherige Eigentümer die Wohnung an einen Familienangehörigen oder einen Angehörigen seines Haushalts, gilt das Vorkaufsrecht nicht.

- **Kündigungssperrfrist:** Hat der Mieter sein Vorkaufsrecht nicht genutzt oder wollte er seine Wohnung nicht erwerben und hat ein Dritter sie gekauft, darf dieser drei Jahre lang nicht wegen Eigenbedarfs

oder wirtschaftlicher Verwertung kündigen. Diese Kündigungssperrfrist kann von den Bundesländern für Städte mit erhöhtem Wohnungsbedarf auf bis zu zehn Jahre verlängert werden.

In Baden-Württemberg gilt in 44 Städten und in Hessen in 28 Städten eine fünfjährige Kündigungssperrfrist. In Berlin, Hamburg und 133 Städten Bayerns beträgt sie zehn Jahre. In Nordrhein-Westfalen haben vier Städte eine achtjährige und 33 Städte eine fünfjährige Kündigungssperrfrist.

Will der neue Eigentümer wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung kündigen, muss er zunächst diese Sperrfristen abwarten. Dann kann er, wenn er zum Beispiel tatsächlich Eigenbedarf hat, kündigen. Er muss dann aber die regulären Kündigungsfristen auch noch einhalten.

Wichtig: Vorkaufsrecht und Kündigungssperrfristen gelten nur, wenn die Wohnung tatsächlich „umgewandelt“ wurde. Ist der Mieter dagegen von Anfang an in eine Eigentumswohnung gezogen, hat er diesen besonderen Mieterschutz nicht.



Justitia mit Waage und Schwert, aufgenommen in Görlitz

Neues vom Bundesgerichtshof

Schadensersatzansprüche

■ Ein Vermieter kann sofort Schadensersatz wegen einer Schädigung der Mietsache fordern, ohne dem Mieter vorher eine Frist zur Beseitigung der Schäden gesetzt zu haben, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII 157/17). Nach Beendigung des Mietverhältnisses hatte der Vermieter Schadensersatz in Höhe von 5.171 Euro gefordert wegen eines vom Mieter zu verantwortenden Schimmelbefalls in mehreren Räumen, wegen mangelnder Pflege der Badezimmerarmaturen und eines Lackschadens an einem Heizkörper sowie wegen eines daraus resultierenden fünfmonatigen Mietausfalls.

Der Bundesgerichtshof bestätigte den Schadensersatzanspruch des Vermieters. Beruht die Beschädigung der Miet-

sache darauf, dass der Mieter die Wohnung nicht schonend und pfleglich behandelt hat, kann der Vermieter nach seiner Wahl entweder Schadensbeseitigung oder Schadensersatz, das heißt Geld, fordern. Der Vermieter muss keine Frist zur Schadensbehebung setzen. Anders, wenn der Mieter seine Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen gar nicht oder nur schlecht erfüllt hat. Dann muss der Vermieter seinem Mieter grundsätzlich die Gelegenheit geben, die notwendigen Schönheitsreparaturen durchzuführen. Er muss eine entsprechende Frist setzen.

Stillschweigende Zustimmung

■ Die Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

durch schlüssiges Verhalten, also Zahlung der geforderten Mieterhöhung, reicht aus. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf eine schriftliche Zustimmung (BGH VIII ZB 74/16). Hier hatte der Vermieter zum 1. Februar die Miete erhöht und dann, weil er die geforderte schriftliche Zustimmungserklärung des Mieters nicht erhalten hat, im April auf Zustimmung zur Mieterhöhung geklagt. Der Mieter hatte aber die Mieterhöhung bereits für die Monate Februar, März und April pünktlich gezahlt. Der Bundesgerichtshof stellte jetzt klar, dass der Mieter der Mieterhöhung bereits vor Einreichung der Klage stillschweigend wirksam zugestimmt hatte, weil er die geforderte Mieterhöhung dreimal in Folge vorbehaltlos gezahlt hatte. Eine schriftliche Erklärung könne der Vermieter nicht verlangen, eine entsprechende Formvorschrift gebe es im Gesetz nicht.

Vermieter muss an Jobcenter zurückzahlen

■ Zahlt das Jobcenter versehentlich nach Beendigung des Mietverhältnisses noch eine Monatsmiete an den Vermieter, kann es die Mietzahlung direkt vom Vermieter zurückfordern. Das Jobcenter muss sich nicht an den Mieter halten, dem es die Miete gezahlt hat, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 39/17). Hier erfolgten auf Antrag des Mieters die Mietzahlungen durch das Jobcenter unmittelbar an den Vermieter. Obwohl das Mietverhältnis zum 31. Juli endete und der Mieter am 24. Juli einen Mietvertrag über eine neue Wohnung beim Jobcenter eingereicht hatte, überwies das Jobcenter versehentlich noch die August-Miete an den Vermieter. Der weigerte sich, die Miete zurückzuzahlen. Letztlich sei die Mietzahlung durch den Mieter erfolgt und dem gegenüber stünden noch verschiedene Forderungen aus, die er jetzt mit der Mietzahlung verrechnen wollte. Der Bundesgerichtshof erklärte, der Vermieter müsse die Miete zurückzahlen. Der korrekte Weg sei eigentlich, dass der Mieter das Geld vom Vermieter zurückfordern müsse und das Jobcenter dann die Miete vom Mieter verlangen könne. Hier aber sei dem Vermieter von Anfang an klar gewesen, dass er nur versehentlich die August-Miete erhalten habe, weil das Mietverhältnis schon beendet war.

Kurzurteile

Eigenbedarf

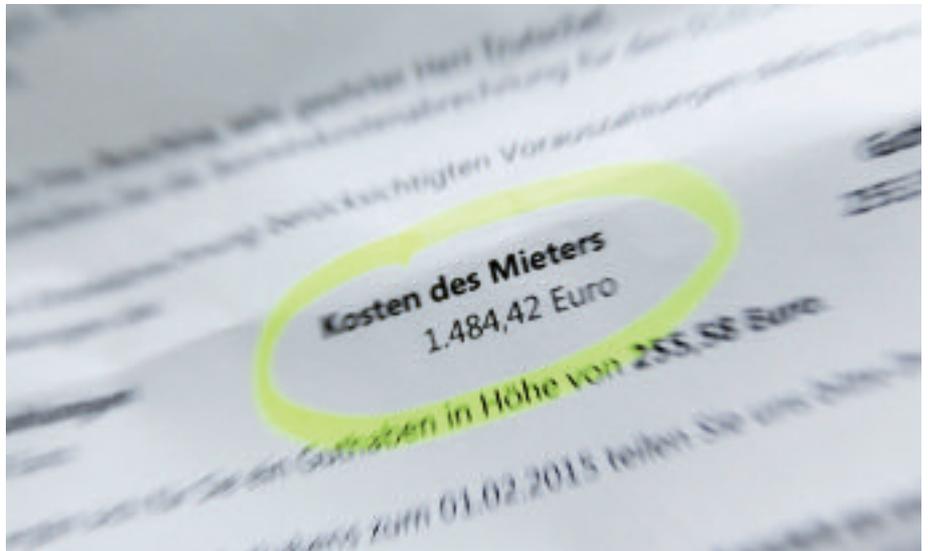
■ Enthält der Mietvertrag eine Klausel, wonach Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen für „Jahre“ ausgeschlossen sind, ohne dass der Ausschluss zeitlich begrenzt wird, sind Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen für die gesamte Dauer des Vertragsverhältnisses ausgeschlossen (LG Berlin – 65 S 175/17, GE 2018, 54).

