

# MieterZeitung

**Wohnungspolitik: Zwei Gipfel in zwei Tagen**

**Wohnen: Brandschutz nach der Katastrophe**

**Mietrecht: Jetzt wird wieder geheizt**



# Wohngipfel im Kanzleramt

**MZ:** Herr Rips, Sie haben als Präsident des Deutschen Mieterbundes am Wohngipfel 2018 im Kanzleramt teilgenommen. Wie ist Ihre Einschätzung?

**Rips:** Diese Veranstaltung war in erster Linie eine Selbstdarstellung der Bundesregierung. Ich hätte mir mehr Diskussion gewünscht und erwartet, dass hier ein Signal für eine wirkungsvolle Wohnungspolitik und ein gerechteres Mietrecht gesetzt wird.

**MZ:** Welche Möglichkeit war Ihnen konkret zur Mitwirkung eingeräumt?

**Rips:** Alles war streng geregelt. Kanzlerin und vier Fachminister haben die Beiträge im Wesentlichen allein bestritten. Offensichtlich bestand keine Bereitschaft, sich mit Kritik und alternativen Vorschlägen wirklich zu befassen. Als Verbandspräsident war mir eine Redezeit von 60 Sekunden zugestanden worden. Das empfinde ich als Farce. So kann und sollte man bei der Behandlung von Sachthemen nicht miteinander umgehen.

**MZ:** Was hat der Gipfel denn überhaupt bewirkt?

**Rips:** Wir sind in einem Punkt einen Schritt weitergekommen. Bund, Länder, Gemeinden und die wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Verbände wollen den Wohnungsbau als „Gemeinschaftsaufgabe“ aufgreifen und hierzu jeweils auf ihren Ebenen Akzente setzen. Diese Erkenntnis kommt spät. Wohnungspolitik hätte viel früher und intensiver in den Fokus gerückt werden müssen.

**MZ:** Was meinen Sie damit?

**Rips:** Der Gipfel hat wenig Neues gebracht, eher Absichtserklärungen produziert und altbekannte Vorschläge wieder aufgegriffen. Es fehlt an konkreten Maßnahmen. Und es fehlt an Instrumenten zu schnellem Handeln.

**MZ:** Wie beurteilen Sie die Ankündigungen der Bundesregierung?

**Rips:** Das Baukindergeld, auf das viele Marktgläubige hauptsächlich in der CDU große Hoffnungen setzten, ist meines Er-



Im Interview: DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips

achtens schlicht falsch. Es treibt die Preise nach oben, führt zu Mitnahmeeffekten in ländlichen Regionen und schafft keinerlei bezahlbaren Wohnraum in den angespannten Wohnungsmärkten. Sonderabschreibungsmöglichkeiten reizen zwar, privates Kapital zur Investition in den Mietwohnungsneubau anzulegen. Die Bezahlbarkeit wird damit aber nicht wesentlich beeinflusst, denn Mietobergrenzen werden nicht festgeschrieben. Die Beteiligung des Bundes an den Kosten des sozialen Wohnungsbaus über 2019 hinaus ist zu begrüßen. Ob allerdings für diese Legislaturperiode fünf Milliarden Euro auch nur annähernd ausreichen, darf angezweifelt werden. Der Mieterbund will 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr. Dafür brauchen wir mehr als das Doppelte an Förderung des Bundes.

„Der Wohngipfel war in erster Linie eine Selbstdarstellung der Bundesregierung.“

**MZ:** Und was ist mit dem Mietrecht?

**Rips:** Das ist schlichtweg eine traurige Geschichte. Abstrakt von der Notwendigkeit zur Preisdämpfung bei Mieten zu sprechen, konkret aber nicht die dazu notwendigen mietrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen, hilft den Mieterinnen und Mietern in Deutschland nicht weiter. Die Mietpreisbremse wird nicht wirklich gestärkt. Die Modernisierungsmieterhöhung bleibt

auch weiterhin ein Instrument, um Mieter aus ihren Quartieren zu verdrängen. Sie muss flächendeckend auf vier Prozent in Deutschland gesenkt werden statt der geplanten acht Prozent in angespannten Wohnungslagen und elf Prozent allgemein. Und die Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen sollte maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter in fünf Jahren und nicht drei Euro betragen.

**MZ:** Und was steht mietrechtlich noch auf der Agenda der Koalitionsregierung?

**Rips:** Wir sollen mehr Rechtssicherheit bei der Aufstellung und Anwendung von Mietspiegeln erhalten. Konkrete Vorschläge liegen hierzu nicht vor. Offensichtlich ist es der SPD gelungen, den Betrachtungszeitraum bei der Vergleichsmiete auf Abschlüsse der letzten sechs Jahre zu verlängern (bisher vier Jahre). Dies wird einen kleinen und aus meiner Sicht nicht wirklich bedeutsamen Mietpreisdämpfungseffekt haben. Wir plädieren eindeutig für die Einbeziehung aller Mieten, denn sie bestimmen den Wohnungsmarkt, nicht nur die Neuabschlüsse von vier oder sechs Jahren.

**MZ:** Angekündigt ist auch eine Wohngeldreform.

**Rips:** Selbstverständlich begrüßen wir eine solche Maßnahme. Aus unserer Sicht reicht es aber nicht aus, das Wohngeld nach ein paar Jahren zu erhöhen. Wir brauchen eine feste Regelung zur Dynamisierung des Wohngeldes, das heißt zur regelmäßigen Anpassung der Wohngeldleistungen an die gestiegenen Mieten.

**MZ:** Wie geht es nun weiter?

**Rips:** Die Kanzlerin hat angekündigt, dass der Wohngipfel kein einmaliges Ereignis gewesen ist. Wohnungsbau und Gestaltung der Rahmenbedingungen brauchen einerseits einen langen Atem, andererseits sind kurzfristig wirkende Hebel überfällig. Wir sind gespannt, wie die Idee des Gipfels nunmehr konkret fortgeführt wird und zu besseren Ergebnissen gebracht werden kann.



**22**  
Jetzt muss wieder  
geheizt werden

Nachrichten	Mietrecht	Verbraucher	Politik
4 Münchener Mieter gegen Mietwucher	19 Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen	26 Bürger-Energie-genossenschaften	12 Kommentar Lukas Siebenkotten: „Lautstark“
4 Leute – Leute	20 Neues vom BGH: Gebäudeversicherung, Mängelbeseitigung, Kündigungsausschluss, Schallschutz	26 Smart Meter: Digital abgelesen ist noch nicht gespart	12 Die Mieten steigen und steigen
5 Urban Gardening	21 Mietrecht in Kürze		14 SPD fordert Mietenstopp
6 Studenten: Mieten auf Rekordniveau			
7 Obdachlose in Berlin: Streit um Schlafplätze			



**8**

Das Thema Wohnen steht zwar ganz oben auf der Agenda der Politik, konkrete Verbesserungen sind jedoch kaum zu sehen. Jetzt formiert sich Widerstand – für eine andere Mietpolitik

Rubriken
2 Nachgefragt: Wohngipfel im Kanzleramt
16 Ihr Mieterverein informiert
28 Leser fragen
29 Leser schreiben
29 Preisrätsel: Mitmachen und gewinnen
30 Aufgespießt
31 Impressum



Die Katastrophe im Londoner Stadtteil Kensington im Juni 2017 führt auch in Deutschland bis heute zu einer Diskussion über die Qualität des Brandschutzes in Hochhäusern

## München beschließt eigene Mietpreisbremse

■ Der Stadtrat der bayerischen Landeshauptstadt hat im Juli eine kommunale Kappungsgrenze auf den Weg gebracht. Bei den städtischen Gesellschaften GWG und Gewofag, die rund 37.000 Wohnungen besitzen, sowie bei von der Stadt selbst an Angestellte vermieteten Wohnungen dürfen die Mieten demnach innerhalb von fünf Jahren nur noch um zehn Prozent steigen. Die bundesweite Regelung erlaubt dagegen Mieterhöhungen von 15 oder 20 Prozent innerhalb von drei Jahren. Bei Modernisierungsmaßnahmen sollen maximal fünf Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können.

## Baukindergeld: Seite bricht zusammen

■ Zum Start des Baukindergeldes in Deutschland hat es eine so hohe Nachfrage gegeben, dass die Internetseite für Förderanträge zeitweise zusammenbrach und nicht mehr erreichbar war. Bereits in den ersten Stunden gab es bei der KfW-Bank, bei der die Förderanträge gestellt werden können, mehr als 1.000 Anträge. Während CDU/CSU sich dafür feiern lassen, dass sie etwas für Familien mit Kindern getan haben, kritisieren FDP und Grüne die Maßnahme als teure Subvention zu Lasten der Steuerzahler, die die Kaufkosten weiter anheizen werde. So sagte der FDP-Wohnungsexperte Daniel Föst: „Mit dem Baukindergeld startet das teuerste und ineffizienteste Wahlgeschenk der GroKo.“ Die staatliche Subvention werde das Bauen nochmals verteuern.



## Münchener demonstrieren gegen Mietwucher

■ Immer häufiger demonstrieren Menschen in den Großstädten gegen Immobilienspekulationen und für mehr bezahlbaren Wohnraum. Mitte September zogen unter dem Motto „#auspekuliert“ 10.000 Demonstranten vom Mariahilfplatz bis zum Siegestor. Sie protestierten gegen Luxussanierungen und steigende Mieten.

In einem Aufruf forderten die Initiatoren Widerstand „gegen die zügellose Gier der Investoren, gegen Gesetze, die Steilvorlagen für Entmietung sind und dadurch Mieter zu Spekulationsobjekten machen“. Investoren und Politiker seien für die explodierenden Mieten verantwortlich.

## Grüne warnen: Verordnungen zur Mietpreisbremse laufen aus

■ Die in vielen deutschen Städten geltende Mietpreisbremse gegen überzogene Mieterforderungen könnte in fast allen Bundesländern im Jahr 2020 auslaufen, warnen Bündnis 90/Die Grünen. Denn dann enden die seit Juni 2015 auf fünf Jahre befristeten Verordnungen in den Ländern. Die Verordnungen laufen spätestens 2020 aus. Das geht aus der Beantwortung einer Anfrage der Bundestagsfraktion der Grünen hervor. Den Wunsch, die Anwendungsmöglichkeiten zu verlängern, habe noch kein Land und keine Kommune an die Regierung herangetragen, heißt es zudem in der Antwort der Bundesregierung.

Die hessische Landesregierung hat jetzt jedoch angekündigt, die Verordnung vorzeitig verlängern zu wollen. Auch Rheinland-Pfalz will schnell handeln. Eine Verlängerung über den Sommer 2020 ist jedoch nur dann möglich, wenn die schwarz-rote Koalition im Bund die zeitliche Begrenzung aufhebt.



## Erzbisum Köln baut Wohnungen

■ Kölns Kardinal **Rainer Maria Woelki** will einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot leisten. 632 neue Wohnungen baut das Erzbisum Köln in der Rheinmetropole. Die Zahl 632 steht dabei symbolisch für die Bauzeit des Kölner Doms von 1248 bis 1880. „Wohnen bleibt ein Menschenrecht“, sagte Woelki zur Aktion. Es dürfe kein Luxusgut werden.

„Aber wir erleben, dass ganze Stadtteile zu geschlossenen Vierteln werden. Das nennt man Gentrifizierung.“

## Freiburg will mehr Mülltrennung und Recycling

■ Freiburgs Oberbürgermeister **Martin Horn** (parteilos) will die Bür-

ger der Stadt noch stärker für Mülltrennung und Recycling gewinnen. Erst kürzlich hat er die Freiburger aufgefordert, auf Plastikstrohhalm zu verzichten. Bei der städtischen Müllabfuhr ließ sich der 33-Jährige verschiedene Systeme bei Abfall, Recycling und Straßenreinigung zeigen. Dabei probierte er eine Reihe von Geräten selbst aus. Horn ist seit Anfang Juli Oberbürgermeister in Freiburg.



## Charmeoffensive der Vonovia

■ Der größte deutsche Wohnungskonzern Vonovia will nach harter Kritik von Mietern und Mieterschützern schneller und stärker als bisher auf die Bewohner seiner Immobilien zugehen. Vorstandschef Rolf Buch kündigte an, noch in diesem Jahr besonders das Härtefallmanagement zu verbessern und dafür auch neue Mitarbeiter einzustellen. Im Streit um die horrenden Mieterhöhungen infolge energetischer und sonstiger Modernisierungen will das Unternehmen die Mieter früher informieren, so dass sie längerfristige Planungssicherheit bekommen. Die bis zu 40 Seiten langen und kompliziert formulierten Modernisierungsankündigungen sollen verständlicher gemacht werden.

## LEG investiert in Modernisierung

■ Wie andere Konkurrenten auch hat der Wohnungskonzern LEG jetzt angekündigt, die Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung kräftig zu erhöhen. Mit rund 250 Millionen Euro wird in diesem Jahr der höchste Wert seit rund 20 Jahren erreicht. Laut LEG werden Mieter an vielen Standorten in Nordrhein-Westfalen davon profitieren. Doch die Geschäftsführerin des DMB-Landesverbandes NRW, Silke Gottschalk, sieht für viele Mieter auch deutliche Nachteile. Umfassende Modernisierungen führen in der Regel zu dauerhaften Mieterhöhungen. Viele könnten sich dann ihre Wohnung nicht mehr leisten, sagt sie.



## Radentscheid

■ Fast 36.000 Unterschriften hat die Initiative „Radentscheid“ in Frankfurt an das Wahlamt übergeben. Die Initiatoren sehen darin ein deutliches Zeichen dafür, dass die Frankfurter bessere und sichere Radwege wollen. Die Initiative fordert unter anderem, dass pro Jahr Radwege in einer Gesamtlänge von 15.000 Kilometern gebaut werden und 2.000 neue Fahrradparkplätze entstehen.

## Viele Heizungen veraltet

■ Die meisten Heizungsanlagen in Deutschland sind älter als 20 Jahre und müssten nach Ansicht der Schornsteinfeger erneuert werden. Mehr als 70 Prozent aller Heizungen arbeiten wenig effizient. Der Schornsteinfegerverband beklagt, dass nur wenige Heizungsanlagen ausgetauscht würden, auch wenn sie schon älter als 30 Jahre seien.

## Urban Gardening

Urban Gardening, öffentliches Gärtnern in den Städten, liegt im Trend. Dabei ist der Anbau von Obst und Gemüse auf Brachflächen in der Stadt inzwischen in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Die anfängliche Skepsis der städtischen Ämter ist einem gemeinsamen Herangehen mit den Gärtnern gewichen. Vielerorts wird es öffentlich gefördert.

In Frankfurt hat das Grünflächenamt ein eigenes Urban-Gardening-Budget von 100.000 Euro im Jahr. 19 Projekte gibt es mittlerweile in der Stadt. Das Grünflächenamt unterstützt Engagierte inzwischen mit unterschiedlichen Hilfen, wie zum Beispiel dem Liefern von Betonkübeln und Kompost. In Frankfurts Nachbarstadt Offenbach plant die Verwaltung ihre Projekte gleich mit dem Bürger gemeinsam. Über 2.000



Brachen sollen wiederbelebt werden. Aber immer wieder heißt es Abschied nehmen vom eigenen Garten. Viele der Projekte sind nur für eine Zwischennutzung gedacht. Das ist auch genau die Grundidee der Bewegung. Doch ist der städtische Garten erst einmal eingerichtet, haben sich die Nachbarn engagiert, wollen viele ihn nicht mehr hergeben.

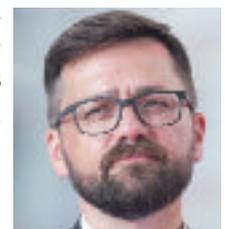
## Vizekanzler Scholz wohnt bei Berliner Lobbyisten

■ Seit Herbst letzten Jahres wohnen Finanzminister **Olaf Scholz** (SPD) und seine Frau **Britta Ernst** in einem Haus des bekannten Berliner Lobbyisten **Siegmar Mosdorf**. Wie „Bild am Sonntag“ und der „Stern“ berichteten ist Mosdorf seit 2002 Gründungspartner der PR- und Lobbyagentur CNC Communications, die intensive Geschäftsbeziehungen zum Finanzministerium unterhält. Organisationen wie Lobbycontrol oder auch Transparency International kritisieren die Nähe des Finanzministers zu dem Lobbyisten.



