



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Pressespiegel

vom: 01.04.2023

bis: 30.06.2023

Inhalt

	Tempo bei Autobahn-Sanierung in NRW.....	1
	Durchblick bei der jährlichen Heizkostenabrechnung	1
	Der Ankauf von Belegungsrechten ist eine Verlegenheitslösung. Neubau tut Not! Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen bewertet den Ankauf von Belegungsrechten im „Bochumer Modell“ kritisch.....	2
	Wie NRW Wohnungen in Sozialwohnungen verwandelt.....	3
	Bezahlbare Mieten in Bochum: Land fördert 474 VBW-Wohnungen.....	4
	Tag gegen Lärm: Was tun, wenn der Nachbar nervt?	5
	Wohnen ist kein Luxusgut und muss für alle erschwinglich sein. AWO Fachtag: GRUNDRECHT AUF WOHNEN	7
	Überflüssige Preisbremsen?	8
	Vonovia Hauptversammlung mit Großdemonstration der Mieter.....	10
	Was beim Glasfaserausbau zu beachten ist.....	11
	„Wohnungen gehören nicht an die Börse“	13
	Vonovia und LEG leiden unter steigenden Zinsen und Baukosten. Mieterschützer warnen, dass Mieterinnen und Mieter für die Krise zahlen müssen.	13
	Wohnungswirtschaft und Mieterbund in NRW: Heizungsgesetz benachteiligt und überfordert Mieterinnen und Mieter	14
	Wohnungswirtschaft und Mieterbund in NRW: Heizungsgesetz überfordert Mieter ..	15
	Miete: Diese drei Irrtümer halten sich hartnäckig – Vermieter kommen damit durch!	16
	Boom bei Balkonkraftwerken SPD fordert Zuschuss für Mieter beim Kauf.....	17
	„Die Energiewende kann nur gelingen, wenn sie sozial ausgestaltet ist!“ –Mieterbund NRW begrüßt die Forderung nach Landesförderung von Balkonkraftwerken	19
	NRW-Städte streiten über Bau von freistehenden Einfamilienhäusern	20
	Wie Heizungsumbau sozialverträglich bleibt.....	21
	„Erneut zeigt sich: Wohnungen gehören nicht an die Börse!“	22
	Abwasserkosten sind in NRW besonders hoch	23



Aktuelle Radio- und Fernsehbeiträge findet man in unserer [Mediathek](#).



Tempo bei Autobahn-Sanierung in NRW

Nach der Ampel-Einigung sollen 66 Fernstraßen-Projekte im Land schneller fertig werden. Das sieht Verkehrsminister Krischer kritisch. Zudem kommt das Gasheizungsverbot 2024 – Hauseigentümer fordern längere Übergangsfristen.

Aachener Zeitung

30.03.2023: [...] Beim Heizungsstreit haben sich die Grünen durchgesetzt. Die Ampel bekräftigt, „dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neue eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden soll“. Das läuft faktisch auf den Wechsel zu Fernwärme oder Wärmepumpe hinaus. Ökonomen und FDP loben zwar, dass der Beschluss technologieoffen sei und Gasheizungen weiter denkbar seien – wenn sie mit grünem Wasserstoff laufen. Doch Patrick Graichen, Staatssekretär im Bundeswirtschaftsministerium, stellte klar: „Wasserstoffheizungen werden nur in Einzelfällen die Lösung sein, nicht für die breite Masse.“ Wasserstoff werde knapp und sehr teuer sein.

So lange Gasheizungen funktionieren, dürfen sie weiterlaufen. Wer eine neue Heizung braucht und eine teure Wärmepumpe kaufen muss, soll mit einer Art Abwrackprämie unterstützt werden: „Niemand wird im Stich gelassen“, heißt es im Papier der Ampel. „Es wird zielorientiert geprüft, wie der ambitionierte Austausch von Öl- und Gasheizungen bürokratiearm auf dem Klima- und Transformationsfonds finanziell gefördert werden kann.“ Ramona Pop, Chefin der Verbraucherzentralen, kritisierte die Beschlüsse als schwammig. „Die Koalition bleibt konkrete Antworten schuldig, welche Gruppen mit welcher Förderung rechnen können. Um zu investieren, brauchen die Menschen jedoch Klarheit.“

Der Verband Haus & Grund NRW mahnte, dass sich das Aus fossiler Heizungen an den technischen Möglichkeiten orientieren müsse, für Gasetagenheizungen gebe es kaum Alternativen. Er forderte bessere Absetzmöglichkeiten bei der Steuer und Zuschüsse an Vermieter. Der Mieterbund unterstützt zwar das Ziel, die Energiewende voranzutreiben. Sein Chef Hans-Jochem Witzke sagte aber auch: „Die Rahmenbedingungen müssen so gestaltet werden, dass die Kosten hierfür nicht allein von Mietern getragen werden müssen.“ Die Regeln zur Umlage von Modernisierungskosten müssten geändert werden, damit die Warmmiete möglichst neutral bleibe.



Durchblick bei der jährlichen Heizkostenabrechnung

Gemeinsame Pressemitteilung Deutscher Mieterbund NRW/Verbraucherzentrale NRW

Wortgetreu übernommen von: Lokalkompass, WAZ, Höxter News, news-go.de; u.v.m.

15.04.2023: Die Verbraucherzentrale NRW bietet zusammen mit dem Deutschen Mieterbund kostenlose Online-Seminare zur jährlichen Heizkostenabrechnung

Die zweiteilige Seminarreihe findet am 20. April und 4. Mai statt. Konkrete Hilfestellung zum Verständnis und zur Prüfung der Abrechnung. Antworten von Energie- und Mietrechtsexperten auf individuelle Fragen.

Die hohen Energiepreise haben viele Haushalte in Nordrhein-Westfalen finanziell stark getroffen. Mieter sollten in diesem Jahr deshalb genauer auf ihre Heizkosten schauen und prüfen, ob die jährliche Abrechnung korrekt ist. In Kooperation mit dem **Deutschen Mieterbund** bietet die Verbraucherzentrale NRW mit „Heizkostenabrechnung verstehen“ und „Heizkostenabrechnung prüfen“ eine kostenlose Online-Seminarreihe.

Die beiden Seminare bauen inhaltlich aufeinander auf. Im Anschluss an einen kurzen Vortrag der Energieexperten der Verbraucherzentrale, werden Fragen der Teilnehmenden beantwortet. Für mietrechtliche Auskünfte stehen Experten vom **Deutschen Mieterbund** bereit.

Heizkostenabrechnung verstehen und prüfen

„Die finanziellen Auswirkungen der Energiekrise sind für viele Mieter immens. Mit unseren kostenlosen Online-Seminaren zur Heizkostenabrechnung zeigen wir den Menschen, wie sie die eigene Abrechnung prüfen können, um zu widersprechen, sollten die aufgeführten Betriebskosten nicht korrekt sein“, sagt Wolfgang Schuldzinski, Vorstand der Verbraucherzentrale NRW. „Aus den Erfahrungen unserer Mietervereine wissen wir, dass etwa jede zweite Abrechnung fehlerhaft ist. Durch die gemeinsame Aktion werden wir noch mehr Menschen erreichen und unterstützen können, zumal wir derzeit viel Unsicherheit, gerade wegen der immens gestiegenen Energiekosten erleben.“, ergänzt **Hans-Jochem Witzke**, 1. Vorsitzender des **Deutschen Mieterbunds NRW**.

Am 20. April 2023 startet die zweiteilige, kostenlose Seminarreihe. In „Heizkostenabrechnung verstehen“ erklären die Energieberater der Verbraucherzentrale, wie eine Heizkostenabrechnung aufgebaut ist, was abgerechnet werden kann und wie die Kosten auf alle Mieter im Haus verteilt werden.

Seminarteil „Heizkostenabrechnung prüfen“

Für mietrechtliche Auskünfte stehen Experten des **Deutschen Mieterbunds** Rede und Antwort. Der zweite Seminarteil „Heizkostenabrechnung prüfen“ findet am 4. Mai 2023 statt. Erklärt wird, wie man die Jahresabrechnung selbst überprüfen kann, ob die Betriebskosten zulässig und plausibel sind und der ausgewiesene Warmwasserverbrauch realistisch ist. Die Online-Seminare sind kostenlos und die Teilnehmerplätze begrenzt.

Allgemeine Informationen zur Heizkostenabrechnung finden sich hier: www.verbraucherzentrale.nrw/node/29217



Der Ankauf von Belegungsrechten ist eine Verlegenheitslösung. Neubau tut Not! Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen bewertet den Ankauf von Belegungsrechten im „Bochumer Modell“ kritisch.

Pressemitteilung des Mieterbundes NRW

18.04.2023: Der **Deutsche Mieterbund (DMB) NRW** steht dem Ankauf von Belegungsrechten von 474 Bochumer Wohnungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen skeptisch gegenüber. Statt ohnehin im allenfalls mittleren Preissegment angebotene Wohnungen zeitweise in den geförderten Bereich zu überführen, sollte das Land Möglichkeiten schaffen, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum neu und zusätzlich zu errichten. Das lenkt davon ab, dass die Neubauförderung im Keller ist.

Eine Möglichkeit für eine derartige Wende in der Wohnungspolitik läge nach Ansicht des **DMB NRW** in der Gründung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft. „Statt mit viel Steuergeldern für wenige Jahre Bindungen bei teil-kommunalen Vermietern anzukaufen, hätte man damit eine dauerhafte Möglichkeit, ein Gegengewicht zum unkontrolliert teurer werdenden Wohnungsmarkt zu schaffen – und dies langfristig sogar rentabel“, so **Hans-Jochem Witzke**, der Landesvorsitzende des **DMB NRW**. „Wenn sich zu den derzeitigen Marktbedingungen keine Investoren finden lassen, muss das Land diese Aufgabe selbst wahrnehmen und über eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft bezahlbaren Wohnraum schaffen.“

Das hätte auch den Vorteil, dass die mit Steuermitteln errichteten Wohnungen im Eigentum der Allgemeinheit bleiben. Unsere Forderung nach einer Neuausrichtung ist nicht neu, muss aber jetzt so schnell wie möglich passieren. Wäre die Landesregierung früher bereits diesen Weg gegangen, hätte sie heute einen erheblichen eigenen Bestand an preisgebundenen Wohnungen“, fordert der Landesvorsitzende des **Deutschen Mieterbundes**.

Der **DMB NRW** fordert daher, dass der Schwerpunkt der Wohnraumförderung des Landes deutlich stärker auf die Neuschaffung von preisgebundenen Mietwohnungen gelegt werden muss. Die Förderkonditionen, insbesondere für den Mietwohnungsbau, müssen attraktiver gestaltet und entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden. Es ist dringend geboten, dass die Landesregierung die Wohnraumförderung als ein zentrales Instrument für die Sicherung und Herstellung bezahlbaren Wohnens zu einem Schwerpunkt ihrer Arbeit macht.

In NRW hat die Neubauförderung einen absoluten Tiefpunkt erreicht. Um die schlechten Ergebnisse in der Wohnraumförderung der vergangenen Jahre auszugleichen, wäre es im Übrigen notwendig, dass eine Erweiterung des preisgebundenen Wohnungsbestandes in einer Dimension von 400 Wohnungen nahezu wöchentlich stattfinden müsste: Nur 3.993 neugebaute geförderte Mietwohnungen (einschließlich Wohnheimplätzen) wurden in 2022 bewilligt, notwendig wären jährlich rund 25.000, um dem Ablauf von Bindungen entgegenzutreten und mittelfristig wieder eine ausreichende Versorgung zu erlangen. Da das Ankaufsmodell grundsätzlich nur leerstehende oder kurzfristig leer werdende Wohnungen umfassen darf, ist es für die vom Wohnungsmangel besonders betroffenen Kommunen, in denen nahezu kein Leerstand herrscht, ungeeignet.