Kündigung

■ Die Störung des Hausfriedens durch Lärm und Gewalt gegen Mitbewohner sowie die Beleidigung und massive Bedrohung von Nachbarn rechtfertigt die fristlose Kündigung durch den Vermieter (AG München – 474 C 18956/16, WuM 2018, 84).

Rauchwarnmelder

■ Die Verweigerung des Zutritts für den Vermieter oder dessen Beauftragte zwecks Überprüfung und Wartung von Rauchwarnmeldern ist wegen der damit einhergehenden Gefährdung der Mietsache und der Mitbewohner des Objekts eine schwerwiegende Vertragsverletzung, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt (LG Konstanz – A 11 S 83/17, WuM 2018, 201).



Betriebskosten

■ Eine „Notdienstpauschale“ ist nicht über die Nebenkosten auf die Mieter umlegbar, da die Kosten für die Einrichtung eines Notdienstes den Verwaltungskosten zuzuordnen sind (AG Charlottenburg – 215 C 311/17, WuM 2018, 208).

Nutzungsentschädigung

■ Ein zwar vor Beendigung des Mietverhältnisses bestehender, aber erst danach dem Vermieter angezeigter Mangel führt nicht zu einer Minderung der vom Mieter

geschuldeten Nutzungsentschädigung (LG Krefeld – 2 S 65/16, GE 2018, 197).

DSL

■ Der Vermieter ist verpflichtet, zur Freischaltung eines DSL-Anschlusses Zugang zum Telefon-Hausverteiler zu gewähren. Wird der Zugang vom Vermieter verhindert, ist wegen des fehlenden Internetanschlusses ein Mietmangel anzunehmen, der eine Minderung von fünf Prozent rechtfertigt (AG Wedding – 15a C 99/16, GE 2018, 199).

Anzeige

UNBESCHWERT DURCHATMEN

Schützen Sie sich und Ihre Familie vor Kohlenmonoxid!

Ihr Partner für CO-Melder

FEUERSCHUTZ
ARBEITSSCHUTZ **SCHLOTT**
seit 1976

www.ihrbrandschutzprofi.de

SCHLOTT Feuerschutz Arbeitsschutz GbR
Allmersbacher Str. 50 • 71546 Aspach
Fon: +49 (0)7148 16 270-0 • info@schlott.de

Vielseitig im Brandschutz

- Kohlenmonoxidmelder (CO-Melder)
- Rauchwarnmelder

- Gas und Wassermelder
- Erste-Hilfe-Ausstattungen
- Feuerlöscher, Zubehör uvm.



Vonovia-Modernisierungsprojekt in Dresden: Haus Sternplatz 15

Nach dem Gesetz kann Vonovia wie alle Vermieter elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen - dauerhaft, das heißt zeitlich unbefristet. Folge sind Mieterhöhungen bis zu 80 Prozent, Mieterhöhungen, die bis zu siebenmal höher ausfallen als die von Vonovia großzügig prognostizierten Heizkostensparnisse. Der Umfang der Mieterhöhungen, die gefordert werden dürfen, hängt nicht zuletzt von der Höhe der Modernisierungskosten ab und von der Frage, wie viel Instandhaltung und Instandsetzung in den jeweiligen Modernisierungsmaßnahmen steckt. Diese – fiktiven – Kosten müssen aus den Kosten der Modernisierungsbaumaßnahme herausgerechnet werden.

Beispiel Heizungsmodernisierung: Ist der Austausch einer 33 Jahre alten Heizung, die über kurz oder lang sowieso repariert oder erneuert werden müsste, tatsächlich eine Modernisierung? Wenn ja, dann muss auf jeden Fall ein angemessener Abzug für eingesparte Instandhaltungen vorgenommen werden. Soweit Vonovia Abzüge von zwei bis drei Prozent vornimmt, ist das nicht angemessen. Ähnliche Fragen tauchen beim Austausch von teilweise beschädigten und verrotten Fenstern auf, bei der Erneuerung von

Ein Großvermieter modernisiert

Vonovia, Deutschlands mit Abstand größtes Wohnungsunternehmen, verdient ausgezeichnet. 2017 stiegen die Mieteinnahmen um 4,2 Prozent. Vor allem Modernisierungsmaßnahmen lohnen sich. Der Deutsche Mieterbund hat verschiedene Modernisierungsankündigungen und anschließende Mieterhöhungen nach Abschluss der Maßnahmen unter die Lupe genommen

Haus- oder Wohnungseingangstüren, bei der Fassadendämmung usw.

Weitere Streitpunkte mit Vonovia

Die Kosten der Einzelmaßnahmen werden nur unzureichend dargelegt. Die Auswirkungen auf den Heizkostenbedarf werden nur pauschal berechnet. In keinem Fall führt eine energetische Modernisierung trotz behaupteter Einsparungen zu einer Senkung der monatlichen Heizkostenvorauszahlungen. Auch an einer plausiblen Darstellung, wie die Gesamtmodernisierungskosten des Hauses

auf die einzelnen Wohnungen und Mietparteien verteilt werden, fehlt es häufig. Mieterhöhungen, die keine nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrages enthalten, die den Aufteilungsschlüssel der Gesamtkosten auf die Wohnung nicht hinreichend erläutern oder keine nachvollziehbaren Angaben zu den abgesetzten Kostenanteilen für Instandhaltung und Instandsetzung beinhalten, sind unwirksam.

Modernisierungsankündigungen

Nach dem Gesetz muss der Vermieter

mindestens drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme die Mieter schriftlich informieren über die Art der geplanten Modernisierung, den voraussichtlichen Umfang der Arbeiten, den voraussichtlichen Beginn und die Dauer der Maßnahme sowie die zu erwartende Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Die Modernisierungsankündigungen von Vonovia sind „seitenstark“, also mitunter sehr umfangreich. Vielfach enthalten sie aber nur immer wiederkehrende Textbausteine mit allgemein gehaltenen Informationen. Der Beginn und die voraussichtliche Dauer der Einzelmaßnahmen werden in diesen Fällen nicht mitgeteilt. Der Instandhaltungsanteil wird pauschal angegeben, der konkrete Zustand in den Mietwohnungen spielt dabei keine Rolle. Die prognostizierte Heizkostensparnis wird oft großzügig ermittelt. Sie liegt nahezu immer zwischen 50 und 60 Prozent der bisherigen Heizkosten und macht zwischen 0,29 und 0,45 Euro pro Quadratmeter und Monat aus. Dem stehen voraussichtliche Mieterhöhungen zwischen 4,88 und 2,16 Euro pro Quadratmeter gegenüber.

Die daraus resultierenden Mietsteigerungen und Wohnkosten sind für einen Großteil der Vonovia-Mieter nicht tragbar. Mieter werden so aus ihren langjährigen Wohnungen gedrängt. Bezahlbarer Wohnraum geht dauerhaft verloren.

Die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen

Die umfassenden Baumaßnahmen dauern oft ein Jahr lang an und sind mit starken und vielfältigen Beeinträchtigungen für die dort wohnenden Mieter verbunden. Dauerlärm und Dauerschmutz, diverse Folgeschäden in der Wohnung und vieles mehr führen zu starken Wohnwertbeeinträchtigungen. Soweit es sich bei den Baumaßnahmen um energetische Modernisierungen handelt, dürften Mieter in den ersten drei Monaten nach dem Gesetz noch nicht einmal die Miete kürzen. Sind dann Mietminderungen möglich, müssen sie in jedem Einzelfall gegenüber Vonovia durchgekämpft werden.

