

MieterZeitung

Änderungen des Mietrechts beschlossen

Neuer Heizspiegel für 2018 veröffentlicht

Mieterpflichten bei Eis und Schnee



Wohnen ohne Barrieren

Umbruch bei der MieterZeitung



Bernd Bohlen

Ende dieses Jahres gibt es einen großen Umbruch in der MieterZeitung-Redaktion. Bernd Bohlen, seit Juni 1989 Redakteur der MieterZeitung, geht in den Ruhestand und seine Assistentin, Pia Behrendt, beendet nach mehr als 23 Jahren ihre Tätigkeit beim Deutschen Mieterbund.

Als Bernd Bohlen vor 29 Jahren als Redakteur anfang, erschien die MieterZeitung noch im großen Berliner Format, monatlich, 12 Seiten stark und schwarz-weiß. Heute, knapp 200 MieterZeitungsausgaben später, hat die Zeitung einen Umfang von 32 Seiten, DIN-A4-Format und ist durchgehend farbig.

Bernd Bohlen, engagierter Kommunalpolitiker und Hobbyfotograf, hat ursprünglich Geografie studiert. Durch die Mitarbeit bei der Sonntagszeitung ZAS entdeckte er sein journalistisches Talent. Das zeigte sich dann auch schnell bei der MieterZeitung, die Artikel wurden lesbarer, besser recherchiert und viele Fotos lockerten die Bleiwüste auf. Im Laufe der 29 Jahre wurde das Konzept der heutigen MieterZeitung mehrfach geändert, zuletzt wurde die Online-MieterZeitung eingeführt. Auch bei dieser Neuentwicklung sprach Bernd Bohlen natürlich ein gewichtiges Wort mit. Sein Ziel war es immer, die Zeitung noch besser zu machen.

Nach 29 Jahren, 200 MieterZeitungsausgaben mit einer Gesamtauflage von über 100 Millionen Zeitungen sagen wir: Tschüss Bernd, mach es gut und danke!



Pia Behrendt

Pia Behrendt war 23 Jahre beim Deutschen Mieterbund als Sekretärin und Assistentin beschäftigt und die letzten 17 Jahre in erster Linie für die Wechelseiten der MieterZeitung zuständig. 2001, als der Mieterbund seine Geschäftsstelle von Köln nach Berlin verlegte, machte sie den Umzug nicht mit. Sie arbeitete von einem Heimarbeitsplatz aus, von Erfstadt/nahe Köln, bei Bernd Bohlen. Sie erinnerte und mahnte die Redakteure der Wechelseiten, die Texte zu liefern, sie redigierte, kürzte und kontrollierte. Heute erscheint die MieterZeitung mit 38 Regional- und Lokalausgaben, alle zwei Monate werden zwischen 70 und 90 Lokalseiten produziert.

Tschüss Pia, mach es gut und danke!



Grit Gernhardt

Und herzlich willkommen Grit Gernhardt! Die 39-jährige Journalistin ist die neue Redakteurin der MieterZeitung. Schon an der Oktober-Ausgabe hat sie mitgeschrieben, die Artikel in dieser Ausgabe stammen überwiegend von ihr und sie ist auch für die Wechelseiten verantwortlich. Viel Erfolg!



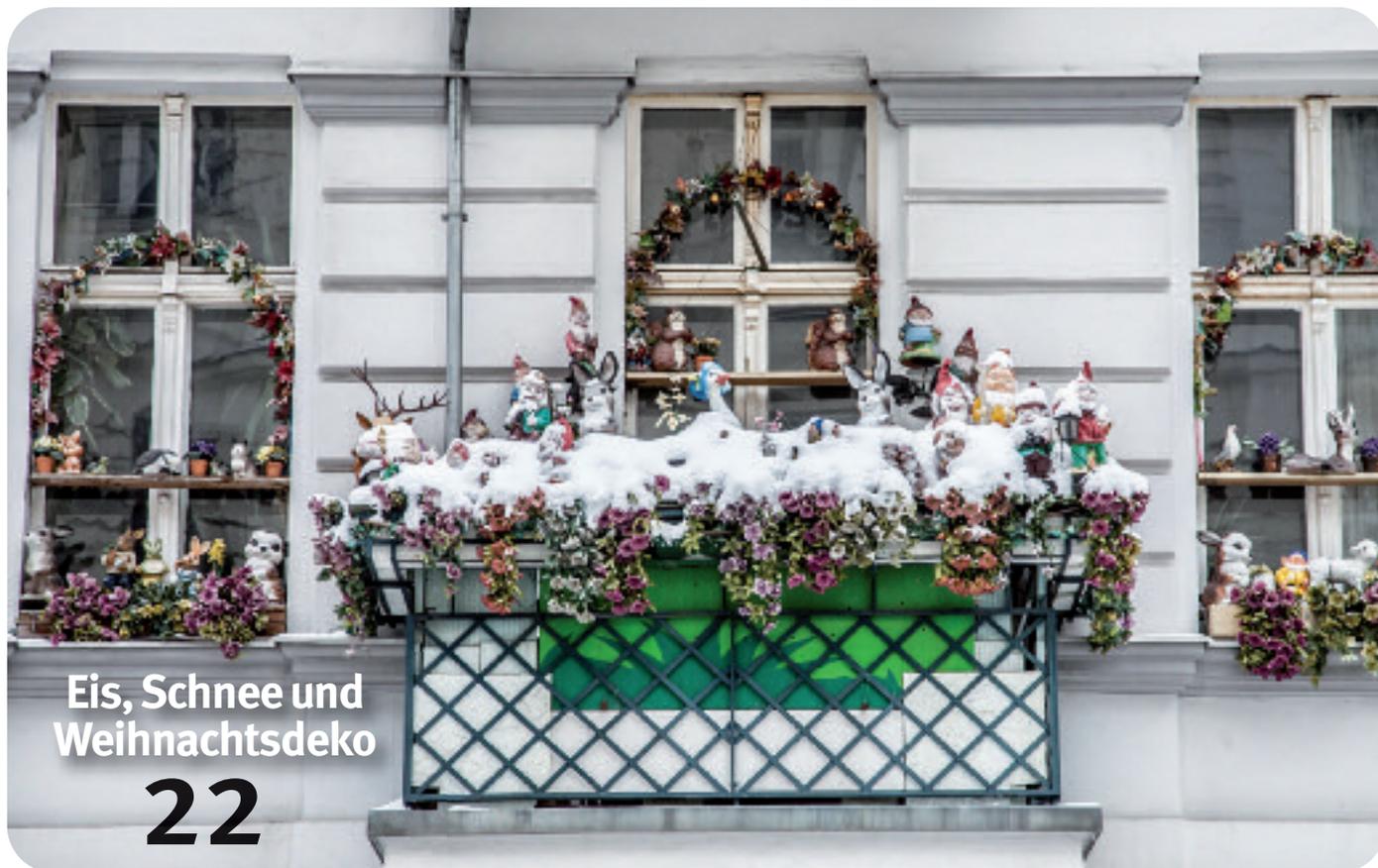
Hilfe für Mieter in Buchform

Die Wohnung hat Mängel, die Betriebskostenabrechnung ist fehlerhaft, die Mieterhöhung ungerechtfertigt? Was kann und darf der Mieter tun? Antworten auf diese und viele andere Fragen gibt das neu erschienene Mieter-Handbuch, das Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, gemeinsam mit der Verbraucherzentrale erstellt hat.

Es bietet auf 140 Seiten plus rund 100 Seiten mit Vordrucken praktischen Rat und wirksame Hilfe für Mieter: Im ersten Teil werden Fragen und Probleme des Mietrechts erklärt, geordnet nach zentralen Themen wie Mietvertrag, Kautions, Kündigung, Mieterhöhung, Modernisierung oder Kleinreparaturen.

Im zweiten Teil findet sich ein „Werkzeugkasten“ mit verschiedenen Vorlagen, Vertragsmustern mit Erläuterungen, Checklisten, Mustervereinbarungen und -formulierungen, die herausgetrennt, abgeheftet oder direkt ausgefüllt und verschickt werden können. So kann der Mieter etwa seine Betriebskostenabrechnung Punkt für Punkt durchgehen und nach etwaigen Fehlern suchen. Auch die Wohnungsübergabe beim Auszug ist mit dem entsprechenden Protokoll schnell abgehakt.

Das Handbuch ist ab sofort beim Deutschen Mieterbund, Littenstraße 10, 10179 Berlin, bei den örtlichen Mietervereinen sowie im Buchhandel erhältlich, es kostet 14,90 Euro.



Eis, Schnee und
Weihnachtsdeko
22

Nachrichten	Mietrecht	Verbraucher	Politik
4 Tausende bei Mieterdemo in Frankfurt	19 Klingelschilder und Datenschutz	26 Neuer Heizspiegel veröffentlicht	12 Kommentar Lukas Siebenkotten: „Wir bleiben am Ball“
4 Leute – Leute	20 Neues vom BGH: Fenster reinigen, Kündigung, Kein Widerrufsrecht, Uralt-Kautio	27 Der neue Betriebskostenspiegel	12 Mietrechtsänderungen beschlossen
5 Wem gehören die großen Städte?	21 Mietrecht in Kürze		13 Das fordert die Opposition
6 Wohnungsnot: Protest vor Kölner Dom			14 Rekommunalisierung
7 Obdachlose in Berlin			

Blickpunkt



8

Damit man eine Wohnung auch mit körperlichen Einschränkungen nutzen kann, muss sie barrierearm sein. Doch wer eine solche Unterkunft sucht, steht schnell vor großen Problemen

Rubriken

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

Wohnen



24

Vergünstigte ÖPNV-Tickets, Car-Sharing und ein gutes Mobilitätsmanagement – nachhaltige Mobilität hat viele Facetten. Wohnungsunternehmen spielen dabei eine neue Rolle

Mietpreise als Überschuldungsrisiko

■ Der rasante Anstieg der Mieten bringt immer mehr Verbraucher in finanzielle Bedrängnis. „Wohnen ist in deutschen Großstädten in vielen Fällen zum Armutsrisiko, in jedem Fall zum Überschuldungsrisiko geworden“, heißt es im „Schuldneratlas 2018“ der Wirtschaftsauskunftei Creditreform. 2018 stieg die Zahl der überschuldeten Menschen um rund 19.000 auf über 6,9 Millionen. Ein Grund sind die Preise auf dem Wohnungsmarkt: Vielen Menschen bleibt nach der Mietzahlung kaum noch Geld übrig.



DMB-Bundesdirektor neuer Verwaltungsratschef des vzbv

■ Lukas Siebenkotten (Foto oben), Direktor des Deutschen Mieterbundes, wurde am 14. November 2018 vom Verwaltungsrat des Verbraucherzentrale Bundesverbands zu dessen Vorsitzendem gewählt. „Verbraucherpolitische Themen müssen wieder mehr in den politischen Fokus rücken“, sagte Siebenkotten. „Zentral ist sicher die Frage nach mehr bezahlbarem Wohnraum. Hier müssen schnell Lösungen gefunden werden.“

Andreas Scheuer sorgt für Verwirrung

■ Bundesverkehrsminister **Andreas Scheuer** (CSU) sorgte kürzlich mit dem Unfallverhütungsbericht seines Ministeriums für Verwirrung. Darin finden sich Vorschläge, wie für noch mehr Verkehrssicherheit gesorgt werden soll. So heißt es: „Für ältere Fußgänger/innen werden Maßnahmen angedacht, die vor allem die physischen Voraussetzungen für sicheres Queren trainieren bzw. aufrechterhalten.“ Übersetzt: Senioren sollen üben, schneller die Straße zu queren. Wie sich Scheuer das vorstellt, hat er allerdings nicht verraten.



Thomas Allofs erhöht Miete um rund 70 Prozent

■ Ex-Fußballprofi **Thomas Allofs** (58) liegt mit seinem Mieter, einem 44-jährigen Busfahrer, im Clinch. Grund: Der Mieter will die drastische Mieterhöhung nicht zahlen. Der Mieter wohnt seit 2002 in der 78 Quadratmeter großen Wohnung. Als Thomas Allofs und seine Ehefrau die Wohnung in Düsseldorf kauften, erhöhten sie die Miete zunächst von 350 auf 516 Euro und dann auf 593,40 Euro. Rund 70 Prozent in zwei Jahren.



Tausende protestieren bei der Mieterdemo in Frankfurt

In Frankfurt am Main haben am 20. Oktober mehrere tausend Menschen gegen hohe Mieten und Wohnungsmangel demonstriert. „Wohnungspolitik muss wieder Sozialpolitik sein. Derzeit ist sie Wirtschaftspolitik“, sagte Versammlungsleiterin Annette Wippermann vom Paritätischen Wohlfahrtsverband Hessen. Im Bündnis „Mietenwahn-sinn Hessen“, das zu der Demonstration



aufgerufen hatte, haben sich mehr als 30 Initiativen zusammengeschlossen. Auf Plakaten und Transparenten standen Slogans wie „Stadt für Alle“, „Keine Profite mit der Miete“ oder „Miethaie zu Fischstäbchen“. Die Mieten in Frankfurt liegen inzwischen bei rund 13 bis 15 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter und zählen damit zu den höchsten in ganz Deutschland.

Leben in der Stadt wird vielen zu teuer

■ Viele Bürger mit Durchschnittseinkommen können sich ein Leben in der Stadt nicht mehr leisten. Laut der Studie „Wohntrends 2035“ des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wollen die Bundesbürger gern in großen Wohnungen leben, müssen aber oft eine geringere Wohnfläche in Kauf nehmen, weil die Mietpreise steigen. Auf die Frage, welche Einschränkungen sie am ehesten in Kauf nehmen würden, gaben 44 Prozent der Befragten „eine geringere Wohnfläche“ an. Wegziehen aus zentraler Lage würden 37 Prozent, 19 Prozent würden eine schlechtere Ausstattung akzeptieren.

Wem gehören die Städte?

Das Recherchebüro Correctiv hat zusammen mit regionalen Zeitungen Mieter aufgefordert, herauszufinden, wem ihr Haus oder ihre Wohnung gehören. Das kann der Mieter mit Hilfe einer Anfrage beim Grundbuchamt klären. Herausgefunden werden soll, welche Firmen in die Wohnungsmärkte investieren. Die Aktion ist in Hamburg, Düsseldorf und Berlin angelaufen, weitere sollen folgen. Der Eigentümerverband Haus & Grund versucht nun in Berlin, das Vorhaben

zu torpedieren. Mit einer Anzeige bei der Datenschutzbeauftragten will er die Aktion verhindern, zudem fordert er Haus- und Wohnungseigentümer auf, ein Auskunftersuchen laut der Datenschutzgrundverordnung an den „Tagesspiegel“ zu stellen.

Für Hamburg liegt nach einem Jahr eine erste Auswertung vor. Ergebnisse finden sich unter

www.correctiv.org/top-stories/2018/11/23/wem-gehört-hamburg/

Hälfte der Miethaushalte gibt mindestens 29 Prozent für Wohnen aus

Die Miete drückt über eine Million Haushalte in Deutschland unter Hartz-IV-Niveau. Wie aus einer Untersuchung des Sozialverbands Deutschland hervorgeht, geben Ärmere zudem prozentual deutlich mehr für Wohnen aus als Reichere. Die Hälfte der Miethaushalte in Deutschland wendet mindestens 29 Prozent des Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete auf. Bei Geringverdienern mit unter 1.300 Euro Haushaltseinkommen liegt der Anteil sogar bei 46 Prozent. Wer über 4.500 Euro im Monat zur Verfügung hat, gibt nur 17 Prozent für Wohnen aus. Jeder vierte Haushalt lebt zudem auf zu engem Raum, weil das Geld nicht für mehr Quadratmeter reicht.

Kein konkreter Termin für neue Mietspiegelkriterien

Laut den Ergebnissen des Wohngipfels will die Große Koalition erstens gesetzliche Kriterien für qualifizierte Mietspiegel erarbeiten und zweitens den Betrachtungszeitraum für Mietspiegel von vier auf sechs Jahre verlängern. Doch die Umsetzung dauert noch, wie die Antwort der Regierung auf eine kleine Anfrage zeigt. Demnach sollen Vorschläge zur Qualifizierung der Mietspiegel in der ersten Jahreshälfte 2019 vorgelegt werden, solche zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums „demnächst“.

Höheres BAföG wegen höherer Mieten

Bundesbildungsministerin Anja Karliczek (CSU) plant, wegen steigender Wohnkosten den Wohnzuschlag für nicht bei den Eltern wohnende Bafög-Geförderte im kommenden Jahr von 250 auf 325 Euro anzuheben. Der Höchstsatz der Gesamtförderung soll von 735 auf 850 Euro monatlich steigen. Karliczek sagte, damit packe man Probleme an, die die Studierenden am meisten drücken: „die vielerorts überproportional gestiegenen Mieten und zu geringe Freibeträge, die viele vom BAföG ausschließen.“



Strom und Gas kosten mehr

324 und damit rund ein Drittel der Grundversorger erhöhen zum Jahreswechsel 2018/2019 den Strompreis oder haben dies bereits getan. Im Schnitt betragen die Preiserhöhungen 5,1 Prozent und betreffen rund 3,3 Millionen Haushalte, wie eine Untersuchung des Internetvergleichsportals Check24 zeigt. Für einen Vierpersonenhaushalt mit einem Verbrauch von 5.000 Kilowattstunden bedeutet das Zusatzkosten von 76 Euro pro Jahr. Im kommenden Jahr müssten sich Verbraucher zudem auf weitere Steigerungen einstellen, so Check24. Das liege vor allem an den seit Jahresbeginn steigenden Einkaufspreisen. Auch der Gaspreis erhöht sich bei fast jedem dritten Grundversorger. 216 Versorger erhöhen die Preise demnach um durchschnittlich 8,3 Prozent – das betrifft rund 1,7 Millionen Haushalte. Für eine Familie mit einem Verbrauch von 20.000 Kilowattstunden kommen Mehrkosten von 111 Euro im Jahr zusammen.

