



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

# Pressespiegel

**vom: 01.07.2022**

**bis: 30.09.2022**

## Inhalt

	NRW Gas-Krise: Darf mein Vermieter mir das Warmwasser abstellen? .....	1
	Umkämpfter Immobilienmarkt in NRW-Universitätsstädten .....	2
	Vonovia senkt nachts Heiztemperatur .....	3
	Mieter sollen Abschläge verdoppeln.....	5
	Baumärkte verzeichnen wegen der stark steigenden Energiepreise seit Monaten eine erhöhte Nachfrage nach alternativen Heizquellen. Für den günstigen Dauerbetrieb ist nichts dabei.....	6
	Verplicht de verwarming lager en opwarmen in de sporthal: hoe Duitsland zich voorbereidt op een gascrisis.....	8
	Kurzzeitvermietung nur noch mit ID-Nummer .....	10
	Schwere Zeiten für Düsseldorfs Mieter.....	11
	Energiekosten: Dürfen Vermieter die Heizung runterdrehen?.....	12
	Aus 800 Mark Mietkaution werden über 100.000 Euro für Tochter .....	13
	Mieterbund NRW fordert Ausgleich für geplante Gas-Umlage.....	14
	Mieterbund NRW: Appell an Politik – hohe Energiekosten sollen abgefangen werden	15
	Mieterbund NRW kritisiert Vonovia und Co.....	15
	Mehr Profit wagen: Wohnungskonzern Vonovia verzeichnet in Halbjahresreport kräftige Ausbeute. Weitere Gewinnsteigerungen geplant.....	16
	Mieterhöhung statt Gewinnbeteiligung.....	17
	Wohnungen sichern durch effektiven Kündigungsschutz:.....	18
	Wohnungsmieten in NRW steigen deutlich an.....	19
	Umstrittenes Geschäftsmodell: Wie dieser Deutsche (33) ohne eigene Immobilie mit Ferienwohnungen reich wurde .....	20
	Solaranlagen für den Balkon .....	22
	Gaskrise: Vonovia verdoppelt Mieter Abschläge für Heizkosten .....	22



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



## Nordrhein-Westfalen Gas-Krise: Darf mein Vermieter mir das Warmwasser abstellen?

**Eine Wohnungsgenossenschaft in Sachsen hat ihren Mietern zeitweise das warme Wasser abgestellt, um zu hohe Kosten zu verhindern. Dürfen Vermieter das eigentlich? Und wäre das auch in NRW denkbar?**

WDR / Tagesschau

**05.07.2022:** Warmes Wasser gibt es nur noch morgens, mittags und abends: Die Wohnungsgenossenschaft Dippoldiswalde in Sachsen hat wegen der steigenden Energiepreise die Versorgung eingeschränkt. Gut die Hälfte der Wohnungen werden mit Gas versorgt - für sie gilt die neue Regel.

### Wegen Gas-Krise: Nachts nur kaltes Wasser

Demnach gibt es vormittags, nachmittags und nachts nur noch kaltes Wasser. Außerdem bleibt die Heizung bis September ausgestellt - das lassen die Temperaturen im Moment zu. Es gehe lediglich um einen Beitrag, sich ein wenig einzuschränken: "Wir wollen, dass Mieter gut durch diese Krise kommen. Das Leben ist so schon teuer genug", so Genossenschaftsvorstand Falk Kühn-Meisegeier.

### Genossenschaften in NRW: Warmes Wasser soll weiter fließen

Ein Modell auch für NRW? Die Genossenschaften in Nordrhein-Westfalen winken ab. Baugelast in Köln, die DWG in Düsseldorf, der Spar- und Bauverein in Paderborn, Gewobau in Essen und die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft (GWG) in Dortmund haben auf WDR-Anfrage mitgeteilt, dass sie keine Einschränkungen bei Warmwasser und Heizung planen.

Von der Kölner Baugelast und der Dortmunder GWG heißt es, dass das schon praktisch in vielen Fällen unmöglich sei: Viele Wohnungen haben Gas-Etagenheizungen und der Vermieter keinen Einfluss darauf, wann warmes Wasser und Heizung genutzt werden.

Bei der Düsseldorfer DWG werden zwar 40 Prozent der Wohnungen über Gas-Zentralheizungen beheizt. Allerdings wird das warme Wasser dezentral, etwa über Durchlauferhitzer, reguliert. Die Mieter stellen die Temperatur dabei selbst ein.

### Mieterbund: Vermieter müssen für warmes Wasser sorgen

Es gibt aber auch rechtliche Hürden: Laut Deutschem **Mieterbund NRW** muss der Vermieter 24 Stunden am Tag warmes Wasser zur Verfügung stellen. Alles andere sei ein Mangel und deshalb ein Grund für eine Mietminderung.

Das Gleiche gelte für die Heizung: "Der Vermieter kann sie ausstellen, muss sie aber rechtzeitig wieder anstellen", so der **Mieterbund**-Vorsitzende **Hans-Jochem Witzke**. Die Rechtsprechung beurteile eine Wohnung, die drei Tage hintereinander zu kalt sei, als Mangel.

### Tipp vom Mieterbund: Nebenkosten-Pauschale anpassen

Der **Mieterbund** rät den Mietern aber dazu, vorausschauend zu sein. Man könne das Gespräch **mit** dem Vermieter suchen und die Nebenkosten-Pauschale anpassen. Die Wohnungsgenossenschaft DWG in Düsseldorf hat ihren Mietern aktiv angeboten, die Nebenkostenpauschale zu erhöhen. Auch von Gewobau in Essen heißt es, dass das möglich ist.

Der Spar- und Bauverein in Paderborn arbeitet gerade an einem Krisenkonzept - unter anderem sollen die Mieter auf Energiesparmöglichkeiten hingewiesen werden. Außerdem will der Verein ihnen raten, Geld für eine Nebenkosten-Nachzahlung zurückzulegen.

Zwar seien die Wohnungen des Paderborner Vereins gut gedämmt und es gebe einen langfristigen Vertrag mit dem Energieversorger. Trotzdem prognostiziert Vorstandssprecher Thorsten Mertens: "Es wird noch einiges auf uns zurollen."



## Umkämpfter Immobilienmarkt in NRW-Universitätsstädten

RP Online

**07.07.2022: Vergitterte Fenster, niedrige Decken und hohe Mietpreise – in Universitätsstädten wie Köln bekommen Wohnungssuchende einiges zu sehen. Unterwegs mit dem Studenten Jonas Kimmerle, der seit Monaten versucht, eine Bleibe zu finden.**

Vier Jahre Leben in der Dreier-Wohngemeinschaft, mitten im Kölner Studentenviertel am Zülpicher Platz, immer Remmi-Demmi, fast nie allein zu Hause. Jonas Kimmerle hat das immer gemocht, aber irgendwann wuchs der Wunsch nach Veränderung: „Mehr Ruhe, Sauberkeit – ich möchte gern mal allein leben. Ich glaube, ich könnte das gut“, sagt der 25-Jährige. Er studiert Kommunikationsdesign in Düsseldorf, hat in Köln aber seine Freunde und seinen Nebenjob in einem Obst- und Gemüseladen. Zuerst ging er die Wohnungssuche entspannt an, es kamen über Bekannte auch gleich ein paar Angebote. Doch inzwischen sind sieben Monate vergangen, und Kimmerle fragt sich, ob das jemals was wird mit seiner eigenen kleinen Wohnung in Köln.

Der Student hat viel gesehen in den vergangenen Monaten, inzwischen etwa 50 Wohnungen besichtigt. „Einmal war ich in einer Maisonette-Wohnung, da konnte ich in der oberen Etage weder im Schlafzimmer noch im Badezimmer stehen“, erzählt er. „Für eine Person, die 1,50 Meter groß ist, war die Wohnung vielleicht okay...“. Er misst 1,85 Meter. Das war kein Einzelfall. Auch eine Souterrain-Wohnung konnte er sich nur leicht gebückt anschauen. „Die Fenster der Wohnung waren vergittert, ein richtiges Kellerloch.“ Ein anderes Mal zeigte eine Vermieterin ihm eine 30 Quadratmeter-Wohnung, die zweigeteilt war: In einem Gebäude war ein Zimmerchen mit einer Küchenseite, in einem anderen Haus über den Hof war dann das Schlafzimmer mit einem Bad. „Das war schon absurd. Und in das Zimmer passte gerade mal ein 90 Zentimeter breites Bett“, sagt der Student. 500 Euro Miete habe die Vermieterin gewollt.

Sein Limit lag anfangs bei 570 Euro Warmmiete für eine Ein-Zimmer-Wohnung. Inzwischen hat er es auf 750 Euro hochgesetzt. „Dann habe ich aber keine Chance, irgendetwas zu sparen oder mal in den Urlaub zu fahren“, sagt er. Ist eine Wohnung schön, stehen die Interessenten Schlange. Kimmerle hat immer eine Bewerbungsmappe mit Foto, Gehalts- und Ba-fög-Nachweis sowie Schufa-Auskunft und einem freundlichen Anschreiben dabei. Oft bekommt er aber dann noch nicht mal eine Rückmeldung der Vermieter.

„In den sogenannten Hotspot-Märkten in NRW, wozu die Groß- und Universitätsstädte gehören, ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt sehr angespannt“, sagt **André Juffern** vom **Deutschen Mieterbund NRW**. „Es gibt, insbesondere im bezahlbaren Bereich, viel zu wenig Wohnungen.“ Für Studenten komme das Problem hinzu, dass sie inzwischen mit immer mehr Menschen aus anderen Gruppen um Ein-Zimmer-Wohnungen konkurrierten, da die Anzahl der Single-Haushalte insgesamt steige. „Gerade kleine Wohnungen sind tendenziell teurer“, sagt **Juffern**. „In den vergangenen zehn Jahren sind hier die Mieten um mehr als 40 Prozent gestiegen.“

In Köln muss man bei Neuvermietungen mit Kaltmieten über zwölf Euro pro Quadratmeter rechnen, in Düsseldorf mit mehr als elf Euro. In den teuersten Uni-Städten Köln, Bonn und Düsseldorf werden bei 30 Quadratmetern im Schnitt bis zu 500 Euro fällig. Ein weiteres Problem ist: Studenten müssen mehr Geld für Miete aufbringen, zugleich halten ihre Durchschnittseinkommen mit dem Anstieg der Wohnkosten nicht Schritt. Eine Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft und der Finanzberatung MLP verdeutlicht, dass die Einkommen von Studenten in den vergangenen Jahren bei im Schnitt rund 900 Euro pro Monat stagnieren. 2019 wurde die Wohnpauschale als Bestandteil des Bafögs zwar angehoben auf 325 Euro monatlich. Das reicht in den Universitätsstädten aber nicht für die Miete aus. „Neben der Kaltmiete sind momentan die explodierenden Nebenkosten, besonders im Energiebereich, ein bestimmendes Thema“, sagt **Juffern**. „Es wird damit gerechnet, dass sich die Kosten für Gas vervielfachen könnten.“ Allein deswegen müssen pro Quadratmeter ein bis zwei Euro monatlich mehr einkalkuliert werden. „Umso schlimmer werden durch die steigenden Energiekosten diejenigen getroffen, die in unsanierten, schlecht gedämmten Wohnungen leben.“

Jonas Kimmerle sieht längst drüber weg, wenn eine Wohnung nicht in einen einwandfreien Zustand ist. „Ich sage den Vormietern immer schon, dass sie alles so lassen können, ich mach mir das dann schon schön und renoviere selbst“, sagt er. Aber viele verlangen Tausende Euro Abschlag für ein abgenutztes Ledersofa oder eine alte Ikea-Küche, wie er sagt. „Wer das Geld hat, bezahlt alles, nur um den Zuschlag für die Wohnung zu bekommen.“ Am schlimmsten ist für ihn die Enttäuschung, wenn ihm eine Wohnung wirklich gefallen hat und er dann tagelang auf eine Entscheidung warten muss – die ihm oft aber gar nicht mitgeteilt wird. „Die Leute melden sich dann einfach nicht mehr, und man sitzt da und starrt den ganzen Entscheidungstag aufs Handy.“

Die NRW-Landesregierung hat 2021 zwar für die Zielgruppe der Auszubildenden und Studierenden eine Summe von rund 56 Millionen Euro bewilligt. Das Geld fließt aber vor allem in Neubau und Modernisierung von Wohnheimen. Auch im Bereich der Wohnheimplätze gibt es nach Angaben des **Mieterbundes** einen Sanierungsstau, und es werden dringend mehr Wohnheimplätze benötigt. Studenten wie Jonas Kimmerle ist damit aber nicht geholfen. Viele wollen mit Mitte 20 eher raus aus Wohngemeinschaften und Wohnheimen.