Härteeinwand

Grundsätzlich müssen Mieter nach dem Gesetz Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters dulden. Das gilt auch für den

Fall, dass sie die Modernisierungsmieterhöhung nicht bezahlen können. Sie haben nur die Chance, den Härtegrund „unbezahlbar“ gegenüber der Mieterhöhung einzuwenden. Mieter müssen sich aber schon zeitnah auf diesen Härtegrund berufen, kurz nach der Modernisierungsankündigung. Hat der Mieter diesen Zeitpunkt verpasst, ist er mit seinem Härteeinwand ausgeschlossen.

Ob Vonovia auf derartige Härteeinwände

reagiert, ob die Mieterhöhung reduziert oder zurückgenommen wird, scheint vom Zufall abhängig oder einfach willkürlich zu sein. Während bei Modernisierungsfällen nach Interventionen des Mietervereins die Mieterhöhungen zurückgenommen und gesenkt wurden, hält Vonovia in anderen Fällen an den Mieterhöhungen fest, obwohl hier die Wohnkostenbelastung für die betroffenen Mieter um bis zu 75 Prozent steigt.

Beispiel 1: Mieterhöhung nach Modernisierung

- Totilastraße, 44369 Dortmund
- Mehrfamilienhaus, 10 Wohnungen, 425,84 qm
- Mieterwohnung: 40,32 qm
- Mieterhöhung am 26. April 2018
- **Bisherige Miete: 171,58 Euro**
- Mieterhöhung aufgrund Modernisierung: 137,50 Euro (= 3,41 Euro/qm = 80 %)
- **Neue Miete: 309,08 Euro**
- Prognostizierte Heizkostensparnis: 50 % = 0,48 Euro/qm
- Die bisherigen Heizkostenvorauszahlungen werden nicht reduziert. Vonovia fordert weiterhin, wie vor der Modernisierung, 42 Euro monatliche Vorauszahlungen.

Vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen:

- Wärmedämmung der Außenwände / Fassaden
- Wärmedämmung des Daches / im Dachbereich
- Wärmeschutzverglasung
- Einbau wärmedämmter Dachflächenfenster
- hydraulischer Abgleich
- Anbau einer Balkonanlage

Sonstige Anmerkungen:

Öffentliche Fördermittel (KfW) in Form eines Tilgungszuschusses in Anspruch genommen.

Beispiel 2: Modernisierungsankündigungen

- Friedhofstraße, 70191 Stuttgart
- Mehrfamilienhaus, 4.695 qm Wohnfläche
- Mieterwohnung: 52,80 qm
- **Bisherige Miete: 9,03 Euro/qm**
- Modernisierungsankündigung am 8. März 2018
- Modernisierungsdauer: 37 Wochen
- **Voraussichtliche Mieterhöhung: 236,40 Euro = 4,48 Euro/qm = 50 % Mieterhöhung**
- Prognostizierte Heizkostensparnis: über 50 % = 0,30 Euro/qm

Modernisierungsmaßnahmen:

- Wärmedämmung der Außenwände / Fassaden
- Wärmedämmung an den Kellerdecken
- wärmedämmte Kunststoffenster in den Treppenhäusern
- wärmedämmte Kunststoffenster in den Wohnungen
- Einbau Aluminiumtür mit Wärmeschutzverglasung
- Wärmedämmung Flachdach
- hydraulischer Abgleich
- Einbau von Rollläden
- Einbau von Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchsschutz
- Erneuerung der Elektrosteigleitungen im Treppenhaus
- Einbau von Feuerschutztüren zu Kellerräumen und zum Dachraum



Renaissance des Mitarbeiterwohnens

Unternehmen bauen in Deutschland wieder eigene Wohnungen für ihre Mitarbeiter. Eine alte Idee erlebt eine Wiedergeburt und könnte den Wohnungsmarkt entlasten

Zu Hunderttausenden bauten Unternehmen zu Beginn des letzten Jahrhunderts, vor allem aber nach dem Krieg, Wohnungen für ihre Mitarbeiter. Der Bedarf an gelernten und ungelernten Arbeitskräften war in den prosperierenden Regionen, vor allem auch an Rhein und Ruhr, hoch. Der Wohnungsbau hielt dem Zuzug nicht stand. Die Unternehmen schlossen die Lücke. Sie boten Arbeit und Wohnung. Firmen wie Krupp, Thyssen oder VW, aber auch staatliche Unternehmen wie Bahn und Post bauten oft komplett neue Siedlungen, in denen die Angestellten auch nach der Arbeit zusammenlebten.

In den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts gab es Schätzungen zufolge rund

350.000 bis 450.000 Werkwohnungen. Allein Bundespost und Bundesbahn verfügten über rund 100.000 eigene Wohnungen.

Die Werkwohnungen verloren in dieser Zeit jedoch mehr und mehr an Bedeutung. Der Anteil der Mitarbeiter in den Werkwohnungen ging rapide zurück. Die Unternehmen begannen, sich von ihren Wohnungen zu trennen. Teilweise verkauften sie sie an die Mieter.

Das Auftreten privater Finanzinvestoren im deutschen Wohnungsmarkt zur Jahrtausendwende ließ die Zahl der Werkwohnungen dann drastisch sinken. Thyssen-Krupp verkaufte zum Beispiel 2004 seine 48.000 ehemaligen Werkwohnungen an die US-Investmentbank Morgan

Stanley sowie die Kölner Immobilien-gruppe Corpus für über zwei Milliarden Euro. Der Bund trennte sich von rund 100.000 Eisenbahnerwohnungen.

Die neue Wohnungsnot

Die neue Wohnungsnot in den Großstädten zwingt die Unternehmen zum Umdenken. Unternehmen jeglicher Größenordnung fällt es immer schwerer, in und im Umfeld von Großstädten mit explodierenden Immobilien- und Mietpreisen Mitarbeiter für sich zu gewinnen. Kliniken fehlt Pflegepersonal, Polizisten drängt es aus der Großstadt heraus, gut qualifizierte Facharbeiter können sich einen Umzug in eine der Metropolen nicht mehr leisten.



Zu Beginn des letzten Jahrhunderts bauten große Konzerne ganze Siedlungen für ihre Mitarbeiter. Die Werkswohnungen der Siedlung Altenhof II in Essener Süden sind dafür ein gutes Beispiel (Foto links). Wohnungen für die Mitarbeiter zu bauen, lohnt sich angesichts der Wohnungsnot auch heute wieder. Das Wohnungsunternehmen der Stadtwerke Köln plant neue Wohnungen an der Bonner Straße in Köln (Foto rechts)

Der VW-Konzern in Wolfsburg befasst sich seit 2012 wieder verstärkt mit dem Neubau von Wohnungen. Die VW-Immobilien GmbH hat bereits 160 neue Wohnungen gebaut. Weitere 350 Einheiten befinden sich in Planung und Realisierung. Neue Wohnungen entstehen derzeit vorwiegend auf konzerneigenen Flächen zu Preisen ab zehn Euro je Quadratmeter netto-kalt. Damit sollen vor allem Führungskräfte an das Unternehmen gebunden werden. Das untere und das mittlere Preissegment lässt sich aus dem großen Wohnungsbestand der VW-Immobilien GmbH noch gut bedienen.

Die VW-Immobilien GmbH, eine 100-prozentige Tochter des VW-Konzerns, hat in der Nachkriegszeit bis in die 70er Jahre hinein rund 10.500 Wohnungen in Wolfsburg gebaut. In Zeiten, in denen sich der Wohnungsmarkt entspannte, öffnete sich das Unternehmen auch für Mieterinnen und Mieter, die nicht im Konzern arbeiteten, und trennte sich gezielt von ausgewählten Objekten.

