



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

# Pressespiegel

**vom: 01.07.2023**

**bis: 30.09.2023**

## Inhalt

	Wohnungsmarkt: Mieterbund mahnt richtiges Maß bei Mieten an .....	1
	Angeblich 100 Mieter betroffen: Keine Hinweise zu Kündigungen wegen Geflüchteten in NRW.....	2
	Neue Daten von IT.NRW: Hohe Mieten treffen NRW besonders hart.....	4
	Mieter können CO2-Abgabe teilen: Recht nutzen.....	5
	Vermieterinnen und Vermieter müssen sich am CO2-Preis beteiligen!.....	6



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



## Wohnungsmarkt: Mieterbund mahnt richtiges Maß bei Mieten an

**An Rhein und Ruhr. Die Wohnungswirtschaft fordert, dass der Bund Abstand nehmen sollte von Verschärfungen der energetischen Vorgaben. Das sagt der Mieterbund.**

NRZ

**19.07.2023:** Einer Studie des Instituts für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) der Hans-Böckler-Stiftung zufolge könnte die Zahl der Baufertigstellungen in Deutschland weiter sinken, von 295.000 Wohnungen 2022 auf 223.000 Wohnungen in diesem Jahr und weiter auf 177.000 Wohnungen 2024. Die Projektion für 2024 übertrifft gar den 2009 erreichten historischen Tiefststand der Wohnungsbautätigkeit nur noch leicht, so der Ausblick der Forscher.

Das hat Auswirkungen auf den verfügbaren Wohnraum, gerade in Ballungszentren entlang der Rheinschiene. Wissenschaftler Ralf Zimmer-Hegmann vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund fordert eine stärkere Rolle der öffentlichen Hand ein, um Wohnraum zu schaffen. „Kommunen, Land und Bund müssen selbst aktiv werden, auch in Zusammenarbeit mit dem dritten Sektor oder der Zivilgesellschaft.“ Er sieht sogenannte

„Heuschrecken“ auf dem Markt, bei denen Wohnungen „zu Handelswaren oder zu Spekulationswaren“ verkommen. „30 Prozent des verfügbaren Einkommens sollten für die Miete nicht überschritten werden. Das ist eine zentrale Kenngröße, ab der es anfängt, ungerecht zu werden.“

Welche Renditen sind bei der Vermietung legitim? Welche Stellschrauben muss der Gesetzgeber drehen, um dem Wohnungsbau einen Schub zu geben? Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW), und **André Juffern, Geschäftsführer Deutscher Mieterbund NRW**, beantworten diese Fragen.

### Wie setzt sich eine gerechte Miete zusammen?

**Rychter:** „Fair ist eine Miete dann, wenn sie die Bewohnerinnen und Bewohner nicht überfordert. Menschen sollten nicht mehr als etwa ein Drittel ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben müssen. Neubauwohnungen müssen wegen der derzeitigen Baukosten- und Zinsentwicklung in vielen Metropolregionen, aber auch Universitätsstädten, mitunter für 17 bis 19 Euro oder auch noch mehr angeboten werden. Das wollen unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften nicht, das sind für uns keine fairen Mieten, das können viele Menschen einfach nicht mehr bezahlen.“

**Juffern:** „Aus Sicht der Mieterinnen und Mieter muss eine gerechte Miete vor allem bezahlbar sein, niemand sollte gezwungen sein, für eine normale, angemessene Wohnung mehr als 30 Prozent seines Einkommens aufbringen zu müssen.“

### Ist es legitim, durch die Vermietung von Wohnraum eine (gewisse) Rendite zu erzielen?

**Rychter:** „Eine Rendite ist nicht nur legitim, sie auch schlichtweg notwendig. Wie sonst soll ein Wohnungsunternehmen oder eine Wohnungsgenossenschaft in die generationengerechte oder energetische Modernisierung von Gebäuden und in den bezahlbaren Mietwohnungsneubau investieren können?“