Kimmerle gibt jeden Monat rund 100 Euro aus für Suchanzeigen in der Lokalzeitung und auf Suchportalen. „Die Suche beschäftigt mich jeden Tag“, sagt er. „Wenn ich endlich eine Wohnung habe, brauche ich ein neues Hobby.“ Einer seiner Freunde war noch verzweifelter: Er hat die niedrige Kellerwohnung mit den vergitterten Fenstern gemietet, die Kimmerle besichtigt hatte. „Das ist das Schlimme“, sagt er. „In Köln kriegt man am Ende alles vermietet.“



## Vonovia senkt nachts Heiztemperatur

### Tagesschau

**07.07.2022:** Wegen des drohenden Gaslieferstopps will Deutschlands größter Wohnungsvermieter Vonovia nachts die Heiztemperatur begrenzen. Zum "Schutz" der Mieter vor drohenden Kosten, wie es heißt. Der **Mieterbund** schlägt Alarm. Der Immobilienkonzern Vonovia hat eine Drosselung der Heiztemperatur in der Nacht für zahlreiche seiner Wohnungen angekündigt. Etwas mehr als die Hälfte der 490.000 Wohnungen des Unternehmens wird mit Gas-Zentralheizungen beheizt. "Um möglichst viel Gas in unseren Beständen einzusparen, werden wir in unseren Beständen sukzessiv eine Nachtabenkung der Heizungstemperatur

bei den Gas-Zentralheizungen einführen", teilte ein Vonovia-Sprecher mit. Dabei reduziere der Konzern die Heizungsleistung zwischen 23 und 6 Uhr auf 17 Grad Celsius. Wärmer wird es dann nicht mehr in rund einer viertel Million Wohnungen in Deutschland. Tagsüber und in den Abendstunden könnten die Mieter den Angaben zufolge weiter wie gewohnt heizen. Vonovia begründet das Vorgehen mit der Vorgabe der Bundesregierung, Gas einzusparen. Zudem sagte eine Unternehmenssprecherin gegenüber tagesschau.de, Vonovia wolle "ein Stück weit auch die Mieter vor horrenden Kostensteigerungen bei der Gasabrechnung bewahren."

Millionen deutscher Mieter müssen sich dem Vonovia-Konzern zufolge auf höhere Wohnkosten einstellen. Das sehen Mieterschützer anders. Der Vorsitzende des **Deutschen Mieterbunds Nordrhein-Westfalen, Hans-Jochem Witzke**, sagte auf Anfrage von tagesschau.de: "Das ist unzulässig." Zwar gebe es keine gesetzliche Vorlage, aber mehrere richterliche Entscheidungen, die besagten, dass der Vermieter eine Temperatur von mindestens 20 Grad vorhalten müsse. Zudem könne der Vermieter nicht einfach vorgeben, wie warm es in einer Wohnung sein dürfe. Die Menschen haben nach Ansicht des Mieterschützers auch ein unterschiedliches Temperaturempfinden, etwa ältere Menschen oder Säuglinge bräuchten es wärmer in den Räumen. Andere wiederum arbeiteten im Schichtdienst oder seien nachtaktiv.

### **Mieter werden vor vollendete Tatsachen gestellt**

Vonovia wiederum beruft sich auf die "veränderten Rahmenbedingungen beim Thema Heizen" und schreibt in einem Aushang an die Mieter der betroffenen Wohnungen: Als verantwortungsvoller Vermieter wolle man etwas beitragen, "im Sinne der Umwelt und Ihres Geldbeutels. Daher haben wir heute im Zuge einer Routine-Wartung auch Ihre Heizung so eingestellt, dass die Heizleistung nachts zwischen 23 und 6 Uhr auf 17 Grad Celsius begrenzt wird." Das Unternehmen nennt das "transparente Kommunikation". Für die Mieter bedeutet das Vorgehen aber auch, dass sie faktisch vor vollendete Tatsachen gestellt werden.

### **Warmwasserversorgung nicht betroffen**

Mieterschützer **Witzke** empfiehlt betroffenen Mietern, die sich durch die nächtliche Raumtemperatur-Absenkung persönlich benachteiligt fühlen, eine Mangelrüge beim Vermieter einzureichen. Dabei könnten lokale Mietervereine unterstützen und gegebenenfalls mit einer Mietminderung oder einer Unterlassungsklage dagegen vorgehen. Zumindest laut **Mieterbund** die meisten Mieter ohnehin schon freiwillig Gas einsparen würden. Vonovia betont, dass durch die nächtliche Reduzierung der Temperatur bis zu acht Prozent des Heizaufwands eingespart werden können. Die Warmwasserversorgung wird laut Vonovia nicht betroffen sein. Es gebe keine Einschränkungen beim Duschen oder Baden. Dies hatte Anfang der Woche eine Wohnungsgenossenschaft in Sachsen anders verfügt: In der Hälfte der 600 dort betroffenen Wohnungen ist Warmwasser nur noch in bestimmten Zeitfenstern verfügbar.

### **Absenkung beginnt mit der Heizsaison**

Was die Deckelung der nächtlichen Wärmezufuhr durch Vonovia angeht, so werden Monteure diese Einstellung in den kommenden Monaten im Rahmen ihrer Routine-Wartung der Heizungsanlagen vornehmen. Zu Beginn der kommenden Heizsaison sollen dann alle Heizungen mit Nachtabsenkung arbeiten. Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, der auch Vonovia vertritt, warnt unterdessen vor den Folgen der steigenden Gaspreise auch für die Vermieter. Viele Wohnungsunternehmen haben laut Verband die Nebenkosten-Vorauszahlungen schon erhöht. Dennoch könne ein Teil der Wohnungsunternehmen in existenzbedrohende Liquiditätsgänge geraten.



## Mieter sollen Abschläge verdoppeln

dpa; gleichlautend: NRZ, WAZ

### 11.07.2022: Wegen Gaskrise: Experten empfehlen, die Vorauszahlungen der Nebenkosten zu erhöhen

Mancher Mieter dürfte bei der nächsten Nebenkostenabrechnung in Schockstarre verfallen. Durch die Energiekrise und steigende Preise stehen vielen Haushalten teils horrenden Nachzahlungen bevor. „Bei Leuten, die jeden Cent um-drehen müssen, kann das sehr schwierig werden“, sagt Thomas Bach, Hauptgeschäftsführer des Eigentümer-Interessenverbands Haus & Grund in Dortmund. Nach einer groben Schätzung des Experten kann sich diese Zahlung auf bis zu 2000 Euro belaufen. Die Summe sei jedoch von verschiedenen Faktoren abhängig – es komme etwa auf die Heizanlage, das Heizverhalten sowie die Größe von Wohnung und Familie an.

Um einen Schock zu vermeiden, empfehlen Vermieter- und Mieter-Organisationen, die monatlichen Vorauszahlungen für die Nebenkosten anzupassen. „Wenn man finanziell nicht auf Rosen gebettet ist und dem Vermieter vertrauen kann, dann würde ich zum Gespräch raten“, sagt **Hans-Jochem Witzke**, Vorsitzender des **Deutschen Mieterbunds Nordrhein-Westfalen**. Die Energiekrise sei auch beim Dachverband ein „großes Thema“ – man rechne mit einer „Welle“ von Anfragen, sobald die Abrechnungen im nächsten Jahr kommen.

Konzerne gehen auf Mieter zu große Immobilienkonzerne sind auf ihre Mieter bereits zugegangen. Schon im April hatte Marktführer Vonovia aus Bochum erklärt, allen werde geraten, freiwillig die Abschläge zu erhöhen. Vivawest aus Gelsenkirchen hatte damals sogar angekündigt, die Heizkostenvorauszahlung seiner Bestandsmieter um 30 Prozent zu erhöhen. Auch die Düsseldorfer LEG erklärte gegenüber unserer Redaktion, dass Mieter mit einem persönlichen Anschreiben kontaktiert werden, um ihnen eine Erhöhung auf freiwilliger Basis anzubieten.

Private Vermieter, die auf dem Wohnungsmarkt deutlich in der Überzahl sind, tun es den Konzernen gleich. „Wir sagen allen privaten Vermietern: Jetzt auf die Mieter zugehen und Lösungen finden“, erklärt Thomas Bach von Haus & Grund. Bisherige Rückmeldungen zeigten, dass dies umgesetzt werde.

Mieterbund und Haus & Grund werden auch konkret, wenn es um die Höhe der Anpassung geht: Beide empfehlen eine Verdopplung der monatlichen Nebenkosten, um mögliche Nachzahlungen abzufedern. Sollten sich die Vorauszahlungen als zu hoch erweisen, bekomme der Mieter das Geld zurück, beruhigt Bach: „Es gibt kein Risiko. Ich kann eigentlich nichts falsch machen.“ Stand jetzt geht man bei Haus & Grund sogar von einer groben Verdreifachung der Nebenkosten aus.

### Abrechnung oft falsch

Ein genauer Blick auf die Nebenkostenabrechnung kann sich lohnen. „Es ist wichtig, die Betriebs- und Heizkosten prüfen zu lassen, zum Beispiel stimmt oft die Quadratmeterzahl nicht“, sagt **Hans-Jochem Witzke** vom **Mieterbund**. Jede zweite Abrechnung sei fehlerhaft, in der Mehrzahl zum Nachteil des Mieters. Eine solche Prüfung kann auch der Mieterbund übernehmen.

Kommt es nicht zu einer Vereinbarung, so der Rat, sollten gefährdete Mieter rechtzeitig Geld beiseitelegen. „Man kann es gar nicht oft genug betonen: Diejenigen, die ein kleines bis mittleres Einkommen haben, müssen vorsorgen – damit sie nicht vom Hammer getroffen

werden“, betont **Witzke**. Diese Disziplin könne sich jedoch nicht jeder erlauben, die Versuchung sei groß, doch an die Reserven heranzugehen.