## Staatliche Regulierungen auf dem Wohnungsmarkt?

■ Mehr staatliche Regulierungen auf dem Wohnungsmarkt fordert der Vorsitzende der SPD-Landtagsfraktion in NRW, **Thomas Kutschaty**. Die private Wirtschaft sei allein nicht in der Lage, die bis zum Jahr 2020 landesweit notwendigen 400.000 neuen Wohnungen zu bauen. Das Land NRW soll außerdem wieder eine eigene Wohnungsbau-Gesellschaft gründen. Der Wohnungsnot im Land entgegenzuwirken, sei „klassische Heimatpolitik“. Damit sprach er an, dass die nordrhein-westfälische Bauministerin **Ina Scharrenbach** (CDU) gleichzeitig auch Heimatministerin ist.



## Zu wenig Geld für Strom

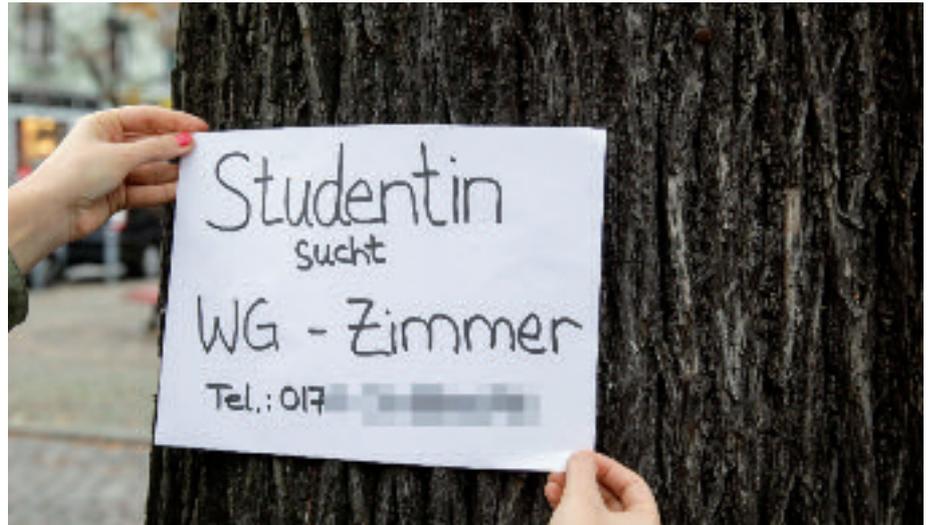
■ Nach Berechnungen des Vergleichsportals Verivox erhalten Hartz-IV-Empfänger auch durch die geplante Erhöhung der Regelsätze zum 1. Januar 2019 nicht genug Geld für Strom. Bei einem Alleinlebenden mit einem Jahresverbrauch von 1.500 Kilowattstunden betrage die Lücke im Bundesdurchschnitt 50 Euro im Jahr. Beziehe der Hartz-IV-Empfänger seinen Strom aus der teuren Grundversorgung, fehlten ihm sogar 101 Euro.

## Hohe Mieten – größeres Problem

■ Zwei Drittel der Frankfurter klagen in einer repräsentativen Umfrage über zu hohe Mieten und knappen Wohnraum. Das ist das Ergebnis der 25. Bürgerbefragung. Ein Jahr zuvor hatte nur die Hälfte der Befragten den Wohnungsmarkt als größtes Problem eingestuft. Auf den Plätzen zwei und drei der größten städtischen Probleme rangierten die Verkehrssituation mit 26 Prozent und die öffentliche Sicherheit mit 17 Prozent.

## Wieder Zuschüsse

■ Ab sofort können private Eigentümer und Mieter wieder Zuschüsse für Maßnahmen zur Barrierereduzierung bei der KfW beantragen. Die Fördermittel für Barrierereduzierung belaufen sich auf 75 Millionen Euro. Für den Einbruchschutz stehen 65 Millionen Euro bereit. Mieter, die Zuschüsse beantragen wollen, sollten sich zuvor fachkundigen Rat bei ihrem Mieterverein holen, rät der Deutsche Mieterbund.



# Studentenwohnungen: Mieten auf Rekordniveau

Für mehr als 400.000 Studienanfänger hat in diesen Wochen der Start ins neue Semester mit der Suche nach einer passenden Wohnung begonnen. Am Studienort müssen Studenten derweil immer tiefer in die Tasche greifen. Beliebteste Wohnform ist und bleibt die WG.

Eine Analyse des Maklerunternehmens Homeday für 75 deutsche Universitäts- und Hochschulstädte zeigt, dass die Mietpreise für diese Wohnform in den letzten drei Jahren um durchschnittlich zwölf Prozent stiegen. In München, Berlin, Stuttgart und Passau beträgt der Aufschlag sogar mehr als 20 Prozent. Die WG-Preise haben in München nicht nur am

stärksten zugelegt, sondern sie sind auch mit Abstand die höchsten. So zahlten Studenten vor drei Jahren für eine 80-Quadratmeter-WG noch 1.140 Euro Kaltmiete. Heute verlangen die Vermieter im Durchschnitt 1.410 Euro. Das sind rund 23 Prozent mehr. Über zehn Euro je Quadratmeter werden im Schnitt auch in Köln, Freiburg, Regensburg, Heidelberg, Hamburg und Berlin fällig.

Deutlich preiswerter wohnen Studenten im Osten der Republik. In Wittenberg, Chemnitz, Magdeburg und Leipzig zahlen sie mit 420 bis 560 Euro oft nur knapp halb so viel wie in den teuren Städten im Westen. Kaum mehr zahlen sie in Bochum, Dortmund und Saarbrücken.



## Hamburg will mehr altersgerechte Wohnformen

■ Hamburgs Bürgermeister **Peter Tschentscher** (SPD) sorgt sich, dass es in Hamburg bald zu wenig altersgerechte Wohnungen gibt. „So differenziert und unterschiedlich die Lebenssituation und Menschen sind, so unterschiedlich müssen auch altersge-

rechte Wohnformen zur Verfügung stehen“, sagte er. Er setzt sich deshalb dafür ein, dass mehr altersgerechte Wohnformen in allen Stadtteilen entstehen. Zuvor hatte Peter Tschentscher gemeinsam mit der Gesundheitsministerin **Cornelia Prüfer-Storcks** (SPD) drei Wohnmodelle für Senioren und pflegebedürftige Menschen in der Stadt besucht.

## Zentrales Immobilienregister

■ Mit der Schaffung eines zentralen Immobilienregisters will der Vorsitzende der Grünen, **Robert Habeck**, die Spekulationen mit Immobilien verhindern. Das Register soll bewirken, dass sich die Eigentümer einer Immobilie „nicht länger hinter du-



### Bayern liegt vorn

■ Beim Flächenverbrauch liegt Bayern bundesweit an der Spitze. Tag für Tag werden 12,1 Hektar Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke neu in Anspruch genommen. Das sei deutlich mehr als in anderen Bundesländern, heißt es in einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Bleibt es bei diesem starken Flächenverbrauch, würde der Freistaat im Jahr 2030 mehr als ein Drittel der dann zulässigen bundesweiten Flächeninanspruchnahme (30 Hektar) für sich benötigen.

### Mietentscheid gestartet

■ Mit einem Bürgerbegehren will eine Frankfurter Initiative den Bau von mehr Sozialwohnungen und niedrigere Mieten durchsetzen. Dafür sammelt sie in den kommenden Monaten Unterschriften. Zu den Forderungen der Initiative gehört, dass die stadteigene Wohnungsbau-Gesellschaft ABG nur noch geförderten Wohnraum schaffen soll und alle Mieter, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, maximal 6,50 Euro pro Quadratmeter zahlen sollen. Mindestens 20.000 Unterschriften braucht das Bündnis, um mit der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum ins Stadtparlament zu kommen.

## Berlin: Streit um Schlafplätze

Die Ankündigung der Berliner Verkehrsbetriebe, ihre jahrelange Praxis, bestimmte Bahnhöfe im Winter nachts für Obdachlose zu öffnen, überdenken zu wollen, ist auf harte Kritik gestoßen.



Die Verkehrsbetriebe begründeten ihre Überlegungen vor allem mit Sicherheitsbedenken. Da nachts der Starkstrom im Gleisbereich eingeschaltet bleibe, bestehe Lebensgefahr für die Obdachlosen. Sie begäben sich mitunter in größte Lebensgefahr, kletterten beispielsweise unter Bahnsteige oder liefen in Tunnel.

Unterstützung bekommt die BVG von

der Stadtmission. U-Bahnhöfe seien kein Ort für obdachlose Menschen, sagte deren Sprecherin Ortrud Wohlwend. Berlin brauche mehr dezentrale Tagesstätten für obdachlose Menschen. „Die Verantwortung bei diesem gesamtgesellschaftlichen Thema darf nicht an einen Verkehrsbetrieb delegiert werden“, sagte Wohlwend der dpa.



### Lange Lene feiert Geburtstag

■ Die „Lange Lene“ in Leipzig feiert Geburtstag. Der längste Plattenbau Sachsens und einer der längsten Wohnblocks in Deutschland wurde am 28. September 50 Jahre alt. Gut zwei Wochen zuvor feierte die Eigentümerin, die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB), mit den neuen und alten Bewohnern. Im Innern des Baus verbindet ein Mittelgang die Wohnungen der vier Hauseingänge miteinander. Ein Spaziergang von einer bis zur anderen Seite dauert etwa fünf Minuten.

Etwa 60 Prozent aller Mieter sind 65 Jahre und älter. Der Wohnblock wurde zwischen 1966 und 1968 erbaut. Der Name des 335 Meter langen Plattenbaus lehnt sich an den Straßennamen an, an der er liegt: die Lene-Voigt-Straße in Leipzig-Probsteida. Zur Jahrtausendwende wurde der Plattenbau saniert. 1999 wurde er unter Denkmalschutz gestellt. Begründung: Der Block sei ein „seltenes Dokument sozialistischen Städtebaus“. In den 795 Wohnungen leben rund 1.300 Menschen.

biosen Briefkastenfirmen in Steueroasen verstecken“ können. Zusätzlich fordert er, sogenannte Sharedeals, bei denen Teile von Firmen inklusive der Immobilien verkauft werden, um Grunderwerbssteuer zu umgehen, zu verbieten.

### Klaus Lemke soll nach fast 40 Jahren ausziehen

■ Die schlimme Situation auf dem Münchener Wohnungsmarkt macht auch vor Prominenten nicht halt. So muss Regisseur **Klaus Lemke** (77) nach fast 40 Jahren aus seiner Mietwohnung ausziehen, berichtet die „Bild“. Sein Vermieter habe Eigenbedarf angemeldet. Lemke muss zum 1. März ausziehen. Der „Bild“ sagte Lemke: „Ich will hier nicht weg. Und wenn es so weit ist, müssen sie mich schon aus der Wohnung tragen.“



### Gegen die Hitze wappnen

■ Der Hauptgeschäftsführer des Städte- und Gemeindebundes, **Gerd Landsberg**, fordert angesichts der dauerhaften Dürre Vorkehrungen für künftige Hitzewellen. Dem Handelsblatt sagte er: „Wir müssen uns in Zukunft darauf einstellen, dass die Sommer sehr heiß und niederschlagsarm werden.“ Konkret schlug er eine verbesserte Wasserversorgung, zusätzliche Speicherkapazitäten, mehr Grün in den Städten sowie den Anbau von Pflanzen in Grünanlagen und in kommunalen Wäldern vor, die für den Klimawandel besser gewappnet sind.



Die Bundespolitik hat das Thema Wohnen zwar oben auf ihre Agenda gestellt, konkrete Verbesserungen für Mieter sind jedoch kaum zu sehen. Verbände, Vereine und Initiativen schließen sich nun zusammen – für eine andere Mietenpolitik

Rund 300 Menschen waren am 20. September zum Alternativen Wohngipfel gekommen – angemeldet hatten sich mehr, aber der Platz im Berliner Umweltforum, einer ehemaligen Kirche, reichte nicht aus, um alle Interessierten unterzubringen. Über mangelnde Vielfalt konnte sich dennoch niemand beklagen: Vom neun Monate alten Baby, dessen Papa keine größere Wohnung für seine Patchworkfamilie findet, bis zum fast 80-jährigen Mieteraktivisten – alle waren dabei. Drinnen erarbeiteten die Teilnehmer in 15 ausgebuchten Workshops ihre Forderungen an die Bundesregierung, draußen malten bei Sonnenschein Freiwillige die gesammelten Vorschläge auf die Plakate für die Kundgebung am nächsten Tag.

### 55 Forderungen

Zum Alternativgipfel eingeladen hatten neben dem Deutschen Mieterbund auch der Deutsche Gewerkschaftsbund, die Sozialverbände Paritätischer und VdK, die BAG Wohnungslosenhilfe und das Bündnis Mietenwahnsinn. Der Berliner Mieterverein übernahm einen Großteil der Organisation und die Vernetzung der Mieterinitiativen. Genauso vielfältig wie die Interessen der Teilnehmer lesen sich die gemeinsam erarbeiteten 55 Forderungen. Die Palette reicht vom Mietenstopp bis zum Ende der Spekulation mit Boden, von besserem Schutz für Kleingewerbe über neue Formen der Mietergenossenschaften, von mieterfreundlicher energetischer Sanierung über den Abbau von Diskriminierung am Wohnungsmarkt.



# Zwei Gipfel

Im Mittelpunkt der mietrechtlichen Forderungen steht neben dem Kündigungsschutz eine verschärfte Mietpreiskontrolle ohne die bisherigen Ausnahmen sowie die Einführung von Bußgeldern für Vermieter bei Verstößen. Eine weitere zentrale Forderung ist, dass die Mieten nicht um mehr als zwei Prozent pro Jahr erhöht werden dürfen und dass die Modernisierungsumlage abgeschafft oder zumindest auf vier Prozent beschränkt wird. Über eines waren sich alle einig: Die Wohnungs- und Mietenpolitik der Bundesregierung reicht nicht aus, um den Mangel an Wohnraum zu beseitigen. Über eine Million vor allem bezahlbare Wohnungen fehlen, und es werden immer mehr, weil nicht genug neue gebaut

werden und zudem zehntausende Sozialwohnungen jedes Jahr aus der Bindung fallen. Nicht nur der Mieterbund findet, dass der dramatisch steigenden Wohnkostenbelastung der Haushalte und der zunehmenden Verdrängung kaum etwas entgegengesetzt wird, das konnte man den Reden von Politikern wie Caren Lay (Die Linke), Chris Kühn (Die Grünen), von Wissenschaftlern wie dem Stadtsoziologen Andrej Holm und Verbänderevertoren wie Verena Bentele (VdK), Sabine Bösing (BAG Wohnungslosenhilfe), Ulrich Schneider (Der Paritätische) sowie den vielen Wortmeldungen von Aktivisten und Betroffenen in den Workshops entnehmen.

Neben privaten Mietern fürchten dem-



Die Teilnehmer des Alternativen Wohngipfels vor dem Umweltforum in Berlin

# in zwei Tagen

nach auch Kita-Träger, kleine Läden und Eckkneipen, dass sie bald unter der Last der Wohnkosten zusammenbrechen oder vom Vermieter „heraussaniert“ werden, sie stehen der Verdrängung aus ihren Kiezen teils fassungs- und hilflos gegenüber. Bundes- und Landespolitik bedienen in der Hauptsache die Bedürfnisse der Immobilien-, Bau- und Finanzwirtschaft und leisteten der Spekulation mit Wohnraum und Boden Vorschub, lautet die gemeinsame Kritik.