**Juffern:** „Es spricht nichts dagegen, dass mit Vermietung Geld verdient wird. Es ist eine Selbstverständlichkeit, dass es nur Mietwohnungen geben kann, wenn es auch Menschen oder Institutionen gibt, die freiwillig vermieten und hierdurch auch Vorteile haben. Das

entscheidende Wort in der Frage ist hierbei „gewisse“. Einige Vermietungsunternehmen haben in den vergangenen Jahren fast die Hälfte ihrer Mieteinnahmen als Dividende ausgeschüttet (z.B. die LEG im Geschäftsjahr 2021 43 Prozent der eingenommenen Kaltmieten). Hier ist jedes Maß überschritten, solche Gewinnmargen lehnen wir ab.“

### **An welchen Stellschrauben könnte der Gesetzgeber drehen, um für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen?**

**Rychter:** „Um nur ein paar Dinge zu nennen: Abstand nehmen von weiteren Verschärfungen der energetischen Vorgaben, zu einer verlässlichen Förderpolitik auf Bundesebene zurückkehren, mit entschlackten technischen Vorgaben wieder ein einfacheres Bauen ermöglichen, praktikable Mieterstrommodelle auf den Weg bringen, Baugrundstücke nicht an den Höchstbietenden, sondern an den mit dem besten Konzept vergeben.“

**Juffern:** „Es reicht nicht aus, sich auf den Markt zu verlassen, dieser hat in den vergangenen Jahren dabei versagt, die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. Es braucht erhebliche staatliche Förderungen, sowohl im Neubau als auch im Bestand, auch, um die gleichzeitig notwendigen Maßnahmen für den Klimaschutz zu ermöglichen. Zugleich wird eine strengere Beschränkung der Miethöhe benötigt, auch hier sowohl bei bestehenden Mietverhältnissen als auch in der Neuvermietung. Wir brauchen einen starkes und dauerhaftes gefördertes bzw. gemeinnütziges Segment auf dem Wohnungsmarkt für die Vielzahl der Menschen, für die frei finanzierte Wohnungen nicht bezahlbar sind.“



### **Angeblich 100 Mieter betroffen: Keine Hinweise zu Kündigungen wegen Geflüchteten in NRW**

[dpa-factchecking.com](https://www.dpa-factchecking.com)

**16.08.2023: Im Netz kursieren immer wieder falsche Informationen rund um das Thema Migration. Das Ziel ist oft, Schutzsuchende und Bürger gegeneinander auszuspielen. So auch in diesem Fall.**

In Nordrhein-Westfalen (NRW) sollen angeblich kürzlich 100 Mieter eines Wohnblocks die Kündigung erhalten haben - das wird zumindest in einem Video bei Tiktok behauptet. In dem Wohnblock, so heißt es, sollen künftig geflüchtete Menschen aus der Ukraine untergebracht werden. In dem Clip werden dazu Bilder von einem Gebäudekomplex gezeigt, ein konkreter Ort wird aber nicht genannt. Bis zum Jahresende 2023 müssten die Mieter nun ihre Wohnungen räumen, heißt es weiter. Für die Betroffenen stünden vermeintlich Ersatzunterkünfte bereit. Doch ist die Geschichte echt?

#### **Bewertung**

Die Kündigungen sind offenbar erfunden: Es lassen sich keine Hinweise für einen solchen Fall in NRW finden.

#### **Fakten**

Zu der Behauptung wird in dem Tiktok-Clip eine Aufnahme von Gebäuden an einer Straße eingeblendet. Dies suggeriert, dass es sich bei dem angeblich betroffenen Wohnblock um die gezeigten Gebäude handelt. Wie in der Sequenz zu sehen ist, sind auch mehrere Geschäfte in dem Gebäudekomplex beheimatet - etwa ein Bestattungsunternehmen.

Mithilfe der Details lässt sich so der Ort finden, an dem das Bildmaterial aufgenommen wurde: Das Video zeigt Gebäude in der Rethelstraße in Düsseldorf. Über eine Kündigung von 100 Mietern oder eine geplante Unterbringung von Geflüchteten in der Rethelstraße lassen sich jedoch keine Berichte oder sonstige Hinweise finden.