Journalisten in der Politik

Statt über Politik zu schreiben, will Focus-Gründer **Helmut Markwort** nun selbst Politik machen. Im Oktober ist er für die FDP in den bayerischen Landtag eingezogen. Als Alterspräsident – Markwort ist 81 Jahre alt – eröffnete er die konstituierende Sitzung, auf der die ehemalige bayerische Bauministerin **Ilse Aigner** zur Landtagspräsidentin gewählt wurde. **Bernd Buchholz**, der als früherer Vorstandsvorsitzender des Hamburger Zeitschriftenhauses Gruner + Jahr im Bereich Journalismus tätig war, bekleidet seit Juni 2017 den Ministerposten für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein.



Katarina Barley zieht es nach Europa

Katarina Barley, seit März 2018 Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz, wird Spitzenkandidatin der Sozialdemokraten bei der Europawahl 2019. Die 49-jährige Politikerin tritt damit die Nachfolge des vor fünf Jahren erfolgreichen Kandidaten **Martin Schulz** an. Barley ist Europäerin durch und durch. Geboren in Köln als Tochter eines britischen Redakteurs der Deutschen Welle und einer deutschen Ärztin, studierte sie Jura sowohl in Marburg als auch in Paris.



Baupreise steigen weiter

■ Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im August 2018 gegenüber August 2017 um 4,6 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, ist das der stärkste Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahr seit November 2007. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen um 5,8 Prozent, für Ausbauarbeiten um 3,9 Prozent. Auch Instandhaltungsarbeiten waren um 4,1 Prozent höher.

Mittel für sozialen Wohnungsbau und Baukindergeld

■ Der Haushalt des Bundesinnenministeriums, bei dem auch die Themen Bauen und Wohnen angesiedelt sind, wird ein Gesamtvolumen von rund 15,8 Milliarden Euro haben. Wie auf dem Wohngipfel im September vereinbart, werden den Ländern 1,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt. Für die Städtebauförderung stehen 790 Millionen Euro bereit. Auch die Mittel für das Baukindergeld stehen zur Verfügung.

Baugenehmigungen

■ Der Neubau in Deutschland kommt laut dem Statistischen Bundesamt in Schwung. Von Januar bis August 2018 wurden 204.100 neue Wohnungen genehmigt – 2,5 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Vor allem in Mehrfamilienhäusern wurden mehr Wohnungen bewilligt (plus 7,7 Prozent). Die Zahl der Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sank dagegen um 1,2 beziehungsweise 3,8 Prozent. Bremsende Faktoren sind steigende Baupreise, der Mangel an Handwerkern und knappes Bauland.



Weihbischof Ansgar Puff (l.) und Andreas Sellner, Leiter Gefährdetenhilfe im Kölner Diözesan-Caritasverband (Quelle: DiCV/Marco Eschenbach)

Protest vor dem Kölner Dom gegen die Wohnungsnot

Wer zwischen dem 13. und dem 18. November den Kölner Dom besuchte, wunderte sich über das auf dem Vorplatz aufgebaute Zwölf-Quadratmeter-Zimmer mit täglich wechselnder Einrichtung. Die Aktion der Caritas sollte auf die verheerende Entwicklung am Wohnungsmarkt und die besondere Not von Obdachlosen aufmerksam machen. „Bezahlbarer Wohnraum ist für vie-

le Menschen Mangelware“, sagte der Kölner Diözesan-Caritasdirektor Frank Joh. Hensel. In Großstädten müssten zwei von fünf Haushalten ein Drittel des Nettoeinkommens für die Kaltmiete ausgeben. Wohnen sei damit ein Armutsrisiko: „Das gefährdet nicht nur die persönliche Lebenssituation, auch der Zusammenhalt wird geschwächt.“ Im schlimmsten Fall landeten Menschen auf der Straße.

Bund soll schneller gegen Wohnungsnot vorgehen

■ Der Deutsche Städtetag fordert vom Bund mehr Tempo beim Einsatz gegen Wohnungsmangel. Vor allem die geplante Grundgesetzänderung zum sozialen Wohnungsbau müsse schnell verabschiedet werden. Sie soll dafür sorgen, dass die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau auch nach 2019 an die Länder fließen können, sagte der Präsident des Städtetags. Der Bund müsse zudem sein finanzielles Engagement dauerhaft und mindestens auf dem heutigen Niveau fortsetzen, da Kommunen, Bau- und Wohnungswirtschaft Planungssicherheit benötigen.



„Großvermieter und Spekulanten missbrauchen ihr Eigentum“

■ Günter Wallraff bringt es auf den Punkt. Nach monatelangen Recherchen in der Immobilienbranche steht für ihn fest:

„Großvermieter und Spekulanten missbrauchen ihr Eigentum immer häufiger als Gelddruckmaschine.“ Monatelang recherchierten seine Reporter undercover in der Immobilienbranche, um herauszufinden, wie manche Großvermieter mit ihren Mietern umgehen. Mitarbeiter des Teams Wallraff haben beim Immobilien-

riesen Vonovia in Dortmund und Witten nachgeforscht und als Makler einer großen Münchener Immobilienfirma gearbeitet. In einem Gebäudekomplex der Deutschen Wohnen in Berlin-Kreuzberg fanden sie ekelhafte Zustände in den Keller- und Müllräumen vor. Fazit: „Wer Wohnungen vermietet, darf fast alles – und wer sein Dach über dem Kopf behalten will, muss sich fast alles gefallen lassen“, so das erschreckende Resümee der jüngsten Enthüllungsstaffel bei RTL.

Ist Horst Seehofer überfordert?

■ Die Opposition im Bundestag wirft Horst Seehofer (CSU) vor, wesentliche Teile seines für Inneres, Bau und Heimat zuständigen Bundesministeriums zu vernachlässigen. So sagte der FDP-Innenpolitiker Stephan Thomaes der „Augsburger Allgemeinen“: „Während wichtige Themen wie die Wohnungsnot auf der Strecke blei-

FDP fordert Infrastrukturministerium

■ Derzeit liegt das Thema Bauen und Wohnen auf Bundesebene in der Hand von Bundesinnenminister Horst Seehofer (CSU) und seines Ministeriums. Der bau- und wohnungspolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, Daniel Föst, forderte nun die Bundesregierung auf, ein eigenes, leistungsstarkes Infrastrukturministerium aufzubauen, das sich um die Themen Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung, Mobilität und ländlicher Raum kümmern soll.



Erste Wohnungen für „Housing First“ gefunden

Für das Modell-Projekt „Housing First“ („Zuerst ein Zuhause“) in Berlin stehen die ersten drei Wohnungen bereit. Rund 80 Obdachlose sollen in Berlin unkompliziert eine Wohnung bekommen. Bislang müssen sie dafür erst Schulden oder eine Sucht in den Griff bekommen. Doch die Suche nach Wohnungen für das Projekt ist schwierig, zudem wollen viele Vermieter nicht an Obdachlose vermieten. Für das Projekt sind bis Ende 2019 rund 775.000 Euro eingeplant. In Berlin leben zwischen 4.000 und 6.000 Menschen auf der Straße – Tendenz steigend.

BVG öffnet zwei Bahnhöfe für Obdachlose

Nachdem es lange Streit zwischen dem Berliner Senat und der Verkehrsgesellschaft BVG gab, sind seit dem 23. November nun doch nachts die U-Bahnhöfe Moritzplatz und Lichtenberg für Obdachlose geöffnet. Bedingung der BVG war, dass der Senat für Sanitäreinrichtungen und Aufsichtspersonal sorgt. Der Winter ist für Obdachlose besonders gefährlich: Seit Anfang Oktober sind in Deutschland bereits drei Menschen erfroren. In vielen Großstädten fahren seit Anfang November Kältebusse, die Obdachlose zu sicheren Schlafplätzen bringen. Auch die Notunterkünfte sind geöffnet.



Klimaneutrale Gebäude dringend notwendig

■ Um die Klimaschutzziele des Pariser Abkommens zu erreichen, wollte die Bundesregierung die Treibhausgasemissionen Deutschlands bis 2020 um mindestens 40 Prozent gegenüber 1990 reduzieren, bis 2030 um 55 Prozent. Laut dem Klimaschutzbericht 2018 konnten die Emissionen bis 2017 aber nur um 27,7 Prozent gesenkt werden; bis 2020 rechnet die Bundesregierung mit 32 Prozent.

Dabei könnte einiges für mehr Klimaschutz getan werden, wie der Klimaschutzplan der Klima-Allianz Deutschland – einem Bündnis von über 100 zivilgesellschaftlichen Organisationen wie dem Deutschen Mieterbund, Naturschutz- und Verbraucherverbänden – zeigt. Im Bereich Bauen und Wohnen lautet die Kernforderung, energetische Sanierungen schneller und effektiver voranzutreiben. Um die Ziele des Klimaabkommens zu erreichen, müsse der gesamte Gebäudebestand auf Bundesebene bis 2050 klimaneutral sein, heißt es. Dafür müsse mehr saniert werden, dafür wiederum würden mehr und gut ausgebildete Handwerker benötigt. Zudem müssten Bauteile nachhaltiger und ökologischer werden.

ben, befasst sich der Minister stattdessen mit Rückführungsabkommen, die in der Praxis wirkungslos sind.“ Der stellvertretende Grünen-Fraktionschef **Konstantin von Notz** warf Seehofer vor, mit seinem Superministerium überfordert zu sein.

Sun Jensch zum ZIA Zentraler Immobilienausschuss

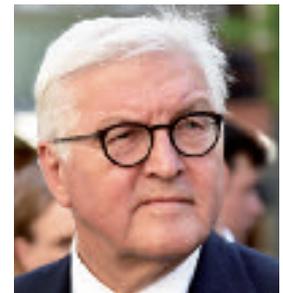
■ **Sun Jensch** (Foto), bisher Bundesgeschäftsführerin des IVD Immobilienverbandes Deutschland, wechselt zum ZIA Zentraler Immobilienausschuss. Sie bekleidet dort den Posten der dritten Geschäftsführerin und wird die Leitung des Verbandes gemeinsam mit **Klaus-Peter Hesse** und **Gero Gosslar** über-



nehmen. In Jenschs Fußstapfen beim IVD tritt **Carolin Hegenbarth** (54), die bisherige Geschäftsführerin des IVD Region Nord. Hegenbarth ist schon seit 14 Jahren im IVD tätig.

Der Bundespräsident sucht ein Ausweichquartier

■ Auch Prominente müssen schon mal umziehen, wenn eine Renovierung ansteht. Bundespräsident **Frank-Walter Steinmeier** muss wegen dringender Sanierungsarbeiten seinen Berliner Amtssitz Schloss Bellevue und auch das Bundespräsidialamt räumen. Einem Bericht in der „Augsburger Allgemeinen“ zufolge wird nach einem Ausweichquartier für Steinmeier und seine 180 Mitarbeiter gesucht.



Wohnen ohne Barrieren

Damit man eine Wohnung auch im Alter oder mit körperlichen Einschränkungen nutzen kann, muss sie barrierearm sein. Doch wer eine solche Unterkunft sucht, steht schnell vor großen Problemen. Auch bei Um- und Neubau ist einiges zu beachten

Die meisten Menschen wollen auch im Alter in der eigenen Wohnung bleiben, um dort möglichst selbstständig zu leben. Doch was wenn die Türschwelle zu hoch, die Korridore zu schmal und die Hausflure zu dunkel sind? Wenn die Wohnungstür nur mit viel Kraft aufgeht, der Balkon über eine Schwelle zu erreichen ist und es immer schwerer fällt, in Dusche oder Badewanne einzusteigen? Damit das Leben im eigenen Zuhause trotz körperlicher Einschränkungen weitergehen kann, müssen Wohnungen und Eigenheime so umgebaut werden, dass sie mit Rollstuhl oder Rollator genutzt werden können und dass Körperpflege, Küchenbenutzung oder das Entspannen auf dem Balkon weiter möglich sind.

Das Thema drängt, denn die Bundesbürger werden immer älter: Derzeit sind rund 17,5 Millionen über 65 Jahre alt – 22 Prozent der Bevölkerung. 2030 werden es rund 28 Prozent sein. Über vier Millionen Menschen sind pflegebedürftig, zwei Drittel von ihnen werden von Angehörigen oder Pflegediensten zu Hause versorgt. Dafür braucht man geeigneten Wohnraum. Das Beratungsinstitut Prognos schätzt, dass bis 2030 rund drei Millionen altersgerechte Wohnungen gebraucht werden, 2013 gab es gerade einmal 700.000. Neuere Zahlen liegen nicht vor, wie die Bundesregierung jetzt auf Anfrage der FDP zugeben musste – im laufenden Jahr soll das Statistische Bundesamt aber erstmals Daten erheben.

Tatsächlich ist der Umbau beziehungsweise der Neubau nach barrierefreien Kriterien keineswegs nur für alte Menschen wichtig, sondern auch für andere körperlich oder geistig beeinträchtigte Menschen eine Grundvoraussetzung,



Das kann Lars Hemme von der Ergänzenden unabhängigen Teilhabeberatung des Sozialverbandes VdK Berlin-Brandenburg bestätigen: Für Menschen mit Behinderungen und altersbedingten Einschränkungen sei auf dem angespannten Mietmarkt viel zu wenig Wohnraum vorhanden und wenn, sei er zu teuer. „Es ist immer noch so, dass Menschen mit Behinderung meist von Grundsicherung leben und kein riesiges Budget zur Verfügung haben.“ Viele müssten deshalb in die Außenbezirke ziehen. „Bei Neubau sind Bauherren zwar verpflichtet, eine gewisse Prozentzahl an barrierefreien Wohnungen einzuplanen. Sie sind allerdings nicht verpflichtet, diese zu Sozialwohnungspreisen anzubieten“, so Hemme weiter. Obwohl Menschen mit Behinderung von den Sozialbehörden etwas teurere Wohnungen bezahlt bekämen als andere Anspruchsberechtigte, reichten die Zuschüsse nicht aus. Immer wieder bekomme er Anfragen zur Wohnungssuche und zur Finanzierung.

Solche Anfragen häufen sich auch bei der Beratungsstelle für technische Hilfen und Wohnraumanpassung beim VdK. Zwischen fünf und acht Gesuche bekomme sie im Monat, sagt Mitarbeiterin Christine Gaszczyk – auch von außerhalb Berlins. Meist könne sie aber nur beraten

bleibt oft ein Wunschtraum

um allein oder mit wenig Hilfe leben zu können. Von Rampen, Fahrstühlen, breiten Laufwegen und gut zu erreichenden Sitzbänken profitieren auch Familien mit Kinderwagen oder Fahrradanhängern; der nächtliche Nachhauseweg wird durch gute Beleuchtung und rutschfeste Bodenbeläge für alle Anwohner sicherer. Doch allein in Berlin fehlen laut einer Studie von 2016 rund 110.000 altersgerechte und barrierefreie Wohnungen mitsamt ebensolchem Umfeld.

ten und beim Ausfüllen des Antrags für einen Wohnberechtigungsschein helfen: „Seit ich in dieser Stelle bin, hat es nie ein ausreichendes Angebot an barrierearmen oder -freien Wohnungen gegeben“, sagt Gaszczyk, die seit 17 Jahren in der Beratungsstelle arbeitet. Die Anlaufstelle beim Landesamt für Gesundheit und Soziales, die Menschen früher bei der Wohnraumsuche geholfen hat, existiere leider nicht mehr, bedauert sie. „Denn das ist auch ein großes Problem für Men-



schen mit Behinderung und ältere Menschen: die Suche an sich und Besichtigungstermine.“ Nicht alle benötigten zudem gleich eine komplett barrierefreie Wohnung. Oft reiche ein Fahrstuhl oder eine umgebaute Dusche, aber die Suche nach einer so ausgestatteten Wohnung schafften Ältere kaum allein. Viele gingen einfach nicht mehr aus dem Haus, weil sie die Stufen nicht schafften oder vernachlässigten notgedrungen die Körperpflege, weil sie die Badewanne nicht nutzen könnten.