### **Mieterbund fordert die Aussetzung von Kündigungen**

Erst vor kurzem hatte der Mieterbund einen Neun-Punkte-Plan gegen die Gaspreisexplosion vorgestellt – mit mehreren Forderungen an die Bundesregierung. Unter anderem werde dringend ein Kündigungsmoratorium benötigt, damit niemand seine Wohnung verliert, der wegen den steigenden Preisen die Nebenkostenabrechnung nicht fristgerecht bezahlen kann. Mindestens ein halbes Jahr müsse den Haushalten gewährt werden, um Energieschulden zu begleichen. Auch Vermieter sollen stärker in die Pflicht genommen werden. So fordert der Mieterbund, die Eigentümer zu Effizienzmaßnahmen wie der Optimierung der Heizanlage gesetzlich zu verpflichten. Demnach könnten schnell 15 bis 20 Prozent Energie eingespart werden.

Bei Haus& Grund registriert Thomas Bach bereits ein gestiegenes Beratungsinteresse zu Themen wie Dämmung, Photovoltaik- und Heizanlagen. Der Hauptgeschäftsführer warnt aber, die finanzielle Situation von privaten Vermietern zu verallgemeinern. „Es gibt viele Mitglieder, die sich nicht malebeneine neue Heizanlageleistenkönnen.“ Das Gebot der Stunde sei nun, dass Vermieter und Mieter gemeinsam durchdiese Krise kommen. Im Zweifel sei es immer besser, sich auf den schlimmsten Fall vorzubereiten.

Steigende Nachfrage nach Heizquellen: Was ist sinnvoll, was nicht?

Stand: 11.07.2022, 18:07 Uhr



### **Baumärkte verzeichnen wegen der stark steigenden Energiepreise seit Monaten eine erhöhte Nachfrage nach alternativen Heizquellen. Für den günstigen Dauerbetrieb ist nichts dabei.**

WDR

**11.07.2022:** Die Energiepreise kennen seit Monaten nur den Weg nach oben. Durch den Angriff Russlands auf die Ukraine sind die Angst vor Engpässen in der Energieversorgung und damit auch die Preise weiter gestiegen. Während die Bundesregierung daran arbeitet, Energiesicherheit für die kommende Heizperiode herzustellen, geht bei vielen Menschen offenbar die Angst um, im Winter in einer kalten Wohnung zu sitzen. So haben viele Bürger längst reagiert - sie decken sich in Baumärkten mit alternativen Heizquellen ein.

#### **Alternative Heizquellen zeitweise vergriffen**

Auf Anfrage des WDR haben mehrere große Baumarktketten bestätigt, dass die Nachfrage in diesem Bereich enorm gestiegen sei. Radiatoren sowie Konvektionsheizungen, Öfen und Brennstoffe wie Holz, Gas, Pellets und Braunkohle waren sehr gefragt und einige zeitweise sogar vergriffen. Ein Markt teilte mit, dass er "derzeit etwa 50 Prozent mehr elektrische Heizgeräte als im Vorjahr" verkauft habe.

#### **Verbraucherschützer: Mobile elektrische Heizungen nur Lösung für den Notfall**

Reinhard Loch, Energie-Experte der Verbraucherzentrale NRW, weist darauf hin, dass es beim Kauf solcher Geräte um Lösungen für den Notfall gehe, etwa wenn die Gasversorgung

ausfällt. Mit Blick auf die Kosten stelle der Dauerbetrieb mit elektrischen Heizungen keine günstigere Alternative dar.

### **Energie-Experte empfiehlt Radiator-Heizung**

Wer für den Notfall vorsorgen wolle, sei mit der Radiator-Öl-Heizung am besten bedient: "Die Kombination aus Strahlungswärme und Warmluft ist das, was allgemein als am angenehmsten empfunden wird", so der Energie-Experte. Die Konvektionsheizung sowie die Heizlüfter erwärmen dagegen ausschließlich kalte Luft. Letzterer habe den Vorteil, dass er sehr klein sei und Räume wie etwa ein Bad sehr schnell erwärmen könne. Er eigne sich jedoch nicht für den Dauerbetrieb.

Heizlüfter funktionierten wie ein großer Fön und seien am günstigsten. Alle drei Geräte bieten den Vorteil, mobil und in der Nähe jeder beliebigen Steckdose einsetzbar zu sein. Dabei gebe es zwischen Radiatoren und Konvektoren "keinen Unterschied im Wirkungsgrad". Für kleine Appartements bis 40 Quadratmeter genüge ein Gerät, für größere empfiehlt Loch zwei. Mehr Geräte würde er nicht einsetzen, weil man so das Stromnetz überlasten könne.

### **Lange nicht genutzte Öfen unbedingt checken lassen**

Während Heizpilze nur im Außenbereich sinnvoll seien, sieht der Verbraucherberater Öfen noch als gute Heizalternative. Mit Blick auf die nächste Heizperiode bringen die allerdings wohl nur etwas, wenn man schon einen besitzt und nur noch den Brennstoff benötigt. Ein rechtzeitiger Einbau bis zum Winter erscheint angesichts bestehender Lieferprobleme eher unwahrscheinlich. Beim Einbau neuer Heizungsanlagen - etwa der Wärmepumpe-Variante - sieht es ähnlich aus. Mit einem Jahr Lieferzeit müsse man rechnen, so Loch.

Wer einen lange nicht genutzten Ofen besitze und nun über eine Reaktivierung nachdenke, dem legt Loch nahe, den Schornsteinfeger unbedingt nochmal eine Kontrolle vornehmen zu lassen. Vor allem die Abgaswege müssten gecheckt werden.

### **Rücklagen für nächste Nebenkostenabrechnung bilden**

Bei den Preisen für Heizlüfter, Radiatoren und Konvektoren bewegt man sich laut Loch zwischen 20 und 200 Euro. Ob so eine Investition sinnvoll ist, muss letztlich jeder für sich entscheiden. Mieter von Vonovia, größter Wohnungsvermieter in Deutschland, mögen gerade genau darüber nachdenken. Vonovia hat kürzlich angekündigt, nachts die Heiztemperatur begrenzen zu wollen.

Eine Ankündigung, die **Hans-Jochem Witzke**, Landesvorsitzender des **Mieterbundes NRW**, Kopfschmerzen bereitet: "Wenn sich die Menschen jetzt elektrische Heizungen kaufen, ist das Notwehr. Es ist Vorsorge und bei kranken Menschen sogar eine Frage der Fürsorge." Dabei verweist **Witzke** auf alte Menschen, kranke Menschen und Familien mit Säuglingen, für die Wärme eben auch nachts wichtig sei.

Finanziell wird die elektrische Überbrückungsquelle bei Heizengpässen die Bürger nicht vor einer hohen Rechnung im kommenden Jahr bewahren können. Bei Energiekosten zum zwei- bis dreifachen Preis rät **Witzke** Verbrauchern jetzt schon dazu, ihre Vorauszahlungen nach Absprache mit ihrem Energieversorger zu erhöhen oder zumindest selbst Rücklagen zu bilden. Denn eins ist sicher: Egal, woher die Wärme kommt, die nächste Heizperiode wird für alle teuer.



## Verplicht de verwarming lager en opwarmen in de sporthal: hoe Duitsland zich voorbereidt op een gascrisis

### Zwangabsenkung der Heizung und Aufwärmen in der Sporthalle: So bereitet sich Deutschland auf eine Gaskrise vor

V1 (NL); 14.07.2022:

Jarenlang haalde Duitsland het grootste deel van de energie uit Rusland. Nu die gasvoorziening door de oorlog in Oekraïne onzeker is geworden, maakt het land zich op voor een koude winter. En dat zorgt voor creatieve oplossingen.

Onze oosterburen gaan richting een gascrisis. De oorlog in Oekraïne zorgde al voor schaarste op de gasmarkt. En nu is de belangrijke gaspijplijn tussen Rusland en Duitsland ook nog eens gesloten voor onderhoud.

#### Winter vol kou

Deze Nord Stream 1 pijplijn is goed voor 72 procent van al het Russische gas dat naar Duitsland stroomt, en de Duitsers zijn bang dat de Russen hem niet meer open zullen doen. "We moeten ons beseffen dat Rusland energie als wapen inzet," waarschuwde bondskanselier Scholz laatst al.

En dus bereiden de Duitsers zich voor op een winter vol kou. "Het is niet de bedoeling dat mensen in de kou komen te zitten," zei de Duitse Klimaatminister Habeck onlangs. "Maar ook gewone huishoudens zullen een bijdrage moeten leveren aan het bestrijden van deze crisis."

Vonovia, met meer dan 500.000 woningen een van de grootste verhuurders van Duitsland, neemt die oproep serieus. Technici van het bedrijf zijn gelijk op pad gegaan om de verwarmingen van alle op gas verwarmde gebouwen te begrenzen.

Tussen 11 uur 's avonds en 6 uur 's ochtends kan de verwarming niet hoger dan 17 graden. Dat zou volgens woordvoerder Tristan Hinseler tot 8 procent besparen op het gasgebruik. "Daarmee helpen we heel Duitsland minder gas te verbruiken en bezorgen

Deutschland hat jahrelang den größten Teil seiner Energie aus Russland bezogen. Nachdem die Gasversorgung durch den Krieg in der Ukraine unsicher geworden ist, bereitet sich das Land auf einen kalten Winter vor. Und das führt zu kreativen Lösungen.

Unsere östlichen Nachbarn steuern auf eine Gaskrise zu. Der Krieg in der Ukraine hat bereits für Verknappung auf dem Gasmarkt gesorgt. Und nun wurde auch die wichtige Gaspipeline zwischen Russland und Deutschland wegen Wartungsarbeiten geschlossen.

#### Winter voller Kälte

Diese Pipeline Nord Stream 1 ist für 72 Prozent des gesamten russischen Gases verantwortlich, das nach Deutschland fließt, und die Deutschen befürchten, dass die Russen sie nicht wieder öffnen werden. "Wir müssen erkennen, dass Russland Energie als Waffe einsetzt", warnte Bundeskanzler Scholz kürzlich.

Und so rüsten sich die Deutschen für einen Winter voller Kälte. "Die Menschen sollen nicht im Regen stehen", sagte Bundesklimaministerin Habeck kürzlich. "Aber auch die normalen Haushalte werden ihren Beitrag zur Bekämpfung dieser Krise leisten müssen."

Vonovia, einer der größten deutschen Vermieter mit mehr als 500.000 Wohnungen, nimmt diesen Aufruf ernst. Die Techniker des Unternehmens machten sich sofort daran, die Heizungsanlagen aller gasbeheizten Gebäude zu begrenzen.

Zwischen 11 Uhr abends und 6 Uhr morgens darf die Heizung 17 Grad nicht überschreiten. Das würde laut Sprecher Tristan Hinseler bis zu 8 Prozent beim Gasverbrauch einsparen. „Damit helfen wir ganz Deutschland, weniger Gas zu verbrauchen und beschern

we onze huurders een lagere energierekening."

### **Inbreuk op de levenssfeer**

Een win-win, zou je zeggen, maar daar is **Hans-Jochem Witzke** van de **Mieterbund** het niet mee eens. Deze bond voor huurders vindt het een inbreuk op de levenssfeer van huurders. Temperatuurregeling moet op individueel niveau geregeld kunnen worden, stelt **Witzke**.