Auf dpa-Anfrage erklärte eine Sprecherin der NRW-Landeshauptstadt Düsseldorf, dass die Stadt in der Straße keine Objekte betreue. Entsprechend könne die Stadt dort auch niemandem kündigen. In der Rethelstraße seien auch keinerlei Unterbringungen von Geflüchteten geplant, teilte die Sprecherin mit. «Insoweit befinden wir uns hier komplett im Reich der Fantasie.»

Ministerium und **Mieterbund** ist der Fall nicht bekannt

Auch darüber hinaus lassen sich keine Medienberichte oder Hinweise über eine Kündigung von 100 Mietern wegen einer Unterbringung von Geflüchteten an einem anderen Ort in NRW finden. Die Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen verwies auf dpa-Anfrage an das zuständige Ministerium für Kinder, Jugend, Familie, Gleichstellung, Flucht und Integration. Wie das Ministerium erklärte, ist auch dort ein solcher Fall nicht bekannt.

In NRW bieten derzeit lokale Mietervereine für ihre Mitglieder Hilfe und Rechtsberatung bei Fragen rund um die Miete und die eigene Wohnung an. Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen (DMB NRW) ist nach eigenen Angaben der Dachverband von 48 lokalen Mietervereinen. Die Deutsche Presse-Agentur hat daher bei dem Verband gefragt, ob sich Mieter wegen der vermeintlichen 100 Kündigungen gemeldet haben.

Geschäftsführer **André Juffern** teilte dazu mit: «Dem **DMB NRW** ist kein Fall bekannt, bei dem einer großen Menge von Mieterinnen und Mietern gekündigt wurde, um das Gebäude künftig geflüchteten Menschen zur Verfügung zu stellen. Auch die konkrete Nachfrage bei allen Rechtsberatern des Mietervereins Düsseldorf blieb ergebnislos.»

**Juffern** geht davon aus, dass es sich um eine Falschmeldung handelt: Für die ordentliche Kündigung eines Wohnraum-Mietverhältnisses durch den Vermieter müsse laut dem Experten seitens des Vermieters ein berechtigtes Interesse vorliegen - beispielweise bei Eigenbedarf oder bei Vertragsverletzungen durch den Mieter. «Der Wunsch, an jemand anderen zu vermieten, ist grundsätzlich kein berechtigtes Interesse für eine solche Kündigung. Das gilt auch für eine geplante Nutzungsänderung als Unterkunft für geflüchtete Menschen», so der **Geschäftsführer**.

### **Schon zuvor kursierten ähnliche Videos mit erfundenen Behauptungen**

Weder die Behörden noch der **Mieterbund** haben also von dem angeblichen Kündigungsfall in NRW etwas gehört. Es lassen sich keine Belege für die Behauptungen finden. In der im Clip gezeigten Rethelstraße gibt es auch keine Geflüchtetenunterkunft oder Pläne für eine solche Einrichtung. Das alles spricht dafür, dass die ganze Geschichte erfunden ist.

Das ist nicht das erste Mal: Erst vor einigen Monaten hat die dpa sich in einem Faktencheck mit einem sehr ähnlichen Video beschäftigt. Damals sollte angeblich ein Altenheim in Hamburg umgebaut werden. Doch wie der Faktencheck zeigt, entbehrte die Behauptung jeder Grundlage. Es waren dazu fälschlicherweise Bilder von Einrichtungen in Geesthacht (Schleswig-Holstein) eingespielt worden - und nicht wie behauptet aus Hamburg.



## Neue Daten von IT.NRW: Hohe Mieten treffen NRW besonders hart

Das Wohnen frisst einen immer größeren Teil des Einkommens auf, wie neue Zahlen zeigen. Entlang der Rheinschiene ist die Belastung überdurchschnittlich, ebenso für Neuzugezogene – sie müssen häufig noch deutlich mehr aufwenden.