Nun könnte man sagen, dass alle irgendwann älter werden und sich deshalb schon eher eine angemessene Wohnung suchen müssten. Doch wer will mit Mitte 40 schon an Treppenlifte, abgesenkte Türschwellen oder Sitzduschen denken? Ganz zu schweigen davon, wie schwer es in Ballungsräumen ist, überhaupt eine bezahlbare Wohnung zu finden – auch

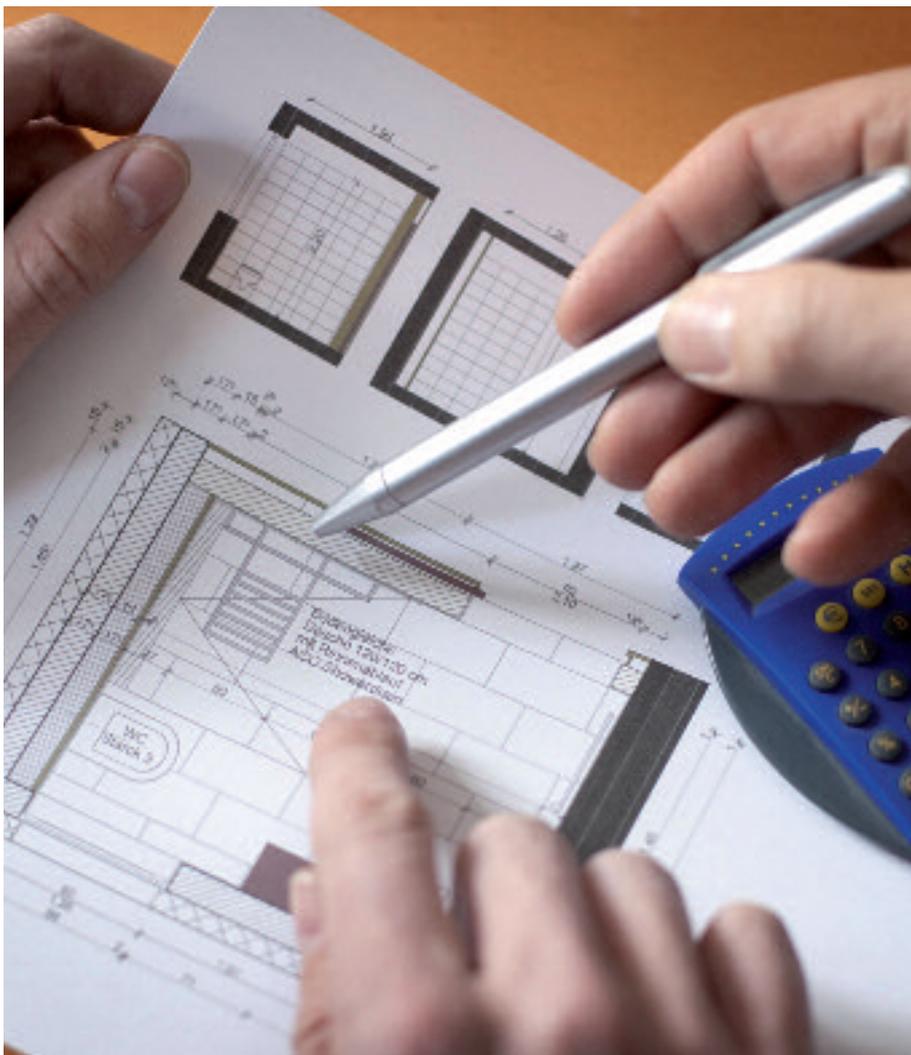
ohne Sonderausstattung. Und was, wenn man durch einen Unfall oder eine Krankheit sofort auf eine barrierefreie Umgebung angewiesen ist? Dann wird es noch komplizierter, weiß Christine Gaszczyk aus ihrem Beratungsalltag: „Zurzeit begleite ich einen jungen Mann, der so in einer Seniorenwohnanlage am Stadtrand gelandet ist – sonst hätte er in ein Heim gemusst.“ Aus einer Klinik oder Reha-Einrichtung, in der man nicht auf Dauer bleiben könne, direkt in eine barrierefreie Wohnung zu ziehen, sei extrem schwierig.

Immer wieder kommen Betroffene und Helfer an den Punkt, an dem es nicht weitergeht – weil nicht genug alters- und behindertengerechter Wohnraum vorhanden ist. Für Immobilieninvestoren ist Barrierefreiheit kein wichtiges Kriterium, sie wollen auf dem knapp gewordenen Baugrund vor allem in Großstädten

lieber möglichst viele renditeversprechende Apartments planen, in denen kein Zentimeter für Bewegungsfreiheit verschenkt wird. Zumal bei einem Um- oder Neubau etliche Kriterien einzuhalten sind, damit er nicht nur als barrierearm, sondern als barrierefrei gilt. Für öffentliche Gebäude, Wohnhäuser und den öffentlichen Verkehrsraum sind diese in der DIN 18040 geregelt. Von der Höhe der Steckdosen an der Wand über Türbreiten, die Leuchtstärke der Lampen im Hausflur, den Neigungswinkel von Rampen bis hin zum Einbau von Notrufsystemen ist alles aufgeführt. Die Norm ist allerdings nicht verbindlich. Da die Bundesländer gesetzliche Vorgaben für Neubauten in ihren jeweiligen Bauordnungen festlegen, existiert ein bundesweiter Flickenteppich an Regelungen. Fest steht aber, dass ein Umbau im Regelfall teuer wird.

Mieter und Eigenheimbesitzer haben deshalb die Möglichkeit, staatliche Förderung zu beantragen. Die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergibt Investitionszuschüsse und Kredite für altersgerechte Wohnungen sowie für Maßnahmen zur Einbruchsverhinderung. Der Bundeshaushalt sieht für das KfW-Programm 455 im laufenden Jahr 75 Millionen Euro vor. Die Mittel sollen bis 2021 auf dem gleichen Niveau bleiben, obwohl das Geld aufgrund der Nachfrage in den vergangenen beiden Jahren nur bis zum Anfang des dritten Quartals reichte. Zwischen Oktober 2010 und Dezember 2017 wurden mit den KfW-Zuschüssen rund 200.000 Wohnungen gefördert. Wer den Zuschuss in Höhe von maximal zehn Prozent der förderfähigen Investitionskosten von höchstens 50.000 Euro pro Wohneinheit nutzen will, sollte sich das aber vor Baubeginn überlegen, die Anfrage muss vorher gestellt werden. Auch einen Kredit bietet die KfW an, aufgenommen werden können maximal 50.000 Euro mit 0,74 Prozent effektivem Jahreszins.

Teilweise übernehmen auch die Kranken- oder Pflegekassen Kosten für Umbau oder Hilfsmittel. Bei entsprechenden Voraussetzungen können Badewannenlift, Pflegebett, Gehhilfe, Hausnotrufsystem oder Hygieneartikel beantragt werden. Auch Baumaßnahmen, Möbelumbauten und ein Umzug werden bezuschusst. Bis zu 4.000 Euro sind möglich,



Umbauplan für barrierefreies Wohnen



der Antrag muss vor dem Umbau gestellt werden, die Höhe ist zudem vom Einkommen abhängig. Als letzte Möglichkeit bleibt noch der Gang zum Sozialamt. Das zahlt für Um- und Ausbauten aber nur, wenn keine andere Stelle die Kosten übernimmt. Für Betroffene bedeutet das oft monatelange Wartezeiten und nervenaufreibenden Papierkrieg.

Mieter stehen zudem noch vor ganz anderen Problemen: Da ihnen die Wohnung nicht gehört, muss der Vermieter einem alters- oder behindertengerechten Umbau zustimmen. Zwar kann der Mieter nach Paragraph 554a des Bürgerlichen Gesetzbuches diese Zustimmung verlangen. Dafür muss er nachweisen, dass er auf eine behindertengerechte Wohnung mit einem ebensolchen Zugang angewiesen ist. Der Vermieter kann das Ansinnen allerdings ablehnen, wenn Gebäude und Wohnung durch einen Umbau im Wert gemindert oder die Interessen anderer Mieter beeinträchtigt wür-

den. Dann kann der Mieter klagen, um seine Umbaupläne durchzusetzen. Das verschlechtert aber meist das Verhältnis zum Vermieter und sollte nur der letzte Ausweg sein.

Stimmt der Vermieter zu, kann er vom Wohnungsnutzer eine Sonderkaution verlangen – als Sicherheit, dass die Wohnung beim Auszug wieder in den Ursprungszustand versetzt wird. Ein späterer Rückbau verursacht für den Mieter, der ja bereits den Umbau bezahlt hat, allerdings wieder hohe Kosten. Kann man den Vermieter dagegen überzeugen, dass eine Umbaumaßnahme den Wiedervermietungswert sogar noch steigert, ist er vielleicht bereit, auf den Rückbau zu verzichten.

Eine zweite Möglichkeit ist es, sich mit dem Wohnungseigentümer auf eine Modernisierung zu einigen. Dann finanziert der Vermieter den Umbau, kann die Kosten aber auf die Miete umlegen: Elf Prozent der Aufwendungen sind derzeit pro

Jahr umlagefähig – und das auf unbegrenzte Zeit. Nach den Plänen der Bundesregierung soll die Höhe der Modernisierungsumlage künftig bei acht Prozent und drei Euro je Quadratmeter gedeckelt sein, aber auch das führt, besonders bei einer großen Wohnung, zu einer deutlichen Mietsteigerung. In jedem Fall rät der Mieterbund, Umbauvereinbarungen schriftlich festzuhalten, damit später keine bösen Überraschungen drohen.

Für viele Menschen gibt es aber keine Alternative zum Umbau. Denn nicht nur finanziell ist es meist eine große Erleichterung, trotz Alter oder Behinderung im eigenen Zuhause zu bleiben – Heimplätze kosten oft ein Vielfaches der Miete –, das Zuhause hat für die meisten Menschen zudem einen hohen emotionalen Wert. Ein gewohntes Umfeld, hilfsbereite Nachbarn und regelmäßige Abläufe können die Lebensqualität auch im Alter und mit körperlichen Einschränkungen lange erhalten.

Wir bleiben am Ball



Lukas Siebenkotten,
Direktor des
Deutschen
Mieterbundes

Der Bundestag hat entschieden. Das Mietrechtsanpassungsgesetz ist beschlossen. Die Mieterinnen und Mieter werden nun erleben, was es ihnen bringt.

Es gab ein paar Nachbesserungen gegenüber dem Regierungsentwurf. So vor allem bei der Mo-

dernisierungsumlage. Die Absenkung von elf auf acht Prozent der auf die Wohnungen entfallenden Kosten gilt nun doch bundesweit. Es wird eine Kappungsgrenze eingeführt. Liegt die Miete vor der Modernisierung bei sieben Euro pro Quadratmeter oder darüber, darf die Mieterhöhung maximal drei Euro pro Quadratmeter in sechs Jahren betragen, liegt sie unter sieben Euro, sind es zwei Euro.

Das ist eine erkennbare Verbesserung gegenüber dem Gesetzesentwurf, die die SPD innerhalb der Koalition durchgesetzt hat, nachdem der Deutsche Mieterbund und viele Menschen ordentlich Druck gemacht haben. Sie reicht aber bei weitem nicht aus. Auch zukünftig reißen Mieterhöhungen tiefe Löcher ins Portemonnaie der Mieter. Bei der Mietpreisbremse ändert sich im Endergebnis zudem so gut wie nichts. Sie wird auch zukünftig nur geringe Wirkung entfalten. Die Mieten bei Neuabschluss eines Mietvertrages werden weiter kräftig steigen.

Der notwendige große Wurf ist das Gesetz wahrhaftig nicht. Für uns heißt das: Wir schauen nach vorne. Wir lassen nicht locker. Wir bleiben am Ball. Wir starten neue Anläufe für ein besseres Mietrecht.

Ihnen, liebe Leserin, lieber Leser, wünsche ich ein frohes Weihnachtsfest und vor allen Dingen alles Gute und Gesundheit im neuen Jahr.

Längst ist die Wohnungspolitik zu einem der drängendsten Probleme geworden. Dass die Regierung trotzdem nicht genug für bezahlbaren Wohnraum tut, wird nicht nur auf Demonstrationen von Mieterinitiativen deutlich, sondern auch in Bundestag und Bundesrat



Mietrechtsänderungen beschlossen

Nach heftiger Kritik an Gesetzesvorhaben – Änderungen in letzter Sekunde

In Sachen Mieten und Wohnen ist einiges in Bewegung. Das Mietrechtsanpassungsgesetz und das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus wurden im Bundestag, im Rechtsausschuss und im Bundesrat debattiert, Experten kamen zu Wort. In der ersten Bundestagsdebatte zum Mietrechtsanpassungsgesetz, mit dem eine Schärfung der Mietpreisbremse und eine Begrenzung von Modernisierungsmieterhöhungen geplant sind, wurde deutlich, dass das Gesetz in der Koalition umstritten ist. Justizministerin Katarina Barley (SPD) sagte: „Ich will nicht verhehlen, dass ich mir durchaus weitergehende Maßnahmen vorstellen kann.“ SPD-Chefin Andrea Nahles hatte kürzlich einen fünfjährigen Mietenstopp in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gefordert. Solche Vorschläge kritisierte die Union als Torpedierung der Regierungsarbeit.

Über die Gesetzentwürfe hinausgehen wollte sie zunächst nicht.

Das forderte aber die Opposition: Die Linke will das Mietrechtsanpassungsgesetz nachbessern. Ausnahmen bei der Mietpreisbremse müssten gestrichen werden, die Regelung solle entfristet werden und bundesweit gelten.

In der weiteren Debatte über Steuererleichterungen für den Wohnungsneubau betonten Koalitionspolitiker, dass das Gesetz Neubau im mittleren Preissegment fördere. Das bestreitet die Opposition: Ohne eine Mietdeckelung bringe die Begrenzung der Baukosten Mietern nichts, sagte Lisa Paus (Grüne).

Bundesrat will deutliche Verbesserungen

Auch der Bundesrat hatte bereits am 19. Oktober zu den Gesetzen Stellung genommen. So wollten die Bundesländer wissen, wie sie Begründungen für eine



Mietpreisbremse veröffentlichen müssen. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete solle zudem der Betrachtungszeitraum von vier auf acht Jahre verlängert werden. Auch der Bundesrat will die Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent senken. Darüber hinaus forderte er aber, dass das bundesweit und unbefristet gilt. Geht es nach den Ländern, soll zudem Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes künftig mieterfreundlicher werden. Derzeit könnten Mieter kaum nachweisen, dass ihr Vermieter ordnungswidrig handelt. In der Stellungnahme zur steuerlichen Förderung fordert der Bundesrat, die Mieten der geförderten Objekte zu begrenzen. Angesichts der kritischen Stimmen verwunderte es, dass Bauminister Horst Seehofer im Bundestag von der „größten Wohnrauminitiative sprach, die es je bei einer Bundesregierung gab“. Um den Ländern beim sozialen Wohnungsbau finanziell zu helfen, soll zudem das Grundgesetz geändert werden. Dafür sind allerdings zwei Drittel der Stimmen in Bundestag und -rat nötig.

Anhörung mit Mietrechtsexperten

Um das Mietrechtsanpassungsgesetz zu prüfen, wurden am 7. November Sachverständige aus Mieter- und Immo-

liensverbänden sowie Wissenschaftler und Juristen zur Anhörung geladen. Die Einschätzungen fielen unterschiedlich aus. Während die Immobilienwirtschaft warnte, dass sie weitere Belastungen nicht stemmen könne, bewertete DMB-Direktor Lukas Siebenkotten die Entwürfe als nicht weitgehend genug: „Es fehlt ein schlüssiges Gesamtkonzept, wie die Mietpreisanstiege in bestehenden Mietverhältnissen und beim Abschluss neuer Mietverträge wirkungsvoll gestoppt werden können.“ Der Mieterbund fordert eine bundesweit und unbefristet geltende Mietpreisbremse ohne Ausnahmen und mit Sanktionen für Vermieter, die sich nicht daran halten. Auch die Absenkung der Modernisierungsumlage greife zu kurz.

Änderungen in letzter Sekunde

Inzwischen hat sich die Regierung einige Kritikpunkte zu Herzen genommen und will Modernisierungsmieterhöhungen stärker begrenzen als zunächst geplant. Auf Initiative der SPD vereinbarte die Koalition Ende November im Rechtsausschuss, dass die Absenkung der Umlage von elf auf acht Prozent bundesweit gelten soll. Die geplante Absenkung der Kappungsgrenze auf drei Euro pro Quadratmeter wurde noch differenziert: Mieten, die unter sieben Euro pro Quadratmeter liegen, soll der Eigentümer nach der Modernisierung höchstens um zwei Euro pro Quadratmeter anheben dürfen.

Bei der Mietpreisbremse dagegen setzte sich die Union durch. Nach dem ursprünglichen Entwurf sollte der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages angeben müssen, ob er sich auf eine der vielen Ausnahmen beruft. Ohne entsprechende Hinweise sollte er nur die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent verlangen dürfen, keine höhere, durch die Ausnahme begründete Miete. Der im Rechtsausschuss gefundene Kompromiss weicht diese eindeutige Regelung auf. Der Vermieter kann seinen Hinweis auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse nachholen. Dann darf er auch die höhere Miete fordern, aber erst nach zwei Jahren.

Das Mietrechtsanpassungsgesetz wurde mit den Änderungen am 30. November im Bundestag beschlossen.

Das fordert die Opposition

Weil sie finden, dass auch mit den geplanten Gesetzesänderungen der Bundesregierung Mieter nicht ausreichend geschützt sind, legen die Oppositionsparteien Grüne und Linke eigene Anträge vor

Die Bundesregierung hat eine große Wohnraumoffensive angekündigt, doch die Oppositionsfractionen Bündnis 90/Die Grünen und Linke wollen sich darauf nicht verlassen. In ihrem Antrag für eine Wohnraumoffensive (Drucksache 19/4549) fordern etwa die Grünen, besonders Familien zu entlasten. Bezahlbare Mieten müssten gesichert, sozialer Wohnungsbau gefördert und eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit auf den Weg gebracht werden. Um starke Mietsteigerungen bei Neuvermietungen zu verhindern, müsse die Mietpreisbremse verschärft werden. Bestandsmieten sollen vor Erhöhungen und Mieter vor „Herausmodernisierungen“ geschützt werden. Auch fordern die Grünen ressourcenschonenderes Bauen, barriereärmere Wohnungen sowie eine Investitionszulage für Aus- und Umbauten. Weil es zu wenig Baugrund gebe, müsse der Bund Grundstücke günstig an Kommunen oder Dritte abgeben. Um ärmeren Familien das Wohnen zu erleichtern, fordern die Grünen eine Verdoppelung des Wohngeldes, das zudem automatisch steigen soll, wenn die Verbraucherpreise anziehen.