"Niet iedereen heeft hetzelfde levensritme, sommige mensen werken 's nachts. En je kan een gezin met kleine kinderen ook niet dwingen om 's nachts de verwarming uit te zetten." Bovendien vindt **Witzke** dat deze crisis niet zomaar afgeschoven kan worden op simpele huurders. "Ze zouden ook het gebruik van privésauna's moeten beperken, en de temperatuur van privézwembaden moeten reguleren."

### **Zwembaden als grootverbruikers**

Publieke zwembaden hebben inmiddels wel al maatregelen getroffen. Zo is in het Ossendorferbad bij Keulen de temperatuur van de baden de afgelopen tijd al geleidelijk 2 graden teruggedraaid.

Energiebesparing is al langer een thema in deze branche, want zwembaden staan bekend als grootverbruikers en de energieprijzen zijn al een tijd hoog. Maar nu de tekorten toenemen, groeit de angst.

### **'Houden met van alles rekening'**

"Eigenlijk wil ik het niet hebben over sluitingen," zegt zwembadwoordvoerder Franziska Graalman. "Maar we weten niet hoe de gascrisis zich verder ontwikkelt. We hopen dat deze maatregelen genoeg zijn, maar we houden met van alles rekening."

Als het echt de spuigaten uitloopt, en mensen in de kou komen te zitten, is het aan de gemeentes om voor opvang te zorgen.

### **Nederland heeft alternatieve bronnen**

De gemeente Ludwigshafen heeft al aangekondigd komende winter de lokale sporthal om te toveren tot zogeheten 'Wärmehalle': een verwarmde ruimte waar mensen die in

unseren Mietern eine niedrigere Stromrechnung."

### **Verletzung der Privatsphäre**

Eine Win-Win-Situation, könnte man sagen, aber **Hans-Jochem Witzke** vom **Mieterbund** ist anderer Meinung. Der **Mieterbund** sieht darin einen Eingriff in die Privatsphäre der Mieter. Die Temperatur muss individuell regelbar sein, sagt **Witzke**.

„Nicht alle haben den gleichen Lebensrhythmus, manche arbeiten nachts. Und man kann eine Familie mit kleinen Kindern nicht zwingen, nachts die Heizung auszuschalten.“ Außerdem glaubt **Witzke**, dass diese Krise nicht einfach auf einfache Mieter abgewälzt werden kann. "Sie sollten auch die Nutzung privater Saunen einschränken und die Temperatur privater Schwimmbäder regulieren."

### **Schwimmbäder als Großverbraucher**

Öffentliche Schwimmbäder haben bereits Maßnahmen ergriffen. Im Ossendorferbad bei Köln beispielsweise wurde die Temperatur der Thermen zuletzt schrittweise um 2 Grad abgesenkt.

Energiesparen ist in dieser Branche schon länger ein Thema, denn Schwimmbäder sind als große Verbraucher bekannt und die Energiepreise sind seit einiger Zeit hoch. Aber mit zunehmendem Mangel wächst die Angst.

### **„Alles berücksichtigen“**

„Eigentlich möchte ich nicht über Schließungen sprechen“, sagt Schwimmbadsprecherin Franziska Graalman. „Aber wir wissen nicht, wie sich die Gaskrise weiter entwickeln wird. Wir hoffen, dass diese Maßnahmen ausreichen, aber wir berücksichtigen alles.“

Wenn die Dinge wirklich aus dem Ruder laufen und Menschen im Regen stehen, ist es Sache der Kommunen, für Unterkünfte zu sorgen.

### **Die Niederlande haben alternative Quellen**

Die Stadtverwaltung Ludwigshafen hat bereits angekündigt, die örtliche Sporthalle im kommenden Winter in eine sogenannte „Wärmehalle“ umzuwandeln: einen

de kou komen te zitten terecht kunnen als ze het thuis niet meer aankunnen. En er zijn meer gemeentes die gezegd hebben met vergelijkbare ideeën te spelen.

Het is niet onrealistisch dat het zover gaat komen in Duitsland, bevestigt gasexpert René Peters van TNO. "In Nederland hebben we nog alternatieve bronnen voor gas, maar de Duitsers zijn afhankelijk van Russisch gas. Als Nord Stream 1 langer dicht blijft zullen de voorraden snel slinken en zal er snel een crisissituatie ontstaan."

### **Duidelijke communicatie**

Peters heeft bewondering voor de heldere communicatie van de Duitse regering over gasproblemen. "Ze zijn heel duidelijk over wat er aan de hand is en wat er aan te doen valt. Ze nemen maatregelen en waarschuwen dat er meer kunnen volgen." Die duidelijkheid ziet hij nog niet in Nederland. "Hier zijn we een stuk relaxter. Er is geen reden tot paniek, maar er zou best wat meer gezegd mogen worden over de risico's van een gastekort."

Want hoewel we minder afhankelijk zijn van Russisch gas zal een gascrisis in Duitsland ook ons raken, stelt de gasexpert. "Al was het maar in nóg verder stijgende energie prijzen."

beheizten Raum, in den Menschen, die von der Kälte erwischt werden, gehen können, wenn sie es zu Hause nicht mehr aushalten. Und es gibt weitere Kommunen, die erklärt haben, dass sie mit ähnlichen Ideen spielen.

Dass es in Deutschland dazu kommen wird, ist nicht unrealistisch, bestätigt Gasexperte René Peters von TNO. „In den Niederlanden haben wir noch alternative Quellen für Gas, aber die Deutschen sind auf russisches Gas angewiesen. Wenn Nord Stream 1 länger geschlossen bleibt, werden die Vorräte schnell schrumpfen und schnell eine Krisensituation entstehen.“

### **Klare Kommunikation**

Peters bewundert die klare Kommunikation der Bundesregierung zur Gasproblematik. „Sie sind sehr klar darüber, was vor sich geht und was dagegen getan werden kann. Sie ergreifen Maßnahmen und warnen, dass weitere folgen könnten.“ In den Niederlanden sieht er diese Klarheit noch nicht. „Wir sind hier viel entspannter. Es gibt keinen Grund zur Panik, aber zu den Risiken einer Gasknappheit könnte mehr gesagt werden.“

Denn obwohl wir weniger abhängig von russischem Gas sind, wird eine Gaskrise in Deutschland auch uns treffen, sagt der Gasexperte. "Allein schon bei noch weiter steigenden Energiepreisen."



## **Kurzzeitvermietung nur noch mit ID-Nummer**

WDR 5 Westblick

**20.07.2022:** In ganz NRW gibt es sechs Städte, in denen die sogenannte Zweckentfremdungssatzung gilt. Das sind die Großstädte, in denen die Wohnungsnot am größten ist: Bonn, Köln, Düsseldorf, Aachen Dortmund und Münster. Die Satzung mit dem sperrigen Namen soll verhindern, dass private Wohnungen oder Zimmer über Portale wie Airbnb dauerhaft vermietet werden und die Wohnungen deshalb auf dem Wohnungsmarkt für Einheimische fehlen.

### **Wohnraum - ID ist seit Anfang Juli Pflicht**

Pro Jahr ist die Vermietung nur an maximal 90 Tagen erlaubt. Seit Anfang Juli muss jeder Vermieter sich nun im Bauportal des Landes registrieren und erhält eine Wohnraum - ID. Die zwölfstellige Nummer muss bei jeder Annonce angegeben werden, auf Internetplattformen

wie Airbnb genauso wie in Zeitungen. Außerdem müssen die Vermieter einen Belegungskalender führen

### **Bessere Kontrollmöglichkeiten für Kommunen**

So können die Städte genau kontrollieren, wie lange die Wohnungen an Tagesgäste vermietet werden. Wird die Maximalzahl von neunzig Tagen überschritten, müssen die Vermieter eine Strafe zahlen, in Köln können das beispielsweise bis zu 50.000 Euro sein.

#### **"Ein wirksames Instrument"**

Die Städte sind von der neuen Regelung begeistert. Bisher war die Zweckentfremdungssatzung für die Kommunen eher ein stumpfes Schwert, weil Verstöße kaum kontrolliert werden konnten. "Damit können wir jetzt alles Anbieter identifizieren", sagt Bettina Ueding von der Stadt Bonn, "und wer sich nicht an die Regeln hält, der kann mit sehr empfindlichen Bußgeldern belegt werden!" Auch Rolf Frankenberger, von der Stadt Aachen hält viel von der Wohnraum ID, "das ist ein wirksames Instrument", sagt der Leiter des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration.

#### **Ausweitung auf weitere Kommunen?**

Der **Mieterbund NRW** hatte lange dafür gekämpft, dass die Kommunen mehr Kontrollmöglichkeiten bekommen, um Verstöße gegen die Zweckentfremdungssatzung ahnden zu können. Der Vorsitzende **Hans-Jochem Witzke** kritisiert aber, dass die Satzung bisher in nur sechs von 396 Kommunen in NRW gilt.

"Es gibt auch andere Städte, in denen es Wohnraumknappheit gibt", sagt **Witzke**, "zum Beispiel im Ruhrgebiet! Das ist zu wenig, und da wünschen wir uns weitere Nachbesserungen." Streitpunkt ist auch, an wie vielen Tagen im Jahr Wohnungen privat vermietet werden dürfen. Aktuell sind laut Zweckentfremdungssatzung maximal 90 Tage erlaubt, also knapp drei Monate. Der **Mieterbund** fordert, dass es in Zukunft nur noch acht Wochen sind.



### **Schwere Zeiten für Düsseldorfs Mieter**

#### **Mieterverein empfiehlt, wenn möglich jetzt schon höhere Abschlagszahlungen zu vereinbaren**

NRZ

**23.07.2022:** Die Inflation in Folge der steigenden Energiepreise bedeutet für viele Düsseldorfer jetzt schon finanziellen Druck. Doch ein besonders harter Schlag kommt im nächsten Jahr auf Mieter zu: „In den Betriebskostenabrechnungen für 2022 werden sich die enormen Preissprünge zeigen, die seit dem Ukrainekrieg passiert sind“, warnt **Hans-Jochem Witzke**, Vorsitzender des Düsseldorfer Mietervereins und des **Deutschen Mieterbundes NRW**. Diese dürften gewaltig werden, warnt, er. So könnte auf eine vierköpfige Familie auch eine Erhöhung von 2000 Euro warten. „Für Vermieter bedeuten die höheren Energiepreise jetzt schon einen Liquiditätsverlust“, so **Witzke**. Aber: Zu höheren Abschlagszahlungen können diese ihre Mieter nicht verpflichten, sie können sie lediglich empfehlen. Doch was auf kurze Sicht vielleicht unliebsam ist, kann Mietern in dieser Lage auch zu Gute kommen: „Wer einen seriösen Vermieter hat – und das ist glücklicherweise die Mehrheit der Vermieter -- kann mit diesem vereinbaren, jetzt den Abschlag zu erhöhen.“ So kann der schwere Schlag mit der nächsten Betriebskostenabrechnung vermieden werden. Ansonsten können Mieter natürlich

auch selbst anfangen, Rücklagen zu bilden, um sich auf die enorme Zahlung, die auf sie zu kommt, vorzubereiten, empfiehlt der Mietervertreter. Klar sei dabei: Für diejenigen die schon „von der Hand in den Mund“ leben müssen, seien diese Maßnahmen kaum eine Option. Sie treffe die Lage am härtesten. Betriebskostenabrechnungen sollten grundsätzlich, aber besonders vor dem aktuellen Hintergrund genau überprüft werden, empfiehlt **Witzke**. Wer das nicht selbst kann, könne sich damit an den Mieterverein wenden. „Wir sehen häufig, dass Betriebskostenabrechnungen fehlerhaft sind – meistens zum Nachteil der Mieter!“

### **Mieterhöhung durch Inflation?**

Warnungen vor höheren Mieten durch die aktuell hohe Inflation weist **Witzke** zurück. Gewarnt hatte etwa Vonovia-Chef Rolf Buch im Juni, der allerdings seine damaligen Aussagen mittlerweile relativiert hat. „Grund für eine Mieterhöhung gibt es durch die Inflation nicht“, so **Witzke**. Die gestiegenen Energiepreise werden über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter „abgewälzt“, direkt aufkommen müsse der Vermieter für weniges, etwa Reparaturen, erklärt **Witzke**. „Da müssten Vermieter erst einmal nachweisen, wo genau sie jetzt höhere Kosten haben.“ Auch gestiegene Zinsen seien kein Grund. „Die meisten haben langfristige Mietverträge\*.“ Dass sich jetzt viele Vermieter mit deutlich höheren Zinsen umschulden, hält er nicht für realistisch. Auch bei Mieterhöhungen empfiehlt **Witzke**, ihre Rechtmäßigkeit durch den Mieterverein prüfen zu lassen.