RP-Online

**24.08.2023:** Der Anstieg der Mieten trifft die Menschen in Nordrhein-Westfalen stärker als im Durchschnitt Deutschlands. Das zeigen am Donnerstag vorlegte Daten des Mikrozensus. Personen aus NRW, die zur Miete wohnen, gaben 2022 im Schnitt 28,9 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus, die durchschnittlich bei 8,30 Euro pro Quadratmeter lag. Bundesweit lag die Belastungsquote bei 27,8 Prozent, weil Mieter in vielen anderen Regionen höhere Einkommen haben. Die durchschnittliche Bruttomiete lag bei 8,60 Euro.

2018 hatte die Mietbelastungsquote in NRW erst 28,2 Prozent des Nettoeinkommens betragen – sie ist also um 0,7 Prozentpunkte gestiegen, wobei sich allerdings die Berechnung leicht geändert hat. „Die steigende Belastung durch das Wohnen ist ein großes Problem hier in der Region“, sagte **Hans-Jochem Witzke**, erster Vorsitzender des **Mieterbundes NRW**. „Das ist eine Katastrophe“, sagte die Düsseldorfer SPD-Bundestagsabgeordnete Zanda Martens: „Eine Verkäuferin, ein Erzieher, eine Pflegekraft oder Alleinerziehende können ihre Miete nicht mehr bezahlen.“

Der Regierungsbezirk Köln wies mit 30,7 Prozent die höchste Belastungsquote in ganz Deutschland aus. Das bedeutet freilich nicht, dass in Köln selbst mehr Miete als in München zu zahlen wäre, wo die Löhne deutlich höher sind.

Gerade in den Städten der Rheinschiene ist das Wohnen immer teurer geworden. In Düsseldorf beispielsweise liegt die durchschnittliche Bruttokaltmiete bei 10,80 Euro pro Quadratmeter; im Schnitt müssen die Menschen dort 30,9 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben. In Bonn sind pro Quadratmeter 10,10 Euro fällig; die Belastung liegt bei 30,8 Prozent. In Aachen sind 9,20 Euro pro Quadratmeter fällig. 33,4 Prozent des Einkommens gehen an den Vermieter.

Elf Euro sind in Köln pro Quadratmeter fällig; die Belastung liegt im Schnitt bei 31,7 Prozent des Nettoverdienstes. Das aber ist erst die halbe Wahrheit: „Diejenigen, die neu in eine begehrte Stadt wie Köln oder Düsseldorf ziehen, müssen meistens viel höhere Mieten zahlen als die alteingesessenen Bewohner“, sagte Thomas Abraham von der Marktforschungsfirma Empirica. Außerdem treffen die gestiegenen Mieten einkommensschwache Gruppen weit überdurchschnittlich. „Ein Akademikerpaar kann hohe Kosten für das Wohnen viel besser wegstecken als so mancher Rentner oder einfache Angestellte“, sagte **Mieterbundschef Witzke**.

Die Gefahr der sozialen Spaltung bestätigen bundesweite Zahlen. Die Mietbelastungsquote für die rund 6,6 Millionen Haushalte, die ihre Wohnung 2019 oder später angemietet haben, lag mit 29,5 Prozent um 2,7 Prozentpunkte höher als für die rund 2,7 Millionen Haushalte, die ihren Mietvertrag vor 1999 abgeschlossen haben. Sie geben „nur“ 26,8 Prozent für das Wohnen aus.

Unter den 19,9 Millionen Mieterhaushalten in Deutschland haben 3,1 Millionen sogar eine Belastung von mehr als 40 Prozent. 1,5 Millionen Haushalte gaben mindestens die Hälfte ihres Einkommens für Kaltmiete und verbrauchsunabhängige Betriebskosten aus. Man kann

es also so zusammenfassen: „Neu zuziehende Bürger mit niedrigem Einkommen sind von hohen Mieten am meisten betroffen“, so **Witzke**.