Der Antrag der Linksfraktion (19/4829) heißt kurz und knapp „Mieterhöchststopp jetzt“ und fordert die Bundesregierung auf, „gesetzlich zu regeln, dass Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung bei Bestandsmieten nur in Höhe des Inflationsausgleichs zulässig sind“. Weil auch die Bestandsmieten seit Jahren anstiegen, fänden bereits Durchschnittsverdiener vielerorts kaum noch bezahlbaren Wohnraum oder seien von Verdrängung bedroht.

2013, 14 Jahre nach dem Verkauf, gelang dem Berliner Senat der Rückkauf der Berliner Wasserbetriebe



Zurück in die Stadt

Die Privaten können es grundsätzlich doch nicht besser, billiger und bürgernäher. Vor allem billiger wurde es nirgendwo, wo Städte und Landkreise ihre kommunalen Unternehmen zu Geld machten. Gebühren, Entgelte und Mieten stiegen danach meist deutlich an.

Für die Bewohner schon schlimm genug. Aber auch die Stadtväter und -mütter machten schlechte Erfahrungen: Mit dem Verkauf von Stadtwerken und Wohnungsunternehmen beraubten sich viele Städte und Kreise ihrer Gestaltungsmöglichkeiten. Denn: Nicht die Erbringung von Dienstleistungen, nicht die Daseinsvorsorge bestimmen die Geschäftspolitik der neuen Unternehmen, sondern die Rendite.

Viele Städte sind nun dabei, die gemachten Fehler zu korrigieren oder haben dies bereits gemacht. Oft waren es Bürgerinitiativen, die per Bürgerentscheid Rückkäufe von Stadtwerken und Energieunternehmen erfolgreich durchsetzten. Immer öfter kommt die Initiative auch von den Stadtpolitikern selbst. Dresden, das vor zwölf Jahren in einem spektakulären

„Privat vor Staat“ – das wirtschaftsliberale Motto hat sich in vielen Bereichen als Irrglauben erwiesen

Deal seinen kompletten kommunalen Wohnungsbestand verkaufte, hat unlängst eine neue Wohnungsbaugesellschaft gegründet. Auch die schleswig-holsteinische Landeshauptstadt Kiel versucht, mit einer neuen städtischen Wohnungsbaugesellschaft verlorenes Terrain zurückzugewinnen. Nicht immer sind es wie in Dresden und Kiel neue politisch Verantwortliche und Kräfte, die den Umschwung gebracht haben. Bayerns Ministerpräsident Markus Söder, der einst maßgeblich den Verkauf von 30.000 Landeswohnungen durchdrückte, betrieb im bayerischen Landeswahlkampf die Gründung einer neuen Wohnungsgesellschaft.

Der Rückkauf von Stadtwerken oder Teilen davon ist teuer. Die Verhandlungen ziehen sich über Jahre hin. 950 Millionen Euro muss dieser Tage Hamburg an

den Versorger Vattenfall für den Rückkauf von knapp 75 Prozent am Fernwärmenetz bezahlen. Auf diesen Mindestkaufpreis hat sich die Stadt bereits 2014 mit Vattenfall geeinigt. Ein aktuelles Gutachten taxiert den Wert auf nur noch 645 Millionen Euro. 2013 hatten die Hamburger in einem Volksentscheid den Rückkauf gefordert.

In Berlin machte sich 2007 eine Bürgerinitiative auf den Weg, den Verkauf von 49,9 Prozent der Anteile der Berliner Wasserbetriebe wieder rückgängig zu machen. 2013, 14 Jahre nach dem Verkauf, gelang dem Berliner Senat der Rückkauf. Zeitgleich begangen die Wasserbetriebe auf Druck des Kartellamtes, zu viel gezahlte Wasserkosten zurückzuzahlen.

Auch der Weg, Gas- oder Stromnetze über Neuvergaben der Konzessionen ins Eigentum zurückzuholen, ist dornig. 2014 bekam der erst 2012 gegründete Landesbetrieb Berlin Energie den Zuschlag für den Betrieb des Gasnetzes. Der Altkonzessionär Gasag klagte dagegen. Das Verfahren läuft noch. Vattenfall wehrt sich bis heute gegen das Ende der Konzession beim Stromnetz.

Deutscher Wohnungsmarkt

42 Millionen Wohnungen

Das Statistische Bundesamt (Destatis) ermittelte zum 31. Dezember 2017 rund 42 Millionen Wohnungen. Davon befanden sich 33 Millionen in den westlichen und neun Millionen in den östlichen Bundesländern. Damit entfallen auf je 1.000 Einwohner 507 Wohnungen (im Westen 496, im Osten 555). Zur Jahrtausendwende zählten die Statistiker in Deutschland knapp 38 Millionen Wohnungen, im Westen waren es 30,5 Millionen, im Osten 7,5 Millionen.

Wohnungsbestand reicht nicht

Der Wohnungsbestand reicht nicht, die Ende 2017 in Deutschland lebenden 41,5 Millionen Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Vor allem in den Städten und Ballungsräumen ist die Nachfrage größer als das Angebot. Dafür stehen in manchen ländlichen Regionen viele Wohnungen leer. Nach Ansicht vieler Experten fehlen insgesamt rund eine Million Wohnungen.

Wohnungsbau hinkt hinter Nachfrage her

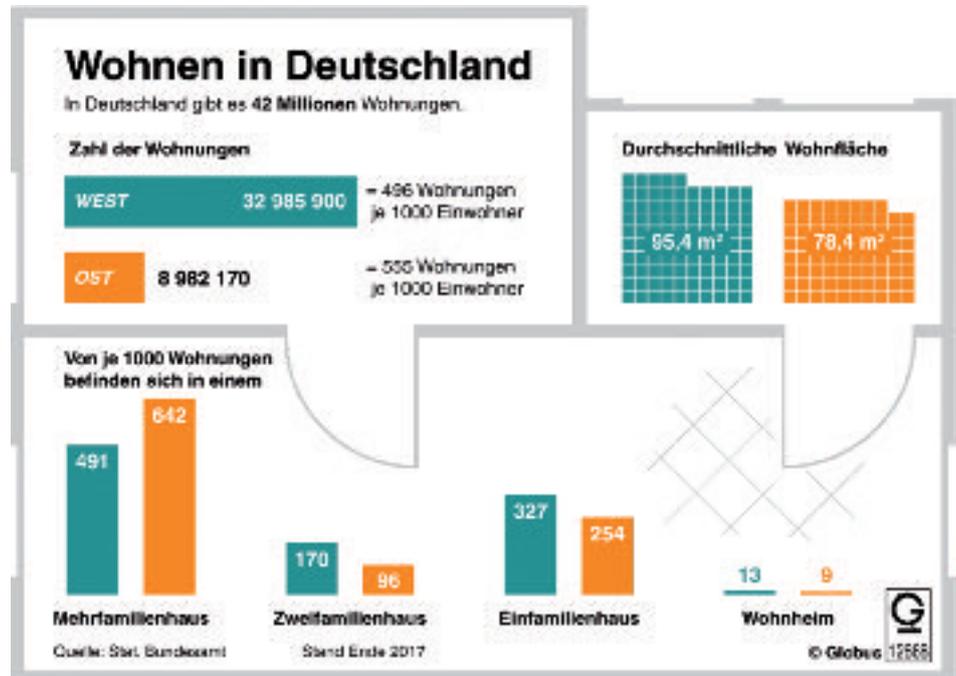
Der Wohnungsbau hinkt außerdem hinter dem Bedarf her. 284.816 Wohnungen wurden 2017 fertiggestellt, davon 122.841 in klassischen Mehrfamilienhäusern. Der Deutsche Mieterbund geht von einem jährlichen Neubaubedarf von gut 400.000 Wohnungen aus, davon mindestens 80.000 Sozialwohnungen.

Weniger Sozialwohnungen

Die Anzahl der Sozialwohnungen geht seit Jahren deutlich zurück. Gab es im Jahr 2000 noch knapp 2,6 Millionen, sind es heute noch gut 1,1 Millionen. 2017 förderten Bund und Länder den Neubau von 26.321 Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Zu wenig – mindestens 80.000 müssten es pro Jahr sein.

Mieten steigen und steigen

Für 2017 errechnete das F+B-Institut in Hamburg einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Städten, die einen Mietspiegel hatten, von 6,72 Euro

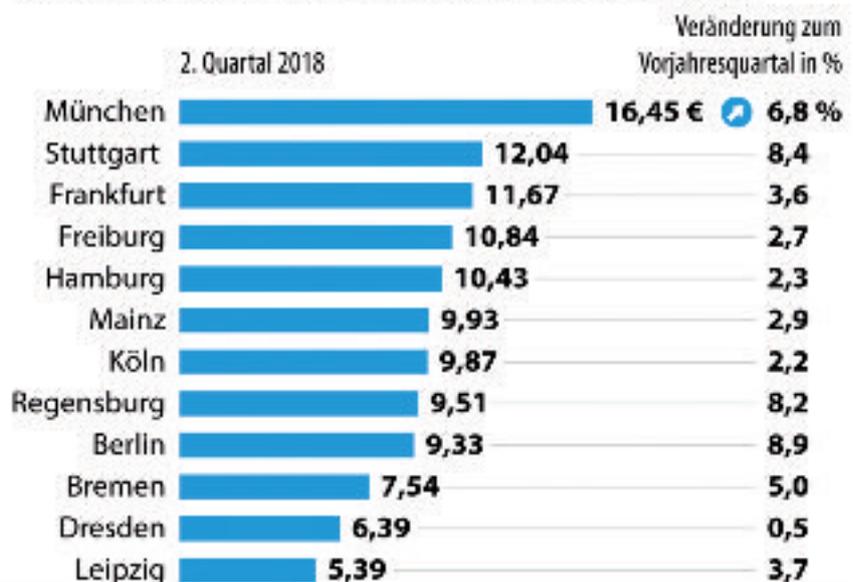


kalt. In ländlichen Räumen, in vielen ostdeutschen Regionen liegen die Durchschnittsmieten darunter. In Großstädten aber deutlich darüber. In München werden etwa 10,22 Euro je Quadratmeter fällig, in Stuttgart 9,92 Euro und in Köln 8,43 Euro. Deutlich teurer sind die Neuer-

trags- und Angebotsmieten. In München haben sie mittlerweile die schwindelerregende Höhe von 16,45 Euro erreicht. In Köln sind bei einer Neuanmietung gut 9,87 Euro im Schnitt fällig, in Stuttgart sind es 12,04 Euro je Quadratmeter kalt.

Wohnen in Deutschland

Durchschnittliche Nettokaltmiete* für eine normierte Wohnung (75 m²) in ausgewählten Städten in Euro pro Quadratmeter



dpa-29013

*Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten

Quelle: F+B-Wohn-Index

Sozialverband als starker Partner

■ **Rheinland-Pfalz** - Am 8. Oktober hat der Mieterschutzverein Neustadt die Zusammenarbeit mit dem VdK-Kreisverband Neustadt-Bad Dürkheim bestätigt. Hintergrund ist der Kooperationsvertrag zwischen den rheinland-pfälzischen Landesverbänden des Mieterschutzbundes und dem Sozialverband. So soll nun etwa in den Beratungen beim Mieterverein auf den Kooperationspartner hingewiesen werden, wo das angebracht ist.

Mieterbund Bonn wird 100

■ **Bonn** - Der Mieterbund Bonn feiert im kommenden Jahr seinen 100. Geburtstag. „Mieterschutz in Gefahr“ hieß es im Gründungsauftrag am 9. Februar 1919. Der Schutz der Mieter ist bis heute ein zentraler Auftrag. Im Jubiläumsjahr will der Verein nicht nur das Erreichte würdigen, sondern auch herausfinden, wie die heutigen Herausforderungen bewältigt werden können. Jeder Mensch soll ein bezahlbares Dach über dem Kopf haben. Dafür hat sich der Verein ein spezielles Logo ausgedacht. Mit Veranstaltungen, interaktiven Projekten und Ausstellungen soll das Jubiläum im kommenden Jahr begangen werden. Informationen gibt es auf www.mieterbund-bonn.de



Wohnkonferenz in Brandenburg

■ **Potsdam** - Bei einer Wohnkonferenz am 15. Oktober in Potsdam wurden erste Ergebnisse des 2017 gegründeten Brandenburger Wohnbündnisses vorgestellt und mit Politikern sowie Fachpublikum diskutiert. Im Mittelpunkt standen die Ergebnisse aus den Werkstätten „Wohnungsbauförderung“ und „Bezahlbarkeit des Wohnens“. Ebenfalls im Fokus: Die gemeinsamen Anstrengungen von

Brandenburg und Berlin beim Wohnungsbau. Die zuständige Senatorin aus Berlin, Katrin Lompscher, war sich mit Kathrin Schneider, Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung in Brandenburg, einig, dass beide Bundesländer miteinander verbunden sind, wenn es um die Themen Arbeit und Wohnen sowie das damit verbundene Pendeln geht.



Foto: Stefanie Loos

Antrag gegen Zweckentfremdung in Landtag eingebracht

■ **Potsdam** - Auch in Potsdam gibt es ein Problem mit Wohnungen, die zweckentfremdet etwa als Ferienwohnungen genutzt werden und somit den Bürgern nicht mehr als Wohnraum zur Verfügung stehen. Hintergrund ist eine Recherche der Stadt Potsdam im Internet, nach welcher derzeit rund 200 Wohnungen der Stadt illegal kurzzeitig an Touristen vermietet werden, wobei die Dunkelziffer höher liegen dürfte. Deshalb stellte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Stadt-

verordnetenversammlung einen Antrag, in dem Bürgermeister Mike Schubert (SPD) aufgefordert wird, „zu prüfen, wie baurechtlich relevante Fehlnutzungen von Wohnraum geahndet werden können“. Er soll zudem „gegenüber dem Land Brandenburg eine Gesetzesinitiative anregen, die die Teilnutzung von Wohnraum regelt. So soll es für die Vermietung von Ferienzimmern oder Ferienwohnungen eine Meldepflicht sowie zeitlich und räumlich begrenzende Vorgaben geben“.

Kiel beschließt Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens (KIEWOG)

■ **Kiel** - Kiel bekommt nach einem Ratsbeschluss vom 20. September wieder eine städtische Wohnungsbaugesellschaft. Der Kieler Mieterverein begrüßt diesen längst überfälligen Schritt. Seit der Veräußerung des Kommunalwohnungsbestandes vor etwa 20 Jahren hatte er den Aufbau eines kommunalen Wohnungsunternehmens gefordert. Der Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt sei ohne ein kommunales Wohnungsun-

ternehmen nicht in der Lage, ein Preisniveau zu gewährleisten, das den Einkommensverhältnissen der Bürger gerecht werde. Der Mietspiegel zeigt Mietpreiserhöhungen von durchschnittlich über zwölf Prozent im Vergleich zum Vorgängermietspiegel.

Der „Masterplan Wohnen“ der Stadt, der im März 2015 ins Leben gerufen wurde, habe nicht zu einer nennenswerten Entlastung am Wohnungsmarkt geführt, kri-

tisiert der Mieterverein. Statt der angestrebten 2.400 Wohnungen waren es nur 1.437 und diese überwiegend im hochpreisigen Segment. Von angestrebten 800 sozial geförderten Wohnungen im Zeitraum 2015 bis 2017 wurden nur 209 fertiggestellt. Auch die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes gibt ein trauriges Bild ab: Von 2010 bis 2017 schrumpfte er von 9.142 auf 5.720 Wohnungen.

Foto: Copyright Stadt Göttingen, Christoph Mischke



Viele Teilnehmer unterzeichneten das „Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen“, u. a. Niedersachsens Umweltminister Olaf Lies (3. v. l.), Göttingens Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler (hintere Reihe, 2. v. l.) und Cornelius Blessin (vordere Reihe, 4. v. r.), Vorstandsmitglied MV Göttingen

Bündnis für bezahlbares Wohnen

■ **Göttingen** - In Göttingen haben Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Stadt sowie von Mieter- und Vermieterverbänden das „Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen“ unterzeichnet. Die Wohnungssituation ist durch Mangel an preiswertem Wohnraum und stark steigende Mieten geprägt. Von vormals etwa 7.000 Sozialwohnungen sind nur noch rund 3.000 übrig, von denen in den kommenden fünf Jahren weitere

1.500 wegfallen, da die Bindung ausläuft. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass in Göttingen etwa 5.000 Wohnungen fehlen. Im Bündnis haben sich die Akteure verpflichtet, bis 2030 mindestens 5.000 neue Wohnungen zu schaffen. Davon sollen 30 Prozent zu einem Mietpreis von 5,60 Euro je Quadratmeter angeboten werden. Auch sollen auslaufende Mietpreisbindungen verlängert werden.

Protestbündnis für Mieterschutz

■ **Nordrhein-Westfalen** - Im Januar will ein gemeinsames Protestbündnis des Deutschen Mieterbundes NRW mit Sozialverbänden, Kirchen und Gewerkschaften an die Öffentlichkeit treten. Hintergrund für den Zusammenschluss ist vor allem die Absicht der schwarz-gelben Koalition auf Landesebene, zwischen 2019 und 2021 vier Mieterschutzverordnungen auslaufen zu lassen. Dabei geht es um die Mietpreisbegrenzungsverord-

nung, die Kündigungsfristverordnung, die Umwandlungsverordnung und die Kündigungssperrfristverordnung. „Diese Regelungen dienen dem Schutz vor überzogenen Mieten und Kündigung“, machte Silke Gottschalk, Geschäftsführerin des DMB NRW, deutlich. Mit deren Aufhebung setze die Landesregierung „das völlig falsche Signal“ und werde die Not an bezahlbarem Wohnraum vergrößern.

