



Vom Landtag zu Eon: Am 24. November demonstrierte das Aktionsbündnis der Viterra-Mieter gegen die Privatisierungen und für mehr Mieterschutz.

„Haben Sie uns vergessen?“

E.on lässt protestierende Mieter eiskalt abblitzen

Sie kamen aus Dortmund, Gelsenkirchen, Herne, Essen... Sie brachten die Sorge um die Zukunft ihrer Wohnungen und Siedlungen mit. Und Zorn auf eine Wohnungswirtschaft, der soziale Verpflichtungen und regionale Traditionen nichts, Privatisierungs-Profit alles sind.

Am 24. November demonstrierten etwa 150 VertreterInnen der Viterra-Mieter aus dem Ruhrgebiet vor dem Landtag. Nicht viel. Aber: die Spitze eines Eisberges und Ausdruck einer Bedrohung, die nicht nur die gerade betroffenen Viterra-Mieter, sondern das ganze Land betrifft. Denn längst ist aus den Privatisierungs-Strategien der Viterra ein gewaltige Welle geworden. Über 150.000 Werkwohnungen wechselten im vergangenen Jahr den Besitzer. Alle sind sie nun Handelsmasse im internationalen Spekulationsgeschäft. Ein Ende ist nicht abzusehen.

Die protestierenden Mieter berichteten über Druck und Mietermobbing in ihren Siedlungen. Über Verkaufsagenten, die alte Nachbarn mit Falschaussagen über ihre Rechte zum Kauf treiben. Oder über einst gute Nachbarn und Kollegen, die sich nach dem Kauf eines Hauses plötzlich als Grundherren aufspielten. Sie berichteten aber auch über den hartnäckigen Kampf für genossenschaftliche Lösungen in Gelsenkirchen und Oberhausen, über Teilerfolge bei der Sicherung von Belegungsrechten. Und sie forderten politische Konsequenzen. Die Einfüh-

rung einer Kündigungssperrfrist auch bei Hausverkäufen gehört dazu. Und die Einstellung der Privatisierungssubventionen durch die Eigenheimzulage.

Die Sprecher der Landtagsfraktionen und Wohnungsbauminister Vesper diskutierten vor dem Landtag mit den Mietern. Erneut verwiesen sie auf die Landtagsentschließung zur sozialverträglichen Privatisierung. Vesper versprach, kritische Berichte über die Umsetzung der Selbstverpflichtung der Viterra zu prüfen und die Belegrechte der Kohle zu klären. Aber konkrete Vorschläge darüber hinaus hatten die Politiker kaum. Die Landesregierung hat eine Broschüre mit Infos zur Mieterrechten herausgebracht. Außerdem wird gemeinsam mit den Mietern eine Tagung geplant.

Später, etwas weiter unten am Rhein, vor der Eon-Hauptverwaltung - der Konzern-Mutter der Viterra - war von Dialogbereitschaft nichts zu spüren. „Haben Sie uns vergessen? Hier sind Ihre Mieter. Sie sind verantwortlich für das, was mit uns geschieht. Kommen Sie raus, wenn Ihnen Ihre Mieter noch etwas bedeuten“, forderte Helmut Lierhaus vom Mieterverein Dortmund über Megaphon. Und die Mieter unterstützten ihn lautstark.

Aber mehr als eine Unterredung mit einem Viterra-Vertreter im Foyer der Verwaltung war nicht zu bekommen. Eiskalt zeigte Eon, dass Mieter im Handelshaus keine bevorzugten Kunden sind.

STADTUMBAU - MIT WEM?

Im November gab die Landesregierung den Startschuss zum „Stadtumbau West“. Mit 34 Millionen Euro für 32 städtebauliche Projekte soll „negativen Auswirkungen“ des Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung begegnet werden. Zur gleichen Zeit hat die industrie-verbundene Wohnungswirtschaft in NRW endgültig klar gemacht, welches Umbauprogramm SIE fährt: Rückzug aus dem Ruhrgebiet, Verkauf an verängstigte Mieter, windige Umwandler und internationale Finanzfonds. Die Struktur werksverbundener Vermieter im Ruhrgebiet existiert nicht mehr. Wie aber können Land und Kommunen mit den neuen Groß- und Kleingrundbesitzern einen sozialen Stadtumbau gestalten?