SPD-Politikerin Martens dringt darauf, mehr Sozialwohnungen in Großstädten zu bauen. Sie fordert, dass der Bund stärker gegen Mietpreiswucher und Indexmieten vorgeht: „Es ist existenziell, die Menschen vor explodierenden Mieten und übermäßiger Belastung zu schützen.“ **Mieterbundschef Witzke** sagte, die Menschen sollten sich informieren, ob sie von der Reform des Wohngeldes profitieren. Dies bestätigt Abraham: „Früher waren rund 600.000 Menschen berechtigt, nun sind es rund zwei Millionen. Diese Möglichkeit zu nutzen, kann vielen Bürgern helfen.“

Ein Sprecher von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) betonte, die durchschnittliche Bruttokaltmiete liege im Land um rund 3,5 Prozent niedriger als im Bundesschnitt: „Damit ist das Wohnen von der absoluten Zahl her betrachtet günstiger.“ Zudem gelte grundsätzlich, dass ein Haushalt nicht mehr als 30 Prozent seines Einkommens für Miete ausgeben solle: „Nordrhein-Westfalen liegt darunter.“ Im Detail könne das Bauministerium die Zahlen des Statistikamtes nicht nachvollziehen.

Als weitere Option, um den hohen Mieten zu entgehen, bietet sich an, ins Umland umzuziehen. Aber im Rhein-Kreis Neuss etwa liegen die Mieten auch schon bei 9,30 Euro pro Quadratmeter. Als letzte Möglichkeit bleibt, Eigentum zu erwerben. „Für Gutverdiener mit viel Eigenkapital mag das eine Option sein“, sagte Experte Abraham, „aber die stark gestiegenen Zinsen erschweren den meisten schon sehr den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses.“



## Mieter können CO<sub>2</sub>-Abgabe teilen: Recht nutzen

Düsseldorfer Anzeiger

22.09.2023: Mieterinnen und Mieter zahlen die so genannte Kohlendioxidabgabe seit Jahresbeginn nicht mehr allein, sondern teilen sie sich mit den Vermietern. Darauf weist jetzt der **Mieterbund NRW** in Düsseldorf hin. „Es ist aber auch wichtig, dass die Menschen dieses Recht nutzen“, sagt dessen Vorsitzender **Hans-Jochem Witzke**.

**Witzke** erwartet in den nächsten Monaten zunehmend Heizkostenabrechnungen, die Zeiträume beinhalten, in denen die CO<sub>2</sub>-Abgabe nicht mehr ausschließlich von der Mieterseite zu tragen war. Dies sei aktuell insbesondere dann der Fall, wenn unterjährig abgerechnet werde, weil im laufenden Jahr die Wohnung gewechselt wird. „Das CO<sub>2</sub>-Aufteilungsgesetz geht zumindest einen Schritt dahin, dass die Eigentümer, deren alleinige Entscheidung es ist, wie viel Treibhausgase eine Heizanlage verursacht, an den Kosten beteiligt werden“, so **Witzke** weiter. Es ist wichtig, dass die Menschen dieses Recht auch nutzen, denn Erfahrungen aus anderen Gebieten, etwa bei der Mietpreisbremse, zeigen leider, dass nur ein Bruchteil der Berechtigten seine Mieterrechte tatsächlich geltend macht.“ Daher sein Rat: Die Abrechnungen besonders intensiv überprüfen! In einigen Fällen dürften Mieter auch Rechnungen an die Vermieterseite schicken, um sie zu beteiligen.

Die individuelle Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten obliegt, so der **Mieterbund**, in der Regel dem Vermieter und wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durchgeführt. Zahlreiche MieterInnen versorgen sich aber selbst mit Wärme und Warmwasser, etwa durch eine Gasetagenheizung. Sie bekommen die Rechnung häufig unmittelbar vom Versorger mit Gas oder Fernwärme. Hier besteht der Anspruch, anschließend ihren Vermieter auf Erstattung seines Anteils an den Kohlendioxidkosten in Anspruch zu nehmen.

Zur Hilfe und Kontrolle der Versorgerrechnungen gibt es einen Online-Rechner des Bundeswirtschaftsministeriums, der über die Internetseite [www.mieterbund-nrw.de](http://www.mieterbund-nrw.de) erreichbar ist.