In besonderen Fällen kann ein Ankauf im Bestand zwar einen Übergangsweg bieten, der schnell zu realisieren ist, allerdings betrifft er immer nur einen kleinen Teil der Wohnungen in einer Kommune und liefert daher keine Lösungen. „Es wird keine einzige neue Wohnung geschaffen. Wenn die Landesregierung auf diese Weise gegen die Wohnkostenbelastung vorgehen möchte, wäre eine generelle Regulierung der Mietpreise, zumindest aber die seit Langem angekündigte und immer noch nicht umgesetzte Ausweitung der Mietpreisbremse, die in Bochum übrigens nicht gilt, der bessere Weg“, so Witzke weiter.

Im Ergebnis wird das in Bochum erfolgte Projekt durch den **DMB NRW** weniger als effektiver Beitrag im Kampf gegen den Mangel an bezahlbaren Wohnungen gesehen, sondern vorrangig als Subvention des Wohnungsunternehmens. An der VBW Bauen und Wohnen GmbH, die 2016 - 2021 jedes Jahr mehr als 7 Millionen Euro Überschuss erwirtschaftet hat, ist neben den Stadtwerken Bochum eine Gesellschaft des Vonovia-Konzerns als zweitgrößter Anteilseigner beteiligt.



Wie NRW Wohnungen in Sozialwohnungen verwandelt

WDR

18.04.2023: Es steht viel Geld bereit. Und trotzdem will kaum ein Wohnungsunternehmen neue Sozialwohnungen bauen. Um die Wohnungsnot zu lindern, kauft das Land nun das Recht, Wohnungen günstiger zu vermieten.

In Bochum sieht der Wohnungsmarkt nicht besser aus als in den meisten Großstädten des Landes. Bezahlbare Wohnungen fehlen, neue werden kaum gebaut. Und doch hat sich die Zahl der Sozialwohnungen dort über Nacht um knapp 500 oder fast 4 Prozent erhöht. Was ist passiert?

Ein neues Förderinstrument der Landesregierung macht die wundersame Vermehrung von Sozialwohnungen möglich. Geld gibt es nun nicht mehr nur für den Neubau von Sozialwohnungen, sondern auch dafür, dass Wohnungen, die eigentlich am freien Markt teuer zu

vermieten wären, weiterhin der Sozialbindung unterliegen. Das heißt, das Land läuft quasi die Verlängerung der Sozialbindung oder eine neue Sozialbindung für Wohnungen, die noch nie Sozialwohnungen waren.

Als erste Wohnungsgesellschaft in NRW nutzte die Bochumer VBW Bauen und Wohnen GmbH diese Möglichkeit. Sie verpflichtet sich, 474 Wohnungen weiterhin an Mieter mit Wohnberechtigungsschein zu vergeben. Das Land gewährt dafür eine Förderung von 18 Millionen Euro oder umgerechnet 17.000 Euro pro Wohnung. In diesem Fall bleiben die Wohnungen 10 Jahre länger in der Sozialbindung und die Bewohner müssen keine übermäßigen Mieterhöhungen befürchten.

„Das neue Instrument ist gerade jetzt wichtig, denn der Neubau liegt am Boden,“ sagt dazu Bauministerin Scharrenbach (CDU). Hohe Zinsen, drastisch gestiegene Baukosten und kaum freie Grundstücke führten dazu, dass die vorhandenen Fördermittel kaum abgerufen würden. Im gesamten letzten Jahr seien in ganz nur knapp 4.000 neue geförderte Wohnungen entstanden.

- Bilanz 2022: Deutlicher Einbruch im sozialen Wohnungsbau
- Wohngipfel: Auch NRW baut zu wenig Wohnungen
- Wohnungskrise: Verbände fordern Sondervermögen von 50 Milliarden Euro

Der Verband der Wohnungswirtschaft begrüßt die neue Förderrichtlinie und geht davon aus, dass sie von den Mitgliedsunternehmen künftig zunehmend genutzt wird. Möglich ist das in 67 Kommunen im Land, in denen der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist - im Ballungsgebiet Rhein-Ruhr und auch in großen Unistädten wie Münster, Bielefeld oder Aachen. „In Rheinland-Pfalz gibt es die Möglichkeit bereits seit 2017. Dort stößt es auf großes Interesse,“ sagt Verbandsdirektor Alexander Rychter.

Mieterbund ist skeptisch

Nicht ganz so euphorisch wertet der **nordrhein-westfälische Mieterbund** die neue Förderung und spricht eher von einem Notfallplan. „Die Bauministerin merkt, dass ihre bisherigen Fördertöpfe offenbar nicht funktionieren und probiert mal wieder was Neues,“ sagt Vorsitzender **Hans-Jochem Witzke**. Keine einzige neue Wohnung werde so geschaffen.

Das räumt die Bauministerin ein. Dennoch hält sie das Förderprojekt für einen wichtigen Baustein, der in besonders teuren Städten helfen könne, das Wohnen zumindest für einige billiger zu machen. Dass damit die Wohnungsnot im Land nicht beseitigt wird, da ist sich die Ministerin mit dem **Mieterbund** und der Wohnungswirtschaft einig.



Bezahlbare Mieten in Bochum: Land fördert 474 VBW-Wohnungen

WAZ

26.04.2023: Das Land NRW nimmt 8,2 Millionen Euro in die Hand, um bezahlbare Mieten in Bochum zu sichern. Gleich 474 VBW-Wohnungen werden dadurch gefördert.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat für knapp 8,2 Millionen Euro die „Belegungsrechte“ für 474 Wohnungen der „VBW Bauen und Wohnen“ in Bochum gekauft: Für sie gilt damit in den kommenden Jahren eine Mietpreis- und Belegungsbindung. Diese Kontingentlösung sei eine Premiere im Land, heißt es.

Insbesondere in kreisfreien Städten sei bebaubares Land knapp, daher lohne „sich ein Blick auf die Bestände“, sagt ein Sprecher des NRW-Bauministeriums. Bochum gehört zu 67 Kommunen, die im vergangenen Jahr zu Modellstädten für diese Art der Wohnraumförderung erklärt wurden.

Die in diesem Fall bereitgestellten 8.189.294,40 Euro verteilen sich „sehr unterschiedlich“ auf die einzelnen Wohneinheiten, erklärt ein Ministeriumssprecher weiter. Mit dem „Festbetragszuschuss“ durchs Land habe das Wohnungsunternehmen, in diesem Falle die VBW, „die Gewissheit der Mieteinnahme“.

Fast 500 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Auf der anderen Seite profitieren Mieterinnen und Mieter, die aufgrund ihres finanziellen Hintergrunds einen Wohnberechtigungsschein haben. Die fast 500 VBW-Wohnungen liegen nach Angaben des Unternehmens im Bochumer Osten: zum Beispiel am Rebhuhnweg und Luchsweg in Langendreer, aber auch am Mohnweg in Werne.

Bochum könne damit seinen öffentlich geförderten Wohnungsbestand „stabilisieren“, sagt Oberbürgermeister Thomas Eiskirch (SPD). Rund 12.000 Wohnungen sind nach Angaben der VBW in Bochum in öffentlicher Bindung. „Tendenz: sinkend“, sagt VBW-Geschäftsführer Norbert Riffel. Das Unternehmen habe den Anspruch, „den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen maßgeblich zu steigern“. Der Förderantrag markiere eine „echte Trendwende“.

Mieterbund sieht in dem Schritt eine „Verlegenheitslösung“

Der **Deutsche Mieterbund NRW (DMB NRW)** nennt den Schritt eine „Verlegenheitslösung“. Das grundlegende Problem sei, „dass die Neubauförderung im Keller ist“. In besonderen Fällen könne ein Ankauf im Bestand zwar einen Übergangsweg bieten, allerdings betreffe dieser nur einen kleinen Teil der Wohnungen in einer Kommune und liefere daher keine Lösungen. „Es wird keine einzige neue Wohnung geschaffen“, merkt der **DMB-Landesvorsitzende Hans-Jochem Witzke** an.

Der **DMB NRW** trommelt stattdessen für die Gründung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft. „In NRW mangelt es nicht an Bauwilligen“, sagt hingegen der Sprecher des Ministeriums. „Die aktuellen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie Bauzinssteigerungen, Baukostensteigerungen, Verfügbarkeit von Handwerkern und Materialien, sowie die bundespolitisch zu verantwortende Unsicherheit im Hinblick auf die Gebäudeenergie könnte auch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft nicht überwinden.“



Tag gegen Lärm: Was tun, wenn der Nachbar nervt?

Welcher Lärm stört am meisten? Nach einer repräsentativen Umfrage sind sich die Deutschen in dieser Frage ziemlich einig: der Straßenverkehr. Auf Platz zwei: die lieben Nachbarn.

WDR aktuell

26.04.2023: Straßen, Schienen, Flugzeuge, Sportanlagen, Baustellen und Gewerbebetriebe - wer in der Stadt lebt, muss sich an eine gewisse Geräuschkulisse gewöhnen. Wie störend man diese empfindet, das ist von Mensch zu Mensch verschieden. Wer jahrelang in Hörweite einer Bahntrasse lebt, kann die Geräusche möglicherweise irgendwann ausblenden. Schwieriger wird es meist dann, wenn die Störung von anderen Hausbewohnern ausgeht.

Wenn zu viel Lärm krank macht | tagesschau

Laut einer repräsentativen Umfrage des Bundesumweltamts aus dem Jahr 2020 fühlen sich 76 Prozent der Befragten vor allem durch den Straßenverkehr in ihrer Ruhe gestört. Die Nachbarschaft landet auf dem zweiten Platz: 57 Prozent klagen über Lärmbelästigung durch andere Hausbewohner.

Der WDR-Podcast "0630" hat zum "Tag gegen Lärm" am Mittwoch seine Hörer aufgerufen, ihre persönlichen Geschichten zu erzählen. Ergebnis: Offenbar gehören Konflikte um den

Lautstärkepegel für Bewohner von Mehrfamilienhäusern zum Alltag. Hörer Toni schreibt: "Irgendwann hatten wir einen Zettel an der Tür kleben, wo sich jemand unter uns über unsere laute Musik beschwert hat. Später habe ich bemerkt, dass diese Person sogar ihren WLAN-Router umbenannt hat. In: 'Mach den Scheiß-Bass aus'."

Amüsant (für Außenstehende) auch die Geschichte, die "0630"-Hörerin Pia erzählt: "Ich hatte das große Problem, dass über mir jemand gewohnt hat, der sehr, sehr laut war." Die ältere Dame habe regelmäßig mit ihren Besucherinnen getanzt - sehr gerne auch in Stöckelschuhen. "Es war die Hölle."

Konflikte um die Lautstärke gehören zum Alltag. Was aber, wenn der Lärm aus der Nachbarnwohnung unerträglich wird? Mietervereinigungen haben hierzu zahlreiche Tipps veröffentlicht:

Gespräch suchen

Zunächst sollte man versuchen, mit dem lauten Nachbarn ins Gespräch zu kommen. Wenn die Nachbarskinder toben oder der Fernseher durchgehend auf voller Lautstärke läuft, ist es sinnvoll, den Verursacher kurz in die eigene Wohnung zu bitten. Nach einer solchen Demonstration sollten die meisten Angesprochenen in Zukunft mehr Rücksicht nehmen.

Behörden einschalten

Führt ein solcher Appell an den guten Willen nicht zum Erfolg, kann der Mieter bei akuten Störungen auch die Behörden einschalten. Gewöhnlich ist das Ordnungsamt für solche Beschwerden zuständig. Reißt ein Mieter mit seinen nächtlichen Partys das ganze Haus aus dem Schlaf, kann in dringenden Fällen auch die Polizei eingeschaltet werden. Für den Ruhestörer kann ein solcher Besuch ziemlich teuer werden: Bußgelder in vierstelliger Höhe sind möglich.