Die Stadt Wolfsburg und der VW-Konzern wachsen wieder, die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Eigenheime steigen rasant an. „Für uns ist die Motivation für den Wiedereinstieg in dieses Thema die Steigerung der Standort- und Arbeitgeberattraktivität zur

Fachkräftegewinnung für die Volkswagen AG. Deshalb bauen wir attraktive, qualitativ hochwertige Wohnungen“, sagt Ulrich Sörgel, der Leiter der Immobilien GmbH.

Neu an das Thema Mitarbeiterwohnungen geht auch die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln (WSK) heran. Mit der Zunahme der Wohnungsnot in Köln, den steigenden Mietpreisen und dem Fachkräftebedarf im Konzern richtete Bernd Preuss, Leiter der konzerneigenen Wohnungsgesellschaft, das Unternehmen neu aus. Ab 2013 begann er, den Wohnungsbestand zu modernisieren und durch bedarfsgerechten Neubau zu ergänzen. Bis 2025 will die WSK rund 140 Millionen Euro in die Instandhaltung, Sanierung und den Neubau von Wohnungen investieren.

Bernd Preuss sieht in der Nähe der 2.000 WSK-Wohnungen zum Arbeitsplatz einen Nutzen für die Mieterinnen und Mieter, das Unternehmen, aber auch die Stadt Köln als Ganzes.

„Das Thema gewinnt für uns immer mehr an Bedeutung“, sagt Sophie von Saldern, Leiterin der Personalabteilung der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB), die zum Stadtwerke-Konzern gehören. In einem Ballungsgebiet wie Köln bestehe ein großer Wettbewerb um gute Arbeitskräfte. Der

demographische Wandel führe dazu, dass künftig viele Stellen innerhalb der KVB neu besetzt werden müssen. „Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bieten daher die Gelegenheit, sich im Kampf um die besten Köpfe hervorzuheben“, so die Personalleiterin.

Willkommene Akteure

Der Deutsche Mieterbund sieht in Unternehmen, die Mitarbeiterwohnungen vor Ort bauen wollen, willkommene Akteure auf den örtlichen Wohnungsmärkten. „Die Unternehmen können dort Mietwohnungen bauen, wo bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen am dringendsten benötigt werden: in den Städten, in der Nähe der Arbeitsplätze“, nimmt Direktor Lukas Siebenkotten für den Deutschen Mieterbund Stellung. Bezahlbare Mietwohnungen würden gerade auf engen städtischen Wohnungsmärkten bei der Akquise von Fachkräften sowie bei der Mitarbeiterbindung und -bindung enorme Vorteile bringen.

Natürlich sieht der Mieterbund-Chef auch Probleme. Wenn etwa bei einem Arbeitsplatzwechsel unter Umständen der Verlust der Wohnung droht. Wenn Mieterrechte gegenüber dem Arbeitgeber geltend gemacht werden müssen. Oder auch, wenn nervige Kolleginnen und Kollegen auch noch Nachbarn sind.

Das Beratungsunternehmen RegioKontext hat im Auftrag verschiedener Verbände, darunter auch des Deutschen Mieterbundes, die aktuelle Situation untersucht. Das Unternehmen kommt zu dem Ergebnis, dass der Bau von Wohnungen für Mitarbeiter eine neue Renaissance erleben wird. Vom Bau profitieren viele: die Unternehmen selbst, indem sie ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf angespannten Wohnungsmärkten Wohnungen anbieten können. Die Mieten, die die Unternehmen erheben, sind zum Teil ein Mehr an Netto für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Städte profitieren ihrerseits von einem Mehr an Wohnungen auf dem Markt.

Damit das Mitarbeiterwohnen auf Dauer eine Zukunft hat, ist jedoch die Änderung einer Reihe von rechtlichen Vorschriften in der Bauordnung, der sozialen Wohnraumförderung der Länder und im Steuerrecht erforderlich. Die lassen sich lösen, wenn der Gesetzgeber, die Städte und die Unternehmen kooperieren.

Mitmachen beim Klimaschutz

Private Haushalte sind für mehr als 20 Prozent der klimaschädlichen CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich – und haben ein entsprechend großes Potenzial, zum Klimaschutz beizutragen. Aber wie? Das Feld ist weit und unübersichtlich, und man bekommt leicht den Eindruck, dass unterm Strich nur Politiker, Manager und vielleicht noch Hausbesitzer Einfluss darauf nehmen können.

An diesem Punkt setzt die neue Kampagne „Mein Klimaschutz“ an: Die Mitmachkampagne bietet Orientierung in der Informationsflut und unterstützt alle Bürger dabei, ihren eigenen Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß im Vergleich zu anderen einzuschätzen und persönliche Einsparpotenziale zu erkennen und zu nutzen. Dabei richtet sich die Kampagne auch direkt an Mieterinnen und Mieter und geht auf deren Bedürfnisse ein.

Herzstück von „Mein Klimaschutz“ ist die Website www.mein-klimaschutz.de, die Antworten auf die wichtigsten Fragen in drei Themenbereichen liefert: zu Hause, unterwegs und beim Einkauf. Interaktive Online-Ratgeber helfen schnell und einfach dabei, die richtigen Maßnahmen zu finden und mögliche Einsparungen zu beziffern.

So überprüft zum Beispiel der auf der Website integrierte HeizCheck Heizkosten und Heizenergieverbrauch und liefert Kontaktdaten des örtlichen Mietervereins. Über das kontinuierlich erweiterte Informationsangebot hinaus möchte www.mein-klimaschutz.de eine Plattform sein, um Mitstreiter kennenzulernen, Erfahrungen zu teilen und zum Sparen zu motivieren.

Die Kampagne „Mein Klimaschutz“ ist eine Mitmachkampagne des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, und nukleare Sicherheit (BMU), realisiert von der gemeinnützigen co2online GmbH. Der Deutsche Mieterbund kooperiert mit der Kampagne im Rahmen des jährlich erscheinenden Heizspiegels.



Hoher Strompreis trotz Liberalisierung

20 Jahre ist es her, als im April 1998 das „Gesetz zur Neuordnung des Energiewirtschaftsrechts“ in Kraft trat. Bis dahin war der Stromverkauf ein streng abgeschottetes Geschäft

Die großen Stromversorger (RWE, Eon, Vattenfall oder EnBW) und einige Stadtwerke hatten ihre Gebietsmonopole, in denen nur sie private Haushalte und Unternehmen mit Strom beliefern durften. 17 Cent kostete nach Angaben des Branchenverbandes BDEW im Jahr 1998 umgerechnet die Kilowattstunde Strom für einen Haushalt mit einem Verbrauch von 3.500 Kilowattstunden im Jahr.

Die Preise gingen danach wie erwartet zurück. Doch nur für zwei Jahre. 13,94 Cent fielen im Jahr 2000 für die Kilowattstunde Strom an. Danach ist der Strompreis sukzessive gestiegen – auf aktuell fast 30 Cent. Das entspricht einer Steigerung von 120 Prozent in nur 18 Jahren. Knapp 490 Euro zahlte ein Mieterhaushalt im Jahr 2000 an Stromkosten. Heute überweist er im Schnitt mehr als doppelt so viel an sei-

nen Lieferanten, nämlich rund 1.030 Euro. Warum hat sich die Hoffnung auf sinkende oder stagnierende Preise nur kurzfristig erfüllt? Was ist da falsch gelaufen?