Das Aufteilungsgesetz beruhe auf einem komplizierten Stufenmodell, nach dem, je nach CO<sub>2</sub>-Ausstoß, zwischen Null und 90 Prozent der Kohlendioxid-Abgabe vom Vermieter zu tragen seien. Nach Forderungen des **Mieterbundes** sollten Mieterinnen und Mieter komplett von dieser Abgabe entlastet werden, „denn das Ziel des Gesetzes – über die Bepreisung eine Motivation zu schaffen, für energiesparende Heizungen zu sorgen – kann nur der Vermieter erreichen. Die jetzige Rechtslage stellt allenfalls einen Kompromiss dar“, erklärt **Witzke**.



## Vermieterinnen und Vermieter müssen sich am CO<sub>2</sub>-Preis beteiligen!

**Für Abrechnungszeiträume ab dem 01.01.2023 gilt die Aufteilung des Kohlendioxid-aufteilungsgesetzes. Mieterinnen und Mieter zahlen die Abgabe nicht mehr allein, sondern teilen sie sich mit den Vermietern. Deshalb sollten sie ihre Abrechnungen besonders intensiv überprüfen. In einigen Fällen dürfen Mieter auch Rechnungen an die Vermieterseite schicken, um sie zu beteiligen.**

Pressemitteilung des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

20.09.2023: Der **Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen** weist darauf hin, dass in den nächsten Monaten zunehmend Heizkostenabrechnungen zu erwarten sind, die Zeiträume beinhalten, in denen die CO<sub>2</sub>-Abgabe nicht mehr ausschließlich von der Mieterseite zu tragen war. Das ist aktuell insbesondere dann der Fall, wenn unterjährig abgerechnet wird, z.B. weil im laufenden Jahr die Wohnung gewechselt wird.

„Das CO<sub>2</sub>-Aufteilungsgesetz geht zumindest einen Schritt dahin, dass die Eigentümer, deren alleinige Entscheidung es ist, wie viel Treibhausgase eine Heizanlage verursacht, an den Kosten beteiligt werden. Es ist wichtig, dass die Menschen dieses Recht auch nutzen“, sagt **Hans-Jochem Witzke**, Vorsitzender des **Deutschen Mieterbundes NRW**. „Erfahrungen aus anderen Gebieten, beispielsweise bei der Mietpreisbremse zeigen aber leider, dass nur ein Bruchteil der Berechtigten seine Mieterrechte tatsächlich geltend macht.“

Die individuelle Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten obliegt in der Regel dem Vermieter und wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durchgeführt. Zahlreiche Mieter versorgen sich aber selbst mit Wärme und Warmwasser, etwa durch eine Gasetagenheizung. Sie bekommen die Rechnung häufig unmittelbar vom Versorger mit Gas oder Fernwärme. Hier besteht der Anspruch, anschließend ihren Vermieter auf Erstattung seines Anteils an den Kohlendioxidkosten in Anspruch zu nehmen.

Das Aufteilungsgesetz beruht auf einem komplizierten Stufenmodell, nach dem, je nach CO<sub>2</sub>-Ausstoß, zwischen Null und 90 % der Kohlendioxid-Abgabe vom Vermieter zu tragen sind. Nach der Forderung des **DMB NRW** sollten Mieterinnen und Mieter komplett von dieser Abgabe entlastet werden, „denn das Ziel des Gesetzes – über die Bepreisung eine Motivation zu schaffen, für energiesparende Heizungen zu sorgen – kann nur der Vermieter erreichen. Die jetzige Rechtslage stellt allenfalls einen Kompromiss dar“, erklärt **Witzke** weiter.

Für die Berechnung sollen die Versorgerrechnungen entsprechende Hinweise enthalten. Es gibt zur Hilfe und Kontrolle einen Online-Rechner des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, der über die Internetseite des **Deutschen Mieterbundes NRW** erreichbar ist, außerdem können sich Mieterinnen und Mieter bei einem der 48 örtlichen DMB-Mietervereine in NRW beraten lassen.