Neuer Mietspiegel für Frankfurt am Main

■ **Frankfurt am Main** - Der Magistrat der Stadt Frankfurt hat den qualifizierten Mietspiegel 2018 rückwirkend zum 1. Juni in Kraft gesetzt. Demnach ist die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnraum in Frankfurt in den vergangenen vier Jahren von 8,66 Euro auf 9,36 Euro gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von 8,1 Prozent.

„Der Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument, das Mietern Rechtssicherheit gibt. Er hat eine befriedigende Funktion zwischen Mietern und Vermietern. Zudem schützt er Mieter vor willkürlichen Mieterhöhungen“, erläutert Rolf Janßen, Geschäftsführer des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main.

Mietpreiskheck: Ein Drittel der Mieten sind zu hoch

■ **Stuttgart** - Im September konnten Stuttgarter Mieter ihren Mietpreis vom dortigen Mieterverein überprüfen lassen. Über 200 Haushalte nahmen die Gelegenheit wahr. Das Ergebnis zeigt, dass über ein Drittel der Vermieter zu hohe Mieten verlangt. Spitzenreiter waren 20 sowie 25 Euro pro Quadratmeter. Ein knappes Drittel der Mieten lag unterhalb der zulässigen Mietspiegelwerte. Das restliche Drittel orientiert sich am Stuttgarter Mietspiegel und liegt innerhalb der zulässigen Spanne.



Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum

■ **Schleswig-Holstein** - Die SPD-Landtagsfraktion hat einen Antrag zur Aufnahme eines Rechts auf angemessenes Wohnen in die Verfassung Schleswig-Holsteins eingebracht, der mit dem Text der Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum des DMB-Landesverbandes sowie des Sozialverbandes Deutschland identisch ist. Für diese wurden bereits über 30.000 Unterschriften gesammelt.



Abgeordneter Sönke Rix, Heidrun Clausen, DMB Schleswig-Holstein, Landtagsabgeordnete Serpil Midyatli auf dem außerordentlichen SPD-Landesparteitag in Kiel

Es sollen noch mehr werden, deshalb wird weiter gesammelt.

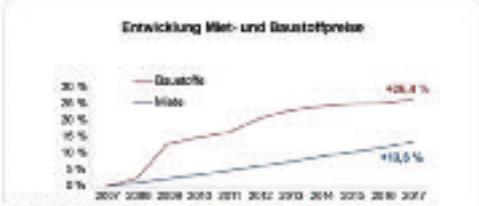
Düsseldorf fördert barrierefreien Umbau

■ **Düsseldorf** - Zusätzlich zu den Landesmitteln fördert die Stadt Düsseldorf Maßnahmen in Mietwohnungen zur Reduzierung von Barrieren mit einem Zuschuss von 20 Prozent der Baukosten, maximal jedoch mit 10.000 Euro. Im dortigen Wohnungsamt können sich Interessierte beraten lassen und eine Musterausstellung besichtigen. Allen Maßnahmen muss jedoch der Vermieter vorher zustimmen.

#Mietenwahnsinn und #Gerechtigkeit

Um steigende Mieten, insbesondere auch unter dem Aspekt Gerechtigkeit, ging es in den letzten Wochen auf den Social-Media-Seiten des Deutschen Mieterbundes. Wie man diese Themen besonders unsachlich diskutiert, beweist gerade eindrücklich Haus & Grund-Präsident Dr. Kai H. Warnecke mit seinen #ÄpfelmitBirnen-Vergleichen. Eine kleine Auswahl der Beiträge haben wir hier zusammengestellt. Weitere Diskussionsbeiträge und Informationen finden Sie unter <https://www.facebook.com/DMBMieterbund/> und <https://twitter.com/DMBMieterbund>

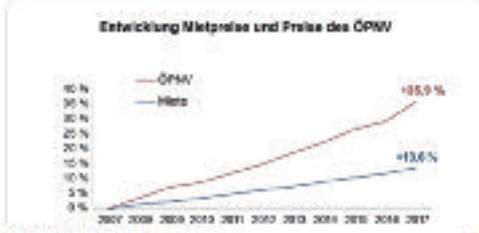
Kai H Warnecke @KaiHWar · 13. Nov.
10-Jahres-Anstieg (2007-2017) Baustoffpreise: 264%. Zum Vergleich: Mieten: 13,6 %
Schon mal an eine Mietpreisbremse gedacht? #Falschgedichtpreise #Mietpreisbremseabschaffen (141) @W_Luzak @schalkyground @ChristaKohr_nob @Mfabrizius @halwegner



Deutscher Mieterbund @DMBMieterbund · 20. Nov.
Antwort an @KaiHWar @W_Luzak und 4 weitere
Taktik(-)Check: #Mietpreisbremse betrifft Vertragsabschlüsse nach einem Mietvertragsabschluss. LL @miesowki bilju @ZDMVDM00 Vertretung um 104% zwischen 2005 und 2018 in Berlin, Mieten um 61% Nürnberg 34%...

10-Jahresvergleich: Mieten in deutschen Großstädten...
In den deutschen Großstädten stiegen die Mieten im Vergleich mit dem vergangenen zehn Jahren zum Teil explosionsartig. Die zu 104 Prozent meisten Mieter hier...

Kai H Warnecke @KaiHWar · 20. Nov.
10-Jahres-Anstieg (2007-2017) der Preise im ÖPNV: 35,8%. Zum Vergleich: Mieten: 13,6%. Zeit für eine ÖPNV-Fahrkarten-Demmo! Die Städte sind je pro Preissteigerung #Falschgedichtpreise #Mietpreisbremseabschaffen (241) @W_Luzak @Veranstaltung @Friedrich @DFPost @schalkyground

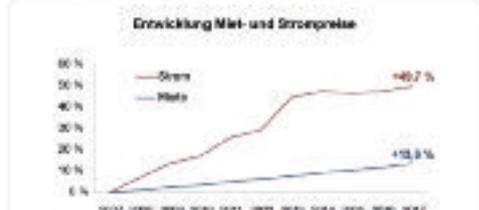


Johannes Edelhoff @edelhoff · 20. Nov.
Antwort an @KaiHWar @W_Luzak und 4 weitere
Wollen Sie jetzt wirklich 41 Tage lang die Deutsche Durchschnittsmiete, die Städte beinhaltet in denen die Mietpreisbremse gar nicht gilt, mit anderen zahlen zusammenwählfür? Das berechnen sollte für einen falschencheck.

Tobias Dornet @TobiasDornet · 20. Nov.
#HausundGrund.de-Chef @KaiHWar findet es grad lustig. Jeden Tag zu polemisieren, dass Preise von anderen Gütern noch stärker gestiegen sind als Mieten. Ja, verändert sich für NormalverdienerInnen ist vieles zu teuer. Kein Grund, zu gegen #Mietpreisbremse zu tun.

Deutscher Mieterbund @DMBMieterbund · 22. Sep.
Wieder gegliedert @schalkyground #Mietpreisbremse. Wie bereits genau dargelegt, hat die Allgemeine Mietpreisobergrenzung nichts mit der #Mietpreisbremse zu tun, die nur die Neumietung nach Mietverweigerung betrifft. So geht auch Fakten-Check (242) daneben

Kai H Warnecke @KaiHWar · 4. Sep.
10-Jahres-Anstieg (2007-2017) der Strompreise: 49,7%. Zum Vergleich: Mieten: 13,6%. Schon mal an eine Strompreisbremse gedacht? #Falschgedichtpreise #Mietpreisbremseabschaffen (211) @Spezialkammer @KaufMundup @katzschubert @halwegner @schalkyground @ChristaKohr_nob



Class Michaelson @ClassMichaelson · 6. Sep.
Antwort an @KaiHWar @Spezialkammer und 5 weitere
@Stettin fasst zwar alle Waren und Dienstleistungen in einem Korb zum VPI zusammen. Das heißt aber nicht, dass der Vergleich der vielen Äpfel und Birnen untereinander sinnvoll ist. Das begleitet uns jetzt bis ins neue Jahr!

Deutscher Mieterbund
Geplant von Heide Keilhofer | 11 · 24. Oktober um 10:53

Wenn einem das Lachen im Halse stecken bleibt...
Traurige Wahrheit gut vermittelt #Satire #DieAnstalt ZDF #Mietenwahnsinn #Mieten



Die Anstalt vom 23. Oktober 2018
Wortgewandt, unkonventionell und mit viel satirischer Schärfe: Max Uthoff...

Deutscher Mieterbund
Geplant von Heide Keilhofer | 11 · 30. Oktober um 14:06

Wir empfehlen diesen Artikel, der die traurige Realität beschreibt aber auch wie die #Mietpreisbremse bremst.



So kannst du eigenmächtig deine Miete senken
Ich zahle dank Mietpreisbremse neuerdings 160 Euro weniger. Pro Monat.

Deutscher Mieterbund
Geplant von Jürgen Schöb | 11 · 12. November um 20:31

ARD-Themenwoche Gerechtigkeit: Wie gerecht ist Deutschland. Egal ob Kiel, Berlin oder München, egal ob Student, Familie oder Rentner, das größte Problem sind derzeit die #Mieten!



Ausgetrickst bei Miete, Einkommen und Rente | Reportage & Dokumentation



Klingelschilder und Datenschutz

Es klingt wie ein schlechter Witz, wie ein Aprilscherz. Die Wiener Wohnen, die in Wien 220.000 Wohnungen verwaltet und bewirtschaftet, will in 2.000 Wohnanlagen die Namen auf den Klingelschildern durch Nummern ersetzen. Ein Mieter hatte sich beschwert und auf den Datenschutz berufen. Kai Warncke, Präsident des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland, empfahl daraufhin allen Vermietern, die Namensschilder abzuschrauben, nur so könnten sie sicher sein, nicht gegen die Datenschutzgrundverordnung zu verstoßen, nicht mit Bußgeldern von mehreren Millionen Euro bestraft zu werden. Die BILD-Zeitung textete auf Seite eins: „Datenschutz-Irrsinn – unsere Klingelschilder sollen weg!“ Die Wohnungswirtschaft dagegen warnte vor „überzogener Panikmache“ und empfahl, „die Kirche im Dorf zu lassen“.

Die Bundesbeauftragte für den Datenschutz, Andrea Voßhoff, erklärte noch am selben Tag, Klingelschilder seien kein Fall für den Datenschutz. Das Aus-

statten der Klingelschilder mit Namen für sich genommen stelle weder eine automatisierte Verarbeitung noch eine tatsächliche oder beabsichtigte Speicherung in Dateisystemen dar.

Allerdings gilt auch für die nichtautomatisierte Verarbeitung grundsätzlich die Datenschutzgrundverordnung. Und: Zuständig sind hier die Datenschutzbeauftragten der Länder, nicht die Bundesbeauftragte. Da gehen die Meinungen auseinander. Der Thüringer Datenschutzbeauftragte, Lutz Hasse, wies darauf hin, dass Vermieter die Namen ihrer Mieter nicht ohne deren Einverständnis an den Klingelschildern anbringen dürfen. Es handele sich um die Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte. Die Datenschutzbeauftragten von Berlin und Bayern sehen dagegen keine Notwendigkeit, die Namensschilder zu entfernen.

Im Ergebnis sind sich Vermieter, Wohnungswirtschaft, Datenschützer und Politiker einig – mit der Datenschutzgrundverordnung sollte natürlich nicht den Namensschildern auf Klingeln oder

Briefkästen der Garaus gemacht werden. Egal, ob juristisch die Namensschilder ein Fall für den Datenschutz sind oder nicht, sie sind letztlich im Interesse sowohl der Vermieter als auch der Mieter. Wie soll der Post- oder Paketbote sonst die Sendung zustellen, wie soll der Notarzt den Mieter finden?

Fazit: Auch wenn einzelne Vermieter jetzt auf eigene Kosten Namensschilder abschrauben, Mieter können ihren Namen immer selbst auf das Klingelschild schreiben. Kein Problem gibt es zudem, wenn sich Mieter und Vermieter einig sind. Zurzeit ist von einem stillschweigenden Einverständnis der Mieter auszugehen. Künftig kann die Frage im Mietvertrag geregelt werden.

Widerspricht der Mieter ausdrücklich der gängigen Namensschild-Praxis, muss der Vermieter das Namensschild entfernen. Aber alle Namensschilder zu entfernen, wäre nicht nur wirtschaftlich unsinnig, sondern ginge auch an den Interessen und der Lebenswirklichkeit der Vertragsparteien vorbei.

Justitia auf dem Dach des Landgerichts Halle. Das Landgericht ist Sitz der ordentlichen Gerichtsbarkeit in der Saalestadt. Ihm sind verschiedene Amtsgerichte, darunter der Städte Merseburg, Naumburg und Weißenfels, zugeordnet. Es zählt zu den aufwendigsten und zugleich architektonisch bedeutendsten Justizgebäuden der Wilhelminischen Epoche



Neues vom Bundesgerichtshof

Fenster reinigen

■ Mieter haben keinen Anspruch auf eine Fensterreinigung durch den Vermieter. Die gehören nicht zu den Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten des Vermieters. Der muss die Wohnung während der Mietzeit mangelfrei erhalten, aber nicht im gereinigten Zustand, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 188/16). Vorausgegangen war ein bizarrer Rechtsstreit zwischen dem Vermieter und dem Mieter einer Loftwohnung. Der Mieter hatte von seinem Vermieter gefordert, die großen, teilweise nicht zu öffnenden Fensteraußflächen müssten vierteljährlich gereinigt werden, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzten, was den Blick nach außen beeinträchtigt und so den Wohnwert mindere. Während das Amtsgericht Mainz die Mieterklage abwies, gab das Landgericht Mainz dem Mieter teilweise Recht und verpflichtete den Vermieter zu einer Reinigung der Fenster einmal im Jahr. Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, der Vermieter müsse die Fenster überhaupt nicht putzen lassen. Das gelte auch dann, wenn die Reinigung der Fenster mit starren Fenstersegmenten für den Mieter sehr schwierig sei. Der Mieter könne ja professionelle Hilfe in Anspruch nehmen.

Fristlose und ordentliche Kündigung gleichzeitig

■ Der Vermieter kann bei Zahlungsverzug des Mieters fristlos und gleichzeitig ordentlich kündigen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17). Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist möglich, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist oder wenn er über einen längeren Zeitraum mehr als zwei Monatsmieten schuldig geblieben ist. In diesen beiden Fällen kann der Vermieter auch ordentlich, also mit der gesetzlichen Kündigungsfrist, wegen einer Verletzung der mietvertraglichen Pflichten (Zahlungsverzug) kündigen. In der Praxis fahren nahezu alle Vermieter hier zweispurig. Konsequenz ist, dass der Mieter nach dem Gesetz zwar die fristlose Kündigung durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten umgehen kann, die ordentliche Kündigung aber nicht, sie bleibt wirksam. Das absurde Ergebnis: Der Mieter, der innerhalb der gesetzlichen Schonfrist all seine Schulden bezahlt, verliert trotzdem die Wohnung. Mit seiner Zahlung ist zwar die fristlose Kündigung vom Tisch, die ordentliche Kündigung aber nicht. Hier besteht

offensichtlich eine Gesetzeslücke. Der Gesetzgeber muss handeln - wer seine Mietschulden bezahlt, muss wohnen bleiben dürfen.

Kein Widerrufsrecht

■ Nach dem Gesetz haben Verbraucher ein Widerrufsrecht bei Verträgen, die außerhalb der Geschäftsräume abgeschlossen werden, und bei sogenannten Fernabsatzverträgen. Das Gesetz gilt auch für Verträge über die Vermietung von Wohnraum. Der Bundesgerichtshof hat aber jetzt entschieden, dass dieses Widerrufsrecht nicht für Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete gilt. Hat der Mieter einer Mieterhöhung zugestimmt, kann er seine Zustimmung später nicht widerrufen (BGH VIII ZR 94/17). Hier hatte ein Mieter zunächst der Mieterhöhung zugestimmt, dann seine Zustimmung widerrufen und die zwischenzeitlich gezahlten Mieterhöhungsbeträge von rund 1.200 Euro von seinem Vermieter zurückgefordert. Der BGH entschied jetzt, dass das Widerrufsrecht zwar auch im Mietrecht gilt, nicht aber bei der Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete. Hier sei der Mieter bereits ausreichend über die gesetzlichen Mieterhöhungsrege-

lungen geschützt. Der Vermieter müsse seine Mieterhöhung schriftlich begründen und der Mieter habe während der Zustimmungsfrist ausreichend Zeit, abzuklären, ob er zustimmt oder nicht. Hier brauche er nicht noch ein zusätzliches Widerrufsrecht, das ihn vor Fehlentscheidungen aufgrund psychischen Drucks sowie typischerweise bestehenden Informationsdefiziten schützen soll, wenn ein „schneller“ Vertrag an der Haustür oder im Fernabsatz abgeschlossen wird.