Und das hat gesamtgesellschaftliche Auswirkungen: Von den Wohnkosten hängt nicht nur die Lebensweise einer Person oder einer Familie ab, sondern das soziale Gefüge. Rentner, Sozialleistungsbezieher, Niedrigverdiener und in-

zwischen auch Menschen mit mittlerem Einkommen werden aus den Innenstädten verdrängt. So verschlechtere sich nicht nur die soziale Durchmischung der Städte, durch die zunehmende Zahl der Pendler steige auch das Verkehrsaufkommen und die Umweltbelastung, gab Stefan Körzell vom DGB zu bedenken. Und die Mietpreisexplosion belastet die Verbände: „Wichtige soziale Arbeit lässt sich nicht leisten, wenn die Wohnungsfrage nicht gelöst ist“, sagte Ulrich Schneider. Wenn Demenzkranken-WGs oder Kitas die Mietverträge gekündigt würden, sei es fast unmöglich, neue Standorte zu finden. Auch bekämen straffällig gewordene Menschen nach der Haft keine Wohnung, daran könne

die Resozialisierung scheitern. Betroffen gemacht habe ihn der Fall einer Frau, die mit zwei Kindern seit 18 Monaten in einem Zwölf-Quadratmeter-Zimmer im Frauenhaus lebe, weil sie keine bezahlbare Wohnung finde. Der VdK kritisierte, es fehle nicht nur an bezahlbarem Wohnraum – etwa für die geschätzt 860.000 Wohnungslosen bundesweit –, sondern auch an barrierefreien Wohnungen. Für Rentner oder Körperbehinderte sei ein selbstständiges Leben zuhause ohne Umbauten kaum möglich.

Der Alternative Wohngipfel sollte dem zweieinhalbstündigen Wohngipfel der Regierung mit rund 120 Teilnehmern etwas entgegensetzen. Auf Einladung der Kanzlerin kamen hier Bundesminister,



**Presseunterrichtung nach dem Wohngipfel durch Olaf Scholz, Vizekanzler, Städte- und Gemeindebund-Präsident Roland Schäfer, Tobias Hans, Ministerpräsident des Saarlandes, Bundeskanzlerin Angela Merkel, Horst Seehofer (verdeckt), Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat und Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin (v. l.)**

Ministerpräsidenten, kommunale Spitzenverbände, diverse Fachverbände – vor allem der Bau- und Immobilienwirtschaft – zusammen.

### 60 Sekunden Redezeit für DMB-Präsident Rips

Unter den Teilnehmern war Mieterbund-Präsident Franz-Georg Rips, dem gerade einmal 60 Sekunden Redezeit zustanden. Außer Absichtserklärungen hatte vom Treffen im Kanzleramt niemand allzu viel erwartet. Kurz zuvor hatte das Ka-

binett noch schnell zwei Gesetzentwürfe beschlossen: Das von Justizministerin Katarina Barley ausgearbeitete Mietrechtsanpassungsgesetz soll die Mietpreisbremse verschärfen und Mieterhöhungen nach Modernisierungen begrenzen. So muss der Vermieter vor Abschluss eines Vertrages unter anderem über die Höhe der Vormiete informieren. Soll die neue Miete um mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, muss der Vermieter das vorab begründen. Künftig dürfen Vermieter auch nur noch acht statt elf Prozent der Modernisierungskosten

auf die Miete umlegen. Das gilt allerdings nur für fünf Jahre und nur dort, wo der Wohnungsmarkt angespannt ist. DMB-Direktor Lukas Siebenkotten kritisiert, dass die Hauptprobleme der Mietpreisbremse ungelöst bleiben. So bestünden die Ausnahmen fort und die Bremse gelte nicht flächendeckend. Und vor allem: „Eine wirkungsvolle Sanktion für Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten, gibt es weiterhin nicht.“ Die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach einer Modernisierung müssten auf vier Prozent



und höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter begrenzt werden.

Daneben liegt auch ein Gesetzesvorschlag des Finanzministeriums auf dem Tisch. Er sieht Steueranreize für Investoren vor, die Mietwohnungen bauen. Sie sollen – zusätzlich zu den regulären zwei-prozentigen Abschreibungen – eine auf vier Jahre befristete Sonderabschreibung von fünf Prozent im Jahr geltend machen können. Dafür dürfen die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Wohnungen allerdings 3.000 Euro pro Quadratmeter (ohne Grundstück) nicht überschreiten, damit keine Luxuswohnungen gefördert werden. Auch müssen Bauherren zusichern, dass sie die Wohnungen mindestens zehn Jahre lang nicht in Eigentum umwandeln. Die Mieterbund kritisiert vor allem, dass gefördert wird, ohne eine Mietobergrenze festzulegen. „Wohnungsanbieter werden natürlich die hohen Marktmieten fordern“, so Mieterbund-Präsident Rips. Zudem bestehe die Gefahr, dass eher in billigeren ländlichen Regionen gebaut werde als dort, wo Wohnraum dringend gebraucht werde. Dieser bundespolitische Aktionismus im Vorfeld des Wohngipfels sollte vor allem



**Reiner Wild (Berliner Mieterverein), Karin Baumert (Bündnis Mietenwahnsinn), Caren Lay (MdB, Die Linke), Klaus Mindrup (MdB, SPD), Lukas Siebenkotten (Deutscher Mieterbund), Chris Kühn (MdB, Die Grünen) (v. l.) diskutierten über die Ergebnisse des Alternativen Wohngipfels**



Vor dem Kanzleramt bekam Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD) 70.900 Unterschriften überreicht und versprach Lukas Siebenkotten (Deutscher Mieterbund) und Magnus Hengge (Bündnis Mietenwahnsinn) (v. l.), sich bald wieder mit Mieteraktivisten und Verbänden zu treffen

eines zeigen: Bezahlbares Wohnen ist der Koalition wichtig. Doch selbst dem Koalitionspartner SPD gehen die Anstrengungen nicht weit genug. Wohl auch deshalb hatte Justizministerin Barley die Ausrichter des Alternativen Wohngipfels am 13. September zum Meinungsaustausch eingeladen. Für den Mieterbund erklärte Lukas Siebenkotten der Ministerin, was er

## Mietenwahnsinn Hessen

### Demo in Frankfurt:

Gegen den Mietenwahnsinn – für mehr bezahlbare Wohnungen

**Samstag, 20. Oktober 2018**

Start: **13.00 Uhr**

Hauptbahnhof Frankfurt

**Kommen Sie und machen Sie mit.**

reicht werden muss: etwa ein besserer Kündigungsschutz für Mieter oder sichere Mietverhältnisse für soziale Träger und Kleingewerbemieter. Am 21. September, dem Tag des Koalitionsgipfels, traf man sich erneut mit Barley – bei der Übergabe von 70.900 Unterschriften gegen Mietwucher und Bodenspekulation, die das Bündnis Mietenwahnsinn innerhalb von zwei Wochen gesammelt hatte. Magnus

Hengge, Mitinitiator der Kreuzberger Nachbarschaftsinitiative Bizim Kiez, überreichte sie vor dem Kanzleramt, und Barley versprach, sich nach dem Gipfel noch einmal mit den Verbänden zusammenzusetzen.

Das ist nötig, denn die Beschlüsse, die am Nachmittag aus dem Kanzleramt veröffentlicht wurden, sind nicht geeignet, die Befürchtungen der Verbände zu zerstreuen: Über die halbherzigen Gesetze und das vom Mieterbund ebenfalls kritisierte bereits beschlossene Baukindergeld hinaus gab es wenig, das geeignet wäre, Mieter besser zu schützen. 2020 werden demnach die Reichweite und der Leistungsumfang des Wohngelds verbessert. Auch wird die Berechnung des Mietspiegels angepasst, künftig sollen Mietverträge der letzten sechs und nicht wie bisher der letzten vier Jahre einbezogen werden. Der Mieterbund fordert aber, die Berechnung mindestens auf Grundlage der letzten zehn Jahre durchzuführen, das „hätte eine noch stärker preisdämpfende Wirkung für die Mietpreisentwicklung im Wohnungsbestand“, so Siebenkotten. Zudem könne kaum von einer Stärkung des sozialen Wohnungsbaus gesprochen

werden, wenn die Fördermittel des Bundes von derzeit 1,5 Milliarden Euro auf je eine Milliarde Euro in den Jahren 2020 und 2021 abgesenkt würden, kritisieren der Mieterbund sowie die Gewerkschaften DGB und IG BAU.

## Anfang einer bundesweiten Mieterbewegung

Vorschläge, wie das Mietenproblem tatsächlich gelöst werden kann, wurden nicht im Kanzleramt laut, sondern auf dem Washingtonplatz vor dem Berliner Hauptbahnhof. Mehrere tausend Menschen hatten sich zeitgleich zum Regierungsgipfel versammelt und ihre Forderungen zu Gehör gebracht. Die Demonstration ist nur eine von mehreren in diesem Jahr, bei der Mieter für ihre Rechte auf die Straße gingen. So versammelten sich im April 20.000 Menschen in Berlin, Mitte September waren es über 11.000 in München. Für den 20. Oktober hat das Bündnis Mietenwahnsinn Hessen zu einer Kundgebung in Frankfurt am Main aufgerufen. Die Aktionen und der Alternative Wohngipfel sollen nicht das Ende, sondern der Anfang einer bundesweiten Mieterbewegung sein.

# Lautstark



Lukas Siebenkotten,  
Direktor des  
Deutschen  
Mieterbundes

Die Mieterinnen und Mieter sind es leid. Immer öfter und immer lautstärker gehen sie auf die Straße, um ihrem Unmut über steigende Mieten, fehlende Wohnungen und Verdrängung aus den angestammten Stadtquartieren Luft zu machen.

Während Bundeskanzlerin Angela Merkel zum Wohngipfel ins Kanzleramt eingeladen hatte, versammelten sich draußen auf dem Washingtonplatz vor dem Berliner Hauptbahnhof mehrere tausend Menschen, um zeitgleich den Forderungen der Betroffenen Gehör zu verschaffen. Im April waren schon einmal 20.000 Menschen in Berlin auf die Straße gegangen. Im September demonstrierten 11.000 Mieterinnen und Mieter in München. Das Bündnis Mietenwahnsinn Hessen hat für den 20. Oktober zu einer großen Kundgebung in Frankfurt/Main aufgerufen.

Die große Koalition verspricht den Mietern, die aus den Fugen geratenen Wohnungsmärkte zu regulieren. Der Erfolg hält sich bisher in Grenzen. Das Immobilienportal ImmoWelt berichtete, dass sich die Angebotsmieten in nur fünf Jahren um 30 bis 50 Prozent verteuert haben. Die notwendige energetische Modernisierung wird in den Händen einiger Vermieter immer stärker zu einem Instrument zur Mieterverdrängung.

Die bisherigen Beschlüsse haben wenig gebracht. Auch die neuen Vorschläge reichen bei weitem nicht aus, die Situation zu verbessern und genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Schnelle Entscheidungen tun aber Not. Ansonsten ist der soziale Frieden in unserem Land in Gefahr.



## Die Mieten steigen und steigen

Der Anstieg der Mieten hält unvermindert an. Im zweiten Quartal 2018 stiegen die Wiedervermietungs-mieten um 5,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Im ersten Quartal waren es sogar 5,5 Prozent

Sie kletterten damit im Bundesdurchschnitt mehr als doppelt so schnell wie die allgemeine Inflationsrate. Die Zahlen stammen aus einer Antwort des für den Bau zuständigen Innenministeriums. Nachzulesen sind sie in einer Antwort auf eine Anfrage des Grünen-Abgeordneten Chris Kühn. Ermittelt hat sie das Ministerium aus Angeboten von Online-Immobilienplattformen und Online-Wohnungsbörsen, die verschiedene Tageszeitungen auf ihren Internetseiten anbieten. Die anhaltende Steigerung der Mietpreise vor allem in Großstädten bestätigen

auch einzelne veröffentlichte Studien. Der Immobilienberater ImmoConcept gibt für die Wiedervermietungs-mieten in der Bankenstadt Frankfurt rund 14 Euro je Quadratmeter an. Das sind fünf Prozent mehr als vor einem Jahr. Betrachtet man die letzten zehn Jahre, schlägt ein Plus von 38,5 Prozent zu Buche. Neubaumieten sind mit 15,30 Euro je Quadratmeter noch teurer.

Die 14 größten Städte Deutschlands werden teurer und teurer. Das Immobilienportal ImmoWelt machte für die 14 größten Städte zwischen 2008 und 2018 einen rasanten Anstieg der Mieten aus. So zahl-



## Weniger Haushalte erhalten Wohngeld

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Haushalte, die Wohngeld bekommen, gesunken. 592.000 Haushalte erhielten bundesweit Ende 2017 aufgrund ihres geringen Einkommens den Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums. Nach dem Anstieg der Wohngeldempfänger im Jahr 2016, in dem das Wohngeld an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst worden war, ging die Zahl der Wohngeldempfänger nun wieder um rund 40.000 zurück. Ohne Anpassung des Wohngeldes an die sich verän-

dernden Einkommen oder Mieten wird sie weiter deutlich in diesem und auch im nächsten Jahr zurückgehen. Die zu erwartenden Mietsteigerungen werden nicht automatisch aufgefangen.

Eine Anpassung des Wohngeldes ist frühestens für das Jahr 2020 geplant. Beim Wohngipfel (siehe Seiten 8 bis 11) hat die Bundesregierung dies zumindest in Aussicht gestellt. Ob es allerdings dann zu einem dynamisierten Wohngeld kommt, das sich automatisch an die Einkommens- und Mietentwicklung anpasst, ist ungewiss.

## Millionen für den Städtebau

Der Bund stellt auch in diesem Jahr wieder 790 Millionen Euro an Städtebaufördermitteln zur Verfügung. Dazu kommen 200 Millionen Euro im sogenannten Investitionspakt Soziale Integration im Quartier.

Mit den Geldern werden Jahr für Jahr Kommunen bei der Umsetzung von städtebaulichen Projekten unterstützt. Die Mittel stoßen dabei erhebliche Folgeinvestitionen an. Für das Jahr 2018 wird von einem durch die Förderung ausgelösten Gesamtinvestitionsvolumen von rund 12,1 Milliarden Euro ausgegangen. Von den Fördermitteln profitieren im hohen Maße die klein- und mittelständigen Unternehmen vor Ort.

Der Großteil der Fördermittel geht in

Programme zur Förderung der Innenentwicklung (110 Millionen Euro), die Förderung benachteiligter Quartiere im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ (190 Millionen Euro) und den sogenannten Stadtumbau zur Anpassung an den demographischen und strukturellen Wandel in den östlichen Bundesländern (140 Millionen Euro) und in den westlichen Bundesländern (120 Millionen Euro). Zum Erhalt historischer Stadtkerne und Stadtquartiere stellt der Bund 110 Millionen Euro zur Verfügung. 70 Millionen Euro sind dem Bund die Sicherung und die Daseinsvorsorge im ländlichen und dünn besiedelten Raum wert. 50 Millionen Euro fließen in das Projekt „Zukunft Stadtgrün“.

ten die Mieter in Berlin im ersten Quartal 2018 mehr als doppelt so viel wie noch vor zehn Jahren. Während die Bundeshauptstadt 2008 mit 5,60 Euro je Quadratmeter noch am günstigsten in der Preisklasse lag, müssen die Mieter im Schnitt dort heute 11,40 Euro zahlen. Das ist eine Preissteigerung von 104 Prozent. Berlin führt damit das Ranking der höchsten Mietsteigerungen in den letzten zehn Jahren deutlich an. Auf den Rängen dahinter folgen München mit einer Steigerungsrate von 61 Prozent, Nürnberg mit 54 Prozent, Hannover mit 52 Prozent und Hamburg mit 49 Prozent.

### München bleibt teuerste Stadt

Teuerste Stadt ist und bleibt München mit 17,90 Euro je Quadratmeter. Dahinter folgen Frankfurt (13,80 Euro), Stuttgart (12,30 Euro) und Hamburg (11,90 Euro). Berlin ist mit 11,40 Euro auf den fünften Platz vorgerückt.