\* Auf den Fehler im letzten Teil wurde die Redaktion hingewiesen. Es geht natürlich nicht um langfristige Zinsbindungen und nicht um langfristige Mietverträge.



### **Energiekosten: Dürfen Vermieter die Heizung runterdrehen?**

Immobilienkonzerne wie die LEG oder Vonovia wollen die Maximaltemperatur in ihren Mietwohnungen nachts deutlich absenken. Ist das überhaupt erlaubt?

Tagesschau

**26.07.2022:** Schon Anfang Juli kündigte der Immobilienkonzern Vonovia an, die Heiztemperatur in Mietwohnungen nachts auf maximal 17 Grad zu senken. Vonovia gehören in Nordrhein-Westfalen tausende Wohnungen. Auch der Chef des Immobilienkonzerns LEG, Lars von Lackum, fordert, „strengere Regeln“, um die Heiztemperaturen nachts stärker absenken zu können als bisher möglich.

### **Umstrittene Pläne**

Die Pläne sind umstritten, vom **Mieterbund NRW** kommt Kritik, rein rechtlich müsse die Temperatur nachts mindestens 18 Grad betragen, betont **Hans-Jochem Witzke**, der Vorsitzende des **Mieterbunds**. Er hält es aber generell für falsch, wenn Vermieter die Temperatur nachts pauschal herunterregeln. „Einmal ist natürlich anzuerkennen, dass wir alle Energie sparen müssen“, sagt **Witzke**. „Andererseits glauben wir aber, dass die Menschen selbstständig genug sind, um erkannt zu haben, dass man Energie sparen muss, und dass man eben auch die Temperatur absenkt, wenn man sie selber nicht braucht.“

### **Immobilienkonzerne befürchten hohe Zahlungen an Energieversorger**

Eine Absenkung der Maximaltemperatur würde auch Menschen, die im Schichtbetrieb arbeiten und zum Beispiel mitten in der Nacht aufstehen, besonders hart treffen. Hintergrund der Pläne der großen Immobilienkonzerne könnte sein, dass diese befürchten, im kommenden

Jahr immens hohe Zahlungen an die Energieversorger vorstrecken zu müssen, weil Mieter beim Heizen viel Gas verbrauchen.

### Höhere Abschlagszahlung im Voraus vereinbaren

In Einzelfällen könnten Vermieter sogar auf den hohen Heizkosten sitzen bleiben. Auch auf kleinere Vermieter, die nur wenige Wohnungen haben, können Zahlungen in Höhe von mehreren Tausend Euro zukommen, erklärt der Eigentümerverband Haus und Grund. Geschäftsführer Erik-Uwe Amaya glaubt, dass es Sinn macht, wenn Mieter und Vermieter sich noch vor Beginn des Winters auf eine höhere Abschlagszahlung einigen.

„Wir empfehlen den privaten Vermietern jetzt möglichst bald schon ins Gespräch zu kommen mit den Mieterinnen und Mietern, um gegebenenfalls darüber zu sprechen, die monatlichen Abschlagszahlungen zu erhöhen, damit es dann bei der nächsten Betriebskostenabrechnung nicht zu extrem hohen Nachzahlungen kommen wird,“ so Amaya. Sinnvoll sei eine monatliche Abschlagszahlung für Gas, die mindestens doppelt so hoch ist wie bisher.

### 2024 drohen noch höhere Nachzahlungen

**Hans-Jochen Witzke** vom **Mieterbund** geht davon aus, dass trotz aller Sparmaßnahmen auf die meisten Mieter im kommenden Frühjahr eine deftige Nachzahlung wartet. Und im übernächsten Jahr könnte es noch teurer werden. „Ich glaube, dass es da noch ein bisschen weiter nach oben geht, weil im Moment ist ja noch Gas verbraucht worden, am Anfang dieses Jahres zu alten Preisen.“ Im Jahr 2024 bekommen Mieter dann die Abrechnung für 2023, und da ist das gesamte Jahr über mit sehr hohen Gaspreisen zu rechnen.

Zusammengefasst: Heizen wird auf absehbare Zeit sehr teuer bleiben.



### Aus 800 Mark Mietkaution werden über 100.000 Euro für Tochter

WDR

**26.07.2022:** Die Mietkaution betrug ursprünglich 800 Mark. Nach vielen Jahren waren daraus mehr als 100.000 Euro geworden, weil das Geld in Aktien angelegt war. Der Vermieter wollte die Kursgewinne nicht herausgeben - muss er aber, sagt das Amtsgericht Köln.

Nach dem Tod ihrer Eltern in Köln soll die Tochter von der früheren Vermieterin nun die Kautions zurückbekommen – und zwar Aktien im Wert von mehr als hunderttausend Euro. Die Vermieterin könne sie nicht mit den einst hinterlegten 800 Mark abspeisen, das entschied das Amtsgericht Köln in einem am Dienstag bekanntgegebenen Urteil. Gegenteilige Vereinbarungen im Mietvertrag seien nichtig.

Die inzwischen verstorbenen Eltern der Klägerin hatten 1960 bei einer Wohnungsgesellschaft in Köln eine Wohnung gemietet. Sie zahlten eine Kautions in Höhe von 800 Mark. Im Mietvertrag wurde festgelegt, dass der Vermieter das Geld in Aktien anlegen durfte - was er auch tat. Zudem wurde vereinbart, dass der Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses die Aktien herausgeben oder "den Nominalbetrag von 800 DM" auszahlen konnte.

### Erbin verlangt Herausgabe der Aktien

2005 zogen die Eltern in eine andere Wohnung der Wohnungsgesellschaft um - die 800 Mark wurden nun in eine Kautions von 409 Euro umgerechnet. Der Treuhänder, der die Aktien verwaltete, zahlte nun auch die Dividenden aus – von 2005 bis 2017 fast 6.000 Euro.

Als 2018 der Mietvertrag endete, erinnerte sich die Wohnungsgesellschaft an die Wahlklausel im Mietvertrag und zahlte 409 Euro zurück. Damit war die Tochter nicht einverstanden. Als Erbin verlangte sie die Herausgabe der Aktien. Diese haben inzwischen einen Wert von mehr als hunderttausend Euro.

### **Keine Rosinenpickerei für Vermieter**

Das Amtsgericht Köln gab nun der Klage der Tochter statt. Laut Gesetz stehe die sogenannte Mietsicherheit "unabhängig von der gewählten Anlageform dem Mieter zu". Davon abweichende Vereinbarungen seien unwirksam.

Bis zum Jahr 2001 musste die Mietkaution allerdings immer auf einem Sparbuch angelegt werden. Erst seitdem ist es gesetzlich zulässig, dass Mieter und Vermieter "eine andere Anlageform vereinbaren". Eine Anlage der Mietsicherheit in Aktien sei im Jahr 1960 noch gar nicht zulässig gewesen. Im Jahr 2005 sei die Kautionsanlage auf den neuen Vertrag und damit auch in das neue Recht überführt worden.

Eine Wahlfreiheit des Vermieters, die Kautionsanlage in Geld oder in Form der Aktien zurückzugeben, sei danach aber nicht zulässig, betonte das Amtsgericht. Andernfalls könnten die Vermieter Rosinenpickerei betreiben und etwaige Kursverluste durch Herausgabe der Aktien auf die Mieter abwälzen.

### **Einschätzung vom Vorsitzenden des Mieterbunds NRW**

Das Gericht habe "grundsätzlich alles richtig gemacht", schätzt **André Juffern**, Landesgeschäftsführer des **Deutschen Mieterbunds NRW**, die Entscheidung der Kölner Richter ein. Die Kautionsanlage stehe dem Mieter zu, betont der Mieterschützer und Rechtsanwalt im Gespräch mit dem WDR. Eine solche "Rosinenpickerei" halte auch er nach den allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht nur für juristisch unwirksam, sondern auch für verwerflich.

In seiner langen Zeit als Anwalt habe **Juffern** einen solchen Fall aber lediglich einmal erlebt. In etwa einem von Tausend Fällen werde die Kautionsanlage als Aktienanlage hinterlegt, meinte der Mieterschützer. Es handele sich auch bei der Höhe der Summe um eine "absolute Ausnahme".

Risiko und Gewinn müssten immer zusammenfallen, erklärt der Rechtsanwalt. Daher stehe jedem Mieter in einem solchen Fall das Geld auch in Form der Anlage zu. Mit Blick auf weitere Instanzen, sieht **Juffern** "gute Chancen, dass das Urteil aufrechterhalten bleibt".



### **Mieterbund NRW fordert Ausgleich für geplante Gas-Umlage**

dpa; gleichlautend: ZEIT ONLINE, WZ, RP online, Mindener Tageblatt, ev-online, RTL

**29.07.2022:** Der **Mieterbund Nordrhein-Westfalen** hat einen sozialen Ausgleich für die geplante Gas-Umlage gefordert. Gestiegene Energiekosten müssten über staatliche Leistungen ausgeglichen werden, erklärte der Verband am Freitag in Düsseldorf. So müsse etwa das Wohngeld mit einer Energiekomponente deutlich erhöht werden. Vor allem aber müsse der Kreis der Berechtigten erheblich ausgeweitet werden. «Die bisherigen Grenzen führen dazu, dass selbst Menschen, die in Vollzeit für den Mindestlohn arbeiten, meist keinen Anspruch auf Wohngeld haben», sagte der **Mieterbund NRW**-Vorsitzende **Hans-Jochem Witzke**.

Die verbrauchsabhängige Gas-Umlage sollen ab dem Herbst alle Gaskunden zahlen, auch Firmen. Das Geld soll Importeure von russischem Erdgas stützen, die nach drastischen Lieferkürzungen durch Russland das Gas zu extrem hohen Preisen woanders kaufen müssen, um etwa Stadtwerke damit zu beliefern.

Mieterhöhungsmöglichkeiten müssten zeitweise ausgesetzt werden, so der **Mieterbund** weiter. «Es ist nicht vermittelbar, dass angeblich alle ihren Beitrag zur Krisenbewältigung leisten sollen, aber gleichzeitig Immobilienunternehmen weiterhin Rekordgewinne einfahren und Dividenden in Milliardenhöhe ausschütten.»