1998 bezahlte der Kunde einen Preis, in den lediglich die Produktionskosten für den Strom, die Kosten des Transports und Vertriebs, die Konzessionsabgabe, die Strom- und Mehrwertsteuer sowie eine üppige Gewinnmarge für die damaligen Monopolisten eingingen.

Heute setzt sich der Strompreis aus vielen einzelnen Komponenten zusammen. Neue Abgaben und vor allem die EEG-Umlage trieben den Strompreis seit dem Jahr 2000 kräftig in die Höhe. Immer kräftiger schlugen die Kosten für den durch die Energiewende notwendigen Netzausbau zu Buche. Im Jahr 2000 belastete die EEG-Umlage die Kilowattstunde Strom mit 0,20 Cent. Im Jahr 2018 sind es 6,792



100 Anbietern den für sie passenden Stromlieferanten aussuchen.

Doch längst nicht alle Haushalte nutzen diese Möglichkeit. Bis 2017 haben rund 17,2 Millionen den Stromversorger mindestens einmal gewechselt. Das waren 42,2 Prozent aller Haushalte. Die Zahl ist in den letzten Jahren gestiegen. Vor allem zu Beginn der Liberalisierung taten sich viele Haushalte sehr schwer damit. Im Jahre 2005, sieben Jahre nach der Liberalisierung, hatten gerade einmal 2,7 Millionen Haushalte die Chance genutzt, zu einem preiswerteren Anbieter zu wechseln. Das waren weniger als sieben Prozent der Haushalte.

Noch immer hängen viele Verbraucher im teuren Grundtarif ihres örtlichen Anbieters fest. Nach Angaben der Bundesnetzagentur hatten 2016 noch gut 30 Prozent der Haushalte diesen besonders kostspieligen Grundversorgungsvertrag. Was für die Stromversorger ein sehr lohnendes Geschäft ist, erweist sich für die Haushalte als große Ausgabenfalle. Die Preisspanne zwischen der örtlichen Grundversorgung und dem günstigsten Tarif ist in den vergangenen Jahren kräftig gewachsen, wie das Vergleichsportall Verivox errechnet hat. Bei einem Jahresverbrauch von 4.000 Kilowattstunden von durchschnittlich 100 Euro im Jahr 2007 auf jetzt 470 Euro.

Abgeschreckt wurden viele Haushalte in der Vergangenheit auch von den spektakulären Insolvenzen von Teldafax und Flexstrom. Hunderttausende Kunden hatten gegen Vorkasse den vermeintlich günstigen Strom gekauft, den beide Unternehmen nach ihrer Insolvenz nicht mehr liefern konnten. Hunderttausende

Kunden verloren ihr Geld. Das Modell Vorkasse ist auf dem Markt heute kaum noch anzutreffen.

Zu hohe Strompreise

Stromkunden zahlen zu hohe Strompreise, bemängelt vor allem der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) immer wieder. Die Abgabenlast wird stark den Privatkunden aufgebürdet. In der Kritik stehen auch die Stromlieferanten, die zwar jede Abgaben- und Steuererhöhung direkt an den Kunden weitergeben, Einsparungen aufgrund sinkender Strompreise an der Strombörse jedoch meist als zusätzliche Gewinne einstreichen.

Verbraucherschützer und auch der Deutsche Mieterbund halten eine Reform des gesamten Steuer- und Abgabensystems im Energiebereich für notwendig. Sie schlagen unter anderem vor, die Stromsteuer nahezu abzuschaffen, die EEG-Umlage aus dem Staatshaushalt zu finanzieren und die Industrieausnahmen bei den Netzentgelten zu streichen.

Steigen die Strompreise weiter?

Der Präsident der Bundesnetzagentur, Jochen Homann, sieht derzeit bei der Entwicklung der Strompreise keinen Grund für kurzfristige Steigerungen. Entgegen einer verbreiteten Wahrnehmung sei der Strompreis seit 2013 recht stabil, sagte Homann der Deutschen Presse-Agentur Ende Mai. Die Deckelung der Renditen bei den Netzentgelten habe dazu in erheblichem Maße beigetragen. Auch von der Ökostrom-Umlage erwartet Jochen Homann derzeit keine preistreibende Wirkung.

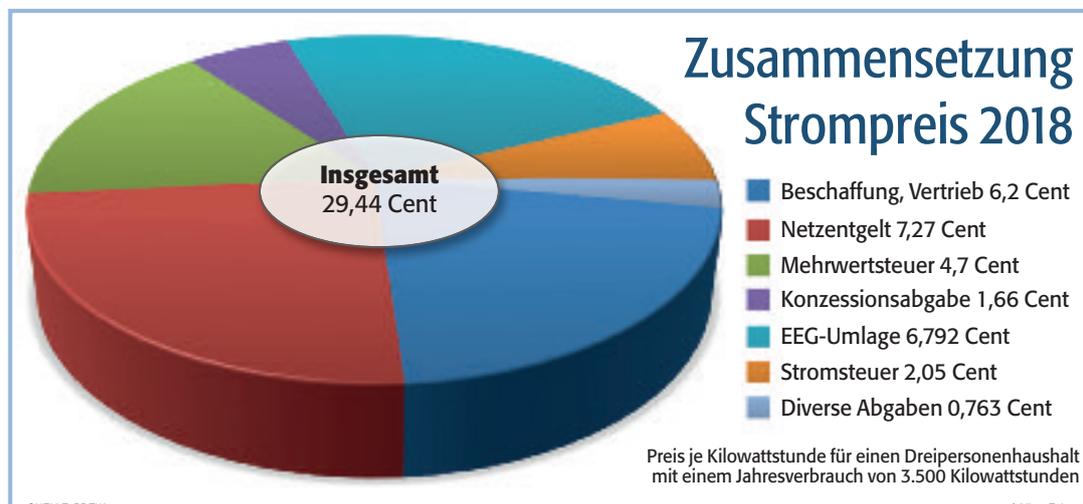
Dass die EEG-Umlage allerdings in nächster Zeit sinkt, sieht er nicht. Der Fachmann erinnert die Haushalte allerdings daran, ihre Marktmacht auszunutzen, Preisvergleiche anzustellen und den Stromanbieter zu wechseln. Wer das tue, „kann auch viel Geld sparen“. Unverständlich ist ihm, „dass fast ein Drittel der Verbraucher weiterhin im teuren Grundversorgungstarif ist“.

Cent. Rund ein Viertel des Strompreises kassieren die heute aus den Stromkonzernen ausgegliederten Stromnetzbetreiber (siehe dazu auch die Grafik unten).

Es sind vor allem die privaten Haushalte, die über ihren Strompreis die Energie wende finanzieren. Großunternehmen sind oft von den teuren Umlagen befreit. Was die einsparen, wird auf die Kosten der privaten Haushalte aufgeschlagen.

Große Auswahl

20 Jahre nach der Liberalisierung des Strommarktes haben die Stromkunden in Deutschland jedoch die große Auswahl. Sie können im Schnitt unter weit mehr als



Aktion: Rauchmelder



Das Thema Rauchmelder hat offensichtlich den Nerv unserer Leserinnen und Leser getroffen. Viele berichten von nicht ordnungsgemäß funktionierenden Rauchmeldern. Vor allem die Firma Minol steht dabei in der Kritik.

Und immer wieder Minol

Nachdem es im gesamten Haus (sechs Parteien) immer wieder Fehlalarme der Rauchmelder gab, wurde Minol durch unseren Vermieter gebeten, nach diesen zu schauen. Hierbei stellte sich heraus, dass die Batterien „alle“ beziehungsweise kurz davor sind und dadurch die Fehlalarme ausgelöst wurden. Der Techniker von Minol meinte dazu nur, dass man in den Geräten die Batterien nicht tauschen kann. Sie müssten durch neue ersetzt werden.