Immwelt betrachtet auch den Anstieg der letzten fünf Jahre. Den Bericht dazu überschreibt das Portal mit „So stark stiegen die Mieten unter der GroKo“. Auch bei diesem Vergleich liegt Berlin mit 52 Prozent Mietsteigerung seit 2013 an der Spitze. Vor fünf Jahren lag der Quadrat-

meterpreis noch bei 7,50 Euro. Den zweithöchsten Mietenanstieg verzeichnete Augsburg mit 40 Prozent. Erst dann folgt München mit 35 Prozent. Immwelt kommt aufgrund dieses Fünf-Jahres-Trends zu dem Ergebnis, „dass sich in den vergangenen fünf Jahren unter der

GroKo (große Koalition aus CDU/CSU und SPD) die Mietpreise zum Teil horrend gesteigert haben“. Von den untersuchten 80 größten Städten Deutschlands sind in 79 die Mieten gestiegen. Lediglich in Rostock gaben sie im gleichen Zeitraum nach.



Andrea Nahles (SPD) und der Direktor des DMB Lukas Siebenkotten im Gespräch beim Vorwärts-Fest

## SPD fordert Mietenstopp

Die im Koalitionsvertrag vereinbarten Mietrechtskompromisse und die im Bundeskabinett beschlossenen Änderungen gehen selbst der SPD nicht weit genug. Anfang September veröffentlichten die SPD-Vorsitzende Andrea Nahles und ihr Vize Thorsten Schäfer-Gümbel deshalb einen Zwölf-Punkte-Plan mit weitreichenden Forderungen zur Mieten- und Wohnungspolitik.

Kernpunkt ist ein Mietenstopp für alle bestehenden Mietverhältnisse in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dort dürften die Mieten für die nächsten fünf Jahre nur um die Höhe der Inflationsrate steigen, schreiben die Politiker in ihrem Papier. Für Eigenbedarfskündigungen sollen zudem schärfere Regeln gelten, auch soll es grundsätzlich schwerer werden, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Nahles und Schäfer-Gümbel fordern auch ein Ende der missbräuchlichen Praxis sogenannter Share-Deals. Dabei umgehen Immobilienunternehmen die Grunderwerbssteuer, indem sie nicht Gebäude und Grundstücke di-

rekt kaufen, sondern Anteile an Firmen, denen diese Objekte gehören. Weiter fordern die beiden SPD-Spitzenpolitiker langfristige Preis- und Belegungsbindungen für öffentlich geförderte Wohnungen sowie den Aufbau eines gemeinwohlorientierten Wohnungsbestandes. Bodenspekulation müsse verhindert, Baurecht mit Baupflichten verbunden und ein Flächen- und Immobilienregister geschaffen werden.

### Scholz legt nach

Der stellvertretende SPD-Bundesvorsitzende und Bundesfinanzminister Olaf Scholz spricht sich in einem Gastkommentar im Handelsblatt für ein Verbot der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum aus. Ein solches Verbot „wäre ein noch wirksames Mittel, um Mieter zu schützen“. Außerdem würde es Geld „von Investoren in den nötigen Neubau lenken, statt Spekulationen mit Bestandsbauten zu befördern“. Schließlich schlägt er vor, den Missbrauch bei den Eigenbedarfskündigungen einzuschränken.

## Drohungen nach „Fest der Vielfalt“

Am 22. August war AfD-Chef Alexander Gauland nach Darmstadt gekommen, um für das Programm seiner rechtspopulistischen Partei zur hessischen Landtagswahl am 28. Oktober zu werben. Rund 30 zivilgesellschaftliche Initiativen – darunter der DGB, Kirchen und der Mieterbund Darmstadt – organisierten daraufhin ein „Fest der Vielfalt“; sie wollten zeigen, dass fremdenfeindliche Positionen in ihrer Stadt keinen Platz haben. Doch nach der friedlichen Veranstaltung wurden mehrere Menschen von AfD-Sympathisanten bedroht. Die Grünen-Stadträtin Nicole Frölich, Vorstand im örtlichen Mieterbund, erhielt anonyme Hass-Mails und Fotos eines brennenden Hauses mit eindeutig bedrohlicher Aussage. Nach den Absendern sucht die Polizei noch.

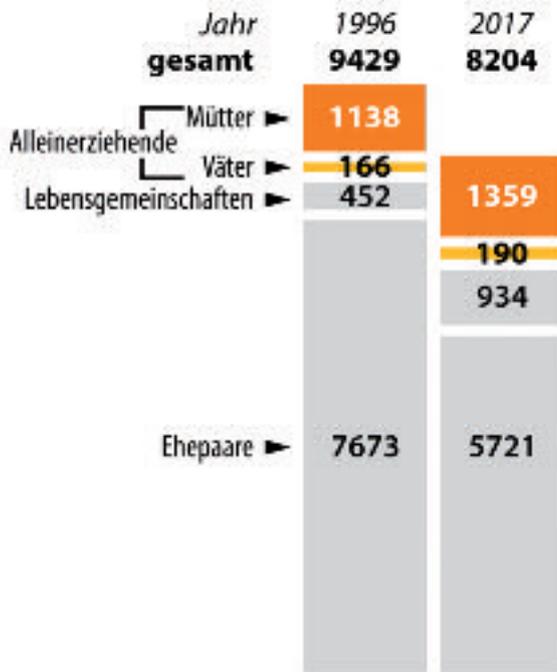
Auch beim Darmstädter Mieterbund und beim Bundesverband kamen beleidigende Mails an. Drei Mitglieder hätten zudem gekündigt, weil sie mit der Beteiligung des Mieterbundes am „Fest der Vielfalt“ nicht einverstanden seien, sagt Margit Heilmann, Geschäftsführerin in Darmstadt. Doch das hält sie nicht davon ab, solche Aufrufe zu unterstützen: „Die AfD ist eine demokratisch gewählte Partei, aber sie ist keine demokratische Partei“, sagte sie. Fremdenfeindlichkeit dürfe man nicht hinnehmen.

### Unions-Abgeordnete für mehr Mieterschutz

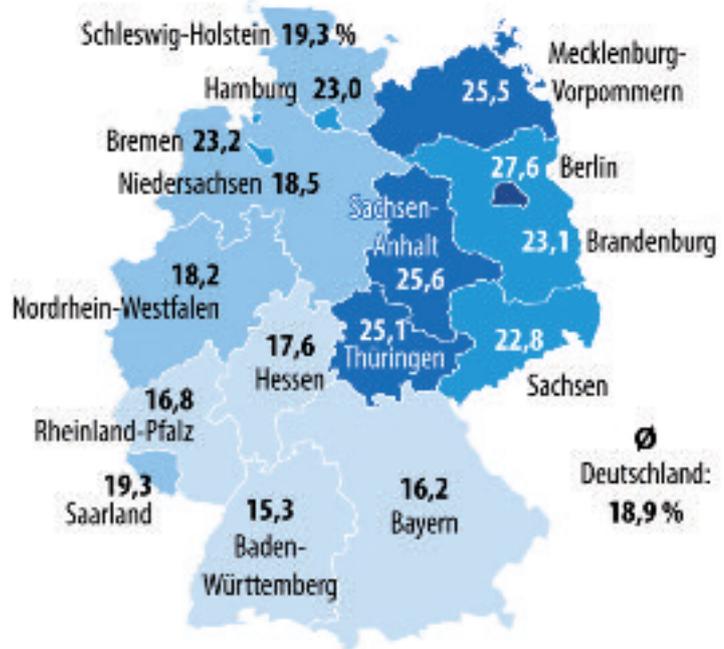
Sechs Bundestagsabgeordnete aus CDU und CSU setzen sich für eine mieterfreundlichere Bundespolitik ein. In einem Brief an Bundesinnenminister Horst Seehofer und die CDU-Bundestagsfraktion forderten sie eine bundesweite Begrenzung der Modernisierungumlage auf die Höhe der örtlichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent.

## Alleinerziehende in Deutschland

In diesen Familienformen lebten minderjährige Kinder, in Tausend



Anteil Alleinerziehender an allen Familien mit minderjährigen Kindern 2017, in Prozent



dpa•28844

Quelle: Statistisches Bundesamt

# Von Armut bedroht

Das Armutsrisiko von Alleinerziehenden ist in den vergangenen Jahren leicht gesunken. Es liegt aber immer noch weit über dem Bevölkerungsdurchschnitt. Das geht aus den neuesten Zahlen des Statistischen Bundesamtes hervor.

Im Jahr 2011 waren noch 37,1 Prozent der Erwachsenen und Kinder, die im Haushalt eines Alleinerziehenden leben, von Armut bedroht. Bis 2016 ging diese Quote auf 32,6 Prozent zurück. In Haushalten, in denen zwei Erwachsene mit Kinder leben, waren allerdings nur elf Prozent von

Armut bedroht. Mittlerweile handelt es sich bei jeder fünften Familie um einen Alleinerziehenden-Haushalt. Ihr Anteil an den Familien stieg in den vergangenen 20 Jahren von 14 auf 19 Prozent.

90 Prozent der Alleinerziehenden sind Frauen. Nur 27 Prozent davon gehen bis zum dritten Geburtstag des Kindes einer Erwerbstätigkeit nach. Mehr als die Hälfte der nicht erwerbstätigen Mütter ist an der Aufnahme einer Arbeit interessiert. Fehlende Betreuungsmöglichkeiten, familiäre, aber auch persönliche Gründe stehen dem oft entgegen.

Unter Statistikern gelten Personen immer dann als armutsgefährdet, wenn ihnen weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens zur Verfügung stehen.

Mit einer Quote von 32,6 Prozent ist die Armutsgefährdung von Alleinerziehenden beinahe doppelt so hoch wie im bundesdeutschen Haushaltsdurchschnitt (16,5 Prozent).

Von der Armut sind insbesondere die Kinder betroffen. Die Tafel berichtet, dass von ihren 1,5 Millionen Nutzern ein Drittel Kinder und Jugendliche sind.

### 82,5 Millionen Einwohner

■ Ende 2016 lebten in Deutschland 82,5 Millionen Menschen. Das sind laut Statistischem Bundesamt 346.000 (plus 0,4 Prozent) mehr als im Vorjahr. Der Bevölkerungsanstieg ist wie bereits in den Vorjahren auf den Anstieg der Zuwanderung zurückzuführen. So zogen knapp 500.000 (2015: 1,1 Millionen) mehr Menschen nach Deutschland als weggezogen.

### Immer kleinere Haushalte

■ Die Haushalte in Deutschland werden immer kleiner. Im Schnitt waren es 2,01 Personen im Jahr 2016. 15 Jahre zuvor waren es noch 2,27. Die kleinsten Haushalte gibt es in den Stadtstaaten Berlin (1,80 Personen), Hamburg (1,85 Personen) und Bremen (1,87 Personen). In Flächenländern leben mehr Menschen zusammen, in Baden-Württemberg zum Beispiel 2,10.

### Über 40 Millionen Wohnungen

■ Ende 2017 gab es in Deutschland knapp 42 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Das waren 1,7 Millionen oder 3,7 Prozent mehr als im Vergleich zum Jahr 2010. Die Wohnfläche je Wohnung belief sich Ende 2017 auf durchschnittlich 91,8 Quadratmeter, die Wohnfläche je Einwohner auf 46,5 Quadratmeter. Sie stieg damit um 1,5 Quadratmeter seit 2010.

### Mietspiegel für Meerbusch geplant

■ **Düsseldorf** - Die Haus- und Grundbesitzervereine aus Düsseldorf und Neuss sowie der Mieterverein Düsseldorf haben sich darauf verständigt, erstmals einen Mietspiegel für Meerbusch herauszugeben. Im Rahmen von Mieterhöhungen wird derzeit auf die Mietspiegel von Düsseldorf, Kaarst oder Neuss zurückgegriffen. In einem Fall wurde die ortsübliche Miete mit unterschiedlicher Gewichtung sogar aus allen drei Mietrichtwerttabellen zusammengesetzt. Da in Meerbusch die Mietpreisbremse gilt, ist die Existenz eines eigenen Mietspiegels dringend erforderlich.

### Projektwoche der Wiesbadener Jugendkirche

■ **Wiesbaden** - Im Rahmen einer Projektwoche der Wiesbadener Jugendkirche Kana führte der Mieterbund Wiesbaden eine Veranstaltung zum Thema „Die erste eigene Wohnung – Auszug aus dem Hotel Mama“ durch. Zur Veranstaltung erschienen viele Jugendliche und junge Erwachsene, die demnächst beabsichtigen, aus dem elterlichen Haushalt auszuziehen. Nach einer unterhaltsamen Präsentation stellten die Jugendlichen der Geschäftsführerin des Mieterbundes Wiesbaden, Eva-Maria Winckelmann, viele Fragen zum Thema.



Einige Teilnehmer der Veranstaltung

### Mehr Sozialwohnungen möglich

■ **Kiel** - Bei guten Förderbedingungen sind in Niedersachsen 40.000 neue Sozialwohnungen bis 2030 möglich. Davon geht Niedersachsens Bauminister Olaf Lies (SPD) aus. Eine solch große Anzahl würde sich positiv auf die Preis- und Mietenentwicklungen im gesamten Land auswirken. Die derzeitige Fertigstellungsrate von 1.000 Wohnungen im Jahr müsste aber vervierfacht werden. Unterdessen ist die Zahl der Sozialwoh-

## Mangel und Leerstand nah beieinander

■ **Schwerin** - Wohnungsmangel und Leerstand liegen mitunter nah beieinander. Während in Rostock und Greifswald ab Oktober wegen der hohen Nachfrage die Mietpreisbremse gilt, werden in 15 anderen Städten des Landes in diesem Jahr 700 leerstehende Wohnungen mit Fördermitteln von Land und Bund abgerissen. Allein in Tessin und Neustrelitz sind

es rund 250. Der Abriss – behördentechnisch auch Rückbau genannt – wird mit fast 2,4 Millionen Euro aus Städtebaufördermitteln unterstützt. Seit dem Start des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 sind in Mecklenburg-Vorpommern rund 29.400 Wohnungen der Abrissbirne zum Opfer gefallen. Dafür gab es rund 100 Millionen Euro Finanzhilfen.

## Wohnen nicht dem Markt überlassen



Kamen zum Meinungsaustausch zusammen (v. l.): Stellvertretender Vorsitzender Harald Kühlborn, MdB Esther Dilcher, MdL Dr. Ralf Stegner, Stadträtin Esther Kalveram, Vorsitzender Dr. Willi Hilfer und MdB Timon Gremmels

■ **Kassel** - Wohnen ist ein Grundrecht, das man nicht dem Markt überlassen kann. Darin waren sich die Spitzen des Mieterbundes Nordhessen und Vertreter der SPD bei einem Meinungsaustausch einig. Der stellvertretende Bundesvorsitzende der SPD, Ralf Stegner, und die beiden Bundestagsabgeordneten Esther Dilcher und Timon Gremmels sowie das lokale Magistratsmitglied Esther Kalveram er-

läuterten die Positionen der SPD. Vereinschef Dr. Willi Hilfer und sein Stellvertreter Harald Kühlborn beschrieben die seitens des Mieterbundes notwendigen Veränderungen in der Wohnungs- und Mietenpolitik. Für die SPD stellte Ralf Stegner dabei fest, dass das Wohnen als „die soziale Frage“ Vorrang bei jeglicher politischer Planung haben muss. Auf angemessenes Wohnen gebe es ein Anrecht.

nungen in Niedersachsen im Vorjahr weiter zurückgegangen. 82.496 Wohnungen mit Mietpreisbindung gab es im letzten Jahr noch. Das waren 3.270 weniger als im Vorjahr. Im Jahr 2006 lag der Bestand noch bei 97.785 Wohneinheiten. Der Rückgang beträgt daher 15,6 Prozent.