Protokoll führen

Bei dauerhaften Störungen und wenn alle Appelle an die Nachbarn versagt haben, rät **Hans Jörg Depel** vom **Mieterbund NRW**, den Vermieter oder die Hausverwaltung einzuschalten. Wichtig sei vor allem, dass die Störungen über einen längeren Zeitraum dokumentiert werden. Solche "Lärmprotokolle" müssten die Uhrzeit, das Datum und die Art der Lärmbelästigung enthalten.

Wichtig: Man sollte die Belästigung auch durch Zeugen bestätigen lassen. Im Extremfall droht dem Mieter wegen dauerhafter Verstöße gegen die Hausordnung sogar die Kündigung - allerdings kann so eine juristische Auseinandersetzung ziemlich lange dauern.

Vermieter in die Pflicht nehmen

Nicht immer sind die lauten Nachbarn für die Situation selbst verantwortlich: Ist jeder Schritt aus der Nachbarwohnung zu hören und rauscht jede Toilettenspülung wie ein Wasserfall durchs ganze Haus, ist womöglich die Schallisolierung mangelhaft. Übersteigen solche Störungen das normale Maß, können Mieter eine Behebung des Mangels einfordern - zum Beispiel eine neue Trittschalldämmung. Bis der Mangel behoben ist, können Bewohner sogar eine Mietminderung durchsetzen. Ob das funktioniert, hängt allerdings vom jeweiligen Einzelfall ab. In der Regel muss man sein Recht vor Gericht durchsetzen.



Wohnen ist kein Luxusgut und muss für alle erschwinglich sein. AWO Fachtag: GRUNDRECHT AUF WOHNEN

Stadtspiegel Essen / Lokalkompass Essen

03.05.2023: Überall kursiert die erschreckende Zahl: 700.000 Wohnungen fehlen derzeit in Deutschland. Und die Lage spitzt sich weiter zu! Schon jetzt merken wir, dass bezahlbares Wohnen in immer mehr Regionen in NRW zum Luxus geworden ist und viele Bürger*innen vor (finanziellen) Herausforderungen stellt: „Während in Düsseldorf jede vierte Wohnung überteuert angeboten wird, finden sich in anderen Regionen NRWs kaum Mieter trotz auskömmlicher Preise“, merkte **Hans-Jochem Witzke (Vorsitzender Deutscher Mieterbund NRW)** in diesem Zusammenhang bei einem Fachtag der AWO in Oberhausen zum Thema Wohnen an.

Um Mietwucher Einhalt zu gebieten, existiere mit der Mietpreisbremse theoretisch ein Instrument, das steuernd wirken könne, betonte Sebastian Watermeier MdL (Sprecher für Bauen, Wohnen und Digitalisierung der SPD-Landtagsfraktion NRW). „Jedoch greift diese nicht flächendeckend in NRW und dort wo sie existiert, wird sie nicht konsequent überwacht“, kritisierte der SPD-Politiker. Gleichwohl könne die Mietpreisbremse nicht alle Probleme lösen, warf Olaf Radsilber, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG, in die Diskussion ein. „Denn einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft mit günstigen Mieten würden dadurch die Möglichkeiten genommen, kostenintensive Sanierungen und Modernisierungen über Mieterhöhungen refinanzieren zu können“, betonte der Olaf Radsilber.

Ohnehin würden notwendige Sanierungen und Modernisierungen für Vermieter immer teurer, waren sich alle Teilnehmenden des AWO Fachtags einig. „Auch wenn bisweilen gute Förderprogramme für Sanierungen bereitstehen, sind diese ohne Mietkostensteigerungen kaum noch finanzierbar“, so Olaf Radsilber weiter: „Erschwerend treten gerade für Bestandhalter die Anforderungen und Regelungen rund um den Komplex Nachhaltigkeit hinzu.“ Um diese umzusetzen, bedürfe es weiterer Förderprogramme vom Bund, damit „Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit wieder im Einklang zueinanderstehen“, betonte Olaf Radsilber. Neben den Preisen würde angesichts der demografischen Entwicklung zunehmend auch das

Wohnumfeld immer wichtiger für Mieter*innen, ergänzte Sebastian Watermeier die Diskussion. Fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und Cafés seien für Familien und Senior*innen ein ebenso wichtiger Standortfaktor wie Barrierefreiheit und Wohnraumgröße.

Eine Antwort auf die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sieht Sebastian Watermeier in einer Landesbaugesellschaft. Diese könne bezahlbare Mieten garantieren. „Und die öffentlichen Mittel, die an das Unternehmen fließen, blieben dem Land erhalten“, so **Hans-Jochem Witzke**: „So gerinnt das Steuergeld zu Immobilienvermögen.“ Einer Forderung, der sich auch Britta Altenkamp, Präsidiumsvorsitzende des AWO Bezirksverbands Niederrhein umgehend anschließend konnte, damit Wohnen kein Luxusgut wird und für alle erschwinglich bleibt. Denn bereits im Februar 2022 forderte die AWO Niederrhein in einem Positionspapier zum Thema Wohnen:

- Den Ausbau des sozialen Wohnungsbaus und dessen Planung durch eine Landesbaugesellschaft.
- Die flächendeckende, sozial ausgewogene Ausweitung der Mietpreisbegrenzung.
- Den besseren Schutz der Mieter*innen bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.
- Die Ausweitung und finanzielle Aufwertung des Sonderprogramms „Soziale Stadt NRW“ zur Förderung sozial benachteiligter Quartiere.

Die muntere Runde in der AWO Begegnungsstätte Sterkrade war der Auftakt einer Veranstaltungsreihe unter dem Motto „Das Land, in dem wir leben möchten“ und machte Lust auf mehr Diskussionen über Sozialpolitik. Die nächste Möglichkeit mitzureden, konnte die AWO auch direkt anbieten: Am Dienstag, 16. Mai 2023 ab 13:30 Uhr wird zu einer weiteren Veranstaltung dieser Reihe in das Kulturzentrum "Druckluft" (Am Förderturm 27, 46049 Oberhausen) geladen. Mit Vertreter*innen aus Gewerkschaft, Einrichtungen und Freiwilligendienstleistenden soll dort über Sinn und Zweck eines sozialen Pflichtjahres, oder ob es freiwillig nicht doch am besten ist, diskutiert werden.



Überflüssige Preisbremsen?

Inzwischen sind die Tarife bei Strom und Gas für Neukunden wieder günstiger. Experten raten zum Anbieterwechsel.

Aachener Zeitung

04.05.2023: Wer bei Vergleichsportalen wie Verivox oder Check24 nach günstigen Strom- und Gastarifen sucht, traut vermutlich seinen Augen kaum: Die Preise sind in den vergangenen Wochen stark gefallen. Neukunden zahlen derzeit für Strom im Bundesdurchschnitt nur 31,6 Cent je Kilowattstunde und für Gas 10,2 Cent. Damit liegen die Tarife erheblich unter den staatlichen Preisbremsen, die seit Anfang des Jahres greifen. Wie kann das sein? Sind die Subventionen für Gas und Strom also schon wieder überflüssig? Und: Was gilt für Mieter bei der Nebenkostenabrechnung für 2022? Wir beantworten die wichtigsten Fragen.

Wie haben sich die Preise entwickelt?

Bereits vor dem russischen Angriff auf die Ukraine im Februar 2022 sind die Energiepreise gestiegen. Nach dem Beginn des Krieges hat sich diese Entwicklung dramatisch beschleunigt. Im September mussten Privathaushalte für Gas mehr als 20 Cent je Kilowattstunde zahlen, eine Vervierfachung gegenüber 2021. Der Strompreis verdoppelte sich von etwa 30 auf 60 Cent je Kilowattstunde.

Wie hat die Politik darauf reagiert?

Um die Verbraucher zu entlasten, wurden 2023 Energiepreisbremsen eingeführt: zwölf Cent bei Gas, 40 Cent bei Strom und 9,5 Cent bei Fernwärme, jeweils pro Kilowattstunde. Dieser Deckel gilt für 80 Prozent des Verbrauchs im Vorjahr. Die Differenz zum Marktpreis übernimmt der Steuerzahler. Die restlichen 20 Prozent zahlen die Verbraucher ohne staatliche Hilfe. Zunächst gelten die Preisbremsen bis Ende dieses Jahres, sie können aber bis April 2024 verlängert werden.

Helfen die Preisbremsen den Mietern bei der Nebenkostenabrechnung für 2022?

Laut **André Juffern**, Geschäftsführer beim **Deutschen Mieterbund NRW**, helfen die Preisbremsen nicht.

„Die Mieter müssen bei der Nebenkostenabrechnung für 2022 zum Teil mit erheblichen Nachzahlungen bei den Heizkosten rechnen, weil die Bremsen erst für 2023 gültig sind“, erläutert **Juffern**. Maßgebend sei, ob der Vermieter einen Vertrag mit Preisgarantie abgeschlossen habe.

„Ist das nicht der Fall, kann es richtig teuer werden.“ **Juffern** rät allen Mietern, in solchen Fällen Kontakt zum Vermieter aufzunehmen, um zum Beispiel Ratenzahlungen zu vereinbaren.

Warum fallen die Preise seit einigen Monaten?

Dafür gibt es mehrere Gründe.

Der Energieverbrauch war deutlich geringer als erwartet, weil sowohl die Unternehmen als auch die Privathaushalte etwa ein Fünftel eingespart haben. Dazu hat der milde Winter erheblich beigetragen. Das fehlende Gas aus Russland konnte durch Lieferungen aus anderen Ländern zu einem großen Teil kompensiert werden, so dass die Gasspeicher jetzt zum Ende des Winters noch gut gefüllt sind.

Sind die Energiepreisbremsen also schon wieder überflüssig?

Diese Meinung vertritt zumindest Daniel Puschmann, Chef des Vergleichsportals Verivox. Er rechnet vor, dass die Arbeitspreise in den Neukundentarifen für Strom derzeit im Schnitt bei 31,6 Cent je Kilowattstunde und für Gas bei 10,2 Cent liegen. Damit sind sie deutlich niedriger als die staatlichen Preisbremsen. Laut Puschmann könnte der Staat 2023 etwa 3,6 Milliarden Euro sparen, wenn er die teuren Tarife der Grundversorger nicht subventionieren würde. „In der jetzigen Form sind die Preisbremsen überflüssig geworden“, so Puschmann.

„Wer Geld sparen will, spart am besten durch einen Tarifwechsel.“

Wie viele Kunden sind in der Grundversorgung?

Laut Bundesnetzagentur waren 2021 rund 25 Prozent aller Privathaushalte in der Grundversorgung beim größten regionalen Anbieter, in der Regel sind das die Stadtwerke. Durch die Energiekrise dürfte dieser Anteil auf etwa ein Drittel gestiegen sein. Der Grund: Wegen drastischer Preissteigerungen haben sich viele Verbraucher im Herbst oder Winter für einen Wechsel in den Grundversorgungstarif entschieden. Diese Angebote waren zeitweise die besten am Markt, weil sie auf der Basis langfristiger Lieferverträge kalkuliert waren. Das gilt aber nicht mehr. Ein Großteil der Tarife liegt wieder deutlich über der Preisbremse.

Wann ist ein Wechsel möglich und was lässt sich sparen?