Torsten und Tanja Müller, Esslingen

Die neuen Minol-Geräte waren innerhalb von zwei Jahren defekt (spontane Alarmtöne ohne Anlass, natürlich nachts). Die Geräte sind dann von Minol ersetzt worden. Generell geben auch die normal funktionierenden Minol-Geräte störende Lichtblitze ab. Dieser Gerätetyp ist ein Ärgernis.

Armin Schuster, Freiburg

Seit die Firma Minol in unserem Dreifamilienhaus insgesamt 13 Rauchmelder anbrachte, gab es schon fünf defekte Rauchwarnmelder, die ausgetauscht werden mussten. Einer davon Total Schaden mit nervigem Daueralarm.

Gilbert Semmer, Freiburg

Haare zu Berge

Mit Erschrecken lese ich in Ihrer Zeitschrift von immer häufiger in die Kritik geratenen Rauchwarnmeldern. Da stehen mir als aktiver freiwilliger Feuerwehrmann und beruflicher Brandrat die grauen Haare zu Berge! Ich habe seit 1992 Rauchwarnmelder in meiner Wohnung. In all den Jahren habe ich zwei Alarmierungen eines Rauchwarnmelders gehabt, denen keine Ursache zugeordnet werden konnte. Allerdings haben mich die Rauchwarnmelder verlässlich geweckt, als sich morgens um 6.00 Uhr die Deko um eine nicht richtig abgelöschte Kerze entzündete. Jahrelang haben die Feuerwehren in ganz Deutschland für eine Rauchmelderpflicht geworben, und das mit gutem Grund.

Andreas Kreutz, Brühl

Frech und unverschämt

Dass Rauchmelder sehr nützlich sein können, steht außer Frage. Deshalb hatten wir schon Rauchmelder installiert, bevor das Thema aufkam. Was allerdings frech bis unverschämt ist, dass der Gesetzgeber dem Vermieter vorschreibt, trotzdem nochmals

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

Rauchmelder montieren zu lassen, wofür auch noch eine jährliche Wartungspauschale anfällt. Unsere eigenen kosteten außer dem Anschaffungspreis und alle paar Jahre neue Batterien nichts.

Detlev Peick, per Mail

Retten Leben

Ordnungsgemäß funktionierende Rauchmelder retten Leben. Das eigene und gegebenenfalls auch das der Nachbarn.

Hildur Bohland, per Mail

Falscher Alarm

Am schlimmsten empfand ich, dass es zu einem Fehlalarm kam, während ich im Urlaub war. Meine Nachbarin informierte zum Glück nicht die Feuerwehr, sondern eine Freundin mit Wohnungsschlüssel ... Wer kommt bei einem Fehlalarm für Schäden auf – kaputte Wohnungstür, Sicherung der Wohnung, eventuell Verlust von Wertgegenständen, eventuell vorgezogene Heimreise etc. ?

Sonja Schmidt, Bremerhaven

Fragen

Heizöltank

Karlheinz L.: Ich wohne seit vielen Jahren zur Miete. Im Laufe der Jahre entstehen im Innern des Heizöltanks unseres Mietshauses sicherlich Ablagerungen, die



auch das Messergebnis verfälschen können. Gibt es Vorschriften, dass Heizöltanks gereinigt werden müssen?

Antwort: Nein. In Deutschland besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Reinigung von Öltanks. Um Verschmutzungen und Folgeprobleme zu vermeiden, sollten Öltanks dennoch alle fünf bis sieben Jahre gereinigt werden. Einen Anspruch auf Reinigung hat der Mieter jedoch nicht.

Schlüssel

Rose R.: Mein Vermieter behält einfach einen Schlüssel zu meiner Wohnung ein. Ich möchte dies nicht. Darf er das?

Antwort: Nein. Der Vermieter darf keinen Wohnungsschlüssel zurückbehalten, es sei denn, der Mieter hat dies ausdrücklich gestattet. Will der Mieter dem Vermieter keinen Schlüssel überlassen, muss er aber dafür sorgen, dass der Vermieter oder der Hausmeister in Notfällen die Wohnung betreten können. Dazu reicht es, wenn der Mieter während einer längeren Abwesenheit einem Nachbarn oder einem in der Nähe wohnenden Bekannten einen Schlüssel überlässt und dies dem Vermieter mitteilt.

Briefe

**Bauland zu knapp – zu teuer**

Zu unserem Artikel „Bauland zu knapp – zu teuer“ in der April-Ausgabe der MieterZeitung schrieb uns ein Leser:

■ Tag für Tag werden große Flächen versiegelt. Industrie-, Gewerbe- und Baugebiete werden ständig neu ausgewiesen. Doch der Boden, die unbebaute Fläche wird immer kleiner. Dabei ist Grund und Boden nicht vermehrbar. Landschaftliche Nutzflächen werden ständig kleiner und für geschützte Natur und wilde Tiere ist immer weniger Platz. Wann finden Investoren, Planer endlich ihre Grenzen? Und wann ist genug genug? Dabei ist neues Bauland auch in Ballungsgebieten unnötig. Vorhandene bebaute Flächen müssen nur intelligenter genutzt werden. Besser sind neue Konzepte. Das müssen Politiker, Investoren und auch der Mieterbund vorantreiben. Dann klappt es auch mit Mensch und Natur und einer Wohnqualität auch außerhalb der eigenen vier Wände.

Ralf Naujoks, Laubach

Platznot zwingt zum Umdenken

Zum Artikel „Platznot zwingt zum Umdenken“ in der MieterZeitung 2/2018 schrieb uns eine Leserin:

■ Die Idee von Lidl und Aldi finde ich fantastisch. Wenn ich bedenke, bei uns im Ort (Nordstemmen) gibt es Lidl, Aldi, Rewe, Kik und einige Läden mehr, die sich hervorragend – wenn die Statik stimmt – als Wohnungsmarkt eignen würden. Es wäre toll, wenn diese Idee Früchte tragen würde.

Monika Stecker, per Mail

Dicke Luft

Zu unserem Artikel „Dicke Luft – was tun die Städte?“ in der MieterZeitung Februar 2018 schrieb uns eine Leserin:

■ Meiner Meinung nach entsteht der Feinstaub vorwiegend aus dem Abrieb der Gummireifen und dem gesamten Dreck, der nicht mehr von den Straßen gefegt und entsorgt wird. Und dies seit Jahrzehnten! Straßenkehrer, die den Müll dann auch entsorgen, wären hier wieder angesagt.

Brigitte Schmid, Stuttgart

Mieter nicht allein lassen

■ Mir wird angst und bange, wenn ich lese, dass der Vermieter die Kosten für eine Modernisierung komplett auf die Mieter abwälzen kann. Eine Erhöhung der Miete um zwei Euro und mehr je Quadratmeter kann ich mir als Rentner nicht leisten. Ich muss dann ausziehen.