### Mietspiegel feiert Geburtstag

■ **Lübeck** - Darauf ist der Mieterverein Lübeck stolz. Bereits seit 1993 und damit seit genau 25 Jahren gibt es in Lübeck einen

Mietspiegel und damit ein Instrument, welches Wohnungssuchenden einen Anhalt für das örtliche Mietpreisniveau bietet und als zuverlässige Grundlage für Mieter, Vermieter, Gerichte, Ämter, Makler und Banken bei der Beurteilung der ortsüblichen Miete dient. Der Mietspiegel leistet so einen wertvollen Beitrag für Transparenz und Rechtssicherheit. Pünktlich zum Geburtstag ist ein neuer qualifizierter Mietspiegel 2018 herausgegeben worden.



Die Gesprächsteilnehmer (v. l.): Peter Kox, stellvertretender Vorsitzender Mieterbund Bonn, Bernhard von Grünberg, Vorsitzender Mieterbund Bonn, Elisabeth Winkelmeier-Becker, MdB, Heike Keilhofer, Geschäftsführung Mieterbund Bonn, und Michael Schleicher, stellvertretender Vorsitzender Mieterbund Bonn

Foto: DMB Bonn

## CDU-Politikerin informiert sich

■ **Bonn** - Ende August besuchte die CDU-Bundestagsabgeordnete Elisabeth Winkelmeier-Becker den Mieterbund Bonn. Bei einer Begegnung in Berlin hatte Mieterbundvorsitzender Bernhard von Grünberg die Sprecherin für Recht und Verbraucherschutz der CDU/CSU-Bundestagsfraktion eingeladen, sich aus erster Hand über Sorgen und Probleme der Mie-

ter in der Region Bonn/Rhein-Sieg zu informieren. Die Abgeordnete ist gebürtige Troisdorferin und vertritt den Rhein-Sieg-Kreis seit 2005 im Bundestag. Als ehemalige Richterin ist sie außerdem vom Fach. In dem Gespräch ging es unter anderem um die Modernisierungumlage, die Erstellung von Mietspiegeln und den Beitrag genossenschaftlicher Wohnungen.

## 33 Euro Miete für den Quadratmeter

■ **Stuttgart** - Immer mehr Vermieter nutzen die Wohnungsnot schamlos aus. So verlangt die Firma Schapmann GbR für ein kleines Zimmer am Ostendplatz mit 13 Quadratmetern bereits 430 Euro (33 Euro pro Quadratmeter). Hinzu kommen 120 Euro Nebenkosten und eine unzulässige Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen. Der betroffene Mieter wurde vom Jobcenter an den Mieterverein Stuttgart überwiesen, um sich dort Rat und Hilfe zu holen. Nun geht der Anwalt des Mietervereins mit Hilfe der Mietpreisbremse gegen den maßlosen Vermieter vor.



Mietwucher in der Ostendstraße

## Landesregierung lässt Mieterschutzverordnungen auslaufen

■ **Düsseldorf** - Der DMB-Landesverband Nordrhein-Westfalen befürchtet, dass die schwarz-gelbe Landesregierung die von der Vorgängerregierung erlassenden Mieterschutzverordnungen auslaufen lässt. Auf eine Anfrage der SPD-Landtagsfraktion, wann die diversen Regelungen auslaufen, kam die Antwort, zwischen 2019 und 2021. Von einer Verlängerung war an keiner Stelle die Rede. Die auslaufenden Verordnungen über die Kappungsgrenze, die Mietpreise, die Kündigungssperrfristen und die Umwandlung dienen allesamt dem Schutz der Mieter vor überzogenen Mieten und Kündigungen. Der Landesverband hält es deshalb für erforderlich, dass die Verordnungen ausgebaut und verlängert werden. Besonders absurd: Verlängert die Landesregierung die Verordnung zur Mietpreisbremse nicht, gilt sie in Nordrhein-Westfalen dann nicht mehr, obschon sich die schwarz-rote Bundesregierung gerade darauf geeinigt hat, das Gesetz zu verschärfen.

## Begrenzte Mieterhöhung

■ **Wiesbaden** - Die großen Wohnbaugesellschaften sollen sich mit Mieterhöhungen von maximal einem Prozent pro Jahr begnügen. Diese Forderung der Wiesbadener SPD erhält Unterstützung vom Mieterbund Wiesbaden und verschiedenen anderen Organisationen, unter anderem Gewerkschaftler und Initiativen. Sie plädieren für eine Regelung analog zum „Frankfurter Modell“.



Foto: Anke Hollingshaus

Vor dem Haus der Wohnungswirtschaft

## Mieterverein fordert Mietpreisstopp

■ **Gießen** - Der Mieterverein Gießen hat bei der städtischen Wohnungsgesellschaft Wohnbau einen Mietpreisstopp gefordert. Um Mieterinnen und Mieter besser vor Verdrängung zu schützen, müsse die Gesellschaft „nicht nur die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen einhalten, sondern innerhalb der nächsten drei Jahre gänzlich auf Mieterhöhungen verzichten“. Als Mindestforderung müsse dies zumindest für die Sozialwohnungen gelten, die aus der Sozialbindung herausfallen. Außerdem fordert der Mieterverein, dass die Wohnbau die Gewinnabführung an die Stadt aussetzt und mit dem im Unternehmen verbleibenden Geld dringend benötigte neue Sozialwohnungen baut. Der Magistrat der Stadt Gießen soll diese Forderungen über den Aufsichtsrat durchsetzen.

## SWSG-Mieten werden 2019 nicht erhöht

■ **Stuttgart** - Auf Initiative des SPD-Stadtrates Martin Körner beschloss der Stadtrat, die für 2019 geplanten Mieterhöhungen bei der städtischen Wohnungsgesellschaft SWSG auszusetzen. Schon 2016 hatte Martin Körner sich erfolgreich dafür eingesetzt, die durchschnittliche Mieterhöhung von zuvor zehn Prozent innerhalb von drei Jahren auf sechs Prozent herunterzusetzen.

# Bewegung in der Mietrechtsdebatte

In den vergangenen Wochen hat die Bundespolitik das Thema Wohnen und Mieten entdeckt. Gleich zwei Gesetzentwürfe wurden verabschiedet – einer zur Verschärfung der Mietpreisbremse und einer zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus. Sogar zu einem Wohngipfel hatte Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU) geladen. Dem Mieterbund gehen die Vorschläge nicht weit genug, er fordert eine bundesweit geltende Mietpreisbremse ohne Ausnahmen und eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf höchstens vier Prozent, gekappt bei 1,50 Euro pro Quadratmeter. Auf einem Alternativen Wohngipfel erarbeiteten Mieter- und Sozialverbände Vorschläge für eine wirklich mieterfreundliche Politik. Weitere Diskussionsbeiträge und Informationen finden Sie unter [www.facebook.com/DMBmieterbund](http://www.facebook.com/DMBmieterbund) und [www.twitter.com/DMBmieterbund](http://www.twitter.com/DMBmieterbund)

**DMB** Deutscher Mieterbund hat eine Notiz veröffentlicht.  
 Gepostet von Heiko Kelhofer  
 19. September um 11:53



## Bezahlbarer Wohnraum für alle - statt Rendite für wenige

Breites Bündnis von Mieterbund, Gewerkschaften, Sozial- und Wohlfahrtsorganisationen fordert grundlegend neue Wohnungs- und Mietpolitik

Alternativer Wohngipfel am 20. und 21. September in Berlin

**DMB** Deutscher Mieterbund @... · 05. Sep. ✓  
 Ulrich Ropertz in @welt Luxussanierung ist nicht das Problem, bei normaler Modernisierung gibt es schon ein Problem. Deckelung von 3 Euro/qm bedeutet bei 70qm Wohnung Erhöhung von 210 E/mtl. Wer soll das zahlen? Deshalb unsere Forderung #von8auf4 und Kappungsgrenze 1,5 Euro.



**DMB** Deutscher Mieterbund @... · 08. Sep. ✓  
 Gut, dass @spdde als Regierungspartei Ernst macht + Forderungen für soziales #Mietrecht vorlegt, die deutlich über bisherige Koalitionskompromisse hinaus gehen. Mietenanstieg in bestehenden Mietverhältnissen muss gestoppt werden.

**Süddeutsche Zeitung** @SZ  
 Wie die SPD die "Mieten-Wende" schaffen will. sz...



**DMB** Deutscher Mieterbund @... · 06. Sep. ✓  
 Wir wollen diesen Artikel unkommentiert zur Lektüre empfehlen, nur so viel: Es lohnt sich auch für Eigentümer! Mietrechtsnovelle: Vermieter können froh sein, so glimpflich davonzukommen [welt.de/finanzen/immob...](http://welt.de/finanzen/immob...) via @welt



Mietrecht: Vermieter können froh sein, so glimpflich davongekomme...  
[welt.de](http://welt.de)

**DMB** Deutscher Mieterbund @DMB... · 3T ✓  
 Wir haben es satt, dass mit Häusern, Grund und Boden auf unsere Kosten spekuliert wird und hohe Renditen gemacht werden. ##Mietenwahnsinn #Wohngipfel #Mieterrechte @Isiebenkotten @katarinabarley @BMJV\_Bund





## Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen

**M**ieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete muss der Vermieter begründen. Meistens stützt er die Mieterhöhung auf einen örtlichen Mietspiegel. Nach dem Gesetz kann er die Mieterhöhung aber auch mit einem Sachverständigengutachten begründen oder mit Vergleichswohnungen. Während das Gutachten relativ aufwändig und teuer ist, sind die Vergleichswohnungen leicht zu finden. Es reicht sogar aus, wenn der Vermieter Wohnungen aus seinem eigenen Bestand nennt, sie können sogar im selben Haus liegen wie die Mieterwohnung.

Begründet der Vermieter seine Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen, muss er mindestens drei Wohnungen vor Ort benennen, in denen schon mindestens eine so hohe Miete bezahlt wird, wie er mit seiner Erhöhung fordert. Der Vermieter kann nicht mehr als den Mietzins fordern, der für die günstigste Vergleichswohnung gezahlt wird. Er darf keinen Mittelwert aus den Mieten der Vergleichswohnungen bilden. Die Vergleichswohnungen müssen genau beschrieben werden, so dass sie für den Mieter tatsächlich auffindbar sind. Es reicht aus, den Namen des Wohnungsinhabers anzugeben, Adresse, Geschoss – bei mehreren Woh-

nungen auf einer Etage auch die Lage der Wohnung, Wohnungsnummer oder Mietername – und den Quadratmeterpreis. Auf Besonderheiten der Mietwohnung oder der Vergleichswohnungen, die sich maßgeblich auf den Preis auswirken können, muss der Vermieter hinweisen. Hat die Mieterwohnung Einzelöfen, die Vergleichswohnungen aber Zentralheizungen, ist das nicht zu vergleichen. Trägt der Vermieter diesen Unterschieden nicht durch einen Preisabschlag Rechnung, ist die Mieterhöhung unwirksam. Das Gleiche gilt für Unterschiede hinsichtlich der Art der Wohnung (Einfamilienhaus oder Geschosswohnung), der Ausstattung und Beschaffenheit (Fahrstuhl, Balkon usw.) sowie der Lage der Wohnung. Die Vergleichswohnungen dürfen größer oder kleiner als die Mieterwohnung sein, entscheidend ist der Quadratmeterpreis. Aber die Vergleichswohnungen dürfen auch nicht um die Hälfte kleiner sein, 40 Quadratmeter große Apartments sind nicht mit einer 70 Quadratmeter großen Wohnung vergleichbar und eine Zweizimmerwohnung nicht mit einer Vierzimmerwohnung.

**Achtung:** Mieterhöhungen, die auf Vergleichswohnungen gestützt werden, müssen sorgfältig geprüft werden. Die

Miete von drei Vergleichswohnungen stellt praktisch nie die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete dar. Erfahrungsgemäß suchen Vermieter eher solche Vergleichswohnungen aus, die besonders teuer sind. Gibt es vor Ort einen qualifizierten Mietspiegel, muss der Vermieter die sich daraus ergebende Vergleichsmiete zusätzlich in seinem Mieterhöhungsschreiben angeben, sonst ist die Mieterhöhung unwirksam.

Aber auch wenn vor Ort nur ein einfacher Mietspiegel existiert, sollte er als Vergleich herangezogen werden, um die Vermieterforderung richtig einzuschätzen. Denn mit der korrekten Benennung von drei Vergleichswohnungen hat der Vermieter zunächst nur die formalen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung erfüllt. Jetzt kann der Mieter zusammen mit seinem Mieterverein prüfen, ob die geforderte Miete auch tatsächlich die ortsübliche ist. Wenn nicht, sollte der Mieter der Mieterhöhung nicht oder nur teilweise zustimmen. Kommt es zu einem Gerichtsverfahren, stellt das Gericht die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Sachverständigengutachten oder einem qualifizierten Mietspiegel fest. Die Vergleichswohnungen spielen hier keine Rolle mehr.

Justitiabrunnen am Haidplatz in der Altstadt von Regensburg



## Neues vom Bundesgerichtshof

### Gebäudeversicherung

■ Ist im Mietvertrag vereinbart, dass die Mieter die Kosten der Gebäudeversicherung zu zahlen haben, gehört auch das mitversicherte Mietausfallrisiko dazu (BGH VIII ZR 38/17). Der Vermieter hatte hier einen Gebäudeversicherungsvertrag abgeschlossen, der zeitlich begrenzt auf 24 Monate das Risiko eines Mietverlustes infolge des versicherten Gebäudeschadens einschloss. Zwar könne eine separate Mietausfallversicherung, die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt, nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Anders aber, wenn infolge eines versicherten Gebäudeschadens ein Mietausfall entstehe. Hier liege kein eigenständiger Versicherungsfall vor, der Mietausfall sei Bestandteil des Versicherungsfalles der Gebäudeversicherung. Nach Darstellung des Bundesgerichtshofs ist die Mitversicherung eines Mietausfalls als Folge eines Gebäudeschadens fester Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen.

### Mängelbeseitigung, wenn Mieter Wohnung nicht nutzt

■ Der Mieter hat Anspruch auf Instandsetzung der defekten Gastherme, und er ist berechtigt, die Miete zu mindern. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich nutzt und ihn der Mangel an der Heizung subjektiv beeinträchtigt oder nicht (BGH VIII ZR 99/17). Hier hatte der Mieter die Wohnung nahen Familienangehörigen überlassen. Der Bundesgerichtshof stellte aber klar, dass der Vermieter, der eine Wohnung mit Heizung vermietet, für die Versorgung mit Wärme und eine intakte Heizungsanlage verantwortlich ist. Selbst wenn der Mieter die Wohnung einem Dritten überlassen hat, ändert das nichts an der Vermieterpflicht, die Wohnung dem Mieter zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten. Diese Hauptleistungspflicht besteht unabhängig davon, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich nutzt.

### Dauerhafter Kündigungsausschluss

■ Auf Wunsch des Vermieters brachte der Mieter ein Mietvertragsformular von Haus & Grund mit zu den Mietvertragsverhandlungen über die in einem Zweifamilienhaus gelegene Einliegerwohnung. Im Formularmietvertrag von Haus & Grund wurde dann angekreuzt: „Kündigungsverzicht (maximal vier Jahre)“. In dem nachfolgenden Absatz sollte die konkrete Dauer des Kündigungsverzichts eingetragen werden. Dies erfolgte nicht, stattdessen wurde die Passage „maximal vier Jahre“ gestrichen. Zwei Jahre später kündigte der neue Eigentümer. Der Mieter berief sich auf den zeitlich unbefristeten, dauerhaften Kündigungsausschluss. Der Bundesgerichtshof gab dem Mieter Recht (BGH VIII ZR 200/17). Das Mietvertragsformular, in dem letztlich der dauerhafte Kündigungsausschluss vereinbart wurde, sei vom Vermieter und nicht vom Mieter gestellt worden. Selbst wenn

der dauerhafte Kündigungsausschluss eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen würde, dürfte sich der Vermieter nicht darauf berufen. Denn der Mieter will ja den Inhalt dieser Vertragsklausel uneingeschränkt – gegen sich – gelten lassen. Dann darf sich der Vermieter nach Treu und Glauben nicht auf die Unwirksamkeit einer Klausel in dem von ihm gestellten Formularmietvertrag berufen und kündigen. Denkbar – so der Bundesgerichtshof – sei auch, dass Mieter und Vermieter mit einer Individualvereinbarung dauerhaft wechselseitig auf ihr Kündigungsrecht verzichtet haben. Das sei grundsätzlich möglich, es sei denn, eine solche Vereinbarung sei sittenwidrig oder unter Ausnutzung einer Zwangslage eines Vertragspartners zustande gekommen.