Ein Vertrag in der Grundversorgung lässt sich bei Gas und Strom jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 14 Tagen beenden. Bei anderen Tarifen gibt es ein Sonderkündigungsrecht im Fall von Preiserhöhungen, ansonsten gilt die Laufzeit des Vertrages. Nach Angaben des Portals Check24 lassen sich derzeit durch einen Wechsel des Gas-Anbieters im Schnitt 520 Euro im Jahr sparen. Unterstellt wird ein Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden. Beim Strom bleiben im Jahr durch den Wechsel im Schnitt 349 Euro mehr in der heimischen Kasse. Jahresverbrauch in diesem Fall: 5000 Kilowattstunden.

Ein Risiko besteht nicht, weil Strom und Gas auch bei einem Wechsel problemlos weiterfließen. Verbraucherschützer raten allerdings von Verträgen mit Vorkasse ab. Wer Fernwärme bezieht, kann den Anbieter nicht wechseln.



Vonovia Hauptversammlung mit Großdemonstration der Mieter

Der Deutsche Mieterbund NRW hat u.a. zur Großdemo gegen Vonovia aufgerufen. 20.5. in Bochum: „Gemeinsam gegen Vonovia und Co.“: Proteste gegen Hauptversammlung des größten Vermieters Deutschlands geplant

NGZ

15.05.2023: Vonovia Hauptversammlung – Das bundesweite Bündnis ruft am 20. und 21. Mai unter dem Motto „Gemeinsam gegen Vonovia und Co. – Wohnraum vergesellschaften“ zum großen Aktionswochenende auf. Anlässlich der Vonovia Hauptversammlung am 17. Mai ist eine Großdemonstration in Bochum sowie eine Podiumsdiskussion geplant.

Trotz der in öffentlichen Medien vielfach attestierten Krise der großen Wohnungskonzerne macht Vonovia weiterhin Gewinn im operativen Geschäft. Vonovia erzielt diese Gewinne durch Mietsteigerungen weit über dem Durchschnitt und durch besonders hohe Nebenkostenabrechnungen – die von Vonovias Tochterunternehmen gestellt werden.

„Gerade in Zeiten der Inflation sind wir als MieterInnen besonders von der Profitlogik der großen Wohnungskonzerne getroffen: Während wir uns fragen, wie wir das Wohnen, Heizen und Essen noch bezahlen sollen, wird den AktionärInnen weiterhin Dividende ausgeschüttet. Das kann's doch nicht sein“, so Lea Wegener vom Bündnis „Gemeinsam gegen Vonovia und Co“.

Ein Bündnis gegen die Vonovia Hauptversammlung

Ein Bündnis aus linken Organisationen, Parteien und MieterInneninitiativen hat sich deshalb zusammengeschlossen und fordert die Enteignung und Vergesellschaftung von großen Immobilienunternehmen. Wegener dazu: „Der Slogan keine Profite mit der Miete beschreibt den Gedanken der Vergesellschaftung gut. Es geht darum, dass das Grundbedürfnis auf gutes Wohnen nicht nach Profit- und Marktinteressen organisiert werden sollte.“

Eine Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne macht dabei nur die Fehler der letzten Jahrzehnte rückgängig. Denn die Wohnungsbestände der größten Wohnungskonzerne bestehen überwiegend aus privatisiertem, ehemals öffentlichem oder gemeinnützigem Wohnungsbestand.

Das Thema Vergesellschaftung ist nicht zuletzt durch die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. Enteignen“ (DWE) auf der Tagesordnung. Immer mehr soziale Bewegungen fordern darüber hinaus die Vergesellschaftung der Energie. Ende letzten Jahres bestätigte die in Berlin eingesetzte Kommission, dass Vergesellschaften nach §15 GG grundsätzlich möglich ist. DWE hat dabei viel Vorarbeit geleistet und Konzepte vorgelegt, wie die vergesellschafteten Wohnungen demokratisch verwaltet werden können.

Hard Facts:

20. Mai, 14 Uhr Demo ab Bochum Hbf

20. Mai, 19 Uhr Podiumsdiskussion: „Ihre Krise unsere Chance? Gemeinsam das Recht auf Stadt verwirklichen (mit Tabea Latocha Stadtsoziologin aus FFM, **Daniel Zimmermann**, **Deutscher Mieterbund NRW**, Initiative Deutsche Wohnen und Co. Enteignen)

Mehr Information unter: <https://gemeinsam-gegen-vonovia.de>



Was beim Glasfaserausbau zu beachten ist

Bei Mietern und Vermietern gibt es oft Unsicherheit über Kosten und Risiken. Verbände geben Empfehlungen

NRZ

15.05.2023: Während die Politik in NRW den Glasfaserausbau voranzutreiben versucht, fragen sich viele Menschen, was es dabei zu beachten gibt. Mieter und Vermieter sind sich oft unsicher über Kosten und Risiken. Dabei empfehlen Verbände, die Möglichkeit des Ausbaus anzunehmen.

Große Risiken für Vermieter und Hausbesitzer beim Glasfaserausbau sieht der Eigentümerverband Haus und Grund Rheinland Westfalen nicht. Im Gegenteil: „Das ist sinnvoll, denn es wertet ja auch die eigene Immobilie auf. Und die Entgelte für den Ausbau sind auf die Miete umlegbar“, erklärt Direktor Eric Uwe Amaya. Ein Vermieter dürfe die Kosten sogar umlegen, unabhängig davon, ob die Mieter einen Anschluss möchten oder nicht. „Vorausgesetzt es gibt eine wirksame Umlagevereinbarung. Die muss im Mietvertrag stehen.“ In neueren Verträgen sei diese auch zumeist enthalten.

Mieter haben keinen Anspruch auf Ausbau

Grundlage dafür ist die Gesetzesreform, die seit 2021 den erstmaligen Anschluss einer Wohnung mittels Glasfaser an ein Netz mit sehr hoher Kapazität als Modernisierungsmaßnahme definiert. „Damit besteht grundsätzlich die Pflicht des Mieters, solche Maßnahmen zu dulden“, erklärt **André Juffern, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbunds NRW**. Voraussetzung für eine Mieterhöhung sei aber, dass der Mieter sich den Internet-Anbieter selbst aussuchen kann.

Den Ausbau empfiehlt auch die Verbraucherzentrale (VZ) NRW. Glasfaser sei der aktuelle Stand der Technik. „Glasfaser können die immer weiter steigenden und benötigten Bandbreiten liefern“, so die VZ. Selbst wenn der aktuelle Anschluss noch ausreicht, solle man bedenken, dass sich das bald ändern könne. „Hierzu tragen unter anderem höhere Auflösungen bei Streamingdiensten und Videotelefonie oder das mobile Arbeiten bei.“ Wenn es eine Gelegenheit zum Anschluss ohne Mehrkosten gebe, „sollte dies nur in Ausnahmefällen abgelehnt werden“, heißt es. Im Nachhinein sei dies schwieriger oder teurer.

Hinzu kommt, dass man als Mieter keinen Anspruch darauf hat, sich nachträglich an das Glasfasernetz anschließen zu lassen, wie **Mieterbund-Chef Juffern** erklärt.

„Außerdem ist Glasfaser in vielen Teilen von NRW nicht überall verfügbar“, fügt er hinzu. „Wir empfehlen Mietern, die dringenden Bedarf an einem Glasfaseranschluss haben, das Gespräch mit der Vermieterseite zu suchen, zumeist lassen sich konstruktive Lösungen finden.“

Das sagt auch Amaya von Haus und Grund. Es sei möglich den Anschluss nachträglich einzurichten.

„Aber es gibt keinen Anspruch.“

Die Kosten für den Ausbau können derweil sogar über mehrere Jahre hinweg umgelegt werden. Die Kosten könne man mit 60 Euro pro Wohnung pro Jahr über fünf Jahre über die Betriebskosten umlegen. „Wenn das nicht reicht, sind sogar 540 Euro pro Wohnung möglich. Also 60 Euro pro Jahr auf neun Jahre.“

Unterm Strich keine größeren Zusatzkosten

Daher empfiehlt der Eigentümerverband: „Wenn ein Anbieter Glasfaser verlegt, dann sollte man das auch machen. Und wenn das Kabel bis in die Wohnung verlegt werden kann, dann sollte es auch gleich vernünftig so gemacht werden, damit alle auch vom schnellen Internet profitieren können“, so Amaya.

Und auch aus Mietersicht gebe es laut Verband keine größeren Zusatzkosten. „Da mit der Möglichkeit zur Glasfaserumlage die Umlage für andere Kabel- und Breitband-Anschlüsse wegfällt, rechnen wir nicht damit, dass erhebliche Zusatzkosten entstehen“, so **André Juffern**. „Wer unbedingt einen Glasfaseranschluss benötigt, sollte bereits bei Abschluss eines Mietvertrages klären, ob ein solcher örtlich verfügbar ist und eine klare Vereinbarung im Mietvertrag treffen.“

Verbraucherschützer warnen vor Glasfaser-Geschäften an der Haustür

Wird in einem Ort das Glasfasernetz ausgebaut, ziehen oft Vertreter von Telekommunikationsunternehmen und Ausbau-Unternehmen von Tür zu Tür und bieten Verträge an. Dabei fühlen sich die Menschen oft unter Druck gesetzt. Die Verbraucherzentrale (VZ) NRW warnt davor, Verträge an der Haustür zu unterschreiben und informiert über die Möglichkeiten des Anbieter-Wechsels.

„Bei Verträgen, die an der Haustüre geschlossen wurden, besteht ein 14-tägiges Widerrufsrecht, welches ohne Angabe von Gründen ausgeübt werden kann“, erklärt Felix Flosbach, Rechtsexperte bei der VZ NRW. „Wurden Verbraucher getäuscht oder ihnen gedroht, kommen sie unter Umständen auch nach Ablauf der Frist aus dem Vertrag heraus. Die Gründe dafür müssen jedoch von den Verbrauchern nachgewiesen werden.“

Neben den Mitarbeitern von Telekommunikationsunternehmen seien aber auch „Trittbrettfahrer“ mit betrügerischen Absichten unterwegs, warnt die VZ.

„Man sollte sich nicht an der Haustüre überrumpeln oder zu einem Vertragsschluss nötigen lassen“, betont Flosbach. „Die Angesprochenen sollten sich informieren und eine Bedenkzeit einräumen lassen. Auch sollte explizit nachgefragt werden, ob es wirklich um den Glasfaserausbau gehe, oder nur ein bestehender Vertrag verlängert werden soll“, so Flosbach.

Verbraucher können sich dadurch schützen, dass sie gar nicht erst mit Vertretern ins Gespräch gehen, sondern diese direkt und bestimmt abweisen, rät der Experte. „Wünschenswert wäre eine Opt-in-Option für Haustürvertreter, sodass Verbraucher nur mit vorherigem Einverständnis kontaktiert werden dürfen.“

Bei Glasfaser sei die Auswahl an Anbietern derweil oft nicht so groß wie bei bekannten DSL-Anschlüssen. Vergleichbar sei dies eher mit den Kabel-Angeboten, wo in den meisten Fällen auch nur ein Anbieter zur Auswahl steht, sagt Flosbach. „Bei Glasfaseranschlüssen steht nach erstmaligem Anschluss meist nur ein Anbieter zur Verfügung. Eine Wahl besteht nur, wenn das Netz allen zugänglich ist, sogenannter OpenAccess. Allerdings müssen die Anbieter auch dann nicht ihre Leistung an allen Anschlüssen anbieten.“

Wichtig sei es, die Laufzeit von Verträgen zu beachten. Telekommunikationsverträge laufen in vielen Fällen über 24 Monate, innerhalb dieser Zeit könne der Anbieter nur in Ausnahmen gewechselt werden, erklärt der VZ-Experte. „Allerdings gibt es auch Angebote, die monatlich kündbar sind.“



„Wohnungen gehören nicht an die Börse“

Im Vorfeld der Hauptversammlungen von Vonovia und LEG AG kritisiert der Deutsche Mieterbund NRW das Geschäftsmodell der börsennotierten Wohnungsunternehmen.