Walter K., Köln

„Stanzung“ beim Schneider	beliebig, in der Anlage	Stuhl, Zerst	eine Anhöhe hinunter	Festigkeit
	1			Gipfel in den Berneer Alpen
Stimmungsform, Lamento	Felsensatz, See-Klappen	beyrer		
		3		
persönl. Fürwort, 1. Person Singular	6	7	Kartenspiel	nied.-od. mitteln.-europ. Lehnwort
Industrie-Stebe	Lehrer (Kurzw.)	japanischer Reiswein		8
	5		4	
Initiales Eisenhower 1950		Platz, Stelle	frühneuzeitlicher Herrscherstitel	lufttrockener Stoff
groß-tastisch				2
durch, mittels (jet.)			orb. monoklonaler Umgebung	
Lehnter Stein im Skulptur				

1 2 3 4 5 6 7 8

Gewinnen Sie eine von zehn Multipfannen

Schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und senden diese bis spätestens **16. Juli 2018** an:
Redaktion MieterZeitung, Postfach 02 10 41, 10121 Berlin

Gehen mehr richtige Lösungen ein, als Preise ausgesetzt sind, muss das Los entscheiden. Die Auslosung erfolgt unter Ausschluss des Rechtsweges.

Das richtige Lösungswort des April-Preisrätsels war:

KALENDER

Je ein 3-in-1-Stabmix-Set haben gewonnen:

Günter Hoffmann, Weißenfels;
Gabriela Miersch, Berlin;
Hannelore Kratzenberg, Friedrichstadt;
Renate Funke, Braunschweig;
Karin Hoffmann, Neuss;
Ralf Werth, Lohmar;
Herbert Schläfer, Darmstadt;
Hubert Späth, Karlsruhe;
Gerda Waldheim, Kaufbeuren;
Karin Kasischke, Münchenberg.



60 Polizeibeamte sicherten die Razzia wegen möglichen Mietbetrugs in einem ehemaligen Hotel im Stadtteil Hamburg-Wandsbek ab

Großeinsatz gegen Mietwucherer

Die Hansestadt Hamburg macht ernst im Kampf gegen die Ausbeutung durch skrupellose Mietwucherer. 90 Behördenmitarbeiter und 60 Polizisten überprüften Mitte April bei einer Razzia ein Haus in Hamburg-Wandsbek, in dem vor allem Osteuropäer wohnen. In dem als Hotel angemeldeten Gebäude, in dem auch ein Bordell betrieben wird, sind laut Sozialbehörde Menschen unerlaubt dauerhaft in kleinen Apartments untergebracht. 90 Mitarbeiter, unter anderem des Sozialamts, des Bezirksamts, des Jobcen-

ters, der Steuerfahndung und des Zolls, stellten während des dreieinhalbstündigen Einsatzes viele Mängel bis hin zum Schimmel fest. Sie registrierten Verstöße gegen den Brandschutz. Viele der Zimmer waren überbelegt und zum dauerhaften Wohnen nicht geeignet. Das Jobcenter maß einzelne Wohnungen aus, um zu prüfen, ob die an den Vermieter gezahlten Mieten nicht zu hoch sind.

Es war die jetzt vierte Großaktion in Hamburg. Der Einsatz habe erneut gezeigt, wie wichtig amtsübergreifendes Handeln sei,

bilanzierte Sozialsenatorin Melanie Leonhard (SPD) die Aktion. „Damit nehmen wir Eigentümer ins Visier, die Menschen ausnutzen“, so die Sozialsenatorin. „Wir wollen an die Hinterleute, wir wollen nicht, dass Menschen ausgebeutet werden“, sagte der Sprecher der Sozialbehörde, Marcel Schweitzer.

„Das hat eine extrem stark präventive Wirkung“, begrüßte Hamburgs Mietervereinschef Siegmund Chychla die Aktion. „Diejenigen, die solche Menschen ausbeuten, wissen nun, dass so etwas jetzt tatsächlich verfolgt wird.“

Neue Steuer gegen Obdachlosigkeit

Im Kampf gegen die Obdachlosigkeit führt die Stadt Seattle im US-Bundesstaat Washington eine neue Steuer ein. Größere Unternehmen, wie etwa der in Seattle beheimatete Amazon-Konzern, müssen zukünftig jährlich 275 Dollar pro Mitarbeiter zur Bekämpfung der Wohnungsnot zahlen. Rund 47 Millionen Dollar soll die Steuer, die zunächst auf fünf Jahre begrenzt ist, ab 2019 einbringen. Zahlen müssen die Steuer Unternehmen mit einem jährlichen Umsatz von über 20 Millionen Dollar. Betroffen sind in der Stadt rund 585 Arbeitgeber. Allein Amazon kommt mit seinen 40.000 Mitarbeitern in der Stadt auf einen Betrag von elf Millionen Dollar pro Jahr.



Alex Crook, Fotograf beim Seattle Magazine, fotografiert die Amazonas-Kugeln in der Innenstadt von Seattle am Tag ihrer großen Eröffnung im Januar 2018

Buntes Haus bleibt bunt

Das bunte Haus in Hayingen (Kreis Reutlingen) darf bunt bleiben. Nach eineinhalbjährigem Streit entschied das Regierungspräsidium Tübingen, dass die gesetzlichen Instrumentarien der Stadt nicht ausreichen, um eine Änderung zu erzwingen. Das bunte Haus wirke zwar fremd und störend, aber die Stadt könne keine Änderung erzwingen, so das Regierungspräsidium. Hauseigentümer Georg Bayer hatte sein Wohn- und Geschäftshaus im September 2016 orange und gelb angestrichen. Kurz darauf verlangte die Gemeinde, die Fassade mit einer weniger auffälligen Farbe zu überstreichen. Der Anstrich passe nicht zum städtebaulichen Ensemble der Hayingener Ortsmitte (die MieterZeitung berichtete).



Die Entscheidung zugunsten des Eigentümers gilt jedoch nur, solange Georg Bayer sein Haus nicht neu streicht. Denn die Gemeinde hat inzwischen eine Gestaltungssatzung beschlossen, die derartige auffällige Anstriche verbietet.



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: 01372/2 523 523.

Fotos: Bernd Bohlen, dpa (19), imago stock&people (19), Jürgen Schoo (5), Stadtwerke Köln (1), Udo Engelhardt (1).

Druck: PerCom Vertriebsgesellschaft mbH, Am Busbahnhof 1, 24784 Westerrönfeld, 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

Zwangsauszug I

Nachdem die Eltern Mark und Christina Rotondo alles versucht hatten, ihren 30-jährigen Sohn zu bewegen, aus dem Elternhaus auszuziehen, zogen sie nun vor Gericht. Der Sohn zahle weder Miete, noch beteilige er sich an den Haushaltsarbeiten, klagten die Eltern. Der Richter des New York State Supreme Court, Donald Greenwood, gab ihnen Recht. Genug sei genug, sagte er und er wolle, dass Michael aus dem Haus auszieht. Den Termin bestimmen die Eltern. Der Sohn hoffe unterdessen auf eine 30-tägige Frist. Die Zeit wolle er nutzen, um Berufung einzulegen.

Zwangsauszug II

Weil die Mieterin sich nicht an die Auflagen hielt, eine Taubenvoliere abzubauen und das Füttern freilebender Tauben einzustellen, muss sie jetzt aus ihrer Mietwohnung ausziehen. Das Bonner Amtsgericht (Az: 204 C 204/17) gab der Räumungsklage des Vermieters statt. Die Fütterung sei sozial nicht mehr adäquat und für die Nachbarschaft unzumutbar, heißt es in der Begründung. Durch das Füttern wurden zudem vermehrt Ratten angelockt. Die Richter sprachen deshalb auch von Gesundheitsgefahren.