## Schallschutz

■ Welcher Schallschutz ist nach einer Badsanierung, Baumaßnahme oder Modernisierung eines älteren Gebäudes einzuhalten? Der, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galt, oder der, der zum Zeitpunkt der Sanierung gilt? Der Bundesgerichtshof (BGH V ZR 276/16) urteilte, es komme auf den Umfang des Eingriffs in die Gebäudesubstanz an. Die zum Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Anforderungen zum Schallschutz seien dann zu beachten, wenn zum Beispiel durch einen nachträglichen Dachgeschossausbau in einem erheblichen Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen wird. Dagegen könne bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandhaltung oder Modernisierung dienen, ein verbesserter Schallschutz nicht beansprucht werden. Es würden weiterhin die bei Errichtung des Gebäudes einschlägigen technischen Standards gelten. So auch bei der hier zu beurteilenden Badsanierung.

Ein Wohnungseigentümer hatte bei der Modernisierung seines Badezimmers den Estrich vollständig entfernen und eine Fußbodenheizung einbauen lassen. Der Nachbar der darunterliegenden Wohnung behauptete, der Schallschutz habe sich durch diese Baumaßnahme verschlechtert.

## Kurzurteile



### Heizkessel

■ Der Austausch einer alten und störungsanfälligen Heizungsanlage, die immer wieder ausfällt, ist eine Instandsetzungsmaßnahme, die der Vermieter bezahlen muss, und keine Modernisierung (LG Berlin 64 S 73/17, GE 2018, 584).

### Putzdienst

■ Ist der Mieter vertraglich zur Vornahme der Hausreinigung verpflichtet, kann der Vermieter nicht einen kostenpflichtigen Hausreinigungsdienst beauftragen und die Kosten auf den Mieter umlegen, selbst wenn diese Kosten im Mietvertrag als umlagefähig benannt sind (AG Leipzig – 168 C 5604/17, WuM 2018, 508).

### Kündigung

■ Ist der Mieter infolge einer schweren und langandauernden psychischen Erkrankung nicht in der Lage, seinen Alltag zu bewältigen und seine finanziellen Angelegenheiten zu regeln, kann sein Verschulden am Mietzahlungsverzug entfallen (LG Kassel – 1 S 170/15, WuM 2018, 435).

### Hausmeister

■ Wird mit einem Dienstleister ein Pauschalvertrag über die Ausführung von Hausmeisterarbeiten abgeschlossen und nicht nach Art der geleisteten Arbeiten differenziert, so dass der Mieter nicht erkennen kann, in welchem Umfang nicht umlagefähige Kosten in der Vergütung enthalten sind, können die Hausmeisterkos-

ten insgesamt nicht umgelegt werden (AG Münster – 61 C 2796/17, WuM 2018, 429).

### Betriebskosten

■ Ist als Umlageschlüssel für Betriebskosten die Abrechnung nach Personen vereinbart, sind bei der Ermittlung des Personenschlüssels auch Kleinstkinder und Neugeborene voll zu berücksichtigen (AG Saarbrücken – 3 C 129/17, WuM 2018, 428).



### Türspion

■ Geringfügige Eingriffe in die Bausubstanz, wie der Einbau eines Türspions, sind grundsätzlich durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gedeckt. Dies gilt erst recht, wenn der Mieter nach seinem Auszug den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherstellen muss (AG Meißen 112 C 353/17, ZMR 2018, 337).

### Modernisierungsmieterhöhung

■ Ein Modernisierungsmieterhöhungsverlangen ist formell unwirksam, wenn sich aus ihm nicht der abzusetzende Instandsetzungsanteil an den Gesamtkosten ergibt (AG Aachen – 105 C 44/17, WuM 2018, 367).



# Jetzt muss wieder geheizt werden

**D**er Vermieter ist für die Zentralheizung im Haus und damit für die Beheizbarkeit der einzelnen Wohnungen verantwortlich. Aber wie warm muss es in der Wohnung werden? Gibt es eine Mindesttemperatur für Warmwasser? Und welche Rechte haben Mieter, wenn sie in ihrer Wohnung frieren? Zwar gibt es keine gesetzlichen Regelungen über den Beginn und die Dauer der Heizperiode, aber spätestens im

Oktober muss die Heizungsanlage laufen.

**Mindesttemperatur:** Die Heizung muss so eingestellt ein, dass bestimmte Mindesttemperaturen in der Wohnung erreicht werden, zum Beispiel 20 bis 22 Grad. Dabei geht man im Allgemeinen davon aus, dass es im Badezimmer mindestens 23 Grad Celsius, in den Haupträumen 20 bis 21 Grad und in der Küche und im Schlafzimmer 18

Grad warm werden muss. Im Mietvertrag können auch höhere Mindesttemperaturen vereinbart werden. Dagegen ist eine Vertragsklausel, die 18 Grad Celsius als vertragsgemäß festschreibt, unwirksam. Die Mindesttemperaturen müssen nicht rund um die Uhr gewährleistet sein, sondern nur zu den üblichen Tagesstunden, das heißt von 6.00 bis 24.00 Uhr. Nachts können die Temperaturen abgesenkt werden auf 18 Grad.

**Warmwasser:** Warmes Wasser muss dagegen 24 Stunden am Tag zur Verfügung stehen. Als ausreichend sehen die Gerichte Wassertemperaturen von 45 bis 50 Grad Celsius an. Spätestens nach zehn Sekunden oder fünf Litern Wasserverbrauch muss das Warmwasser diese Mindesttemperatur erreicht haben. Allerdings empfiehlt das Umweltbundesamt aus hygienischen Gründen und um die möglichen Risiken eines Legionellenbefalls zu minimieren Wassertemperaturen von 55 bis 60 Grad.

**Mieterrechte:** Bei einem Heizungsausfall oder wenn die Mindesttemperaturen für die Heizung oder das Warmwasser nicht erreicht werden, ist die Wohnung mangelhaft. Der Vermieter muss schnellstmöglich informiert werden, er muss für Abhilfe sorgen. Gegebenenfalls muss er Handwerker mit der Reparatur beauftragen. Manchmal kann man das Problem aber auch schon selbst beseitigen. Wenn der Heizkörper trotz aufgedrehtem Thermostatventil nicht ausreichend warm wird und auch Gluckergeräusche zu hören sind, hat sich vielleicht während der letzten Monate ein Luftpolster gebildet. Hier kann leicht Abhilfe geschaffen werden: Entlüftungsventil am Heizkörper öffnen, Gefäß darunter halten und warten, bis Wasser kommt. Dann das Entlüftungsventil wieder schließen.

Im Übrigen gilt, solange es kalt bleibt,

kann der Mieter die Miete kürzen. Bei einem vollständigen Heizungsausfall und lang andauernden sibirischen Kältegraden wird die Wohnung irgendwann unbewohnbar. Dann sind sogar 100 Prozent Mietminderung möglich. Außerdem kann der Mieter fristlos kündigen.

Wird es in der Wohnung nur 16 bis 18 Grad warm, kann die Miete nach Ansicht des Amtsgerichts Köln (152 C 1249/74) um 20 Prozent gekürzt werden, nach Ansicht des Amtsgerichts Görlitz (1 C 1320/96) sogar um 30 Prozent.

7,5 Prozent (AG Köln 206 C 251/94) oder zehn Prozent (AG Schöneberg 102 C 55/94) Mietminderung sind bei Warmwassertemperaturen von weniger als 40 Grad möglich.

**Mieterpflichten:** Für Mieter gibt es keine Heizpflicht. Sie müssen ihre Wohnung nicht auf 20 bis 22 Grad heizen, wenn ihnen niedrigere Temperaturen ausreichen. Sie müssen auch nicht während ihrer Abwesenheit, am Wochenende oder im Urlaub heizen. Aber sichergestellt sein muss, dass keine Schäden an der Mietsache durch Auskühlen der Räume entstehen können. Wer sparsam und trotzdem richtig heizen, vor allem auch richtig lüften will, muss folgende Regeln beachten:

● Thermostatventil nutzen, gewünschte Zimmertemperaturen individuell einstellen.

● Auch bei vorübergehender Abwesenheit Wohnung auf niedrigem Niveau durchheizen (Einstellung 1).

● Im Urlaub „Frostschutz-Stellung“ des Thermostatventils nutzen.

● Je kühler die Zimmertemperaturen sind, desto öfter muss gelüftet werden.

● Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen geschlossen halten.

● Nicht vom Wohnzimmer aus das Schlafzimmer mitheizen. Das „Überschlagen-Lassen“ des nicht geheizten Schlafzimmers führt nur warme, das heißt feuchte Luft ins Schlafzimmer. Dort schlägt sich die Feuchtigkeit dann nieder.

● Vor dem Lüften die Heizungen abstellen, Thermostatventile schließen.

● Richtig lüften bedeutet, die Fenster kurzzeitig – fünf Minuten reichen oft schon aus – ganz öffnen (Stoßlüften). Kippstellung ist mehr oder weniger wirkungslos und verschwendet Heizenergie.

● Morgens in der Wohnung einen kompletten Luftwechsel durchführen. Am besten Durchzug machen, ansonsten in jedem Zimmer das Fenster weit öffnen.

● Die Mindestzeit für die Lüftung hängt vom Unterschied der Zimmertemperatur zur Außentemperatur ab und davon, wie windig es ist.

● Je kälter es draußen ist, desto kürzer muss gelüftet werden.

● Je nachdem, wie lange sich wie viele Personen in der Wohnung aufhalten, muss täglich mehrfach gelüftet werden.

Anzeige

Mit diesem Notfall-Set sind Sie bei Entstehungsbränden und kleinen Schnitt-, Brüh- und Brandverletzungen bestens ausgerüstet.

**Set-Inhalt:**

- Löschdecke
- Feuerlöschgerät
- Erste-Hilfe Tasche

Ideal für Küche, Camping, Reise, Freizeit und Hobby.

**Notfall-Set**

**Rettungsleiter**

Wenn der Fluchtweg bei einem Brand abgeschnitten ist, bleibt oft nur noch die Flucht ins Freie über ein Fenster oder den Balkon.

Für einen sicheren Abstieg sind die Leitern mit und ohne Abstandshalter verfügbar.

Unsere Rettungsleitern sind in den Längen 5m bis 22m erhältlich.




Weitere Produkte zu gruselig günstigen Preisen finden Sie unter:

[sqs-shop.de](http://sqs-shop.de)



14. Juni 2017: Im Londoner Stadtteil Kensington brennt ein 24-geschossiges Wohnhaus vollständig aus.

71 Menschen kommen dabei ums Leben. Die Frage nach dem Warum und dem Ausmaß der Katastrophe führt bis heute auch in Deutschland andauernd zu einer Diskussion über die Qualität des Brandschutzes in Hochhäusern



# Brandschutz nach der Katastrophe

Der 1974 erbaute Grenfell Tower, so der Name des ausgebrannten Hochhauses, war 2015/2016 modernisiert und saniert worden. Dabei war eine neue Wärmedämmung von außen angehängt worden. Die war letztlich Ursache für das schnelle Ausbreiten des Brandes und die schwierigen Lösversuche. Ein defekter Kühlschrank im vierten Stock hatte in kurzer Zeit die Außenfassade in Brand gesetzt.

In Deutschland hieß es schnell, dass eine solche Katastrophe unwahrscheinlich sei. Wenn bei der Anbringung der Wärmedämmung die bestehenden Brandschutzvorschriften eingehalten würden, sei eine Katastrophe wie in London auszuschließen, so der allgemeine Tenor.

Laut Brandschutzbestimmungen dürfen in Hochhäusern, das sind Gebäude über 22 Meter Höhe, nur nicht brennbare Bauprodukte verwendet werden. Außerdem sind horizontale Brandsperrern erforderlich. Bei Neubauten sind außerdem Brandmeldeanlagen, Sprinkler, Feuerwehraufzüge und voneinander unabhängige Sicherheitstreppehäuser vorgeschrieben.

## Es gibt Mängel

Nach einzelnen Überprüfungen stellte sich schnell heraus, dass es auch in unserem Land erhebliche Mängel gab. Schon zwei Wochen nach der Brandkatastrophe in London ließ das Baudezernat der Stadt Wuppertal ein elfgeschossiges Hochhaus

im Quartier Hilgershöhe räumen. In Offenbach ordnete man die Räumung der achten Etage eines Hauses am Odenwaldring an. Bei der Überprüfung hatte sich herausgestellt, dass die achte Etage oberhalb der Grenze von 22 Metern liegt und daher nicht bewohnt werden durfte. Die Baugenehmigung sah lediglich die Nutzung als Lagerraum vor. Die Räumung des Hochhauses Hannibal 2 in Dortmund beherrschte wochenlang die Schlagzeilen der lokalen, aber auch überregionalen Berichterstattung. Im September 2017 mussten knapp 800 Menschen innerhalb weniger Stunden ihre Wohnungen verlassen. Erst vor wenigen Wochen wurden in Bochum 67 Wohnungen innerhalb einer Frist von 14 Tagen geräumt. Das Bau-



ordnungsamt und die Feuerwehr hatten bei der Überprüfung gravierende Sicherheitsmängel bei den Trennwänden zwischen den Wohnungen entdeckt. Alle Anwohner fanden in der kurzen Frist eine Wohnung.

Seit London geriet der Brandschutz an Deutschlands Hochhäusern immer stärker in den Fokus. Einige Städte begannen schon kurz nach der Katastrophe damit, die Einhaltung der Brandschutzvorschriften in den Hochhäusern zu untersuchen. Doch längst nicht alle! Dort, wo die Städte genauer hinschauten, etwa in Hamburg, Frankfurt oder Dortmund, wurden bei einer Reihe von Gebäuden mit einer Höhe von 22 Metern und mehr diverse Mängel an den Fassaden gefunden und Sanierungen in die Wege geleitet. Brandschutzsachverständige fordern eine flächendeckende Überprüfung der Brandschutzkonzepte. Vor allem in älteren Hochhäusern lauern wegen der zum Zeitpunkt der Errichtung weniger scharfen Brandschutzpläne Gefahren.

Komplette Räumungen sind aber Einzelfälle. Der spektakulärste Fall ist dabei die

Räumung von Hannibal 2 in Dortmund. Probleme gab und gibt es auch ein Jahr später, weil sich der Vermieter sowohl gegenüber der Stadt Dortmund als auch gegenüber den Mietern wenig kooperativ zeigte. Die Mieter, die nicht bei Verwandten unterkamen oder schnell selbst etwas Passendes an anderer Stelle fanden, waren auf die Notfallhilfe der Stadt Dortmund angewiesen.

Heute, ein Jahr nach der Räumung, leben immer noch 38 Haushalte in Wohnungen, die die Stadt für Notfälle vorhält. Weitere fünf Haushalte sind in Übergangseinrichtungen. Die Stadt hofft, dass bis Jahresende alle eigenständig untergebracht sind. Eine Auswertung, wo und zu welchen Konditionen die ehemaligen Bewohner heute leben, gibt es leider nicht. Bis auf rund 100 Haushalte haben alle anderen das Mietverhältnis gekündigt oder haben Mietaufhebungsverträge unterschrieben.