Mieterhaushalte dürften wegen Energiearmut nicht Gefahr laufen, die Wohnung zu verlieren. Kündigungen wegen geschuldeter Mieten und Nebenkosten müssten für die Zeit der Krise und auch rückwirkend ausgeschlossen sein. «Die aktuelle Ausnahmesituation darf unter keinen Umständen zum Verlust der Wohnung führen», sagte **Witzke**.



## **Mieterbund NRW: Appell an Politik – hohe Energiekosten sollen abgefangen werden**

RP online

**29.07.2022:** Der **Mieterbund NRW** appelliert an die Politik: Die gestiegenen Energiepreise müssten über staatliche Leistungen ausgeglichen werden. Gerade finanziell schlechter aufgestellte Haushalte würden besonders unter den derzeit auch deswegen höheren Mietpreisen leiden.

Vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Energiepreise appelliert der **Mieterbund NRW** an die Politik, soziale Verwerfungen abzufangen. Die gestiegenen Energiekosten müssten über staatliche Leistungen ausgeglichen und dabei die „individuelle Situation der Menschen berücksichtigt“ werden, teilte der Verband am Freitag in Düsseldorf mit. Pauschale staatliche Zahlungen kämen gegebenenfalls auch einkommensstärkeren Haushalten zugute, während einkommensschwächere Haushalte nicht ausreichend unterstützt würden. Dabei litten finanziell schlechter gestellte Haushalte besonders unter den gestiegenen Energiepreisen.

Zugleich sprach sich der **Mieterbund** dafür aus, den Kreis der Wohngeldberechtigten „erheblich“ auszuweiten. Die bisherige Regelung führe dazu, dass selbst Menschen, die in Vollzeit für den Mindestlohn arbeiteten, meist keinen Anspruch auf Wohngeld hätten, hieß es.

Haushalte, die von „Energiearmut“ betroffen seien, dürften nicht Gefahr laufen, die Wohnung zu verlieren. Kündigungen wegen geschuldeter Mieten und Nebenkosten müssten für die Zeit der Krise und auch rückwirkend ausgeschlossen sein, die Pflicht zur Mietzahlung müsse gestundet werden. Zwangsräumungen sollten gestoppt werden. Um die Mieterhaushalte nicht weiter zu belasten, sollten die Steigerungsmöglichkeiten der Mieten überdies „zeitweise ausgesetzt“ werden.



## **Mieterbund NRW kritisiert Vonovia und Co**

Düsseldorf Aktuell

**03.08.2022:** Der Bochumer Wohnungskonzern Vonovia hat seinen Halbjahresbericht 2022 vorgestellt, der einen operativen Gewinn (FFO) von rund 1,063 Milliarden Euro ausweist. „In der jetzigen Situation kann man das nur unanständig finden!“ kritisiert **Hans-Jochem**

**Witzke**, Vorsitzender des **Deutschen Mieterbundes NRW**, denn trotz aller Krisen sprudeln die Gewinne auf Kosten der Mieter weiter. Der **Mieterbund NRW** kritisiert das Geschäftsmodell börsennotierter Wohnungsunternehmen, wie die Vonovia.

Überall wo es möglich ist, erhalten die Mieter\*innen der Vonovia Mieterhöhungen. Dabei sind sie durch explodierende Heizkosten, die hohe Inflation und den wirtschaftlichen Nachwirkungen der Corona-Krise stark belastet.

Die Mietsteigerung (organisch) der Vonovia lag laut der Veröffentlichung des Konzerns bei 3,4 Prozent in sechs Monaten. Im Durchschnitt müssen für Vonovia-Wohnungen 7,44 € monatlich pro Quadratmeter gezahlt werden. Laut ruft die Vonovia nach Staatshilfen, wegen gestiegener Energiekosten. Für die Investoren sehen die Zahlen im allerdings nicht krisenhaft aus: In den ersten sechs Monaten 2022 wurde ein operativer Gewinn (FFO) von rund 1,063 Milliarden EUR erzielt.

„Nach wie vor zahlen die Mieterinnen und Mieter die immensen Gewinne und Dividenden“, ärgert sich **Witzke**. „Eine faire Beteiligung an den aktuellen Krisen wäre die Rückgabe von Teilen dieser Gewinne an Mieterinnen und Mieter.“

Der **Mieterbund** fordert neben Sofortmaßnahmen zur Hilfe für die Mieter\*innen perspektivisch, dass die im Koalitionsvertrag auf Bundesebene angekündigte „Neue Gemeinnützigkeit“ zügig eingeführt wird, um einen Wohnungsmarkt ohne Profitgier zu ermöglichen. Die gesellschaftliche Duldung von Wohnungskonzernen, die fast die Hälfte der eingenommenen Kaltmieten an ihre Aktionäre ausschütten, müsse ein Ende haben.

„Viele Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen zeigen bereits jetzt, dass eine nachhaltige Bewirtschaftung möglich und gleichzeitig wirtschaftlich rentabel ist. Unanständig am Verhalten solcher Konzerne ist die Marktlogik, Gewinne auf Kosten der Menschen immer weiter maximieren zu müssen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, Wohnungen gehören nicht an die Börse,“ so **Witzke** weiter.

Vonovia steht nicht nur wegen ihres Geschäftsmodells in der Kritik. In den 48 dem **Mieterbund NRW** angeschlossenen Mietervereinen kommt es immer wieder Beschwerden über den Konzern wegen unberechtigter Mieterhöhungen, fehlerhafter Betriebskosten oder Wohnungsmängeln.



## Mehr Profit wagen: Wohnungskonzern Vonovia verzeichnet in Halbjahresreport kräftige Ausbeute. Weitere Gewinnsteigerungen geplant

Junge Welt

04.08.2022: Zuletzt riefen sie nach einem Inflationsausgleich durch steigende Mieten. Die Heizung sollte heruntergefahren werden, um angesichts der steigenden Energiepreise Kosten zu sparen. Doch tatsächlich sprudeln die Gewinne beim größten deutschen Wohnungskonzern Vonovia fröhlich weiter, die sich ausbreitende Krise hinterlässt dort keinen Kratzer im Lack. Am Mittwoch vermeldete der Immobilienriese einen Gewinn von 1,063 Milliarden Euro für das Halbjahr 2022 – ein Zuwachs von 36,3 Prozent in sechs Monaten. Im gesamten Jahresverlauf 2021 hatte der Konzern 1,7 Milliarden Euro Gewinn verbucht. Profitieren konnte der Immobilienhai, dem knapp 500.000 Wohnungen alleine in der Bundesrepublik gehören, durch steigende Mieten im Halbjahr, das Wachstum führt man in der Bochumer Konzernzentrale besonders auf die Übernahme der Deutschen Wohnen im vergangenen Jahr zurück.

## Auf Wachstumskurs

Das jetzige Tochterunternehmen hatte Vonovia für rund 17 Milliarden Euro übernommen. Der Konzern führte seinen im letzten Halbjahr mit einer Steigerung von 34,5 Prozent verbuchten Umsatz von 3,11 Milliarden Euro »im wesentlichen« auf die »Konsolidierung der Deutsche Wohnen« zurück. Das Unternehmen plane in den kommenden Jahren, Immobilien im Umfang von 13 Milliarden Euro abzustoßen, hieß es in einer Mitteilung am Mittwoch. Weiter hieß es darin, die Mieten in Vonovia-Wohnungen seien in den letzten sechs Monaten um insgesamt 3,4 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt liegen sie damit bei einem monatlichen Quadratmeterpreis von 7,44 Euro, rechnete der Deutsche Mieterbund (DMB) in einer Mitteilung am Mittwoch vor. Denn wo es möglich war, habe Vonovia die Mieten »in unverminderter Geschwindigkeit angehoben«. Das Unternehmen rechnet im laufenden Jahr mit einem Wachstum von mehr als 20 Prozent, in der Bilanz sollen am Ende bis zu 2,1 Milliarden Euro stehen.

An Vonovia zeige sich erneut beispielhaft, »dass die Orientierung auf Konzerngewinne zu Lasten der Mieterinnen und Mieter geht«, sagte Angelika Schmid-Balzert von der Kampagne Mietenstopp am Mittwoch im Gespräch mit junge Welt. Der Gewinnsprung des Unternehmens sei ein »richtig großer Batzen«, Ein Inflationsausgleich durch Mieterhöhungen, wie jüngst von Vonovia gefordert, sei »völliger Quatsch«. Mieterinnen und Mieter zahlten durch steigende Nebenkosten ohnehin schon »mehr als genug Inflationsausgleich für das Unternehmen«. Ähnlich äußerte sich auch **Hans-Joachim Witzke, DMB-Vorsitzender in Nordrhein-Westfalen**, in einer Mitteilung am Mittwoch. Mieterinnen und Mieter zahlten »nach wie vor« »die immensen Gewinne und Dividenden«. Gewinne »auf Kosten der Menschen immer weiter maximieren zu müssen«, sei »unanständig«. »Wohnen ist ein Grundbedürfnis und gehört nicht an die Börse«, so **Witzke** weiter.

## Enormes Misstrauen

Der Wohnungsmagnat gibt den Kümmerer. »Gemeinsam mit den Mietern« werde man »eine Lösung finden, wenn sich jemand seine Wohnung wegen erhöhter Heiz- und Warmwasserkosten« nicht mehr leisten könne, wurde Konzernchef Rolf Buch am Mittwoch zitiert. »Unsere Mieterinnen und Mieter können sich auf uns verlassen.« Das steht zu befürchten. »Die Sorgen von Mieterinnen und Mietern, ihre Heizrechnung und weitere Kosten nicht mehr tragen zu können, bewegen uns natürlich enorm«, sagte Bana Mahmood von der Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« am Mittwoch im jW-Gespräch. Wenn Konzernboss Buch allerdings von einer »gemeinsamen Lösung« spreche, sei »das Misstrauen enorm«. »Den Wohnungskonzernen ist die Faktenlage klar, doch sie wollen nichts daran ändern. Im Gegenteil: Sie wollen die Mieten ja sogar weiter steigern«, so Mahmood zu jW. »Was wir jetzt brauchen, ist eine klare politische Antwort auf den total entfesselten Markt.«



## Mieterhöhung statt Gewinnbeteiligung

Radio Leverkusen

**04.08.2022:** Der **Mieterbund NRW** übt massive Kritik am Wohnungsvermieter Vonovia. Hintergrund sind die jetzt vorgestellten Quartalszahlen. Demnach hat der Vermieter, der auch rund 2.200 Wohnungen in Leverkusen vermietet, zuletzt ein Plus von über einer Milliarden Euro gemacht.

Statt die Mieter an diesen Gewinnen zu beteiligen, würde der Konzern nur wo es geht weiter Mieten erhöhen, so der Vorwurf des **Mieterbundes**. In schwierigen Zeiten, in denen viele Mieter wegen der Inflation und explodierenden Heizkosten extrem belastet sind, ist das völlig unanständig, so ein Sprecher.



## Wohnungen sichern durch effektiven Kündigungsschutz:

### Offener Brief an Bundesjustizminister

**28.09.2022:** In einem offenen Brief an Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann fordern verschiedene Organisationen die Umsetzung eines effektiven Kündigungsschutzes, um den Verlust von Wohnraum zu sichern. Konkret geht es um die Möglichkeit der Heilung ordentlicher Kündigungen, wenn alle Mietschulden beglichen sind. Der Paritätische Gesamtverband ist Mitzeichner des Briefs.