Uralt-Kaution muss nicht verzinst werden

■ Nach dem Gesetz muss die Mietkaution verzinst werden. Hier hatten Mieter und Vermieter aber beim Abschluss des Mietvertrages im Jahr 1966 eine unverzinsliche Mietkaution in Höhe von 500 DM vereinbart. Nach Beendigung des Mietverhältnisses 2015 forderte der Mieter die Rückzahlung des Kautionsguthabens plus Zinsen, insgesamt 670,02 Euro. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 92/17) stellte jetzt klar, dass der Ausschluss der Kautionsverzinsung in einem Wohnraummietvertrag aus dem Jahr 1966 gilt, der Vermieter war 1966 zu keiner Verzinsung verpflichtet. Die heutige Kautionsregelung im Gesetz stammt von 2001 und bestimmt, dass die Kaution verzinslich anzulegen ist und die Zinsen dem Mieter zustehen. Die Gesetzesvorschrift gilt auch für Mietverträge, die im Jahr 2001 schon bestanden – es sei denn, die Verzinsung der Kaution war bei vor 1983 abgeschlossenen Mietverträgen ausdrücklich ausgeschlossen. Ohne eine ausdrückliche Regelung zur Verzinslichkeit der Mietkaution muss der Vermieter auch eine 1972 vereinbarte Mietkaution verzinsen (BGH VIII ARZ 3/82).

Fazit: Die Kaution muss verzinst werden bei Mietvertragsabschlüssen ab 1983 – egal, was hierzu im Mietvertrag steht. Bei älteren Mietverträgen (vor 1983), in denen die Verzinsung der Kaution vertraglich ausgeschlossen ist, kann der Mieter keine Zinsen fordern. Enthält der ab 1972 geschlossene Mietvertrag keine Regelung, ob die Kaution zu verzinsen ist oder nicht, muss der Vermieter Zinsen zahlen.

Kurzurteile



Minderung

■ Ein Wasserschaden an der Mietsache, der u. a. zur Folge hat, dass Badewanne und Toilette in der Wohnung nur eingeschränkt und mit wenig Wasser nutzbar sind, führt zu einer Minderung der Bruttowarmmiete um 25 Prozent (LG Berlin – 66 S 26/18, WuM 2018, 652).

Beseitigungsanspruch

■ Die Installation einer täuschend echten Überwachungskamera-Attrappe im Hauseingang durch den Vermieter ist ein nicht gerechtfertigter Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Mieters, wenn zur Abwehr von Gefahren für das Eigentum des Vermieters auch weniger einschneidende Mittel – etwa eine zuverlässige und schnell ins Schloss fallende Eingangstür – in Frage kommen (LG Berlin – 67 S 73/18, WuM 2018, 654).



Wohngemeinschaft

■ Das Recht einer Wohngemeinschaft zum Mieterwechsel kann nicht nachträglich von der Erfüllung im Vertrag nicht vereinbarter Bedingungen – etwa einer Zustimmung zur Mieterhöhung – abhängig gemacht werden. Verweigert der Vermieter aus solchen sachfremden Gründen die Zustimmung zum Mieterwechsel, ist er insoweit zum Schadensersatz verpflichtet (AG Gießen – 48 C 295/17, WuM 2018, 709).

Allgemeinstrom

■ Die fehlende Trennung des Stromkreislaufs der Wohnung vom übrigen Stromkreislauf des Hauses mit der Folge, dass der Allgemeinstrom über das Stromkonto des Mieters bezahlt wird und dieser auf Erstattung durch den Vermieter verwiesen wird, stellt einen Mangel der Mietsache dar. Kosten für die Trennung des Stromkreislaufes von über 1.000 Euro sind nicht unangemessen hoch und führen nicht zur Unzumutbarkeit der technischen Nachrüstung (AG Erding – 5 C 2370/17, WuM 2018, 711).

Betriebskostenabrechnung

■ Der Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Betriebskostenabrechnung scheitert nicht daran, dass er in früheren Abrechnungsperioden durch sein Verhalten die Ablesung von in seiner Wohnung befindlichen Zählern erschwert hat (AG Saarbrücken – 3 C 477/17, WuM 2018, 721).



Mieterpflichten bei Eis und Schnee

Am 17. Januar herrschte Schneeglätte in München. Die Lebensgefährtin eines Mieters stürzte gegen 9.10 Uhr beim Verlassen des Mietshauses. Durch den Sturz auf dem Kopfsteinpflaster des nicht geräumten Gehwegstreifens im Bereich des Grundstückseingangs zog sie sich Frakturverletzungen (Knochenbrüche) des Innenknöchels zu. Sie verlangte vom Vermieter Schadensersatz in Höhe von 4.291,20 Euro und zusätzlich Schmerzensgeld.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 255/16) wies ihre Klage ab. Die Räum- und Streupflicht des Hauseigentümers und Vermieters endet an der Grundstücksgrenze. Die Gehwege vor dem Haus muss er als Anlieger nur räumen und streuen, wenn dies die Stadt zum Beispiel über eine Straßen- und Reinigungssatzung festgelegt hat. Ohne eine entsprechende Regelung liegt die Räum- und Streupflicht vor dem Grundstück bei der Stadt. Die hätte demnach auch verklagt werden müssen.

Jeden Winter stellt sich die Frage aufs Neue: Wer muss bei Schnee und Eis fegen und streuen? Dabei kann die Verantwort-

ung für den Winterdienst wie eine „heiße Kartoffel“ weitergegeben werden.

Nach dem Gesetz ist die Stadt oder Gemeinde für den Winterdienst nicht nur auf den Straßen, sondern auch auf den Gehwegen und Bürgersteigen verantwortlich, so wie in dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall. Dann muss der Hauseigentümer nur die auf seinem Grundstück befindlichen Wege bei Eisglätte streuen und bei Schnee räumen. Das können die Wege zum Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum sein, die Wege von der Haustür zu den Mülltonnen oder zu den auf dem Grundstück befindlichen Parkplätzen. Die Eigentümerpflicht endet aber an der Grundstücksgrenze.

Die Stadt kann die Pflicht, die Bürgersteige vor den Häusern zu fegen und zu streuen, mit Hilfe einer städtischen Satzung auf die Anlieger übertragen. Das sind die Hauseigentümer und gegebenenfalls Vermieter.

Die Hauseigentümer, die nach der Ortsatzung für den Winterdienst eigentlich verantwortlich sind, können diese Pflicht wiederum per Mietvertrag auf die Mieter des Hauses übertragen.

In den meisten Städten bestimmen Ortsatzungen, dass der Anlieger vor seinem Grundstück Schnee räumen und bei Eisglätte streuen muss. In diesen Satzungen ist dann auch geregelt, wann, wo, wie und wie oft gefegt und gestreut werden muss.

Der Hauseigentümer und Vermieter kann die notwendigen Arbeiten von seinem Hausmeister erledigen lassen, er kann auch einen gewerblichen Räumdienst beauftragen. Die anfallenden Kosten können als Betriebskosten auf die Mieter des Hauses umgelegt werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag.

Will der Vermieter den Winterdienst dagegen auf die Mieter des Hauses abwälzen, muss dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden. Eine Regelung in der Hausordnung reicht nicht aus und ein Wohnrechtsrecht, wonach immer der Erdgeschossmieter räumt und streut, gibt es auch nicht.

Sind die Winterpflichten aber im Mietvertrag wirksam auf die Mieter übertragen worden, müssen diese abwechselnd streuen und fegen. Der Vermieter muss

das organisieren, zum Beispiel durch sogenannte „Schneekarten“, die nach einem Wintereinsatz von einem Mieter an den anderen weitergegeben werden, oder indem er einen „Schneeräumplan“ aufstellt. Außerdem muss der Vermieter auch stichprobenartig kontrollieren, ob vor seinem Haus ordnungsgemäß geräumt und gestreut wird. Und er muss die Geräte und Materialien für den Winterdienst bereitstellen.

Kann der Mieter aus beruflichen Gründen oder krankheitsbedingt beziehungsweise weil er im Urlaub ist nicht Schnee räumen, muss er sich um eine Vertretung kümmern. Notfalls muss er auf eigene Kosten einen Räumdienst bestellen.

Aber egal, ob Eigentümer, Hausmeister, Räumdienst oder Mieter – folgende Grundregeln gelten praktisch immer:

- Winterdienst muss werktags in der Regel von 7 bis 20 Uhr geleistet werden, an Sonn- und Feiertagen ab 8 Uhr oder 9 Uhr.

- Gefegt und gestreut werden müssen der Bürgersteig vor dem Grundstück, der Hauseingang sowie die Wege zu Mülltonnen und Garagen.

- Die Gehwege vor dem Haus müssen mit einer Mindestbreite von einem Meter geräumt werden, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können. An Hauptverkehrs- und Geschäftsstraßen muss ein mindestens 1,5 Meter breiter Streifen geräumt werden. Für die Wege zu den Mülltonnen oder Garagen gilt eine Mindestbreite von 0,5 Metern.

- Bei Glatteisbildung muss sofort gestreut werden. Auftaubeschleuniger wie Salz oder Harnstoffe sind in vielen Städten verboten. Empfohlen werden Sand oder Granulat.

- Je nach Witterungsverhältnissen muss im Laufe des Tages auch mehrmals gefegt und gestreut werden. Ist wegen anhaltenden Schneefalls eine Beseitigung sinnlos, entfällt die Räumspflicht – dann muss erst wieder gefegt werden, wenn es aufgehört hat zu schneien.

- Stürzt ein Passant vor dem Haus, kann er von dem Streupflichtigen Schadensersatz und unter Umständen auch Schmerzensgeld fordern. Allerdings muss er sich ein Mitverschulden anrechnen lassen, wenn er leichtfertig oder unvorsichtig war und zum Beispiel ohne Weiteres erkennen konnte, dass der Gehweg nicht gestreut und nicht gefegt ist.

Weihnachtsdekoration ja – aber richtig

In der Vorweihnachtszeit blinkt und leuchtet es überall, Plastikweihnachtsmänner und Deko-Rentiere stehen nicht nur in sämtlichen Einkaufszentren, sondern auch in so manchem Treppenhaus, oder hängen an Hausfassaden, Eingängen und über Balkongeländern.

Wer ein Eigenheim besitzt, kann sich mit der Dekoration weitgehend austoben, Mieter jedoch müssen sich an einige Regeln halten.

So sind Adventskränze an der eigenen Wohnungstür grundsätzlich kein Problem, wenn sie so angebracht sind, dass die Tür nicht beschädigt wird. Das ganze Treppenhaus aber darf kein Mieter eigenmächtig in ein Weihnachtswunderland verwandeln. Auch von Duftsprays – egal ob mit Tannen-, Vanille- oder Zimt- aroma – könnten sich andere Hausbewohner belästigt fühlen, deshalb sollten sie nur innerhalb der eigenen Wohnung versprüht werden. Singende Rentiere oder sprechende Weihnachtsmänner gehören ebenfalls in die eigene Wohnung und nicht in den gemeinsamen Hausflur. Grundsätzlich sollten sie allerdings in einem Mietshaus höchstens in Zimmerlautstärke tönen.

Auch für Dekoration an der Fassade gelten Regeln: So dürfen Mieter am eigenen Balkon Lichterketten, Weihnachtsschmuck oder Tannenzweige anbringen, alles muss aber sicher befestigt sein, damit es auch bei stärkerem Wind nicht herunterfallen und eventuell jemanden verletzen kann. Zudem darf die Dekoration Hausfassaden, Balkonbrüstungen beziehungsweise Fensterrahmen und -glas nicht beschädigen.

Wer es gern blinkend und leuchtend mag, sollte sicherstellen, dass andere Wohnungen dadurch nicht dauerhaft in Flutlicht getaucht werden – besonders wäh-

rend der nächtlichen Ruhestunden. Fühlt sich ein Nachbar durch flackernde Lichter oder blitzende Sterne gestört, kann er vom Verursacher verlangen, dass die Beleuchtung ab 22 Uhr ausgeschaltet wird. Kerzen beeinträchtigen zwar die Nachbarn eher weniger, müssen aber trotz-



dem immer mit Vorsicht angezündet und beaufsichtigt werden, damit keine Brände ausbrechen. Trockene Zweige, Tannenbäume, Plastikdekoration und Gardinen sollten weit genug von offenem Feuer entfernt sein, denn auch heruntergebrannte oder ausgepustete Kerzen mit noch glimmenden Dochten sind eine potenzielle Brandgefahr. Ein Eimer Wasser oder ein Feuerlöscher neben Weihnachtsbaum oder Adventsgesteck können das Schlimmste verhindern, sollte trotz aller Vorsichtsmaßnahmen doch etwas Feuer fangen.



Die Konrad-Wolf-Allee in Potsdam war noch 2012 ziemlich grau, inzwischen sind die Parkplätze und Asphaltflächen Parkanlagen gewichen. Fotos: Ulf Böttcher (l.), Adam Sevens (r.)

Die Verkehrswende beginnt an der Haustür

Vergünstigte Tickets für den öffentlichen Nahverkehr, Car-Sharing und ein gutes Mobilitätsmanagement – nachhaltige Mobilität hat viele Facetten. Wohnungsunternehmen spielen dabei eine neue Rolle. Sie können ihren Mietern bereits zu Hause Alternativen zum Pkw anbieten.

Mehr als 80 Prozent aller Wege in Deutschland starten und enden vor der eigenen Haustür. Täglich entscheiden sich dort Millionen Menschen, wie sie mobil unterwegs sein wollen. Der Zugang zu umweltfreundlichen Verkehrsmitteln am Wohnort ist deshalb ein zentraler Ansatz, um die Luftbelastung in den Städten und die Klimaschäden durch den Verkehr zu verringern. Alternativen zum eigenen Auto müssen her. Ruhte bislang der Blick vornehmlich auf Kommunen und Verkehrsgesellschaften, stehen nun gänzlich andere Akteure im Fokus: Wohnungsunternehmen. Sie sind die idealen Schnittstellen und können ihren Mietern bereits ab der Haustür passende Mobilitätsoptionen anbieten.

Mietertickets und Sharing-Angebote

So helfen Kooperationen mit Mobilitätsanbietern sowie flexible Fahrrad- oder Car-Sharing-Angebote vor Ort dabei, private Pkws überflüssig zu machen. Ein angenehmer Nebeneffekt: Die Anzahl der Autos im Wohnquartier kann reduziert werden und ehemals grau betonierte Parkplätze weichen grünen Aufenthaltsorten.

Weiteres Beispiel: spezielle Mietertickets, die den Öffentlichen Nahverkehr für alle Mieter attraktiver machen. Bei diesen ÖPNV-Tickets tritt das Wohnungsunternehmen als Vermittler auf und erwirbt die Fahrscheine mit einem Großkundenrabatt von der Verkehrsgesellschaft. Den kann es als vergünstigte Tickets an seine Mieter weitergeben.

Vorbildquartiere: Plattenbau und US-Siedlung

Zugegeben, Planung und Umsetzung der vielfältigen Mobilitätsangebote sind teils langwierig und komplex. Zudem müssen

Wohnungsunternehmen und auch Wohninitiativen selbst aktiv werden. Zur Hand geht ihnen dabei das Gemeinschaftsprojekt „Wohnen leitet Mobilität“ von Deutschem Mieterbund, Verkehrsclub Deutschland (VCD) und Öko-Institut. Es erforscht, wie eine nachhaltige Mobilität im Wohnquartier gelingen kann. Dass dies möglich ist und durch Wohnungsunternehmen bereits erfolgreich umgesetzt wird, zeigen deutschlandweit verschiedene Best-Practice-Quartiere, wie etwa in Potsdam und Darmstadt. Aus ihren Erfahrungen werden zentrale Handlungsempfehlungen für die Immobilienwirtschaft entwickelt und veröffentlicht, um zukünftig geeignete Mobilitätsmaßnahmen auch anderswo leichter umsetzen zu können.

Die Herausforderung: Jede Stadt, jeder Stadtteil, ja sogar jede Mieterschaft eines Wohnquartiers ist anders. Die Unterschiede zwischen den Vorbildquartieren „Gartenstadt Drewitz“ in Potsdam und der „Lincoln-Siedlung“ in Darmstadt könnten auf den ersten Blick größer nicht



„Wohnen leitet Mobilität“

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) fördert das Forschungsprojekt „Wohnen leitet Mobilität“ für einen Zeitraum von drei Jahren noch bis Ende 2019 mit Mitteln aus dem Programm der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI). Zum Projekt von Deutscher Mieterbund, dem Verkehrsclub Deutschland (VCD) und dem Öko-Institut sowie zu weiteren Best-Practice-Quartieren erfahren Sie mehr unter www.womo.vcd.org. Lesen Sie in der nächsten Ausgabe der MieterZeitung, welche Erkenntnisse aus Interviews mit Akteuren der Wohnquartiere gewonnen wurden und wie diese Unternehmen und Bewohnern helfen können, selbst ein nachhaltiges Mobilitätskonzept umzusetzen.



sein. Dennoch – oder gerade deswegen – wurden sie ausgewählt, um die Treiber wie auch die Hemmnisse bei der Entwicklung nachhaltiger Mobilitätskonzepte zu verstehen.

Sozialverträgliches Konzept

Rund 5.600 Bewohner leben in der Gartenstadt Drewitz bei Potsdam. Der überwiegende Teil davon sind Erwachsene. Die Zahl der Kinder ist stark rückläufig, während der Anteil an Rentnern angestiegen ist. Ein wesentlicher Grundgedanke hinter dem Konzept der ehemaligen Plattenbausiedlung war von Beginn an die sozialverträgliche Quartiersgestaltung. Weniger Pkw-Stellflächen, dafür mehr Grünflächen und Begegnungsorte lautet das Motto. Durch den städtebaulichen Masterplan entstand auf der ehemals mehrspurigen Konrad-Wolf-Allee ein neuer Stadtteil-Park als zentrales Element. Daneben verringern Tempo-30-Zonen den Durchgangsverkehr und beruhigen insgesamt den Verkehrsfluss. Zuletzt wurde im Bereich der Verkehrs- und Stadtplanung auch eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung eingeführt. Der gesamte Stadtteil wurde mit abgesenkten Bordsteinen ausgestattet und ist somit barrierefrei. Weitere Anreize für eine nachhaltige Mobilität: Neben einer dichten Straßenbahntaktung mit problemloser Anbindung an das Stadtzentrum erhalten alle Mieter einer Ein- oder Zweizimmerwohnung der städtischen Wohnengesellschaft ProPotsdam im ersten Mietjahr ein ÖPNV-Jahresticket.