Pressemitteilung des Mieterbundes NRW

16.05.2023: Am 17. Mai 2023 finden zeitgleich die Hauptversammlungen der beiden größten Wohnungskonzerne Deutschlands, Vonovia SE und LEG Immobilien SE, statt. Beide Unternehmen befinden sich in der Krise, die LEG hat die Ausschüttung einer Dividende komplett eingestellt, Vonovia hat die Dividendenzahlung auf 0,85 € pro Aktie reduziert, stößt Wohnungen in fünfstelliger Anzahl ab und hat alle Neubautätigkeiten eingestellt.

Gleichzeitig ist deutlich, dass auch im Krisenjahr 2022 wieder kräftig an der Mietschraube gedreht wurde. So stiegen die Mieten nach Vonovia-Angaben um durchschnittlich 3,3 Prozent.

„Die Mieter zahlen jetzt für die Krise“, bewertet **Hans-Jochem Witzke**, 1. Vorsitzender des **Deutschen Mieterbundes** NRW die Situation. „Das Geschäftsmodell der börsennotierten Unternehmen, in der Zeit niedriger Zinsen auf Pump hohe Gewinne einzufahren, ist Vergangenheit.“

Das ungezügelter Wachstum der letzten Jahre, finanziert durch Anleihen und Kredite, kommt die Konzerne nun teuer zu stehen. Denn die stark gestiegenen Zinsen setzen beiden Unternehmen, die jeweils hohe Verschuldungsquoten haben und auf regelmäßige Refinanzierungen angewiesen sind, zu und können fortan zu erheblichen Mehrbelastungen führen. Als Gegenmaßnahmen wurden Ausgaben reduziert und bspw. der Wohnungsneubau weitgehend gestoppt. Gleichzeitig wächst der Druck, zusätzliche Einnahmen zu generieren.

Zu den angekündigten Maßnahmen des Krisenmanagements gehörten auch Verkäufe von Wohnungsbeständen und Liquiditätsspritzen durch Beteiligungen von institutionellen Investoren. Der **Mieterbund NRW** befürchtet hierbei, dass vor allem problematische Investoren die Bestände übernehmen könnten.

Die Vonovia steht zudem aufgrund eines Korruptionsskandals unter Druck. Die Bochumer Staatsanwaltschaft ermittelt wegen des Verdachts von Bereicherungen bei der Vergabe von Handwerksleistungen gegen ehemalige Mitarbeiter des Konzerns.

Die Aktionäre leiden derzeit neben den eingestellten bzw. reduzierten Dividenden auch unter erheblichen Kursverlusten bei den Unternehmen. Für Mieter ist dies allerdings kein Grund zur Freude, denn eine Entlastung für sie ist damit nicht verbunden. Es zeigt nach Auffassung des **Deutschen Mieterbundes NRW** nur, wie anfällig die Geschäftsmodelle der Wohnungskonzerne sind und dass Wohnungen nicht an die Börse gehören.



Vonovia und LEG leiden unter steigenden Zinsen und Baukosten. Mieterschützer warnen, dass Mieterinnen und Mieter für die Krise zahlen müssen.

WAZ

17.05.2023: Wenn die beiden Wohnungsriesen am Mittwoch, 17. Mai, vor ihre Aktionärinnen und Aktionäre treten, muss die LEG ihnen erklären, dass die Dividende komplett ausfällt und Vonovia deutlich weniger ausschüttet als zuvor. Mieterschützer haben es kommen gesehen, dass die börsennotierten Konzerne nach all den fetten Jahren unter gestiegenen Zinsen und Baukosten leiden. Nun befürchten sie negative Auswirkungen auch auf Mieterinnen und Mieter.

„Die Mieter zahlen jetzt für die Krise“, sagt **Hans-Jochem Witzke**, Vorsitzender des **Deutschen Mieterbundes NRW (DMB)**, nüchtern. „Das Geschäftsmodell der börsennotierten Unternehmen, in der Zeit niedriger Zinsen auf Pump hohe Gewinne einzufahren, ist Vergangenheit.“ Am Tag vor den Aktionärsversammlungen von Vonovia und LEG ziehen Mieterschützer aus ganz Deutschland nicht ganz ohne Genugtuung Bilanz. „Wir haben schon lange auf die Gefahren hingewiesen“, unterstreicht **DMB-Geschäftsführer Daniel Zimmermann**.

Mieterschützer warnen vor weiter steigenden Mieten

Dabei stört es ihn weniger, dass die LEG-Anteilseigner für 2022 ganz auf eine Dividende verzichten und die der Vonovia sich mit 85 Cent pro Aktie begnügen müssen. Die Mieterschützer warnen viel mehr davor, dass die Mieten in diesen Krisenzeiten noch weiter steigen werden und die Verunsicherung wachse. „Der Verkaufsdruck wird anhalten, um die teuren Kredite abzulösen“, prophezeit Knut Unger. Der Mieterschützer aus Witten verweist nicht nur auf den Verkauf zahlreicher Wohnungen, den Vonovia eingeleitet hat. „Die Instandhaltung wird zurückgefahren“, beobachtet Unger und argwöhnt, dass die Unternehmen mit eigenen Handwerkerdiensten künftig noch mehr Geld verdienen wollten. Die konzerneigenen Servicegesellschaften sind den Mieterschützern ohnehin ein Dorn im Auge.

Nicht nur in Kiel beobachtet Helle Madsen von der Initiative „LEG-MieterInnen wehren sich“, dass sich das Unternehmen aus Düsseldorf bei Erhöhungsankündigungen stets „am oberen Ende des Mietspiegels“ orientiere und damit meist juristisch scheitere. Das bestätigt auch Markus Roeser vom Mieterverein Dortmund. „Die LEG orientiert sich meist am oberen Wert“, sagt Roeser. Die Gerichte dagegen plädierten für einen Mittelwert. Wenn sich Mieter wehren, lenke die LEG meist ein. „Jeder, der sofort unterschreibt, sorgt dafür, dass das Mietgefüge weiter steigt“, warnt Roeser.

LEG: Wir orientieren uns an den gesetzlichen Regelungen

Die LEG selbst weist die Vorwürfe erwartungsgemäß zurück. „Als professioneller Vermieter prüfen wir in regelmäßigen Abständen, ob eine Miete noch dem Marktumfeld entspricht. Dieses Vorgehen gilt für die LEG ebenso wie für alle anderen Vermieter – völlig unabhängig davon, ob es sich um eine Privatperson oder ein Unternehmen handelt.“

Dabei halte sich die LEG an die Vorschriften. „Vorgehensweise und maximaler Umfang von Mieterhöhungen sind sehr genau gesetzlich geregelt. An diesen gesetzlichen Regeln orientieren wir uns an allen LEG-Standorten“, unterstreicht der Sprecher und verweist auf Durchschnittszahlen. Danach zahlten LEG-Kunden im vergangenen Jahr rund 6,32 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Das sei über einen Euro weniger als der bundesdeutsche Durchschnitt. Vonovia gibt den Wert mit 7,40 Euro pro Quadratmeter an.

Wie die Aktionäre auf den Sparkurs bei der Dividende reagieren, wird die Diskussion bei den Hauptversammlungen am Mittwoch zeigen. Vonovia hat erneut rein digital eingeladen. Die LEG bittet erstmals seit der Corona-Pandemie zu einer Präsenzveranstaltung in ein Hotel am Düsseldorfer Flughafen. Ab neun Uhr wollen Mieterschützer die Anteilseigner dort mit einer Protestkundgebung empfangen.



Wohnungswirtschaft und Mieterbund in NRW: Heizungsgesetz benachteiligt und überfordert Mieterinnen und Mieter

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) und der Deutsche Mieterbund (DMB) Nordrhein-Westfalen kritisieren die von der Bundesregierung geplanten Heizungsregelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) wegen der unzureichenden Hilfen für Mieterinnen und Mieter scharf. Die beiden Verbände unterstützen ein entsprechendes Positionspapier der Wohnungswirtschaft, die sich dem

bezahlbaren Wohnen verschrieben hat, und dem Deutschem Mieterbund auf Bundesebene.

Gemeinsame Pressemitteilung des VdW Rheinland-Westfalen und des Mieterbundes NRW

17.05.2023: „Allein in den Beständen der VdW-Unternehmen in Nordrhein-Westfalen müssen wegen der geplanten Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent an erneuerbaren Energien die Heizungsanlagen von etwa 600.000 Wohnungen ausgetauscht werden“, erklärt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Diese Umstellung kostet enorm viel Geld: Bundesweit müssen dafür in den kommenden 20 Jahren alleine von der dem bezahlbaren Wohnen verpflichteten Wohnungswirtschaft rund 61 Milliarden Euro ausgegeben werden (Berechnung: Unternehmensberatung „eco2nomy“). „Ohne Unterstützung des Bundes ist das nicht zu stemmen“, sagt Rychter.

Falls die vom GEG ausgelösten Investitionskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden, wäre das aus Sicht des **DMB Nordrhein-Westfalen** für diese nicht verkraftbar. „Schon jetzt zahlen viele Mieterhaushalte für ihre Wohnung mehr als die maximal verkraftbaren 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens. Die weiteren Steigerungen würden eine deutliche Überlastung für viele Menschen bedeuten“, erläutert **Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender des DMB NRW**. „Die Wärmewende kann nur gelingen, wenn sie durch eine Förderung, die bei den Mieterinnen und Mietern auch überall ankommt, sozial ausgestaltet wird.“

Die bisher angedachte Förderung zielt auf private Hauseigentümerinnen und -eigentümer und im Gebäude wohnende Privatvermieterinnen und -vermieter mit bis zu sechs Wohneinheiten. Für diese gibt es unter anderem neben der Grundförderung von 30 Prozent beim Heizungsaustausch zusätzliche Klimaboni von bis zu 20 Prozent. Der Großteil der Mieterhaushalte geht dabei leer aus. Zwar sei auch von einer steuerlichen Förderung für

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Rede. Diese Unterstützungsidee gehe aber an vielen Vermietungsgenossenschaften vorbei, so VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Zuschüsse für den Heizungsaustausch wären der viel sinnvollere Weg, damit die enormen Investitionssummen geleistet werden können.“

„Die Wohnkosten vieler Mieterhaushalte sind bereits jetzt am Rande des Leistbaren“, schließt sich **Hans-Jochem Witzke** an. Klimaschutz im Gebäudebereich stellt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe dar. Die soziale und gerechte Verteilung der notwendigen Kosten muss dabei in den Mittelpunkt gerückt werden, um Wohnen zugleich bezahlbar zu halten.



Wohnungswirtschaft und Mieterbund in NRW: Heizungsgesetz überfordert Mieter

Report-K

17.05.2023: Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) und der **Deutsche Mieterbund (DMB) Nordrhein-Westfalen** kritisieren die von der Bundesregierung geplanten Heizungsregelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) wegen der unzureichenden Hilfen für Mieter:innen scharf.

„Allein in den Beständen der VdW-Unternehmen in Nordrhein-Westfalen müssen wegen der geplanten Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent an erneuerbaren Energien die Heizungsanlagen von etwa 600.000 Wohnungen ausgetauscht werden“, erklärt VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Diese Umstellung koste enorm viel Geld: In den kommenden 20 Jahren müsste die Wohnungswirtschaft bundesweit rund 61 Milliarden Euro ausgegeben. Das sei – ohne die Unterstützung des Bundes – nicht zu stemmen, so Rychter weiter.