Sehr geehrter Herr Minister Dr. Buschmann,

bei den aktuellen Überlegungen zur Verbraucherentlastung müssen die Mieter\*innen besonders in den Blick genommen werden. Bereits jetzt zeichnen sich hohe Sprünge bei den Warmwasser- und Heizkosten ab, die die Zahlungskraft dieser Menschen in wenigen Monaten zusätzlich stark beeinträchtigen werden. In diesem Zusammenhang ist die sogenannte Zahlungsverzugskündigung eines der brisantesten wohnungspolitischen Problemfelder.

#### **Mietschulden gezahlt – Wohnung trotzdem verloren. Das darf nicht sein!**

Wenn Mietzahlungen von Mieter\*innen (teilweise) ausbleiben, wird von Vermieterseite regelmäßig sowohl eine fristlose als auch hilfsweise eine fristgerechte Kündigung ausgesprochen.

Die bestehende gesetzliche Regelung gibt den Mieter\*innen die Möglichkeit, innerhalb einer Schonfrist von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage den gesamten Mietrückstand auszugleichen und die fristlose Kündigung des Mietvertrages so unwirksam zu machen. Damit sollen die Mieter\*innen trotz kurzzeitiger Zahlungsschwierigkeiten ihre Wohnung sichern können und gleichzeitig die Interessen der Vermieter\*innen gewahrt werden.

Diese „Heilung“ wirkt sich nach aktueller Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs jedoch nur auf die fristlose Kündigung aus. Eine zugleich hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung, die auf dem gleichen Zahlungsrückstand beruht, bleibt hingegen wirksam.

Besonders in angespannten Wohnungsmärkten wird häufig wegen höherer Wiedervermietungsmieten von Vermieter\*innen jede Möglichkeit genutzt, den Mietvertrag zu kündigen. Hierdurch geraten Personen, die in Zahlungsschwierigkeiten sind, unter den enormen Druck drohender Wohnungslosigkeit.

Ein Mietrückstand kann aber auch die Folge berechtigter Streitigkeiten um Mietminderungen, Mieterhöhungen nach Modernisierung oder Nachzahlungen von Betriebskosten sein. Die Kündigungsdrohung verschiebt solche Konflikte einseitig zu Lasten der betroffenen Mieter\*innen. Darüber hinaus hebt diese Rechtslage die sozialrechtlichen Schutzvorschriften zur Verhinderung von Obdachlosigkeit aus. Denn Mieter\*innen können von den Sozialleistungsbehörden die Übernahme ihrer Mietschulden nur verlangen, wenn dadurch Wohnungslosigkeit vermieden wird. Da die Nachzahlung eine fristgerechte Zahlungsverzugskündigung aber nicht heilen kann, verweigern die Sozialleistungsbehörden regelmäßig die Übernahme von Mietschulden.

## Ein effektiver Kündigungsschutz ist dringend nötig

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, dieses Problem zu lösen. Durch Inflation und Energiekostenexplosion steigen die finanziellen Herausforderungen für Mieter\*innen erheblich. Es wird vermehrt zu Mietrückständen kommen und betroffene Mieter\*innen werden die dann drohenden Zahlungsverzugskündigungen nicht heilen können. Wenn dann aufgrund möglicherweise nur kurzfristiger finanzieller Engpässe das Mietverhältnis dauerhaft verloren ist, droht vielen Menschen die Wohnungslosigkeit. Das hätte ernste soziale Probleme für die ganze Gesellschaft zur Folge.

Handeln Sie schnell! Stellen Sie gesetzlich klar, dass sich die „Heilungswirkung“ bei Begleichung aller Mietschulden auch auf die ordentliche Kündigung erstreckt. Der vergangene Wahlkampf hat bewiesen, dass die Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen und das Mietrecht zu den wichtigsten politischen Themen gehören. Die bereits vorliegenden Bundsratsinitiativen aus Hamburg, Brandenburg und Berlin könnten hierfür aufgegriffen werden.

Mit erwartungsvollen Grüßen

Unterzeichner: Arbeitsgemeinschaft Sozialdemokratischer Juristinnen und Juristen Berlin; Berliner Mieterverein; Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe; Der Paritätische Gesamtverband; Deutscher Gewerkschaftsbund; Deutscher Mieterbund; **Deutscher Mieterbund NRW**; Evangelischer Bundesfachverband Existenzsicherung und Teilhabe; Katholische Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe; Katholische Bundes-Arbeitsgemeinschaft Straffälligenhilfe im Deutschen Caritasverband; Mieter helfen Mietern – Hamburger Mieterverein; Mieter helfen Mietern – Münchner Mieterverein; Mieter helfen Mietern – Nürnberger MieterInnengemeinschaft; Mieter/-innen-Schutzverein Münster und Umgebung; Mieterbund Darmstadt Region Südhessen; Mieterladen Hannover; Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend; Mieterverein Dortmund und Umgebung; Netzwerk Mieten & Wohnen; Neue Richtervereinigung; Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein; Straßensmagazin bodo in Dortmund und Bochum



### Wohnungsmieten in NRW steigen deutlich an

WAZ

**31.08.2022: Wohnen wird in NRW immer teurer - auch im Ruhrgebiet. Das liegt laut Experten derzeit vor allem an einer speziellen Entwicklung.**

Die Wohnungsmieten in NRW sind in den vergangenen zwölf Monaten teils deutlich gestiegen. Laut einer Analyse der Angebotsmieten von 40 bis 120 Quadratmeter großen Bestandswohnungen durch das Immobilienportal Immowelt gibt es den prozentual stärksten Anstieg in ländlichen Regionen mit bisher vergleichsweise niedrigem Preisniveau. Doch auch auf dem ohnehin teuren Wohnungsmarkt vieler Großstädte ging es weiter nach oben.

#### In Köln sind die Mieten am höchsten

Die höchsten Mietpreise an Rhein und Ruhr zahlen Wohnungssuchende in Köln. Der Quadratmeter kostet in der Domstadt durchschnittlich 11,90 Euro – ein Anstieg um vier Prozent. Um sieben Prozent stiegen die Mieten in Düsseldorf. In der Landeshauptstadt muss man derzeit mit 11,30 Euro pro Quadratmeter rechnen. In Münster haben sich die

Angebotsmieten um zehn Prozent verteuert (elf Euro). Den stärksten Anstieg gab es mit zwölf Prozent im Kreis Kleve (7,60 Euro).

### Ruhrgebiet vergleichsweise moderat

Auch in den Großstädten des Ruhrgebiets steigen die Mieten. Das Preisniveau ist im Vergleich zu den teuersten NRW-Städten allerdings nach wie vor moderat. So liegen die mittleren Angebotsmieten in Dortmund (acht Euro, plus fünf Prozent), Bochum (7,90 Euro, plus sieben Prozent), Essen (7,80 Euro, plus vier Prozent) und Mülheim (7,50, plus sieben) immer noch deutlich unter der Zehn-Euro-Marke.

### Verändertes Marktumfeld

Getrieben wird die Mietpreisentwicklung zur Zeit vor allem durch das veränderte Marktumfeld. „Der starke Zinsanstieg hat spürbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Deutschland. Die Nachfrage nach Kaufimmobilien kühlt sich vielerorts deutlich ab, weil sich viele Normalverdiener die nun deutlich höheren monatlichen Kreditraten nicht mehr leisten können“, sagte Immowelt-Experte Daniel Rauner der WAZ. Wegen der gestiegenen Bauzinsen verschiebe sich die Nachfrage in Richtung Mietwohnungen. In Dortmund hat sich die Anfrage auf Mietinserate bei Immowelt um 33 Prozent erhöht, in Essen um 38 Prozent. Die Nachfrage nach Kaufobjekten sei dagegen rückläufig, so Rauner.

### Mieterbund in Sorge

Mit Sorge betrachtet der **Mieterbund NRW** die Entwicklung. „Die engen Wohnungsmärkte in NRW dehnen sich wie befürchtet aus, gleichzeitig steigen die Mietbelastungen der Haushalte weiter“, sagte Geschäftsführer **André Juffern** dieser Redaktion. Er appellierte an die schwarz-grüne Landesregierung, die im Koalitionsvertrag angekündigte Ausweitung der Mietpreisbremse umzusetzen. Millionen von Haushalten drohe die Überlastung, weil neben den Mieten auch die Energiekosten gestiegen seien.

In NRW wohnen rund zehn Millionen Menschen zur Miete, etwa 60 Prozent der Wohnungen werden von Privateigentümern angeboten. Lediglich 18 Städte unterliegen der Mietpreisbremse. Dort darf die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietung in der Regel nur um zehn Prozent überschritten werden.



### Umstrittenes Geschäftsmodell: Wie dieser Deutsche (33) ohne eigene Immobilie mit Ferienwohnungen reich wurde

#### Travelbook

**21.09.2022:** Vom Lokführer zum Millionär – so in etwa könnte man den Werdegang des deutschen Unternehmers Hendrik Kuhlmann beschreiben. Geschafft hat der 33-Jährige das mit einem Geschäftsmodell namens „Airbnb Arbitrage“, das, wie er sagt, jeder mit nur wenig Eigenkapital selbst realisieren kann. Wie das funktioniert und warum das Modell durchaus umstritten ist: TRAVELBOOK hat mit Kuhlmann gesprochen.

Es war während eines Urlaubs auf Bali im Jahr 2018, als der damals bei der Deutschen Bahn angestellte Hendrik Kuhlmann auf jene Idee kam, die ihn innerhalb weniger Jahre zum Millionär machen sollte. Mit seiner Freundin bewohnte er auf der indonesischen Insel eine Ferienvilla, die er über Airbnb angemietet hatte. „Mit dem Gastgeber, einem Australier, bin ich dann ins Gespräch gekommen“, sagt Kuhlmann im Gespräch mit TRAVELBOOK. „Er hatte dort mehrere Villen, so eine Art Feriendorf für Urlauber. Ich dachte mir dann, dass da

bestimmt mehr dahintersteckt, als dass man einfach nur in Unterkünften übernachtet und habe gemerkt, das ist ein Geschäftsmodell.“

Kuhlmann, der mit 18 Jahren bei der Bahn eine Ausbildung zum Lokführer gemacht und sich in dem Unternehmen zum leitenden Angestellten hochgearbeitet hat, beschließt, in Deutschland selbst zum Vermieter von Ferienunterkünften zu werden. Und das, ohne selbst eine Immobilie zu besitzen. „Ich habe mich 2019 in der Nähe von München auf die Suche gemacht, und in Augsburg bin ich dann fündig geworden“, sagt der 33-Jährige. Augsburg habe sich angeboten, weil München bei der Kurzzeitvermietung schon reguliert gewesen sei. Denn sein Konzept ist keineswegs in allen Städten Deutschlands möglich.

Verschiedene Bundesländer haben bereits sogenannte Zweckentfremdungsgesetze erlassen, um der Verknappung von Wohnraum entgegenzuwirken. Dadurch kann die Kurzzeitvermietung von Wohnraum z. B. über Airbnb erschwert oder teilweise ganz verboten werden. Solche Regularien gibt es laut dem Portal „Wohnen im Eigentum“ vor allem in Ballungsgebieten wie Berlin, München, Hamburg, Köln und Düsseldorf, zum Teil aber auch in kleineren Städten wie Lüneburg oder Puchheim. Augsburg zählt jedoch weder damals noch heute dazu – und eignet sich somit als Start für Kuhlmanns Immobilien-Projekt.