Kurze Wege

Im Gegensatz dazu steht die Lincoln-Siedlung im Süden von Darmstadt. Sie ist eine von vielen ehemaligen US-amerikanischen Siedlungen in Hessen. Nach dem Abzug der Streitkräfte sanierte die Stadt die Bestandsgebäude und errichtete Neubauten. Neben Mietwohnungen werden zukünftig auch mehrere Wohninitiativen dort ein neues Zuhause finden. Gerechnet wird mit einem Bevölkerungszuwachs von etwa 4.000 Personen. Ein umfassendes Mobilitätsmanagement soll den dadurch drohenden Verkehrskollaps vermeiden. Das Konzept der kurzen Wege umfasst deshalb Einkaufsmöglichkeiten sowie Kitas und Schulen in direkter Nähe. Ein weiterer zentraler Baustein ist der geringe Pkw-Stellplatzschlüssel von insgesamt nur 0,65 Fahrzeugen pro Wohneinheit. Zudem gibt es Mieträder und eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Bei der ortsansässigen Mobilitätszentrale können sich die Bewohner beraten lassen, Lastenräder und E-Bikes ausleihen. Ein Mieterticket sowie die öffentliche Parkraumbewirtschaftung sind als weitere Maßnahmen geplant.

Alle sind gefragt

Es gibt sie also, Wohnungsunternehmen, die zusammen mit Kommunen und Mobilitätsdienstleistern den Mietern Alternativen zum Privatwagen anbieten. Aber diese Angebote zu schaffen wird nicht ausreichen, um die Verkehrswende voranzubringen. Jede Mieterin, jeder Mieter muss die eigenen Mobilitätsroutinen kritisch hinterfragen. Neben technologischen und organisatorischen Innovationen wie der Elektromobilität oder der Vernetzung von Verkehrsmitteln braucht es vor allem ein Umdenken aller Beteiligten. Dann erst können intelligente Mobilitätskonzepte in Wohnsiedlungen alltäglich werden.



Die Darmstädter Lincoln-Siedlung lässt viel Raum zum Radfahren
Foto: Stadtplanungsamt Darmstadt

Neuer Heizspiegel veröffentlicht



Mieter, die mit Gas oder Fernwärme heizen, zahlten für das vergangene Jahr weniger Heizkosten als noch 2016. Die Kosten für Ölheizungen stiegen allerdings – und werden sich wohl auch im laufenden Jahr weiter erhöhen. Das zeigt der kürzlich veröffentlichte Heizspiegel 2018 der Beratungsgesellschaft co2online in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund

Bei der derzeit ins Haus flatternden Heizkostenabrechnung für 2017 können die meisten Mieter aufatmen. Zumindest diejenigen, deren Haus im vergangenen Jahr mit Gas oder Fernwärme geheizt wurde. In einer 70-Quadratmeter-Wohnung in einem 501 bis 1.000 Quadratmeter großen Mehrfamilienhaus kostete laut den Daten der Beratungsgesellschaft co2online das Heizen mit Gas im Durchschnitt rund 790 Euro, Fernwärme lag bei 895 Euro. Damit sanken die Kosten für die 70-Quadratmeter-Wohnung gegenüber 2016 um durchschnittlich 20 Euro (Gas) beziehungsweise 35 Euro (Fernwärme). Die Kosten für Ölheizungen lagen zwar mit etwa 750 Euro im Vergleich mit den anderen Energieträgern am niedrigsten, stiegen aber gegenüber 2016 deutlich – um ganze 85 Euro.

Durch die niedrigen Ölpreise war das Heizen mit Öl seit einigen Jahren im direkten Vergleich meist die billigste Variante. Inzwischen ist der Preis für 100 Liter Heizöl jedoch laut dem Internetportal Check24 auf über 82 Euro gestiegen (bei Abnahme von 3.000 Litern). Zuletzt hatten die Preise im Juni 2014 so hoch gelegen. Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten prognostiziert deshalb auch für den kommenden Winter steigende Kosten für Mieter, die eine Ölheizung haben. Für 2018 wird die Rechnung demnach um rund acht Prozent höher ausfallen als 2017. Wer dagegen mit Gas oder Fernwärme heizt, zahlt voraussichtlich rund drei Prozent weniger als 2017. „Damit würde das Hei-

zen mit Heizöl seinen Kostenvorteil verlieren“, erklärte Siebenkotten. Insgesamt können viele Verbraucher ihre Heizkosten durch sparsames Verhalten zwar noch um einiges senken, doch der Hauptgrund für hohe Kosten ist der Zustand des Hauses, an dem zumindest Mieter selten etwas ändern können. So mussten die Bewohner der 70-Quadratmeter-Vergleichswohnung in energetisch guten

Häusern im Jahr 2017 nur 520 Euro für die Heizung zahlen, in energetisch schlechten Wohnungen dagegen mit durchschnittlich 1.110 Euro fast das Doppelte. „Der Sanierungsstand ist der meistunterschätzte Faktor für Heizkosten“, sagt co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz. Und: „Auch die CO₂-Emissionen sind in besser sanierten Gebäuden deutlich geringer.“ In einem energetisch besseren



Der Heizspiegel ist ein Projekt von co2online im Rahmen des Projektes „Mein Klimaschutz“ im Auftrag des Bundesumweltministeriums. Seit 2005 wird er in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund realisiert. Der Heizspiegel lässt sich auf Wohngebäude anwenden, die zentral mit Erdgas, Heizöl oder Fernwärme beheizt werden. In den Vergleichswerten sind die Anteile für Heizen und die Warmwasserbereitung enthalten. Für den Heizspiegel 2018 hat co2online Daten von rund 61.000 Häusern ausgewertet. Verbraucher können auf www.heizspiegel.de und unter www.mieterbund.de/service.html kostenlos prüfen, wo sie mit ihren Heizkosten und ihrem Heizenergieverbrauch im Vergleich zu ähnlichen Haushalten stehen. Auf der Mieterbund-Seite finden Sie auch die Vergleichszahlen für die unterschiedlichen Baualtersklassen der Gebäude. Zudem gibt es Tipps zum Senken der Heizkosten. Der Heizspiegel-Flyer ist ab Mitte Oktober bundesweit bei vielen Mietervereinen erhältlich oder er kann direkt beim Deutschen Mieterbund, Littenstraße 10, 10179 Berlin, angefordert werden. Bitte legen Sie einen Freiumschlag bei.




Betriebskosten- spiegel

Der neue Betriebskostenspiegel für das Jahr 2016 liegt jetzt vor. Danach mussten Mieter durchschnittlich 2,19 Euro pro Quadratmeter und Monat für die sogenannte zweite Miete zahlen. Der mit Abstand größte Ausgabenbrocken sind die Kosten für Heizung und Warmwasser mit 1,02 Euro/m². Die Bandbreite bei den Heiz- und Warmwasserkosten ist groß. Je nachdem, ob mit Öl, Gas oder Fernwärme geheizt wird, ob das Haus energetisch saniert ist oder nicht, schwanken die „warmen“ Betriebskosten zwischen 0,72 und 1,88 Euro/m². Rechnet man alle denkbaren Betriebskosten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, dann mussten Mieter 2016 insgesamt 3,09 Euro/m² zahlen, das wären für eine 80 Quadratmeter große Wohnung 247,20 Euro im Monat. Alle Zahlen des neuen DMB-Betriebskostenspiegels finden Sie im Internet unter www.mieterbund.de/Service/Betriebskostenspiegel.



Mehrfamilienhaus mit Erdgasheizung entstehen demnach pro Vergleichswohnung und Jahr etwa 1,5 Tonnen klimaschädliches CO₂ durchs Heizen. In einem energetisch schlechteren Gebäude sind es dagegen 4,1 Tonnen. Um diesen CO₂-

Unterschied auszugleichen, müssten rund 200 Bäume gepflanzt werden, so Loitz. Noch mehr CO₂ erzeugt das Heizen mit Öl – Häuser, die mit Hilfe dieses Energieträgers beheizt werden, schneiden bei der Klimabilanz am schlechtesten ab.

Sind die Heizkosten und der Heizenergieverbrauch Ihres Gebäudes hoch oder niedrig? Die Vergleichswerte des Heizspiegels für Deutschland

Wohnfläche des Gebäudes in m ²	Energieträger	€ Kosten in Euro je m ² und Jahr				kWh Verbrauch in Kilowattstunden je m ² und Jahr				Die Vergleichswerte gelten für das Abrechnungsjahr 2017. Sie beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung.
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	
100 – 250	Erdgas	bis 8,10	bis 12,50	bis 17,90	über 17,90	bis 94	bis 166	bis 260	über 260	Das bedeuten die Kategorien niedrig: Glückwunsch: Alles richtig gemacht! mittel: Das geht besser: Ihr Haus liegt im Durchschnitt. erhöht: Achtung: Jedes zweite Haus verbraucht weniger. zu hoch: Zeit zu handeln: 90% aller Wohngebäude sind besser als Ihr Haus.
	Heizöl	bis 8,40	bis 11,70	bis 16,20	über 16,20	bis 108	bis 170	bis 257	über 257	
	Fernwärme	bis 9,70	bis 14,30	bis 22,00	über 22,00	bis 86	bis 142	bis 240	über 240	
251 – 500	Erdgas	bis 7,70	bis 11,80	bis 16,80	über 16,80	bis 91	bis 160	bis 247	über 247	
	Heizöl	bis 7,90	bis 11,20	bis 15,50	über 15,50	bis 103	bis 166	bis 250	über 250	
	Fernwärme	bis 9,20	bis 13,50	bis 20,80	über 20,80	bis 83	bis 135	bis 228	über 228	
501 – 1.000	Erdgas	bis 7,40	bis 11,30	bis 15,90	über 15,90	bis 88	bis 153	bis 234	über 234	
	Heizöl	bis 7,50	bis 10,70	bis 14,90	über 14,90	bis 99	bis 160	bis 244	über 244	
	Fernwärme	bis 8,80	bis 12,80	bis 19,70	über 19,70	bis 80	bis 129	bis 218	über 218	
über 1.000	Erdgas	bis 7,20	bis 10,90	bis 15,30	über 15,30	bis 86	bis 149	bis 226	über 226	
	Heizöl	bis 7,20	bis 10,40	bis 14,50	über 14,50	bis 96	bis 157	bis 240	über 240	
	Fernwärme	bis 8,60	bis 12,40	bis 19,00	über 19,00	bis 77	bis 125	bis 211	über 211	



Sie wohnen in einer Wohnung? Dann brauchen Sie für den Vergleich mit dem Heizspiegel nicht Ihre Wohnungsfläche, sondern die Gesamfläche des Gebäudes. Diese Angabe finden Sie in Ihrer Heizkostenabrechnung. Kosten und Verbrauch Ihrer Wohnung können Sie online auf www.heizspiegel.de prüfen.

Fragen



Wäschetrockner

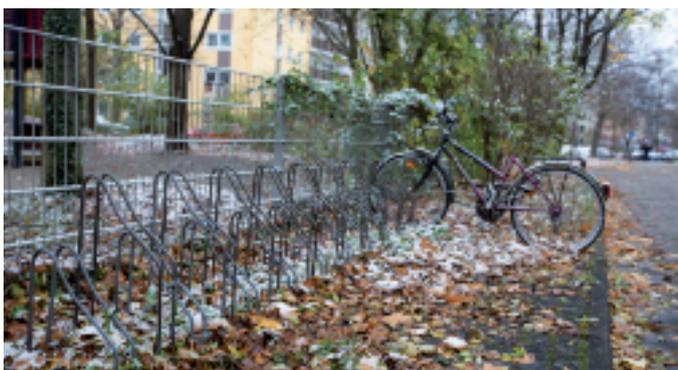
Monika F., St. Augustin: Ich wohne in einem Mehrfamilienhaus mit Waschraum im Keller. Dort stehen alle Waschmaschinen und Trockner der Mieter. Darf ich meinen Wäschetrockner trotzdem in meiner Wohnung aufstellen?

Antwort: Ja. Der Mieter darf grundsätzlich einen Wäschetrockner in seiner Wohnung aufstellen. Benutzen Sie einen Ablufttrockner, sollten Sie jedoch darauf achten, dass die Nachbarn durch die Abluft des Wäschetrockners nicht belästigt werden. Andernfalls kann der Vermieter Ihnen den Betrieb des Trockners in der Wohnung untersagen.

Modernisierung

Christiane B., Göttingen: Vor unserem Mehrfamilienhaus wurden der Eingang und der Vorgarten neu gestaltet: neues Pflaster, Erneuerung der Bepflanzung, marode Bäume wurden gefällt und fünf Fahrradständer wurden neu installiert. Zuvor waren der Eingang und der Vorgarten seit Jahren vollkommen verwahrlost: Platten zerbrochen, fehlende Beleuchtung etc. Ist nach diesen Arbeiten eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gerechtfertigt?

Antwort: Ja, aber nur für die Arbeiten, die eine echte Gebrauchswertverbesserung darstellen. So darf der Vermieter bspw. die Kosten für die Anschaffung der Fahrradständer auf die Mieter umlegen. Arbeiten, die zwar auch eine Gebrauchswertverbesserung darstellen, daneben aber auch einen bestehenden schadhafte Zustand beseitigen führen dagegen in der Regel nicht zu einer Mieterhöhung wegen Modernisierung.



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: mieterzeitung@mieterbund.de

Reparaturkosten

Ilsa D., Pforzheim: Die Funk-Raumtemperaturfühler „Uponor T-75“ sind Bestandteil der Fernwärmeheizungsanlage in unserem Mietshaus. Ist die Reparatur der Geräte auf uns Mieter umlegbar?

Antwort: Nein. Umlegbar sind nur bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung die Wartungskosten, also bspw. der Austausch der Batterien oder die turnusmäßige Überprüfung der Funktionsweise der Anlage. Sind die Temperaturfühler defekt und muss der Regler deswegen ausgetauscht oder repariert werden, können diese Kosten nicht auf die Mieter umgelegt werden.

Rauchwarnmelder

Elisabeth R., Überlingen: Die vom Vermieter eingebauten Rauchwarnmelder piepsen grundlos mitten in der Nacht und stören meinen Schlaf erheblich. Muss ich den Einbau von Rauchwarnmeldern durch meinen Vermieter dennoch dulden?

Antwort: Ja. Die Installation von Rauchwarnmeldern ist grundsätzlich vom Mieter zu dulden. Ist ein Gerät defekt, muss es vom Vermieter ersetzt werden. Die dafür anfallenden Kosten darf der Vermieter nicht auf den Mieter abwälzen.

Aktion Namensschilder

Aus Datenschutzgründen will eine große Hausverwaltung in Wien an 220.000 Wohnungen schrittweise die Namensschilder gegen die Wohnungsnummer austauschen. In Deutschland wurde danach heftig darüber diskutiert. Was halten Sie davon, liebe Leserin, lieber Leser? Sollen die Namensschilder weg? Die Anonymität ist dann gewahrt. Für Besucher, das nachbarschaftliche Zusammenleben, die Erreichbarkeit für den Rettungsdienst oder für die Zustellung der Post wird es schwierig. Sagen Sie uns Ihre Meinung. Schreiben Sie uns unter dem Stichwort „Aktion Namensschilder“: per Mail an mieterzeitung@mieterbund.de oder per Post an Redaktion MieterZeitung, Postfach 02 10 41, 10121 Berlin.



Briefe

Brandschutz

Zum Artikel „Brandschutz nach der Katastrophe“ in der MieterZeitung 5/2018 schrieb uns eine Leserin:

■ Trotz aller Beteuerungen und Entwarnungen bleibt ein fieser Beigeschmack. Denn immer wieder stellt sich über ein Jahr nach der Brandkatastrophe in England heraus, dass auch unsere Hochhäuser nicht sicher sind. Und wenn die Mieter dann raus müssen, bleiben sie oft auf ihren Kosten sitzen. **N. N., Köln**



Fehlender Wohnraum und explodierende Mieten

■ Die Entwicklung ist zwar schon seit Jahrzehnten deutlich sichtbar. Getan wurde dagegen nichts – allem voran die Regierung Merkel, die noch mit Zugeständnissen dem Wucher Futter gab. Selbst die Opposition sah tatenlos zu. Alle sind bequem geworden und scheren sich einen Dreck um die dumme Bevölkerung, die für alles und jedes bezahlt, wie die Lemminge, die sich alle unüberlegt in die Tiefe stürzen.

Sabine Stock, per Mail

Charmeoffensive

■ Ich arbeite als Coach mit jungen Menschen und habe ihren Artikel über die Charmeoffensive der Vonovia in der MieterZeitung 5/2018 gelesen. Bei uns stehen mittlerweile etliche Wohnungen der Vonovia leer. Aufgrund diverser und fraglicher Renovierungen haben Teilnehmer meiner Coachings mal eben 160 bis 200 Euro Mieterhöhung erhalten. Ohne Ankündigung, lediglich die Info, dass die erhöhte Miete vom Konto abgebucht wird. Wohnungsbewerber mit Schufa-Einträgen oder Arbeitslosengeld-II-Empfänger werden als Mieter abgelehnt.