Der Eigentümer hat seinerzeit beim Verwaltungsgericht gegen die Räumung geklagt. Eine Gerichtsentscheidung steht noch aus und ist frühestens 2019 zu erwarten. Damit verknüpft sich auch die Frage,

inwieweit die Kosten, die der Stadt entstanden sind, vom Verursacher zu tragen sind. Die Stadt befürchtet, dass alle zusätzlichen nachgelagerten Kosten von geschätzten 840.000 Euro nicht geltend gemacht werden können. Das sind unter anderem Unterstützungsleistungen für Umzugskosten, Renovierung, Kauttionen, Ersatzbeschaffungen von Möbeln und so weiter in Höhe von rund 422.000 Euro, die aufgrund der Notsituation der ehemaligen Bewohner aufgewendet wurden.

Was mit der Immobilie passiert, ist immer noch ungewiss. Der Stadt Dortmund liegen angeblich aktuelle Planungen vor. Sie will darüber aber keine Auskunft geben. Der Eigentümer kündigte an, bis Ende 2018 die Bauanträge einzureichen. Der Baubeginn ist für Ende 2019 geplant, und Ende 2020 soll der Wiederbezug der Wohnungen starten.

Gegenüber den Medien sicherte der Eigentümer wiederholt zu, dass die über 100 Mieter mit bestehenden Mietverträgen zu den alten Mietkonditionen in das Gebäude zurückziehen können. Der Mieterverein Dortmund berichtet aber, dass dieses Zugehen auf die ehemaligen Bewohner im krassen Widerspruch zum Verhalten im Alltag steht. So mussten laut Mieterverein in vielen Fällen Klageverfahren angestrebt werden, weil das Unternehmen Kauttionen nicht zurückgezahlt hat. Einige Mieter mussten sich nach der Räumung den Zugang zu ihrem Hab und Gut in den alten Wohnungen per einstweiliger Verfügung erkämpfen.

Nicht längst alle Wohnungen sind komplett geräumt. Mal ist die neue Wohnung kleiner, mal leben die Mieter noch in Notfallwohnungen. Und es geht natürlich um Forderungen nach Schadensersatz.

Das Desaster in Dortmund zahlen letztendlich die Mieter. Sie mussten nicht nur ihre Wohnungen verlassen und in einem neuen Umfeld neu anfangen, sondern bleiben auch auf einem Großteil der Kosten sitzen. Dazu gehören Umzugskosten, soweit sie von der Kommune nicht übernommen wurden, und höhere Mieten in der neuen Wohnung.

Der Deutsche Mieterbund sieht beim Brandschutz vor allem die Bauaufsichten und den Gesetzgeber in der Pflicht. Unabhängige Produktprüfungen bei den verwendeten Baumaterialien und regelmäßige Überwachung der Brandschutzvorschriften müssen zur Pflicht werden.

# Bürger-Energiegenossenschaften

Beim Begriff „Energiewende“ denken viele zunächst ans Abschalten von großen Atom- und Kohlekraftwerken. Ein Fall für Politik und Energiewirtschaft also. Einen kleinen Beitrag könnten vielleicht noch Hausbesitzer leisten, indem sie in ihren Gebäuden beispielsweise Solaranlagen einbauen lassen. Aber auch Mieter können sich an diesem wichtigen Zukunftsprojekt beteiligen, das für eine sichere und nachhaltige Energieversorgung und mehr Klimaschutz sorgen soll. Eine Möglichkeit dazu bieten die über 1.000 Bürger-Energiegenossenschaften in Deutschland.

Bürger-Energiegenossenschaften sind zumeist kleine, regional orientierte Genossenschaften mit um die 200 Mitgliedern. Die Idee hinter ihnen ist meist ähnlich: Bürger, die etwa kein eigenes Dach für eine Solaranlage haben, finanzieren gemeinsam eine Anlage auf einer angemieteten Fläche. An den erwirtschafteten Erträgen der finanzierten Projekte wird dann jedes Mitglied entsprechend seiner Anteile an der Genossenschaft beteiligt.

Die von einer Bürger-Energiegenossenschaft angemieteten Flächen können Freiflächen beispielsweise auf Betriebsgeländen oder Bauernhöfen sein. Aber auch die Dächer von Mietshäusern bieten günstige Voraussetzungen insbesondere für genossenschaftlich finanzierte Solarstromanlagen. Großer Vorteil ist hier, dass Energieerzeuger und Energieverbraucher nah beieinander liegen und es kaum zu Übertragungsverlusten kommt. Wird der erzeugte Strom direkt im Haus verwendet, spricht man von „Mieterstrom“ oder auch „Quartierstrom“.

Die Informationen stammen aus einem Interview, dass die gemeinnützige co2online GmbH im August 2018 mit Kaj Mertens-Stickel von der Solar-Bürger-Genossenschaft eG geführt hat. Das vollständige Interview und weitere Informationen finden Sie unter:

**[energiewende.baden-wuerttemberg.de/interview-mieterstrom](http://energiewende.baden-wuerttemberg.de/interview-mieterstrom)**



# Digital abgelesen ist

Neue digitale Stromzähler werden bald in jedem Haushalt zu finden sein. Sie sollen auch helfen, Energie zu sparen. Doch derzeit ist beim Thema Smart Meter noch einiges unklar

Waschmaschinen, Kühlschränke, Geschirrspüler, Fernseher, elektrische Zahnbürsten, Lampen – die Liste der Haushaltselektrogeräte ist lang. Und alle verbrauchen Strom, der bezahlt werden muss. Meist wird der Verbrauch einmal im Jahr abgelesen. Was monatlich gezahlt wird, wird geschätzt, deshalb kann es passieren, dass der Abschlag zu hoch oder zu niedrig ist. Ändern sollen das intelligente Stromzähler, sogenannte Smart Meter. Sie erfassen und speichern die Verbrauchsdaten elektronisch, einige können sie – in Verbindung mit intelligenten Messsystemen

(Smart Meter Gateways) – an die Messstellenbetreiber übertragen. Das hilft den Energieversorgern, den Verbrauch genauer abzurechnen, und den Kunden, ihn besser zu überblicken.

Die EU hatte bereits vor Jahren beschlossen, dass ihre Mitgliedstaaten intelligente Messgeräte einführen sollen. In Schweden sind sie bereits flächendeckend eingebaut, auch Finnland und Italien sind bei der Umsetzung weit. Hierzulande läuft die Testphase. Die Hersteller von Smart Meter Gateways beklagen die unklare Lage, aber auch für Mieter sind noch viele Fragen offen.



**Digitaler Stromzähler neben einem herkömmlichen**

# noch nicht gespart

Der Einbau digitaler Messgeräte ist laut dem Energiewirtschaftsgesetz bereits seit 2010 in Neubauten und sanierten Wohnungen Pflicht. Die Messstellenbetreiber – meist sind das die Energieversorger – müssen die Geräte installieren, wenn es „technisch machbar und wirtschaftlich zumutbar ist“. Die Verbraucher können sich gegen die Installation in ihrer Wohnung aussprechen, erfolgreich ist das in der Regel jedoch nicht, sagt Thomas Engelke, Leiter des Teams Energie und Bauern beim Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv). Digitale Stromzähler werden auf jeden Fall die alten Messgeräte mit mechanischem Zählwerk ersetzen. Ob und wie sie vernetzt werden, hängt von einigen Voraussetzungen ab.

Der Einbau intelligenter Messsysteme kann erst beginnen, wenn das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) die Technik freigibt. Vo-

raussetzung dafür ist – neben erfüllten Sicherheitsanforderungen –, dass mindestens drei Firmen Smart Meter Gateways auf dem Markt anbieten. Das Wirtschaftsministerium hofft, dass die Zertifizierungen noch im Herbst 2018 erfolgen. Ab 2020 sollen dann intelligente Messsysteme in Haushalten mit einem Stromverbrauch von über 6.000 Kilowattstunden (kWh) pro Jahr eingebaut werden, für Haushalte mit mehr als 10.000 kWh sind sie bereits seit 2017 Pflicht. Zum Vergleich: Ein Dreipersonenhaushalt verbraucht im Schnitt etwa 3.500 kWh Strom im Jahr, ein großes Einfamilienhaus mit mehreren Bewohnern kann aber durchaus unter die 6.000-kWh-Regelung fallen. Bereits eingebaute, nicht BSI-zertifizierte Smart Meter dürfen bis zu acht Jahre nach dem Einbau genutzt werden. Nach 2020 können die Messstellenbetreiber auch in Haushalten mit geringerem

Stromverbrauch Smart Meter installieren und sie mit Gateways vernetzen. Für die Hersteller der Geräte ein gutes Geschäft – hierzulande gibt es fast 51 Millionen Stromzähler.

## Für Verbraucher wird es teuer

Für die Verbraucher dagegen wird es teuer: Die Installation kostet Geld, abhängig von der Menge des verbrauchten Stroms und der Leistung der stromerzeugenden Anlage. Auch der Messpreis, den der Versorger abrechnet, liegt meist höher als bisher. Nach Schätzung der Verbraucherzentralen kann ein Durchschnittshaushalt mit vier Personen und einem Verbrauch von 3.400 Kilowattstunden pro Jahr mit bis zu 40 Euro zusätzlich zur Kasse gebeten werden. Das Gesetz legt Kostenobergrenzen fest, wenn man sich als Mieter aber freiwillig ein intelligentes Messsystem einbauen lässt, können sie überschritten werden. Für eine digitale Messeinrichtung, die nicht vernetzt ist, dürfen dem Verbraucher maximal 20 Euro pro Jahr berechnet werden.

Plant der Messstellenbetreiber den Einbau von Smart Metern, muss er die betreffenden Haushalte mindestens drei Monate vorher informieren und darauf hinweisen, dass man den Betreiber wechseln kann. Der genaue Einbautermin soll zwei Wochen vorher angekündigt werden.

Ob die Geräte wirklich helfen, Strom zu sparen, wie es sich die Bundesregierung als Teil ihrer Energiewendestrategie erhofft, ist aber fraglich. Zwar machen es moderne Messsysteme möglich, zu sehen, wie viel Energie am Vortag verbraucht wurde, eine Aufschlüsselung nach einzelnen Geräten ist aber nicht möglich. Zudem ist das Ablesen umständlich – der Code wird nicht per Tastatur, sondern mit Hilfe von Blinkzeichen einer Taschenlampe eingegeben. Auch bietet kaum ein Versorger flexible Stromtarife an, mit deren Hilfe man Geld sparen und die Netze zu Spitzenzeiten entlasten könnte. Und selbst wenn es bessere Voraussetzungen gäbe, einen Teil der Verantwortung tragen die Mieter selbst: Sie müssen ihre Verbrauchsgewohnheiten unter die Lupe nehmen und Sparpotenziale suchen. Die, die das bisher schon getan haben, dürften nach dem Einbau der Smart Meter kaum einen Unterschied auf der Stromrechnung merken.

## Fragen



### Sperrmüll

**Petra M., Darmstadt:** In unserem Mietshaus wurden nach circa 30 Jahren der Dachboden und der Kellergang von Hinterlassenschaften von Vormietern entrümpelt. Kann diese Entrümpelung auf alle Mieter umgelegt werden?

**Antwort:** Nein. Sperrmüll- und Entrümpelungskosten sind dann umlegbare Betriebskosten, wenn sie regelmäßig anfallen. Nicht als Betriebskosten abrechnen darf der Vermieter derartige Kosten, wenn es sich um eine einmalige Aktion handelt.

### Instandsetzung

**Gerd R., Kaufbeuren:** Unsere Wohnung haben wir im Erstbezug-Neubau im November 2014 bezogen und nutzen die Dusche täglich. Die ebenerdige Dusche besteht aus jeweils zwei, durch Scharniere miteinander verbundene Glastüren, welche vorn mit magnetischen Silikonprofilen verschlossen werden. Zur Abdichtung unten sind ebenfalls Silikonprofile mit Dichtlippen zum Boden auf die Glastüren aufgesteckt. Diese Dichtlippen reißen nun durch die tägliche Benutzung ab. Ist der Vermieter für Ersatz zuständig?

**Antwort:** Ja. Grundsätzlich ist der Vermieter für den Erhalt der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand verantwortlich, wozu auch die Möglichkeit der Benutzung einer dichten Duschkabine gehört. Ist der Mieter im Mietvertrag jedoch wirksam zur Übernahme von sogenannten Kleinreparaturen verpflichtet worden, kann er für den Ersatz der Dichtung bezahlen müssen.

### Tierhaltung

**Elena W., Siegen:** In unserem Mehrfamilienhaus war, als ich vor zehn Jahren einzog, die Haustierhaltung verboten. Inzwischen ist seit einiger Zeit die Haustierhaltung erlaubt worden, ohne die Mieter zu fragen. Ist das in Ordnung?

**Antwort:** Ja. Ist die Tierhaltung laut Mietvertrag ausnahmslos verboten, ist diese Klausel unwirksam. Die Unwirksamkeit der Klausel bedeutet aber nicht, dass nun jede Tierhaltung erlaubt wäre. Vielmehr kommt es darauf an, was zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Dies muss jeweils unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls geprüft werden. So gehört die Haltung von Kleintieren wie Hamstern, Schildkröten, Zierfischen oder Ziervögel ohne Weiteres zum vertragsgemäßen Gebrauch. Ob Hunde und Katzen ge-

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

halten werden dürfen, richtet sich unter anderem nach Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe und Lage der Wohnung innerhalb des Mietshauses sowie den berechtigten Interessen des betroffenen Mieters und der Mitbewohner und Nachbarn.

### Betriebskostenabrechnung

**Helga S., Lingen:** Mein Vermieter schickt mir seit Jahren keine Nebenkostenabrechnung. Da ich mit Guthaben rechne, möchte ich die Abrechnungen zugeschickt bekommen. Muss ich meinen Vermieter für jedes Abrechnungsjahr (erneut) auffordern, mir eine Abrechnung zu übermitteln?

**Antwort:** Ja. Rechnet der Vermieter innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums nicht ab, kann der Mieter auch nach Ablauf dieser Zeit verlangen, dass der Vermieter ihm eine Abrechnung vorlegt. Dazu hat der Mieter immer dann Anlass, wenn die Abrechnung vermutlich ein Guthaben zu seinen Gunsten ergibt. Eventuelle Nachforderungen muss der Mieter dann in aller Regel nicht mehr zahlen.



### Betriebskosten

**Helga S., Hennigsdorf:** Wir haben einen neuen Hausmeister. Dieser kommt nur sehr sporadisch, trägt sich in die aushängende Anwesenheitsliste ein und ist sonst so gut wie nie zu sehen. Die Aufgaben, die er laut – uns vom Vermieter zugesandtem – Leistungskatalog vornehmen muss, erledigt er nicht. Wir Mieter übernehmen daher mittlerweile die Gartenpflege, damit der Garten nicht total verwahrlost. Dennoch werden uns knapp 3.000 Euro für den Hausmeister in der Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt. Müssen wir diese Kosten wirklich zahlen?

**Antwort:** Nein. Werden Hausmeisterarbeiten nicht oder schlecht durchgeführt, ist der Mieter berechtigt, die Abrechnungsposition zu streichen oder zu kürzen. Allerdings sollte der Mieter die Nicht- oder Schlechtleistung in jedem Fall seinem Vermieter melden, damit dieser Abhilfe schaffen kann.

### Sturmschäden

**Klaus S., Melsungen:** Bei einem der letzten Unwetter entstanden erhebliche Schäden durch eindringendes Wasser in den Keller. Eine Rückstauklappe oder Ähnliches fehlt hier. Haben wir einen Anspruch gegen unseren Vermieter auf Einbau einer Rückstauvorrichtung, damit so etwas nicht noch einmal passiert?

**Antwort:** Nein. Der Vermieter muss in der Regel keine Vorkehrungen gegen seltene und ungewöhnliche Naturkatastrophen treffen. Anders allenfalls, wenn die Wohnung bekanntermaßen in einem Überschwemmungsgebiet liegt.