Was die Privatisierungen anbelangt, hat sich die Politik im letzten Jahr um Rhetorik und Appelle verdient gemacht. Das war löblich, aber es reicht nicht. Die Situation ist neu, mit globaler Immobilienspekulation solchen Ausmaßes hatten wir es bislang noch nicht zu tun. Wenn die Substanz der ganzen Region binnen Monaten zur Handelsware mutiert, muss der Gesetzgeber ran.

Welche zusätzlichen Mieterrechte brauchen wir, wenn Privatisierung zum Massengeschäft wird? Wie bringt man die Großeigentümer zu verantwortlichem Handeln? Wie schützt man die oft überforderten Einzelkäufer vor Hausherrenwahn und Schrottimobilien? Wie viele Mietwohnungen brauchen wir noch? Wie rettet man die Wohnsiedlungen vor den sicheren Pleiten der Zukunft? Mietrecht, Wohnraumförderung, Wirtschafts- und Planungsrecht, kommunale Prioritäten... Alles muss auf den Prüfstand.

K.U.

ThyssenKrupp und Viterra Finanzgeschäfte gegen die Mieter	S. 2
Kohle und Stahl: Mieterschutz durch Belegungsrechte	S. 3
Vor der Landtagswahl: Zwischen Markt-Freiheit und Stadtumbau	S. 4-5
Guter Tipp zur Wohnkostensenkung? Ratgeber zur Untermiete	S. 6-7

Kommt doch noch: Die kurze Kündigungsfrist

Nach langem Zögern hat die Bundesregierung am 3. November doch noch die Nachbesserung der Mietrechtsreform beschlossen. Inzwischen liegt ein Gesetzentwurf vor, der sicherstellen soll, dass die kurze, dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter dann immer gilt, wenn etwas Anderes nicht durch Individualvereinbarung im Mietvertrag geregelt ist.

Dies war bereits das Ziel der Reform von 2001. Die Formulierung war jedoch so unglücklich gewählt, dass viele Gerichte, zuletzt auch der Bundesgerichtshof, die alten, längeren Fristen für weiter wirksam erklärt hatten, auch wenn sie nur in einer Formulklausel im Mietvertrag erwähnt wurden.

Nun hat der Bundestag das Wort.

Eigenheimzulage bleibt

Die von der rot-grünen Bundesregierung beschlossene Abschaffung der Eigenheimzulage ist erneut am Veto des Bundesrates gescheitert.

Mit den Stimmen der CDU-geführten Länder hat die Länderkammer dem vom Bundestag mehrheitlich beschlossenen „Gesetz zur finanziellen Unterstützung der Innovationsoffensive durch Abschaffung der Eigenheimzulage“ Ende November die Zustimmung verweigert. Auch in der Vergangenheit hatte die CDU ihre Mehrheit im Bundesrat stets dazu genutzt, die rot-grünen Versuche zur Abschaffung dieser 11-Mrd.-Euro-Subvention zu blockieren.

Saarlands Ministerpräsident Peter Müller signalisierte jedoch Gesprächsbereitschaft für das nun erneut folgende Vermittlungsverfahren. Die Zulage solle nicht abgeschafft, aber verändert werden.

Energiepass kommt

Die Vorlage einer neuen Energie-sparverordnung durch die Bundesregierung steht unmittelbar bevor. Sie soll die Einführung des Energiepasses regeln, der nach EU-Verordnung ab 2006 Bauherren, Käufern und Mietern Auskunft über den Energiebedarf eines Hauses oder einer Wohnung geben soll. Dazu werden die Immobilien in Energieklassen ähnlich denen, die es heute schon für Kühlschränke oder Waschmaschinen gibt, eingeteilt werden.

Verkauf von ThyssenKrupp und Viterra

Standbeine für Abzocker

Im Jahr 2004 wechselten über 150.000 Wohnungen im Ruhrgebiet den Besitzer - und ein Ende ist nicht abzusehen. Die neuen Immobilienkraken setzen auf Einzelverkauf und Börsengeschäfte.