Sollten die Investitionskosten, die das Gebäudeenergiegesetz auslösen, auf die Mieter:innen umgelegt werden, sei dies für sie aus Sicht des **DMB NRW** nicht verkraftbar. „Schon jetzt zahlen viele Mieterhaushalte für ihre Wohnung mehr als die maximal verkraftbaren 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens. Die weiteren Steigerungen würden eine deutliche Überlastung für viele Menschen bedeuten“, erläutert **Hans-Jochem Witzke**, 1. Vorsitzender des **DMB NRW**.

BISHER ANGEDACHTE FÖRDERUNG ÜBERSIHT GROSSTEIL DES MIETERHAUSHALTE

Die Förderung, die bisher angedacht ist, zielt auf private Hauseigentümer:innen und im Gebäude wohnende Privatvermieter:innen mit bis zu sechs Wohneinheiten. Für diese gibt es etwa eine Grundförderung von 30 Prozent beim Heizungsaustausch. Allerdings gingen dabei laut **DMB NRW** und VdW ein Großteil der Mieterhaushalte leer aus.

Zwar sei auch von einer steuerlichen Förderung für 2 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Rede, doch gehe die Unterstützung an vielen Vermietungsgenossenschaften vorbei, so Rychter. „Zuschüsse für den Heizungsaustausch wären der viel sinnvollere Weg, damit die enormen Investitionssummen geleistet werden können.“

Bereits jetzt seien die Wohnkosten vieler Mieterhaushalte am Rande des Leistbaren, ergänzt **Witzke**. Es handle sich beim Klimaschutz im Gebäudebereich um eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, heißt es im Statement der Wohnungswirtschaft und des **Mieterbunds NRW** weiter. Die soziale und gerechte Verteilung der notwendigen Kosten müsse dabei in den Mittelpunkt gerückt werden, um Wohnen zugleich bezahlbar zu halten.

FDP WEIST RUF NACH MEHR MIETERSCHUTZ BEIM HEIZUNGSTAUSCH ZURÜCK

Die FDP-Fraktion hat Forderungen von SPD-Chefin Saskia Esken nach einem stärkeren Mieterschutz im Zuge des Heizungsgesetzes zurückgewiesen. „Der Vollkaskoschutz für Mieter beim Heizungsaustausch ist eine linke Lebenslüge“, sagte Christoph Meyer, stellvertretender Fraktionsvorsitzender und Vorsitzender des FDP-Haushaltsarbeitskreises, den Zeitungen der Funke-Mediengruppe (Donnerstagsausgaben). Es sei unsozial, die Vermieter allein zu lassen, Eskens Vorstellungen seien „realitätsfremd“, so der Fraktionsvize.

„Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, also tragen auch Mieter Verantwortung.“ Der Staat habe zudem nicht das Geld, um „jede Sozialfantasie zu befriedigen“, fügte Meyer hinzu. Esken hatte sich dafür ausgesprochen, hohe Belastungen für Mieter beim Heizungsaustausch zu verhindern.

Es dürfe nicht passieren, dass Menschen nach einer Sanierung ihre Wohnung verlassen müssten.



Miete: Diese drei Irrtümer halten sich hartnäckig – Vermieter kommen damit durch!

Der Westen

24.05.2023: Welche Rechte haben Mieter und Vermieter? Besonders drei Mythen rund um die Miete halten sich noch immer hartnäckig und sorgen für Verwirrung.

Nun klärte Jurist **André Juffern**, Geschäftsführer vom **Mieterbund Nordrhein-Westfalen**, in der WDR-Sendung „Hier und heute“ mal auf, was da dran ist.

Irrtum 1 bei der Miete: Du musst alles weiß streichen beim Auszug

Wenn es ums Renovieren und um Schönheitsreparaturen beim Auszug geht, ist die Rechtsprechung in den vergangenen Jahren immer mieterfreundlicher geworden. „In den allermeisten Verträgen“, die 20 Jahre und älter sind, sind viele Klauseln dazu mittlerweile unwirksam, informiert **Juffern** in der WDR-Sendung. Für diese Mieter gibt es somit keine Verpflichtung, die Wohnung zu streichen und zu renovieren. In diesen Fällen kann sie einfach besenrein übergeben werden.

Heutzutage zählt der tatsächliche Zustand der Wohnung. Es gibt keine pauschale Pflicht, alles zu streichen, sondern nur, wenn es notwendig ist. Auch darf der Vermieter nicht vorschreiben, dass ganz speziell „blütenweiß“ gestrichen werden muss, sondern es reicht, wenn es eine helle, deckende und neutrale Farbe oder Tapete ist.

Irrtum 2: Der Vermieter darf dir ein Haustier einfach verbieten

Ein weiterer Mythos rund um die Miete dreht sich um die Haltung von Haustieren. Viele glauben, dass der Vermieter generell untersagen darf, dass in seinem Haus Hunde oder Katzen leben dürfen. Auch das steht so noch in vielen älteren Mietverträgen noch drin. Doch das ist nicht zulässig!

„Da kommt es darauf an, wie der individuelle Zustand im Haus ist“, erklärt Jurist **Juffern**. „Wenn man beispielsweise jemanden im Haus hat, der eine Phobie vor Hunden hat oder eine Katzenhaar-Allergie, dann darf der Vermieter das untersagen.“ Er braucht aber sachliche Gründe und kann den Wunsch nicht generell ablehnen.

Irrtum 3: Du musst kleine Reparaturen in der Wohnung immer selber zahlen

Bei den modernen Mietverträgen ist geregelt, dass man kleine Reparaturen in der Wohnung nur bis zu einer Grenze von 100 Euro selbst tragen muss. Dazu zählt beispielsweise ein defekter Wasserhahn – nicht aber Leitungen.

Ein weitverbreiteter Irrglaube hierbei ist die anteilige Übernahme der Kosten durch den Mieter bei Beträgen über 100 Euro. „Es darf kein Anteil sein! Wenn die Reparatur 200 Euro kostet, kann der Vermieter nicht sagen, der Anteil von 100 Euro müsste gezahlt werden. Sondern nur bis zu dieser Grenze und alles, was einen Cent teurer ist, trägt der Eigentümer selber“, informiert der **Mieterbund**-Geschäftsführer im WDR.



Boom bei Balkonkraftwerken SPD fordert Zuschuss für Mieter beim Kauf

dpa; gleichlautend u.a. KSTA; Ruhrnachrichten, ZfK, WELT

30.05.2023: Immer mehr Menschen wollen mit einer kleinen Photovoltaik-Anlage auf ihrem Balkon oder der Terrasse ihre Stromrechnung entlasten. Die SPD fordert nun einen Zuschuss für Mieter beim Kauf eines Balkonkraftwerks.

Die Installation von Solarmodulen auf dem Balkon oder der Terrasse muss für Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen nach Ansicht nach der SPD einfacher und preiswerter werden. Die Summe von 500 bis 800 Euro für den Kauf eines Balkonkraftwerks sei für viele Mieter nicht zu stemmen, sagte der stellvertretende Landtagsfraktionschef Alexander Vogt am Dienstag. Die schwarz-grüne Landesregierung solle daher mindestens 50 Prozent des Kaufpreises bezuschussen.

Die Mittel solle das Land aus dem 230-Millionen-Euro-Förderprogramm für die Energiewende nehmen. „Die Energiewende droht gerade eine Vielzahl von Menschen über Gebühr zu belasten“, sagte Vogt. Bisher ziele die Förderung zumeist auf Eigentümer oder finanziell

gut gestellte Bürger ab. Aber rund zehn Millionen Menschen in NRW lebten zur Miete. Von Balkonkraftwerken könnten viele von ihnen profitieren. „Sie helfen dabei, auf einfache Art und Weise auf dem Balkon Strom zu erzeugen und dadurch Stromkosten zu verringern.“

Mieter könnten Beispielrechnungen zufolge im Jahr bis zu 150 Euro Stromkosten sparen. Während Kommunen wie Düsseldorf bereits sozial gestaffelte Förderprogramme aufgelegt hätten, könnten finanziell schwächere Kommunen die Anschaffung von Balkonkraftwerken finanziell nicht unterstützen. Daher sei ein landesweites Förderprogramm notwendig. „Wir wollen, dass die Energiewende auch mit kleinen Maßnahmen groß in der Fläche vorangebracht wird“, sagte Vogt.

Balkonkraftwerke: Der Vermieter bestimmt mit

Um ein Balkonkraftwerk anzubringen, brauchen Mieter allerdings die Zustimmung des Vermieters und Wohnungseigentümer die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Die SPD forderte die Landesregierung auf, die großen Wohnungsbauunternehmen und Verbände an einen Tisch zu holen, um mit ihnen über eine pauschale Erlaubnis für die Installation zu verhandeln.

Laut einem Gesetzentwurf der Bundesregierung sollen Mieter und Wohnungseigentümer künftig auch einen gesetzlichen Anspruch auf das Anbringen der Balkonkraftwerke bekommen. Dieser ist aber noch nicht vom Bundestag beschlossen. Die Notwendigkeit, einen Antrag auf Installation beim Vermieter oder der Eigentümerversammlung zu begründen, würde damit entfallen.

Bei einem Steckersolargerät erzeugt ein Solarmodul aus Sonnenlicht elektrischen Strom, den ein Wechselrichter in Haushaltsstrom umwandelt. Dieser wird mit dem Stromkreis in der Wohnung verbunden. Private Nutzer können damit Stromkosten sparen. Allerdings nur, wenn sie den erzeugten Strom direkt verbrauchen. Einen Speicher haben die Module nicht. Beispielsweise lohnt sich ein Balkonkraftwerke für den dauerhaft laufenden Kühlschrank oder Stand-by-Geräte. Wenn weniger Strom verbraucht als produziert wird, fließt er ins allgemeine Netz. Eine Vergütung gibt es dafür nicht.

SPD fordert Zuschuss für Balkonkraftwerke: Mieterbund stimmt zu

Balkonkraftwerke liegen angesichts der hohen Energiepreise in vielen Bundesländern im Trend. Allein in NRW wurden nach Angaben des Landesverbands Erneuerbare Energien (LEE NRW) in den ersten vier Monaten dieses Jahres 14.600 neue Steckersolargeräte mit einer Leistung von 13 Megawatt (MW) gemeldet. Der Gesamtvorjahreswert an diesen Anlagen war damit in NRW schon Ende April erreicht. Dieses Jahr werde ein neuer Rekord bei Balkonanlagen aufgestellt, so der LEE. Bundesweit wurden 2022 mehr als 62 300 Balkonanlagen mit einer Leistung von knapp 47 MW installiert.

„Es gibt momentan einen Trend, der nicht nur auf NRW beschränkt ist“, sagte LEE-Sprecher Ralf Köpke. „Immer mehr Leute haben erkannt, dass sie etwas für die Energiewende tun können.“ Zum Vergleich: 10 MW entsprechen etwa der Leistung von zwei Windenergieanlagen aktueller Bauart.

Der LEE wies daraufhin, dass die Geräte beim Versorger angemeldet und im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur registriert werden müssen. Montiert werden können die Steckersolargeräte nach Angaben des ausgebildeten Elektroinstallateurs Vogt einfach und ohne Wartezeit auf einen Handwerker.

Der **Deutsche Mieterbund NRW** unterstützt den Antrag zu Balkonkraftwerken, den die SPD ins Plenum einbringen will. Die von der SPD vorgeschlagene Pauschal Erlaubnis für die Installation der Mini-Solaranlagen sieht der **Mieterbund** aber nur als Zwischenlösung, da die privaten Vermieter nicht eingebunden wären. Sie verfügten aber in NRW über den allergrößten Teil der Mietwohnungen.

Zudem gebe es technische unnötige Hürden etwa zum Stromanschluss und zum Stromzähler. Diese müssten auf Bundesebene beseitigt werden. Der **Mieterbund** rät zum Gespräch mit dem Vermieter, bevor ein Balkonkraftwerk angebracht wird. Die meisten Vermieter sperrten sich nach der Erfahrung der bundesweit 48 Mietervereine selten dagegen.