## Briefe

### Wohngeld kontra sozialer Wohnungsbau

■ Zur Empfehlung des Wissenschaftlichen Beirats beim Wirtschaftsministerium, in der Wohnungspolitik umzudenken und weitgehend auf den sozialen Wohnungsbau zu verzichten, schreibt uns eine Leserin:

Da scheinen die Lobbyisten wieder ganze Arbeit geleistet zu haben! Vonovia und ähnliche Großaufkäufer von Mietwohnungen haben sicher kein Interesse an Neubauten des sozialen Wohnungsbaus von anderer Seite. Sie können offenbar davon ausgehen, dass der Staat mit dem Wohngeld schon nachziehen wird, wenn sie ihre Mieten nach oben drücken.

Von einer Erhöhung des Wohngeldes haben die Mieter womöglich nichts. Ob hohe Miete oder noch höhere Miete, die Wohngeldförderung wird auf die erlaubte Quadratmeterzahl pro Kopf heruntergerechnet. Für die verbleibende Bruttomiete gibt es keinen Zuschuss. Und die raren, kleineren Einzimmerwohnungen sind inzwischen so teuer geworden, dass das auch keine Option ist. Dem SPD-Vize Thorsten Schäfer-Gümbel kann man nur zustimmen, wenn er die Vorschläge des Beirates als „marktradikalen Unfug“ bezeichnet. Die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit der kommunalen Baugenossenschaften könnte Abhilfe schaffen. Ebenso der Bau von Senioren-WGs, die Wohnungen frei machen könnten. Da könnten auch die gezielt gegebenen Zuschüsse des Landes und des Bundes und eine eventuelle Fehlbelegung kontrolliert werden.

Anneliese Lehmann, Müllheim

### Leerer Platz

■ Auf dem Titelbild der MieterZeitung 4/2018 ist das Bundeskabinett versammelt. Alle haben ihre Unterlagen, Laptops oder Handys vor sich. Einzig der Platz von Horst Seehofer, Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, ist leer. Was sagt uns das?

Jörg Waldmann, Koblenz

### Alle Jahre wieder

■ Bis zum Jahresende 2018 ist es nicht mehr lange hin, und dann erwartet man die alljährliche Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017. Und dabei wird man erneut feststellen, dass diese fehlerhaft ist.

Wer oder was gibt dem Vermieter eigentlich das Recht, dass dieser alljährlich fehlerhafte und nicht nachvollziehbare Betriebskostenabrechnungen dem Mieter vorlegt. Das Problem ist hinlänglich bekannt, und wie lange soll dies noch so gehen?

Der Vermieter handelt bewusst gesetzwidrig und glaubt, dass er sich alles erlauben kann! Gesetzliche Vorgaben und der gültige Mietvertrag interessieren nicht. Dies gilt in besonderem Maße auch für die privatwirtschaftliche Immobilienbranche, und die Gewinnoptimierung hat absolute Priorität. Der Mieter hat die Kosten zu tragen, und die Streitigkeit beginnt aufs Neue.

Armin Donath, per Mail



Ende	politisches Gefühl	Fels-spalte	nord-östl. Wälder	Donau-Zyklus in Bayern
→	2			Schreib-gerät
Fluss-nasse zur Mündung	3	nicht-wändige Tür	ver-wandter Tier-körper	5
→		7		
Tapfer-heit			Haupt-stadt d. Steier-mark	Süd-bucht
Ar-würter, Bener-bar	Fluß-schleife-stange	deut-scher Adels-stuhl		
→				
Zeichen für Teller	8	Fluss durch Ins-bruch	die Stadion-welle La	hohe Spiel-karte
Stadt der USA				
Kurzform von Kenneth			span. Metr-zoll-artikel	1
Zunin		4		10811-0125

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

# Gewinnen Sie eines von zehn Doppel-Waffeleisen

Schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und senden diese bis spätestens **8. November 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 August-Preisrätsels war:  
**BOHRTURM**

Je eine Mikrowelle mit Grillfunktion haben gewonnen:

Andy Stelzner, Tübingen; Erika Busse, Leiferde; Monika Rutsch, Kiel; Stefanie Wupper, Meppen; Isabelle Trampert, Losheim; Inge Kühnmann, Halle; Sibylle Thomé, Hannover; Dietmar Prüfer, Karlsruhe; Peter Krohn, Bad Kösen; Anni Witascheck, Lohmar.



Christina Laube und Mehrdad Zaeri vom Künstler-Duo „Sourati“ stehen in Mannheim auf einer Hebebühne vor einem auf eine Hauswand gesprühten Wandbild mit dem Titel „Abschied und Neubeginn“

# Kunstprojekt „Stadt.Wand.Kunst“

Das riesige Kunstwerk auf einer Häuserwand an einem vierstöckigen Wohngebäude in Mannheim ist nicht zu übersehen. Das Bild ist noch nicht fertig. Das Künstler-Duo „Sourati“, das sind Christina Laube und Mehrdad Zaeri, sprühen letzte Details auf die Hauswand. Zu erkennen ist eine Frau mit Rucksack und Kof-

fer. „Abschied und Neubeginn“ nennen die Künstler ihr Werk, das Teil des Projekts „Stadt.Wand.Kunst“ in Mannheim ist. Ende des Jahres werden es 18 riesige Kunstwerke sein, die an Fassaden der badischen Stadt prangen. Seit 2013 arbeiten die Organisatoren an dem Projekt. Es ist ihnen gelungen, die renommiertesten Sprayer nach

Mannheim zu holen. Etwa 3.000 bis 5.000 Euro inklusive Honorar, Material und Reisekosten kostet ein solches Mural – wie Fachleute diese Wandbilder nennen. Unterstützt wird die Aktion auch von der Stadt Mannheim. 90 Prozent der Bilder befinden sich auf Fassaden der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GBG.

## Falsche Mitarbeiter bestehlen Mieterin

Eine 61-jährige Frau in Werl ließ zwei Männer in ihre Wohnung, die sich als Mitarbeiter des Mieterbundes ausgaben. Sie erklärten der Bewohnerin, dass sie die Wohnung auf Mängel kontrollieren wollten. Weil die Mieterin vor einiger Zeit dem Vermieter Mängel gemeldet hatte, ging sie davon aus, dass alles seine Richtigkeit hat. Nachdem die Männer die Wohnung wieder verlassen hatten, stellte die 61-Jährige fest, dass ihr Bargeld und eine Goldkette entwendet worden waren.

## Wilde Feier in Airbnb-Wohnung

Der Kurzzeitmieter hatte in die kleine von Airbnb angemietete Zweizimmerwohnung im Londoner Stadtteil Kensington 250 Gäste eingeladen. Die in Feierlaune angereisten Gäste fanden kaum Platz in der Wohnung. Sie drängten hinaus auf die Straße, feierten dort weiter und weckten die komplette Nachbarschaft auf. In der 1,3 Millionen Pfund teuren Wohnung, die der Eigentümer für 300 Pfund über Airbnb vermietete, entstand ein Sachschaden von mehreren tausend Pfund. Immerhin will sich Airbnb um den Schaden kümmern.

## Warane müssen raus

W eil ein junges Mieterpaar zwei große Warane frei im Haus herumlaufen ließen, verurteilte das Amtsgericht Bielefeld sie zum Auszug aus dem gemieteten Haus. Die Vermieterin hatte dem Paar fristlos gekündigt, nachdem sie bei einer Wohnungsbesichtigung feststellte, dass zwei bis zu 1,80 Meter große Warane frei im Erdgeschoss des Hauses herumliefen. Die Vermieterin schaltete Polizei, Veterinäramt und einen Anwalt ein. Der Anwalt schickte dem Paar eine Abmahnung und forderte sie auf, die Warane abzuschaffen. Die beiden Warane lebten aber auch noch bei einer erneuten Besichtigung der Vermieterin im Haus. Sie waren jetzt jedoch in einem Terrarium untergebracht. Die Hauseigentümerin kündigte dennoch fristlos und verklagte die Mieter auf Räumung. Auf die Frage der artgerechten Haltung der Tiere ging das Gericht nicht ein. Es sah in seiner Urteilsbegründung aber die potenzielle Gefahr, die von den nicht gerade kleinen Echsen ausgehen könne. Entscheidend war aber, dass die Tiere ihre Ausscheidungen auf dem Fußboden im Erdgeschoss hinterließen und ein entsprechender Geruch im Hause deutlich wahrnehmbar war. Das Gericht verurteilte die Tierhalter nun zum Auszug bis zum 31. Januar 2019.



## Güterzug fährt durch Wohnanlage

A n unter ihren Wohnungen durchfahrende Güterzüge werden sich die zukünftigen Mieter gewöhnen müssen. Der Anblick, dass eine Lok aus einem Wohngebäude wie aus einer Tiefgarage kommt, wird auch manchen Passanten erstaunen. Doch für Innenstädte, in denen die Bodenpreise immer höher schießen, ist das Überbauen einer Eisenbahntrasse sicher eine neue Möglichkeit, Platz für Wohnungen zu schaffen. Nach den jetzt genehmigten Plänen der Projektentwickler, die Unternehmen Friedrich Wassermann und WvM Immobilien, entstehen am ehemaligen Braunsfelder Bahnhof in Köln in drei Häusern 67 Wohnungen und knapp 600 Quadratmeter Gewerbefläche über und neben der Güterzugtrasse.

Der technische und finanzielle Aufwand, die Eisenbahntrasse sicher einzuhausen, ist hoch. So wird unter anderem das Gleis neu verlegt, um es zu entkoppeln und so abfedern zu können. Die Güterzüge – zurzeit sind es rund 20 pro Tag – werden durch einen



Schranken markieren die Stelle, wo die Züge den Wohnbereich wieder verlassen

nicht durchgehend geschlossenen Tunnel fahren. Erhebliche Untersuchungen waren auch zum Brandschutz erforderlich. Die Prüfung der Lärmbelastung hat ergeben, dass der Lärm durch die Einhausung sogar vermindert wird.

Mit den Bauarbeiten hat die Firma bereits im September begonnen. Bis Februar 2021 soll der Neubau am Clarenbachplatz fertig sein. Zeitverzögerungen befürchtet der Investor aber wegen der angespannten Lage auf dem Baumarkt.



## 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, Grit Gernhardt. Verantwortliche für Vereins- und Verbandsseiten siehe Seiten 16 und 17.

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

**Fotos:** Bernd Bohlen, Dirk Bleicker (1), dpa (15), Grit Gernhardt (5), imago stock&people (15), Jürgen Schoo (1), WvM Immobilien/HHVision (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

personal  
shop

Markenartikel zu  
Bestpreisen

# Trendiger 3er Pack: weiche Flanellhemden mit Brusttasche!

Neu für Sie zum  
Kennenlernen: 67%  
Ersparnis-Vorteil!

Formstabil mit  
verstärkter Rückenpasse

**3er Pack**

Mit praktischer  
Brusttasche

**Angenehm-weiche  
Baumwoll-Qualität**



**IHR PREIS-  
VORTEIL  
67%**

**3er Pack**

UVP\*-Preis 99,-  
Personalshop-Preis 39,99

**BESTPREIS**

€ **31.99**

Sie sparen € 67,01  
gegenüber dem UVP\*

Lässig mit  
Button-Down-  
Kragen

## HENSON & HENSON

**Robust, vielseitig  
und ewig trendy**

Seit Jahren sind die weichen Flanellhemden top angesagt. Richtig lässig über Jeans, manchmal auch leger wie eine Jacke über Shirts, sind das echte Dauerbrenner für den ungezwungenen Freizeit-Look.

**Deshalb erhalten Sie sie als Neukunde gleich im richtig günstigen 3er Pack!**

**Das sagen Kunden:**



„Sehr gute Qualität!“

Für diesen Superpreis eine 3er Packung Hemden in toller Farbstellung und von sehr guter Qualität. Sehr empfehlenswert!!!

**TOP-Produkt-Vorteile:**

- ✓ Supergünstiger 3er Pack
- ✓ 100% Baumwolle (Flanell)
- ✓ Perfekte Passform dank Regular-fit-Schnitt
- ✓ Robust, hochwertig und vielseitig
- ✓ Premium-Qualität zum Bestpreis

**Größen**

39/40 41/42 43/44 45/46

**BESTELLSCHEIN D30090 mit 30 Tage Rückgaberecht**

Menge	Art.-Nr.	Größe	Artikelbezeichnung	UVP*	Personalshop-Preis	-67%
	62.234.160		3er Pack Flanellhemden	€ 99,-	€ 39,99	€ 31,99

Bearbeitungs- und Versandkostenanteil € 5,90

Absender (Bitte deutlich ausfüllen):  Frau  Herr

Name, Vorname:

Straße / Nr.:

PLZ / Ort:

Geburtsdatum:

Bitte keine Zahlungsmittel beilegen. Angebote gelten nur in Deutschland und solange der Vorrat reicht. Wir verwenden Ihre E-Mail-Adresse zur Abwicklung des Kaufs und zur Zusendung von Aktionsangeboten. Dem können Sie jederzeit widersprechen.

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

FAX 069 / 92 10 11 800

**www.personalshop.com**

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

**D30090**



SEHR GUT

Stand: 08/2018, 55.238 Bewertungen



Mehr Angebote? Jetzt scannen & bequem im Katalog blättern! ←

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

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

**5-Sterne-Personalshop-Garantie**

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

\* Stappreise beziehen sich auf Hersteller-Listenpreise oder unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers (UVP)  
\*\* Detaillierte Angaben zum Rücktrittsrecht und Informationen zum Datenschutz finden Sie auf: www.personalshop.com

**personal  
shop**

Markenartikel zu  
Bestpreisen

**Herrlich warm mit Teddyfutter**  
Hier hat die Kälte keine Chance

**Neu für Sie zum  
Kennenlernen: 46%  
Ersparnis-Vorteil!**

**Langlebige Strick-  
jacke in zeitlosem  
Design**

anthrazit



**Große  
Größen  
bis 4 XL**

UVP\*-Preis 89,95  
Personalshop-Preis 59,99

**BESTPREIS**

€ **47.99**

Sie sparen € 41,96  
gegenüber dem UVP\*

**IHR PREIS-  
VORTEIL  
46%**



HINTERSTOISSER

**Trendstarke Designs für den  
individuellen Stil**

Die Marke kreiert modern interpretierte Trachtenmode. Endlos gemütlich, penibel verarbeitet und passend für jeden Tag! Jedes Kleidungsstück von Hinterstoisser verweist auf einen Stil, der vertraut ist. Sei es in traditionellen Strickmustern, bewährten klassischen Schnitten, den natürlichen Materialien oder den modischen Stil-Extras. Dass Mode heimelig sein kann, hat Hinterstoisser mit Erfolg bewiesen!

**TOP-Produkt-Vorteile:**

- ✓ Oberstoff: 100% Polyacryl, Futter: 100% Polyester
- ✓ Innen hochwertiges Teddyfutter
- ✓ Ganzjahresbegleiter: im Sommer als Überzieher, im Winter als Unterjacke
- ✓ Marken-Produkt in zwei zeitlosen Farben
- ✓ Top-Qualität zum Sensationspreis

**Das sagen Kunden:**



„Super!“

Schön, kuschelig warm und sehr bequem. So etwas hat mir noch gefehlt.

dunkelblau

**Größen**

M L XL XXL 3 XL 4 XL

**BESTELLSCHEIN D30091 mit 30 Tage Rückgaberecht**

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

FAX 069 / 92 10 11 800

Menge	Art.-Nr.	Größe	Artikelbezeichnung	UVP*	Personalshop-Preis	-46%
	62.227.780		Strickjacke mit Teddyfutter, anthrazit	€ 89,95	€ 59,99	€ 47,99
	62.227.793		Strickjacke mit Teddyfutter, dunkelblau	€ 89,95	€ 59,99	€ 47,99

Bearbeitungs- und Versandkostenanteil € 5,90

Absender (Bitte deutlich ausfüllen):  Frau  Herr

Name, Vorname:

Straße / Nr.:

PLZ / Ort:

Geburtsdatum:

**www.personalshop.com**

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

**D30091**

**SEHR GUT**  
4.53/5.00

Stand: 07/2018, 53.652 Bewertungen



Mehr Angebote? Jetzt scannen & bequem im Katalog blättern! ←

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

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

**5-Sterne-Personalshop-Garantie**

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