65.000 Euro Strom für Cannabis

Der Vermieter eines Düsseldorfer Hochbunkers muss 65.000 Euro Stromkosten für eine illegale Cannabisplantage in seinem Gebäude zahlen. Das Gericht kam zu der Überzeugung, dass der Vermieter mindestens Beihilfe zum Stromklau leistete, indem er eine extra starke Stromleitung legen ließ. Die Polizei hatte die riesige



Drogenplantage mit rund 3.200 Cannabispflanzen durch Zufall bei einer Razzia gegen einen Rockerclub entdeckt. Die Rocker waren zunächst zu Unrecht in Verdacht geraten, die Plantage zu betreiben. Der Betreiber der Plantage ist wegen bandenmäßigen Drogenhandels und Freiheitsberaubung bereits zu sieben Jahren Haft verurteilt worden.

Ein Dankeschön für die Leser der **MIETERZEITUNG!**

8 Tage 5-Sterne-Studienreise Zypern

Antike Hochkultur, heilige Apostel & weltberühmte Kreuzritter



Für Sie als Leser der **MIETERZEITUNG**

Normalpreis ~~949,-€~~

Ihre Ersparnis **800,-€**

ab **149,-€***
nur **149,-€*** p.P.

Eine der beliebtesten Studienreisen der Deutschen – Inklusive Ausflugsprogramm & Eintritte!



Ihre Inklusivleistungen:

- + Flug nach Ercan und zurück mit renommierter Fluggesellschaft, inkl. Flughafenzuschläge & Hoteltransfers **282,-€**
- + 7 Übernachtungen im Doppelzimmer in ausgewählten 4- und 5-Sterne-Hotels (Landeskate) **238,-€**
- + 7x reichhaltiges Frühstücksbuffet **98,-€**
- + Rundreise in unserem modernen und klimatisierten Reisebus mit fachausgebildeter, Deutsch sprechender Reiseleitung mit abgeschlossenem Hochschulstudium **135,-€**
- + Faszinierende Studienreise durch Zypern mit spektakulärem Ausflugsprogramm + Eintritte (lt. Programm) **196,-€**
- + 24 Stunden ärztliche Rufbereitschaft

Gesamtpreis p.P. ~~949,-€~~

Ihre Ersparnis p.P. **- 800,-€**

Ihr Vorzugspreis p.P. ab nur **149,-€***

Ihr Ausflugsprogramm – das alles ist inklusive:

- **Nikosia:** letzte geteilte Hauptstadt Europas mit osmanischer Karawanserei (Eintritt inkl.) & beeindruckender Selimiye-Moschee (Eintritt inkl.)
- **Kloster St. Andreas** (Eintritt inkl.) – einer der bedeutsamsten Wallfahrtsorte der Insel
- **Golden Beach** – der wohl schönste Strand Zyperns
- **Kirche Agios Afkentios** (Eintritt inkl.) – im Rahmen eines Kulturprojekts der EU wurde die Kirche restauriert.
- **Antikes Salamis** (Eintritt inkl.) – faszinierende Ausgrabungsstätte einer antiken römischen Stadt mit u.a. Ruinen des Gymnasiums und der Thermen
- **Kloster St. Barnabas** (Eintritt inkl.): Apostel, Märtyrer und zypriotischer Nationalheiliger
- **Kunsth Handwerk** in traditioneller Teppichknüpferei
- **Famagusta** – malerische Hafenstadt
- **Kathedrale St. Nikolaus** (Eintritt inkl.): Eines der herausragendsten Bauwerke gotischer Architektur Zyperns. Heute bekannt als Lala Mustafa Pascha-Moschee.
- **Miniaturenpark** (Eintritt inkl.): die 15 wichtigsten Highlights Zyperns im Miniatur-Format



- **Kloster Bellapais** (Eintritt inkl.): Wunderwerk gotischer Baukunst. Atemberaubende Lage im Pentadaktylos-Gebirge mit sagenhaftem Blick auf Kyrenia
- **Handwerkstradition** in Schmuck- und Ledermanufaktur
- **Kyrenia:** traumhafte Hafenstadt mit altem Hafen, imposanter Festungsanlage (Eintritt inkl.) & historischem Schiffswrack, welches heute ein interessantes Museum ist (Eintritt inkl.)

Ihre Ersparnis **- 800,-€** p.P.

Reisemonate	Okt. 2018	Nov. 2018 (01. – 15.11.)	Nov. 2018 (16. – 30.11.)	Dez. 2018	Jan. 2019 (01. – 16.01.)	Jan. 2019 (17. – 31.01.)	Feb. 2019 (01. – 14.02.)	Feb. 2019 (15. – 28.02.)	März 2019 (01. – 15.03.)	März 2019 (16. – 31.03.)	April 2019
Saisonzuschläge p.P.:	190,-€	120,-€	70,-€	0,-€	0,-€	50,-€	70,-€	100,-€	120,-€	150,-€	190,-€

Lesen & Reisen: Unser Vorzugspreis für Sie als Leser der MIETERZEITUNG ab nur

149,-€* p.P.

statt ~~949,-€~~

Die Flughafenzuschläge übernehmen wir für Sie!

Flughafen	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Hannover	Leipzig	München	Stuttgart
Flughafenzuschläge p.P.:	35,-€ 0,-€	40,-€ 0,-€	40,-€ 0,-€	35,-€ 0,-€	0,-€ 0,-€	35,-€ 0,-€	40,-€ 0,-€	40,-€ 0,-€
Abflugtage	Mi	Mo Fr	Di Sa	Do	Fr	Di	Do Sa	Di

Wunschleistungen zu Vorzugskonditionen:

Genusspaket: Das Paket beinhaltet Halbpension, d.h. täglich reichhaltiges Buffet am Abend mit internationalen Spezialitäten: nur 129,-€ p.P. statt ~~169,-€*~~

* Mit Erhalt der schriftlichen Reservierungsbestätigung und des Reisepreissicherungsscheins wird eine Anzahlung in Höhe von 20% des Reisepreises fällig. Die Restzahlung ist 28 Tage vor Abreise zu leisten. Preis gilt vom 01.12.2018 bis 16.01.2019. Bei anderen Reisetagen fallen die in der Tabelle angegebenen Saisonzuschläge an. Die Reise gilt nur für den Angebotsempfänger und volljährige Begleitpersonen. RSD Reise Service Deutschland GmbH bietet den Preisvorteil im Vergleich zum Normalpreis auf www.rsd-reisen.de. Es gelten die Reisebedingungen der RSD Reise Service Deutschland GmbH (www.rsd-reisen.de/arb/). Einzelzimmerzuschlag: 249,-€ p.P.

Ferienaufpreis 49,-€ p.P.: BER 24.10.18 u. 17.04.19; DUS 15.+22.10.18 u. 15.+19.04.19; FRA 13.+20.04.19; HAM 07.03.19; HAJ 05.+12.04.19; LEJ 19.02.19; MUC 27.10.18 u. 18.04.19; STR 16.04.19. Hinweis: Reiseverlaufänderungen aus organisatorischen Gründen ggf. möglich.

Ihr Vorteilscode: **MIE22532**

Von uns für Sie geprüft!

Kundenzufriedenheit

„sehr gut“

Zuverlässigkeit | Freundlichkeit | Kompetenz
40.350 Befragte getestet 01/2018
Kundenumfrage durch RSD Reise Service Deutschland

→ Gesamt-Note: **1,48**

Jetzt kostenlos anrufen und Wunschtermin sichern:

0800-505 243 052

Montag bis Freitag 8.30 – 19.00 Uhr, Samstag 9.00 – 14.00 Uhr

oder www.treue-vorteile.de/mie22532

Reiseveranstalter: RSD Reise Service Deutschland GmbH, Elsenheimerstraße 61, 80687 München.