„Die Energiewende kann nur gelingen, wenn sie sozial ausgestaltet ist!“ – Deutscher Mieterbund NRW begrüßt die Forderung nach Landesförderung von Balkonkraftwerken

Pressemitteilung des Mieterbundes NRW

30.05.2023: Der **Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen (DMB NRW)** unterstützt das Anliegen aus dem Antrag der SPD-Fraktion vom 16.05.2023, mit dem die Nutzung von Balkonsolaranlagen vereinfacht und gefördert werden soll. Schon seit langem fordert der **DMB NRW** die Politik auf, einheitliche und verlässliche Regelungen für die sogenannten Balkonkraftwerke zu schaffen. Solche Anlagen, die auch an Balkonen vieler Mietwohnungen angebracht werden könnten, wären ein weiterer Baustein für die Energiewende.

„Die Energiewende ist die größte gesamtgesellschaftliche Aufgabe unserer Zeit. Jeder sollte die Möglichkeit haben, sich an ihr zu beteiligen und durch sein Engagement auch langfristig zu profitieren“, meint **Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW**.

NRW ist ein Mieterland, mehr als die Hälfte aller Menschen im Lande wohnt zur Miete. Bislang können diese nur im Ausnahmefall von Maßnahmen zur Energiewende profitieren. Durch die Einführung von Förderprogrammen für Balkonkraftwerke auf Landesebene, die Hand in Hand mit den bundesweiten Maßnahmen gehen muss, kann sich das ändern.“

Mini-Solaranlagen für den Betrieb auf dem Balkon werden erfreuen sich immer größerer Beliebtheit, allerdings zumeist bei Hauseigentümerinnen und -eigentümern. Eine Einspeisevergütung gibt es bei solchen Kleinanlagen nicht, vereinzelt gibt es kommunale Förderprogramme für solche Anlagen.

Durch eine Umsetzung des jetzigen Antrages und die vorgesehenen Fördermittel würden Haushalte, die zur Miete leben die Chance erhalten, selbst aktiv an der Energiewende teilzuhaben und hiervon finanziell zu profitieren. Die vorgeschlagene Verhandlung über eine Pauschalurlaubnis sieht der **Mieterbund NRW** zwar allenfalls als Zwischenlösung an, da sie nur für einen Teil der Mietverhältnisse verbindlich sein kann, denn Private Vermieter, die einen Großteil des Bestandes halten, wären nicht unmittelbar gebunden. Dennoch steht der **DMB NRW** natürlich für solche Verhandlungen zur Verfügung.

Momentan ist unter Juristen umstritten, ob der Vermieter Balkonkraftwerke gestatten muss. Das Amtsgericht Stuttgart hat unlängst entschieden, dass Mieter ohne Genehmigung Photovoltaikanlagen betreiben dürfen (Urteil vom 30.03.2021 – 37 C 2283/20), teilweise wird aber auch ein Recht des Vermieters zur Untersagung angenommen. Ebenso gibt es technische unnötige Voraussetzungen hinsichtlich des notwendigen Stromanschlusses und in Bezug auf den Stromzähler, die ebenfalls vor allem für Mieterinnen und Mieter eine Hürde darstellen können. Hier muss auf Bundesebene Rechtssicherheit geschaffen werden!

Der **Mieterbund** rät zum jetzigen Zeitpunkt dazu, auf jeden Fall das Gespräch mit der Vermieterseite **zu** suchen, bevor ein Balkonkraftwerk angebracht wird: „Die meisten Vermieter haben die Notwendigkeit aller Schritte für die Energiewende inzwischen erkannt und sperrten sich nach der Erfahrung in unseren Mietervereinen selten dagegen, sobald sie davon überzeugt sind, dass vom Betrieb der Anlage keine Gefahr ausgeht“, so **Witzke** weiter. Bei Uneinigkeit vermittelt der örtliche Mieterverein.



NRW-Städte streiten über Bau von freistehenden Einfamilienhäusern

Klimaschützer warnen, dass Eigenheime viel Fläche brauchen. Nun will Münster den Neubau beschränken. Auch Aachen und Köln machen Auflagen. Der Mieterbund hat nichts dagegen. Neuss und Bonn sehen es anders.

Gleichlautend u.a.: Rheinische Post, Aachener Zeitung

31.05.2023: Für viele Familien ist das eigene Haus ein Traum, am besten freistehend. Doch vor allem in großen Städten könnte es damit noch schwieriger werden. So schränkt die Stadt Münster den Bau von freistehenden Eigenheimen ein. „In den von der Stadt begleiteten Planungen sind freistehende Einfamilienhäuser aufgrund des großen Flächenverbrauchs und vor dem Hintergrund der hohen Bodenpreise die Ausnahme“, erklärte ein Sprecher. „In neuen Wohngebieten werden in der Regel Mehrfamilienhäuser und nur untergeordnet Reihen- und Doppelhäuser geplant.“

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) betont zwar, dass dies kein Verbot für freistehenden Häuser bedeute: „Nach hiesiger Kenntnis berücksichtigen die Planungen der Stadt Münster bis 2030 eine aktive Planung von bis zu 1700 weiteren Einfamilienhäusern.“ Sie sagte unserer Redaktion aber auch: „Während in den eher ländlich geprägten Bereichen unverändert das freistehende Einfamilienhaus ermöglicht werden soll, bestehen für die eher urbanen Gebiete in Münster Planungen für Doppelhäuser und Reihenhäuser.“

Fast ein Viertel von NRW ist zugebaut

Flächen Der Anteil der Siedlungsfläche macht 16,8 Prozent der Gesamtfläche von NRW aus, weitere 7,0 Prozent entfallen auf Verkehrsflächen, so das Landesumweltamt. Damit ist knapp ein Viertel zugebaut.

Auch andere Kommunen sehen Eigenheime kritisch. „Die Grundsatzbeschlüsse des Rates der Stadt Aachen zum Klimaschutz erfordern, dass wir sparsam mit Grund und Boden umgehen. Welche städtebauliche Lösung jeweils die klimaverträglichste und flächenschonendste ist, wird am konkreten Standort entschieden“, so ein Sprecher. Der Kölner Rat hat unlängst ein „Köln-Katalog“ genanntes Konzept für dichtere Bebauung beschlossen: „Der Köln-Katalog sieht keine Einschränkungen bei der Errichtung von Einfamilienhäusern vor“, sagt die Stadt-Sprecherin. Jedoch müssten geringere Quartiersdichten an der einen Stelle (also Eigenheime) durch höhere Dichten (etwa Mehrfamilienhäuser) an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Auch die Stadt Duisburg strebe „einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden an“, so der Sprecher. Dies soll durch einen Flächennutzungsplan erreicht werden, der auf die Bebauung früherer Industrieflächen setzt, wo es eine „ausgewogene bauliche Dichte mit einem entsprechenden Anteil an Geschosswohnungsbau“ geben soll.

Der **Mieterbund NRW** hat nichts dagegen: „Am Ende muss jede Kommune selbst entscheiden, ob sie den Bau neuer Ein- und Zweifamilienhäuser will. Was wir fordern, sind deutlich mehr bezahlbare Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Wenn dann auf der anderen Seite freistehende Einfamilienhäuser wegfallen würden, würde das unserem Hauptanliegen zumindest nicht im Wege stehen“, sagte Geschäftsführer **André Juffern**. Er glaube aber, dass solche Vorhaben schwer durchsetzbar sein würden, und verwies auf Hamburg. Dort dürfen teilweise seit drei Jahren keine freistehenden Einfamilienhäuser mehr gebaut werden, aber seither gibt es heftige Debatten darüber.

Andere Städte wollen gar nicht an die Eigenheime ran. „Wir unternehmen und planen wirklich viel in der Stadt Neuss im Sinne des Klimaschutzes. Eine Einschränkung des Neubaus von freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften ist nicht geplant“, heißt es in Neuss. Auch in Bonn „sind derartige Maßnahmen bislang nicht diskutiert worden“, so die Bundesstadt. Düsseldorf betonte, zwar sei Klimaschutz ein oberstes Gebot. „Trotzdem sind wir der Meinung, dass gemischte Quartiere mit unterschiedlichen Wohnformen die richtige Antwort im Gegensatz zu ideologischen Konzepten sind.“

Täglich werden in Deutschland mehr als 60 Hektar für Siedlungs- und Verkehrsflächen verbraucht – obwohl es nur die Hälfte sein sollte, so der Naturschutzbund Nabu. Lebensräume würden zerschnitten, das Artensterben beschleunigt, der Wasserabfluss verhindert. Starkregen kann dann dramatische Folgen haben. „Unser Ziel ist es, den Flächenverbrauch zeitnah auf fünf Hektar pro Tag zu reduzieren“, heißt es im schwarz-grünen Koalitionsvertrag für NRW. 2019 waren es 8,1 Hektar pro Tag. Immerhin: Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser sank bundesweit im ersten Quartal 2023 um 31 Prozent. Die Gründe: steigende Zinsen, hohe Baukosten, energetische Auflagen.



Wie Heizungsumbau sozialverträglich bleibt

NRZ, WAZ

09.06.2023: Seit die Pläne für das bisher noch unfertige Gebäudeenergiegesetz bekannt wurden, war der Heizungswechsel allgegenwärtiges Thema. Im bisherigen Gesetzesentwurf komme jedoch der Mieterschutz zu kurz, kritisiert jetzt der Mieterbund – und fordert Regelungen zur sozialverträglichen Kostenverteilung zwischen Vermieter und Mieter.

Mieterverein: Förderung soll Mietern zugute kommen

„Vermieter können nach geltendem Recht acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen“, erklärt **Hans-Jochem-Witzke**, Vorsitzender des Düsseldorfer Mietervereins und des **Mieterbundes NRW**. Doch greife ein Vermieter bei der Wärmepumpenfinanzierung auf Fördermittel zurück, dann solle auch die Höhe der Umlage entsprechend verringert werden müssen, fordert **Witzke**.

Bisher gebe es dazu keine Regelung. **Witzke** geht noch weiter: „Auch, wenn Vermieter beim Heizungsumbau auf die staatlichen Fördergelder verzichten, soll das nicht zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter sein“. In diesem Falle solle die Reduktion der Umlage trotzdem so geschehen, als wären Fördermittel zum Einsatz gekommen. „Von den Mieterinnen und Mietern sind ohnehin zu viele schon am Anschlag“, erklärt **Witzke**. Der bundesweite Mieterbund forderte deswegen eine Reduzierung der Modernisierungsumlage auf jährlich vier Prozent der Kosten, bei höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter.

Häufig, so **Witzke**, komme es außerdem vor, dass Vermieter Modernisierungen vornehmen, kurz, bevor sie zum Beispiel eine alte Heizung ohnehin hätten ersetzen müssen. In diesem Fall handele es sich größtenteils um Ersatzinvestitionen, nur ein kleiner Teil der Kosten könne dann als Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden, warnt **Witzke** – eine Einschränkung, die einige Vermieter ignorierten. „Leider wehren sich viele Mieterinnen und Mieter dagegen bisher nicht“, so **Witzke**.