N. N., per Mail

Streit um Schlafplätze

■ Es ist allein schon eine Schande, dass Obdachlose auf der Straße einen Unterschlupf suchen müssen. Migranten wohnen in relativ komfortablen Unterkünften, denen ich das von Herzen gönne. Aber wir sollten freigewordene Unterkünfte für Menschen, die ohne Schuld ihr Obdach verloren haben, diese Unterkünfte genauso bereitwillig zur Verfügung stellen. Dann ergeben sich keine Streitereien um einen Schlafplatz in irgendwelchen U-Bahnen oder unter Brücken. Wohnen ist genauso wie frisches Wasser ein Menschenrecht.

Sabine Stock, per Mail

niederr. Raubfisch	eines Süsses	4	Lehrrolle (Sport)	Wikingerbüchling bei „Wickie“	Nicht-tach-mann		
						größere An-siedlung	
Wintersportler	Getreide-Mittels-tand		Heddes über o				
			1				
griech. Vor-silber Erd...		7	Zeit-abschaft		Stein-Metall-zweck-nung		
sehr vorliebt	Milch-organ bei Tunes		Wied-werk	2			
						5	
		6	ugs.: Gefäng-nis	Weise, Gewohn-heit			Groß-mutter
Zuruf an Zugfah-er	Befalls-raf		8				
			alkohol-Getränk zum Tee			3	
öster. Klein-ge-wicht	dortüber hras-schweid (Wortwahl)						0811-0120

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

Gewinnen Sie einen unserer Sonderpreise zum Jahreswechsel

1. Preis: 500 Euro – **2. Preis:** 250 Euro – **3. Preis:** 100 Euro
4. bis 20. Preis: „Das Mieter-Handbuch: Mietvertrag, Nebenkosten, Modernisierung, Mietminderung, Kündigung“

Schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und senden diese bis spätestens **11. Januar 2019** 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 Oktober-Preisrätsels war:
SCHLAUFE

Je ein Doppel-Waffeleisen haben gewonnen:

Hans-Horst Feistel, Vetschau/Spreewald; Peter Hartmann, Göttingen; Nicole Rothhardt, Bad Nauheim; Kornelia Flöck, Köln; Melanie Bianca Groesch, Leiferde; Danielle Schmitz, Buchholz; Heidrun Sämman, Backnang; Teresa Arglebe, Berlin; Carmen Bajerowitz, Kerken; Iris und Joachim Knust, Spremberg.



„Das ist die erste Kündigung Deutschlands wegen Plastikpflanzen und Plüschtieren“, so Ulrich Ropertz vom DMB
Foto: Siegfried Purschke/BILD/B.Z

Aus dem Dschungel auf die Straße?

Bei einer Berliner Familie ist der Großstadtdschungel Wirklichkeit geworden – allerdings nicht zur Freude ihres Vermieters.

Farne und Lianen hängen von Decken und Wänden, grünes Licht sorgt für Dschungel-Feeling, auf jedem freien Fleck stehen Pflanzen und sitzen Tiere. Der ganze Dschungel ist allerdings aus Plüsch und Plastik, also besteht keine Gefahr durch Geruch oder Feuchtigkeit. Trotzdem soll Familie S. aus dem Berliner Ortsteil Rudow raus aus ihrer einzigarti-

gen Dschungelwohnung, wie „BILD“ kürzlich berichtete.

Ihr Vermieter hatte ihnen bereits einmal zum 31. Juli 2017 gekündigt – wegen „unerlaubter Tierhaltung“. Damals lebten in der Wohnung ein Hund, drei Schlangen, mehrere Geckos, dutzende Mäuse, Kaninchen, Streifenhörnchen, Vögel und Fische. Um die Kündigung zu verhindern, schaffte die Familie alle echten Tiere bis auf Hund Teddy ab.

Doch dem Vermieter – der Immobiliengesellschaft Berlinovo – reichte das

nicht: Der neue Kündigungsgrund lautet, dass die Familie eine Grundreinigung nicht fristgerecht nachgewiesen habe. Die drei Dschungelbewohner bestreiten das und wehren sich per Anwalt, Berlinovo wollte sich bisher nicht äußern. Mieterbund-Geschäftsführer Ulrich Ropertz kritisierte die Gründe als vorgeschoben: „Das ist die erste Kündigung Deutschlands wegen Plastikpflanzen und Plüschtieren. Hier werden offensichtlich Gründe gesucht, unliebsame Mieter loszuwerden.“

Staatsanwalt ermittelt

Seit Ende Oktober ermittelt die Staatsanwaltschaft gegen zwei Beschuldigte, die Ein- und Mehrfamilienhäuser in Alzey überteuert und an zu viele Menschen als Wohnraum vermietet haben sollen. Bei einer Razzia in mehreren Häusern fand die Polizei 32 Personen vor. Teilweise sollen sie auf Matratzen im Dachgeschoss geschlafen haben. Dem Jobcenter Alzey-Worms lagen aber 19 Mietverträge für Einzimmerwohnungen mit Küche und Bad für monatlich je 450 Euro vor. Es erstattete deshalb Anzeige. Gegen die Beschuldigten besteht der Verdacht des gemeinschaftlichen Betrugs und des Mietwuchers.

Unrühmlicher Abgang

Nach seinem unrühmlichen Abschied von Borussia Dortmund im Sommer 2017 bekommt Ousmane Dembélé nun Ärger mit seinem früheren Vermieter. Der beklagt, dass der ehemalige BVB-Spieler das gemietete Einfamilienhaus in einem chaotischen Zustand hinterlassen habe. Nach seinem überstürzten Wechsel vom BVB zum FC Barcelona habe es weder eine Übergabe des Hauses gegeben, noch sei der Mietvertrag fristgerecht gekündigt worden. Auch die Schlüssel hätte Dembélé nicht zurückgegeben. Knapp 21.000 Euro plus Zinsen verlangt der Vermieter vom französischen Nationalspieler.

Intelligente Mülltonne

Die große knallrote Mülltonne reagiert bei Einwurf mit Geräuschen. Mal stimmt sie einen Halleluja-Chor an, mal das Geräusch einer Kettensäge, mal das einer Toilettenspülung.

Gedacht ist die Tonne vor allem für Pappbecher, Pizzakartons und andere Fast-Food-Verpackungen, die sonst oft achtlos liegenbleiben. In dem Gehäuse steht eine 120-Liter-Tonne. Der eingeworfene Müll wird so gepresst, dass siebenmal so viel Abfall in die Tonne passt. Die Stadt Rüsselsheim hat sie zunächst für ein Jahr gemietet und will dann Bilanz ziehen.



Mehrjährige Haftstrafen

In Australien hat ein Gericht jetzt zwei Airbnb-Vermieter wegen Totschlags zu langjährigen Haftstrafen verurteilt. Die 37 und 38 Jahre alten Männer müssen für sieben-einhalb und neun Jahre hinter Gitter.

Die beiden Verurteilten hatten das Opfer so schwer geschlagen, dass es bewusstlos wurde und schließlich starb. Anlass des Streits war eine unbezahlte Rechnung von umgerechnet 130 Euro.

Mann mit Bleibe

In einem Berliner Supermarkt sucht ein Mann eine Frau. Er hat nur ein überzeugendes Argument: seine Bude. „Partnerin oder Beziehung gesucht von Mann, 41 Jahre, mit Wohnung 70 Quadratmeter.“ Mehr stand auf dem Zettel nicht. Ziemlich genial sei die Masche, schreibt Nina Paulsen von der Berliner Morgenpost in ihrer Kolumne über den skurrilen Aushang. „Man müsste lachen, wenn es nicht so traurig wäre.“



Aus Ebay-Dorf wird Vorzeigeprojekt

Im Jahr 2009 machte Liebon durch eine Annonce bei Ebay unter der Überschrift „Dorf zu verkaufen“ Schlagzeilen. Die Gebäude des kleinen Ortsteils der Gemeinde Göda in Sachsen drohten zu verfallen. Ein Käufer griff zu. Doch erst der heutige Besitzer Andreas Reitmann, der das Dorf 2012 erwarb, begann seine Ideen umzusetzen. Nach gut zwei Jahren Sanierung des 700 Jahre alten Vierseithofes können nun die ersten Mieter Wohnungen beziehen. Die Energie für Strom, Warmwasser

und Heizung erzeugt der Eigentümer zu 100 Prozent kohlendioxidfrei mit Sonnenenergieüberschüssen.

Gut 1,5 Millionen Euro hat er bislang in Entkernung, Sanierung und Neubau der Gebäude investiert. Im nächsten Planungsschritt sollen Ferienwohnungen sowie ein Restaurant und Café gebaut werden. Begeistert ist auch der Gödaer Bürgermeister Gerald Meyer. Der sieht in dem Gesamtkomplex ein Vorzeigeprojekt für seine Gemeinde.



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, dpa (13), Grit Gernhardt (1), imago stock&people (20), Jan Zorn (1), Jürgen Schoo (1), Mieterbund Darmstadt (2).

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

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

14 Tage 4-Sterne-Studienreise Indien

Magische Paläste, heilige Elefanten & die berühmtesten 6 Welterbestätten!

Incredible India

Taj Mahal (Welterbe)

Für Sie als Leser der **MIETERZEITUNG**

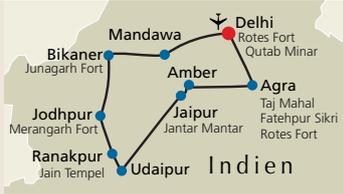
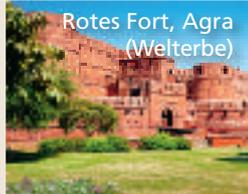
Normalpreis **1.699,-€**

Ihre Ersparnis **1.000,-€**

ab nur **699,-€** p.P.

Eine der beliebtesten Fernreisen der Deutschen – Inklusive Ausflugsprogramm & 4-Sterne-Hotels

Qutab Minar, Delhi (Welterbe)



4-Sterne-Hotels



Ihre Inklusivleistungen:

- + Linienflug mit renommierter Fluggesellschaft¹ nach Delhi und zurück inkl. Hoteltransfers **497,-€**
 - + 12 Übernachtungen im Doppelzimmer in ausgewählten 4-Sterne-Hotels (Landeskat.) **408,-€**
 - + 12x reichhaltiges Frühstücksbuffet **144,-€**
 - + Faszinierende Studienreise in unserem modernen und klimatisierten Reisebus mit den bedeutendsten Höhepunkten Indiens, u.a. mit 6x UNESCO-Welterbe:
 - Rotes Fort Delhi • Jantar Mantar • Taj Mahal
 - Qutab Minar • Fatehpur Sikri • Rotes Fort Agra
 - + Fachausgebildete, Deutsch sprechende Reiseleitung **150,-€**
 - + 24 Stunden ärztliche Rufbereitschaft
- Gesamtpreis p.P. **1.699,-€**
Ihre Ersparnis p.P. - 1.000,-€

Ihr Vorzugspreis p.P. ab nur **699,-€**

Ihr Ausflugsprogramm – das alles ist inklusive:

- **Neu-Delhi:** Faszinierende Stadtrundfahrt durch die Hauptstadt Indiens mit dem Triumphbogen **India Gate**, dem 73 m hohen Minarett **Qutab Minar** (UNESCO-Welterbe) und dem **Rashtrapati Bhawan**, der imposanten Residenz des indischen Staatspräsidenten.
- **Mandawa & Havelis:** ehemalige Handelsstadt an der berühmten **Seidenstraße** mit palastartigen, prächtigen Häusern, den sogenannten **Havelis**
- **Bikaner & Junagarh Fort:** In Bikaner steht das interessanteste Fort Nordindiens – das **Junagarh Fort**.
- **Jodhpur & Mehrangarh Fort:** Wüstenstadt mit 10 km langer Stadtmauer, Uhrturm, Altem Markt und dem dominierenden **Mehrangarh Fort**.
- **Ranakpur & Jain Tempel:** Der Tempel mit über 1.000 Säulen ist einer der bedeutendsten Tempel Indiens.
- **Udaipur:** Sehenswert in einer der schönsten Städte Indiens sind der zauberhafte Garten **Sahelion-ki-Bari**, der **Stadtpalast** am **Pichola-See** und der **Jagdsh Tempel**.
- **Jaipur:** Hauptstadt der Region Rajasthan mit vielen Palästen und Forts, wie dem „**Palast der Winde**“, dem **Amber Fort** und dem **Jantar Mantar** (UNESCO-Welterbe)
- **Fatehpur Sikri** (UNESCO-Welterbe): aus dem 16. Jhd. stammende, sehr gut erhaltene ehem. Hauptstadt des Mogulreiches

- **Taj Mahal** (UNESCO-Welterbe): Das bekannteste Bauwerk Indiens wurde als Grabmal der persischen Prinzessin **Mumtaz Mahal** erbaut. Etwa 20.000 Arbeiter waren 22 Jahre mit dem Bau des Gebäudes aus weißem Marmor beschäftigt.
- **Agra & Rotes Fort** (UNESCO-Welterbe): Die gewaltige Festung „**Rotes Fort**“ in Agra wurde von Kaiser Akbar in Sichtweite des **Taj Mahal** als neue Residenz errichtet.
- **Delhi & Rotes Fort** (UNESCO-Welterbe): Stadtrundfahrt durch das „alte“ Delhi mit dem **Roten Fort Delhi**, der größten Moschee Indiens **Jamma Masjid**, sowie der Gedenkstätte **Raj Ghat**, welche an die Ermordung Gandhis erinnert.

Ihre Ersparnis **- 1.000,-€** p.P.

Wunschleistungen zu Vorzugskonditionen:

Kulturpaket: Das Paket beinhaltet alle Eintrittsgelder & deutschsprachige Führungen bei den Sehenswürdigkeiten lt. Programm sowie die 3 spannenden Ausflüge „**Indischer Folkloreabend** mit Kamelwagenfahrt & Volkstanz Rajasthan“, „**Rikscha-Fahrt** durch Jaipur“ und „**Bootsfahrt** auf dem **Pichola-See**“: nur 199,-€ p.P.

Reisemonate	Apr. 2019	Mai 2019 (01. – 15.05.)	Mai 2019 (16. – 31.05.)	Sep. 2019 (01. – 15.09.)	Sep. 2019 (16. – 30.09.)	Okt. 2019 (01. – 15.10.)	Okt. 2019 (16. – 31.10.)	Nov. 2019 (01. – 15.11.)	Nov. 2019 (16. – 30.11.)
Saisonzuschläge p.P.:	100,-€	50,-€	0,-€	0,-€	50,-€	100,-€	150,-€	200,-€	250,-€

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

699,-€ p.P. statt **1.699,-€**

Flughafen	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt ²	Hamburg	Hannover	Leipzig	München	Stuttgart
Flughafenzuschläge p.P.:	55,-€	0,-€	25,-€	25,-€	40,-€	50,-€	60,-€	45,-€
Abflugtage	Mi	Do	Di	Mi	Mi	Do	Mo	Do

Zur Einreise benötigen deutsche Staatsangehörige ein gebührenpflichtiges Visum. Dieses kann als „e-Tourist Visa“ online unter <https://indianvisaonline.gov.in/visa/> oder bei einer indischen Auslandsvertretung persönlich bzw. postalisch beantragt werden. Der Reisepass muss zum Zeitpunkt der Einreise noch mind. 6 Monate gültig sein, sowie über mind. 2 leere Seiten verfügen. Staatsangehörigen anderer Länder wird empfohlen, die für sie geltenden Einreisebestimmungen bei der Botschaft des Ziellandes zu erfragen.

¹ z.B. Emirates (eine der besten Airlines der Welt), Turkish Airlines (beste europäische Airline 2011-2016 nach Sky Trax World Airline Award) mit Umstieg

² Reisende ab Frankfurt landen an Tag 15 in Deutschland.

* Mit Erhalt der schriftlichen Reservierungsbestätigung und des Reisepreissicherungsscheins wird eine Anzahlung in Höhe von 20% des Reisepreises fällig. Die Restzahlung ist 28 Tage vor Abreise zu leisten. Preis gilt vom 16.05. bis 30.05.2019 und vom 05.09. bis 12.09.2019 ab Düsseldorf. Bei anderen Reiseterminen und Abflughäfen fallen die in der Tabelle angegebenen Zuschläge an. Die Reise gilt nur für den Empfänger und volljährige Begleitpersonen. Geplante Gruppengröße ca. 35 Personen. Nicht geeignet für Personen mit eingeschränkter Mobilität. RSD Reise Service Deutschland GmbH bietet den Preisvorteil im Vergleich zum Normalpreis auf www.rsd-reisen.de. Es gelten die Reisebedingungen der RSD Reise Service Deutschland GmbH (www.rsd-reisen.de/arb). Einzelzimmerzuschlag: 399,-€ p.P.

Ferienaufpreis 49,-€ p.P.: DUS 18.04. u. 17.10.19; FRA 16.04. u. 01.10.19; HAM 06.03. u. 09.10.19; HAJ 09.10.19; LEJ 17.10.19; MUC 04.03. u. 15.04. u. 02.09. u. 28.10.19; STR 18.04.19. Hinweis: Reiseverlaufsänderungen aus organisatorischen bzw. witterungsbedingten Gründen ggf. möglich. Mindestteilnehmerzahl 15 Personen pro Reisetern, Absage spätestens 28 Tage vor Reisetern bei Nichterreichen.

Von uns für Sie geprüft!



→ Gesamt-Note: 1,48

Jetzt kostenlos anrufen und Wunschtermin sichern:

0800-707 060 127

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

oder www.treue-vorteile.de/mie23347

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