Kuhlmanns Startkapital für seine erste Wohnung beträgt 10.000 Euro. Mit Einverständnis des Vermieters richtet Kuhlmann das Apartment in Augsburg zweckmäßig als Ferienwohnung ein und stellt es bei Airbnb ein, später dann auch bei anderen Portalen wie Booking.com. Darüber kann er die Wohnung für ein Vielfaches des eigentlichen Mietpreises an Touristen oder Geschäftsleute vermieten. „Seitdem ist das Ganze tatsächlich nur über Eigenkapital gewachsen, da ist kein Bank-Darlehen mit drin“, sagt Kuhlmann, der inzwischen für sein Business eine eigene Firma mit mehreren Angestellten gegründet hat. Zwar betont er, dass es auf keinen Fall sein Ziel gewesen sei, mit dem Geschäft zu großem Reichtum zu gelangen. Dennoch betreibt er mittlerweile 56 Einheiten in vier Ländern, auch auf Bali vermietet er eine Villa. Und es sollen weitere Immobilien dazukommen.

Fakt ist, das Geschäft lohnt sich. „Im Juli 2022 hatten wir einen Umsatz von 124.270 Euro rein durch die Vermietung von Apartments“, sagt Kuhlmann. Dabei achtet er nach eigenen Angaben darauf, dass alles rechtlich Hand und Fuß hat und er alle Vorgaben und Regularien der Städte berücksichtigt. „Wenn es Regularien gibt, dann gibt es damit sehr klare Spielregeln. Und das ist mir lieber, denn an diese Regeln kann ich mich halten und innerhalb dieser Regeln arbeiten“, so Kuhlmann.

Allerdings wird auch in Städten wie Augsburg oder Lippstadt – allein dort vermietet Kuhlmann heute in der Innenstadt sieben Ferienapartments – normaler Wohnraum zunehmend knapp. Deshalb stehen Geschäftsmodelle wie das von Kuhlmann durchaus in der Kritik. „Aus unserer Sicht dürfen dort, wo bezahlbarer Wohnraum Mangelware ist, nicht noch weitere Wohnungen durch solche Modelle wie ‘Airbnb Arbitrage‘ dem Angebot entzogen werden“, sagt **André Juffern**, Geschäftsführer des **Deutschen Mieterbundes NRW**, auf TRAVEL-BOOK-Nachfrage.

In Lippstadt etwa spanne sich der Wohnungsmarkt zunehmend an und es gebe auch bereits politische Initiativen im Stadtrat, eine Zweckentfremdungssatzung einzuführen. „Sollte dies in Zukunft eintreten, wäre nach der derzeitigen Rechtslage eine Kurzzeitvermietung nur 3 Monate/Jahr je Wohnung zulässig. Diese Frist soll nach Ankündigung im Koalitionsvertrag der neuen NRW-Regierung auf 8 Wochen reduziert werden, was wir begrüßen.“

Allerdings muss Hendrik Kuhlmann eine etwaige Zweckentfremdungssatzung nicht fürchten. Denn inzwischen mietet er nur noch Gewerbeimmobilien an, etwa leer stehende Büroflächen. So auch in Lippstadt. Für diese beantragt er dann eine Nutzungsänderung, sodass sie zu gewerblichen Beherbergungsbetrieben werden. Auch fast alle der von ihm vermieteten ehemals regulären Wohnungen sind inzwischen gewerblich.

Auf diese Weise sei man immer auf der sicheren Seite, so Kuhlmann. Kritisch sieht er dieses Vorgehen nicht, im Gegenteil: „Wir nutzen dafür größtenteils leere Büroflächen, und davon gibt es vor allem seit der Corona-Pandemie jede Menge. Man kann dadurch mehr Gäste in die Innenstädte ziehen, die gehen essen, die konsumieren, und beleben letztlich die Städte wieder.“

### Was sagt Airbnb zu „Airbnb Arbitrage“?

Tatsächlich ist das Geschäftsmodell des „Airbnb Arbitrage“ nicht neu, und inzwischen gibt es weltweit große Unternehmen, die sogar mit Risikokapital arbeiten, um möglichst viele Immobilien anbieten zu können. Genau davon distanziert sich Airbnb, obwohl das Unternehmen trotz zahlreicher anderer Vermittlungsplattformen als Namensgeber für die umstrittene Praxis herhalten muss. „Gastgeber:innen auf Airbnb stellen eine eigene Kategorie von Unterkunftsanbietern dar, die sich grundlegend von Immobilienspekulanten und Hotels unterscheidet“, sagt eine Airbnb-Sprecherin auf Nachfrage von TRAVELBOOK. Eine große Umfrage habe gezeigt, dass 90 Prozent der Gastgeber in Deutschland Eigentümer der Unterkunft sind, die sie auf Airbnb anbieten. „Die große Mehrheit der EU-Gastgeber:innen auf Airbnb vermietet nur eine Unterkunft, um ihr Einkommen zu erhöhen“, so die Sprecherin. Allerdings: Von den etwa 1,34 Millionen Airbnb-Hosts vermieten immerhin 340.000 mehrere Unterkünfte.

Darunter ist auch die Firma von Hendrik Kuhlmann. Sie agiert also in einem absolut legalen Rahmen und hält sich an alle Vorschriften und Regularien. Ein leicht bitterer Beigeschmack bleibt bei dem Geschäftsmodell angesichts einer zunehmenden Verknappung von Wohnraum in vielen Städten dennoch.



### Solaranlagen für den Balkon

WDR Markt

**21.09.2022:** Angesichts steigender Energiepreise, stellen sich viele die Frage, ob sie unabhängig werden können von den großen Versorgern. Wenigstens ein kleines bisschen. Wer aber weder das Geld noch die Möglichkeit hat, sich eine Solaranlage aufs Dach bauen zu lassen, denkt vielleicht: Geht es nicht auch im Kleinen? Ja, das geht, sogar für Mieter.

Was vor Anschaffung und Installation zu beachten ist, erläutert **André Juffern**, Geschäftsführer des **Deutschen Mieterbundes NRW e.V.** im WDR Markt.

<https://www1.wdr.de/fernsehen/markt/sendungen/uebersichtsseite-markt-558.html> (ab Minute 29)



### Gaskrise: Vonovia verdoppelt Mieter Abschläge für Heizkosten

Vonovia verdoppelt wegen hoher Gaspreise monatliche Abschläge für Heizkosten. Szenario für Kündigungen säumiger Mieter sorgt für harte Kritik.

WAZ

**27.09.2022:** Wegen der immer weiter steigenden Energiepreise verdoppelt der Bochumer Wohnungskonzern Vonovia die monatlichen Abschläge für die Heizkosten seiner Mieterinnen und Mieter. Das bestätigte eine Unternehmenssprecherin unserer Redaktion. Zugleich gerät der Chef des Dax-Konzerns, Rolf Buch, wegen eines internen Schreibens unter Druck, in dem ein Szenario geschildert wird, wann säumige Mieter die Kündigung erhalten sollen. Kritik gibt es auch an Vivawest, weil einige Wohnungen noch nicht beheizbar sind.

Im Gegensatz zu Wettbewerbern wie Vivawest oder LEG hat der Marktführer Vonovia bislang darauf verzichtet, die monatlichen Heizungs-Vorauszahlungen für seine knapp 400.000 Wohnungen in Deutschland zu erhöhen. Vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Energiekrise hat Vonovia nun alle Kunden darüber informiert, dass die Abschläge verdoppelt werden. Die Mieterinnen und Mieter hätten allerdings das Recht, der Erhöhung zu widersprechen, sagte eine Sprecherin. Mit dem Schritt wolle man Vorsorge gegen zu erwartende hohe Nachzahlungen leisten.

### **Wirbel um Kündigungs-Szenario bei Vivawest**

Wie andere Großvermieter auch hatte sich Vonovia unlängst zu einem befristeten Kündigungs-Moratorium für Mieter bekannt, die sich die hohen Energiepreise nicht leisten können. Doch am Dienstag brachte den Bochumer Konzern ein Papier, das an Investoren verteilt wurde, in Erklärungsnot. Darin wird ein Stufenmodell beschrieben, das greifen soll, wenn Zahlungen ausbleiben. Bleiben Mieterinnen und Mieter eine Summe in Höhe von zwei Monatsmieten schuldig, könne gekündigt werden. „Letzter Ausweg: Versendung der Räumungsaufforderung“, heißt es wörtlich in dem Schreiben.

Nach dem Bekanntwerden der brisanten Formulierungen bemühte sich Vonovia um Schadensbegrenzung. Es sei ein normaler Vorgang, dass Investoren danach fragten, was bei zu erwartenden Zahlungsausfällen passiere, heißt es. Konzernchef Rolf Buch betonte gegenüber unserer Redaktion, dass Vonovia „ohne Einschränkung“ zum befristeten Kündigungs-moratorium stehe.

### **Vonovia-Chef Buch: Kein Interesse, dass Menschen Wohnung verlieren**

„Wir haben kein Interesse daran, dass Menschen ihre Wohnung verlieren“, sagte Buch. „Wenn ein Mieter Probleme hat und mit uns in Kontakt tritt, finden wir eine Lösung.“ Schon in der Corona-Krise habe sein Unternehmen „mit diesem Vorgehen sehr gute Erfahrungen gemacht“.

Trotz der Beteuerungen des Konzernchefs kritisiert der **Deutsche Mieterbund NRW** Vonovia scharf: „Was Herr Buch in Sonntagsreden verbreitet, findet sich montags bis freitags vor Ort nicht wieder“, sagte der Vorsitzende **Hans-Jochem Witzke** unserer Redaktion. Und: „Die Menschen brauchen echte Sicherheiten und keine widersprüchlichen Ankündigungen.“ Der **Mieterbund** fordert ein Kündigungs-Moratorium wie zu Beginn der Corona-Pandemie.

### **Mieterbund: Bei Vivawest müssen Menschen frieren**

Erst vor wenigen Tagen hatte der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW versprochen, dies freiwillig zu tun. „In solchen Situationen ist es für die Unternehmen im GdW ohnehin selbstverständlich, dass keiner aufgrund krisenbedingter finanzieller Schwierigkeiten seine Wohnung verliert“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Dem Gelsenkirchener Unternehmen Vivawest wird derweil vorgeworfen, seine Mieterinnen und Mieter frieren zu lassen. Vivawest hatte im Sommer die Gaszentralheizungen abgestellt, die mehr als die Hälfte der 120.000 Wohnungen wärmen. Seit letzter Woche würden sie wieder angestellt, sagte ein Unternehmenssprecher auf Nachfrage. Bis Ende September würden alle Gasheizungen wieder laufen, schneller gehe es mit den vorhandenen Personalkapazitäten nicht. Zudem würden die Heizungen dabei optimal eingestellt, um den Verbrauch zu senken, wie es die Bundesregierung gefordert habe.

„Vivawest hat zu spät gemerkt, dass es kälter wird. Von einem Vermieter, der meint, so viele Wohnungen bewirtschaften zu können, darf man erwarten, dass er sich rechtzeitig darauf einstellt“, kritisierte **Mieterbund**-Geschäftsführer **André Juffern**. In schlecht isolierten Wohnungen sei die Temperatur bereits auf die kritischen 16 Grad gefallen, ab denen sich Schimmel bilden kann.