Die Forderungen der Mietervertreter behandelt Ratsfrau Antonia Frey (Grüne) mit Vorsicht. Grundsätzlich sei es wichtig, dass ausreichende Fördermittel zum Heizungsumbau bereit stehen, diese auch genutzt werden und entsprechende Einsparungen der Vermieter auch an Mieter weitergegeben werden. Letzteres gelte auch, wenn durch die neue Heizung günstigere Nebenkosten anfallen. Ob Regelungen dann wie gewünscht funktionieren, sei eine andere Frage, so Frey, die auch Vorsitzende im Ausschuss für Wohnungswesen und

Modernisierung ist. „Es ist wichtig, dass dieser Umbau passiert“, wo er möglich ist, sagt sie. Es müsse sichergestellt werden, dass mögliche Regeln bei der Kostenumlage nicht dazu führen, dass Vermieter auf Modernisierungsmaßnahmen wie den Heizungswechsel verzichten. Inwiefern die Vorschläge des **Mieterbundes** geeignet seien, könne sie aktuell nicht beurteilen, so Frey.

Martens fordert kommunale Lösungen

Die Düsseldorfer Bundestagsabgeordnete Zanda Martens (SPD) sieht mit Blick auf viele in den nächsten Jahren nötig werdende Modernisierungen ähnliche Probleme wie der **Mieterbund**. „Klimaschutz muss für alle bezahlbar bleiben, aber nicht ausschließlich von Mieterinnen und Mietern finanziert werden.“ Auch sie fordert, dass die mögliche jährliche Modernisierungsumlage halbiert wird. Die Mieterhöhungen nach Modernisierungen wirken sich auch auf den Mietspiegel in der Stadt aus, betont sie. „Das wäre sozialer Sprengstoff“, so Martens, besonders in Städten mit bereits sehr hohen Mieten – wie Düsseldorf. Doch es brauche auch mehr gemeinschaftliche Lösungen: „Kommunale Wärmepläne sollten möglichst schnell verabschiedet werden.“ Denn so könnte sich auch klären, wo gar keine Wärmepumpen benötigt werden, weil etwa Fernwärme zur Verfügung steht. So könnten einzelne Haushalte auch entlastet werden, sagt Martens.

Es sei zu früh, jetzt über das neue Gebäudeenergiegesetz zu urteilen, sagt CDU-Ratsherr Hanno Bremer, Mitglied im Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung. „Es gibt geltende Gesetze, die die Modernisierungsumlage regeln“, betont er. Dass es nötig sein könnte, im Sinne des Mieterschutzes anlässlich kommender Modernisierungen nachzujustieren, halte er für möglich. „Man muss schauen, dass die Mieter nicht über Gebühr belastet werden“, so Bremer. Doch er gehe davon aus, dass die Abgeordneten im Bundestag dies ohnehin berücksichtigen, denn das Gesetz könne Millionen von Menschen betreffen. Deswegen werde er mit einem Urteil noch ab.



„Erneut zeigt sich: Wohnungen gehören nicht an die Börse!“

In Bezug auf die Ermittlungen wegen Verdacht auf Falschbilanzierung, Marktmanipulation und Untreue beim Immobilienkonzern Adler sieht der Deutsche Mieterbund NRW systematische Probleme bei kurzfristig gewinnorientierten Wohnungsunternehmen.

Pressemitteilung des Mieterbundes NRW

28.06.2023: In den Büros der Adler Real Estate kam es nach Medienberichten am 28.06.2023 zu Durchsuchungen durch die Staatsanwaltschaft Frankfurt unter anderem in mehreren Städten in NRW. Die Ermittler hatten wohl Hinweise auf Falschbilanzierung, Marktmanipulation und Untreue.

„Gut, dass Adler nach eigenen Angaben vollumfänglich mit den Ermittlungsbehörden kooperiert, es darf aber nicht dabei bleiben“, sagt **Hans-Jochem Witzke**, Vorsitzender des **Deutschen Mieterbundes NRW**. „Der Fall muss, wenn sich die Vorwürfe erhärten, lückenlos aufgearbeitet werden, damit nicht die Mieterinnen und Mieter nachher den Schaden haben.“

Adler steht seit geraumer Zeit in der Kritik, es gab Vorwürfe hinsichtlich der Geschäftspolitik. Unter anderem wegen zu hoher Bewertungen von Bauprojekten und anderen Immobilien. Auch in der Beratung der Mietervereine ist das Unternehmen immer wieder negativ aufgefallen. Adler musste aufgrund der Krise im Konzern den Großteil des Wohnungsbestandes bereits verkaufen, bspw. Ende 2021 ca. 15.000 Wohnungen an die LEG, Anfang 2022 weitere ca. 14.400 an einen Private-Equity-Fonds.

Der **DMB NRW** weist bereits seit Jahren darauf hin, dass die Bilanzierungsmethoden börsennotierter Wohnungskonzerne ein großes Risiko bergen. Das zeigt sich bei Adler, aber auch anderen Immobilienkonzernen, die derzeit ihre Bestände bilanziell abwerten müssen.

Die Rechnung hierfür zahlen die Mieter: Die Mieten werden regelmäßig bis an die Grenze des Zulässigen erhöht, Instandhaltung teilweise vernachlässigt. Auch klagen immer wieder Menschen darüber, dass die Wohnungsverwaltungen sehr schlecht zu erreichen sind und verzögert auf Anfragen reagieren.

Die jetzigen Ermittlungen sind in diesem Jahr bereits die zweiten großen Durchsuchungen bei einem Wohnungskonzern: Bereits im Frühjahr hat die Staatsanwaltschaft Bochum bei Deutschlands größtem Vermieter, Vonovia, Ermittlungen wegen Korruptionsverdachts eingeleitet.

„Wenn Wohnungen nur als Ware gesehen werden, kommt nichts Gutes dabei heraus. Wohnen ist ein Menschenrecht, es bedarf einer staatlichen Regulierung, die effektiv ein Ausnutzen von Mieterinnen und Mietern verhindert“, meint Witzke weiter. Der DMB NRW wird das Verfahren weiterhin beobachten und steht mit den ihm angeschlossenen 48 Mietervereinen vor Ort für die individuelle Rechtsberatung zur Verfügung.



Abwasserkosten sind in NRW besonders hoch

Über die Hälfte der 50 teuersten Städte bei den Abwassergebühren liegen in der Region. Das hat in einem Fall auch mit der Bergbauhistorie zu tun. In einer Stadt in der Region sind die Kosten besonders hoch.

RP online

29.06.2023: Die Mieten und die allgemeinen Lebenshaltungskosten steigen immer weiter, umso ärgerlicher ist es, dass die Wohnnebenkosten gerade in NRW oft sehr hoch sind. Das zeigt eine am Mittwoch veröffentlichte Studie zu den Abwassergebühren in den 100 größten Städten Deutschlands. 26 der 50 teuersten Städte liegen demnach in NRW. Das zeigt die Untersuchung durch die Beratungsfirma IW Consult im Auftrag des Hausbesitzervereins Haus und Grund. Beim Ranking-Schlusslicht Mönchengladbach muss eine vierköpfige Musterfamilie im Jahr durchschnittlich 985,15 Euro an Abwassergebühr bezahlen, in Moers (Platz 92) sind knapp 767 Euro fällig, in Krefeld (Platz 81) sind es fast 680 Euro, in Neuss (Platz 76) müssen rund 664 Euro bezahlt werden. In Worms sind nur 245 Euro zu entrichten.

„Das sind schon bedauerliche Werte hier im Westen aus Sicht der Mieter“, sagt **Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Mieterbunds NRW**. Man müsse sich fragen, „ob manchmal zu hohe Abschreibungen vorgenommen werden, nur um Geld zu kassieren.“ Negativ überrascht ist auch Konrad Adenauer, Präsident von Haus und Grund Rheinland Westfalen: „Vier der zehn teuersten Städte liegen in Nordrhein-Westfalen: Moers, Wuppertal, Essen und Mönchengladbach.“ Umgekehrt sei bedauerenswert, dass nur zwei Städte aus NRW es unter die ersten 20 Plätze des Rankings geschafft hätten. Dies sind Köln und Düsseldorf, wo jeweils rund 408 Euro im Jahr fällig sind.

Stadt	Aktuelle Abwassergebühr im Jahr Vierköpfige Familie, Musterfall in Euro	Veränderung zu 2020 in Euro
Worms	245,2	5
Köln	408,1	- 4
Düsseldorf	408,3	23
Münster	540,2	33
Dortmund	544,7	- 26
Bochum	596,5	25
Aachen	603,4	- 38
Bottrop	621,9	17
Remscheid	629,5	7
Leverkusen	638,6	- 1
Duisburg	640,4	28
Mülheim	643,9	- 42
Bielefeld	651,6	- 1
Neuss	664,0	- 8
Gelsenkirchen	675,7	71
Krefeld	679,6	- 66
Bonn	679,9	37
Solingen	725,2	4
Moers	766,8	8
Wuppertal	805,3	- 50
Essen	828,7	69
Mönchengladbach	985,2	46

QUELLE: IW CONSULT, HAUS UND GRUND | GRAFIK: C. SCHNETTLER

Beunruhigt ist auch Zanda Martens, für Mietrecht zuständige SPD- Bundestagsabgeordnete aus der NRW-Landeshauptstadt: „Die steigenden und teilweise nicht nachvollziehbar hohen Abwassergebühren werden letztlich allein von den Mieterinnen und Mietern getragen“, sagt sie – und ergänzt: „Die Kommunen müssen die Zusammensetzung der Kosten kritisch überprüfen und endlich in den Wettbewerb um die niedrigsten Gebühren mit anderen Städten treten.“

Die Studienautoren halten für denkbar, dass die relativ hohen Abwassergebühren in NRW auch damit zusammenhängen, dass viele Städte hohe Schulden haben. Hohe Gebühren würden indirekt genutzt, um den Haushalt quer zu finanzieren, vermutet Hanno Kempermann, Chef von IW Consult. 65 Städte haben die Gebühren seit der letzten Untersuchung im Jahr 2020 erhöht, in 34 Städten sind sie gesunken, so die Studie. Einzig in Ludwigsburg gab es keine Veränderung.

Dabei beeinflussen viele Faktoren die Höhe der Gebühren: Köln und Düsseldorf sind wohl einerseits relativ günstig, weil sie, topografisch betrachtet, eben sind, und weil die Kosten dort auf viele Menschen umgelegt werden. Wuppertal hat auch hohe Kosten, weil es sehr hügelig ist, doch insgesamt ist das für die Hausbesitzer kein Argument. Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus und Grund Rheinland Westfalen sagt:

„Die zwölf günstigsten Städte in Deutschland mit Abwassergebühren von unter 400 Euro im Jahr liegen alle in Bayern, Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, obwohl gerade dort die Topografie oft besonders schwierig ist. Man kann also trotzdem günstig wirtschaften.“

Die teuren Stadtwerke begründen ihre Preise oft mit historischen Zusammenhängen. „Leider haben wir es in der ehemaligen Bergbauregion Moers mit erheblich hohen Sanierungskosten

in einer großen Fläche zu tun“, erklärt etwa der Versorger Energie- und Umwelt Niederrhein (Enni). Mönchengladbach rechtfertigt die Rolle als teuerste Stadt damit, man müsse wegen neuer Siedlungen viele neue Kanäle bauen, die zu versorgende Fläche sei sehr groß. Neuss meint, die Gebühren seien „bedarfsgerecht kalkuliert“.

Wie geht es weiter? Aus Sicht von Haus und Grund zeigt das Beispiel Wuppertal, dass es auch bei schwierigen Bedingungen möglich ist, den Preis um immerhin 50 Euro im Jahr zu senken. Der Städte und Gemeindebund NRW warnt davor, die Preise von völlig verschiedenen Kommunen zu vergleichen: „Wichtig ist auch, ob eine Kläranlage bereits über Abwassergebühren refinanziert wurde oder ob diese ertüchtigt werden muss“, so ein Sprecher. Dies sieht auch Haus und Grund so: Die niedrigen Gebühren in Bayern und Baden-Württemberg könnten auch damit zusammenhängen, dass dort viele Jahre ausreichend in die Abwasser-netze investiert wurde.