Jüngster Coup ist der Verkauf der Wohnungs-Töchter von ThyssenKrupp (48.000 Wohnungen) und RWE (4500 Wohnungen). Zu ThyssenKrupp gehören zahlreiche Werkswohnungen, teilweise in den gleichen Stadtgebieten, die schon von den Privatisierungen der Viterra belastet sind. Käufer von ThyssenKrupp ist ein Konsortium von Morgan Stanley und deutschen Anlegern. Zwar haben die Aufkäufer inzwischen versichert, für die Mieter werde sich nichts ändern. Fakt ist aber, dass im Kaufvertrag keine Schutzbestimmungen für Mieter und Beschäftigte verankert sind. Die Hoffnung, mit den Schutzbestimmungen beim Verkauf der bundeseigenen Gagfah im letzten Jahr seien soziale Maßstäbe auch für die Privatwirtschaft gesetzt worden, hat getrogen. Der Verzicht auf Schutzbestimmungen erklärt vielleicht auch den im Vergleich zur Gagfah hohen Kaufpreis von 2,1 Mrd Euro.

Schutzbestimmungen ja oder nein: Alle neuen Anleger verwandeln die ehemaligen Vermietungsgesellschaften in Handelshäuser. Das ist auch bei der Gagfah so, wo jetzt Fortress-Manager aus den USA die Lage sichten. Mit der Vermietung allein lassen sich die hohen Renditeerwartungen der internationalen Anleger nicht erfüllen. Mit ihren beispiellosen Verkaufsbemühungen hat vor allem die Viterra in den letzten Jahren gezeigt, wie man aus dem vernachlässigten Werkswohnungsbestand im Ruhrgebiet Profite schlägt. Das treibt den Preis für die Viterra selbst in die Höhe: Die Braut schmückt sich.

Bis Mai will E.on die Viterra (bundesweit 150.000 Wohnungen, darunter noch die Hälfte im Ruhrgebiet) nun endgültig versilbern. Neben einem Börsengang kommen mehrere internationale Kapitalfonds in Frage, darunter wieder die Bekannten des Gagfah-Pokers: Fortress und Terra Firma. Der Wert der gesamten Viterra wird auf fünf bis sechs Mrd. Euro geschätzt. Nach dem bedingungslosen Verkauf von ThyssenKrupp ist kaum zu erwarten, dass bei den Verkaufsverhandlungen irgend etwas anderes eine Rolle spielt als Geld.

Erklärungsbedürftig ist, warum sich die internationalen Fonds auf einmal so brennend für den deutschen Markt inte-



Hauptverantwortlich für den Ausverkauf der Werkswohnungen: E.on. Zentrale in Düsseldorf.

ressieren. Da ist zum einen die - teilweise geschickt inszenierte - Konkurrenz. Es gilt das Motto „Dabei sein ist alles“, um Marktanteile und Standbeine für Folgegeschäfte. Kaum hat die US-amerikanische Fortress die Gagfah gekauft, bemüht sie sich schon um die nächsten Kandidaten. Neben der Viterra ist das die Landesentwicklungsgesellschaft Niedersachsen.

Außerdem haben die Anleger bemerkt, dass die Eigentümerquote in Deutschland im Vergleich zu den USA oder England gering ist. Sie rechnen mit einer hohen Weiterverkaufsquote zu guten Preisen. Ob sie dabei die langfristige Entwicklung auf den Immobilienmärkten - und die Wirkungen eines Überangebotes - tatsächlich realistisch einschätzen, ist fraglich. Aber darauf kommt es ihnen vielleicht auch gar nicht an. Die internationalen Fonds rechnen nur über wenige Jahre und außerdem ist Risiko ihr Geschäft. Fortress überlegt gerade, sich auch in Deutschland verstärkt auf Kredite zu hohen Zinsen zu orientieren. Bei zweistelligen Zinssätzen sollen Eigenkapitalrenditen zwischen 30 und 40 Prozent erwirtschaftet werden.

Schon beginnen die Newcomer ihre Marktmacht in politische Münze zu verwandeln. So fordert Fortress zusammen mit Banken und Unternehmen die Einführung steuerbegünstigter Immobilien-trusts (REITs) nach US-amerikanischem Vorbild. Diese Fonds schütten ihre Gewinne fast vollständig aus und sind weitgehend von der Steuer befreit. Noch in diesem Jahr will das Finanzministerium über die Einführung entscheiden. Sollte es so weit kommen, wollen sowohl Fortress als auch Eon ihre Wohnimmobilien an die Börse bringen. ku

Privatisierung von Werkswohnungen bei Bergbau und Stahl

Mieterschutz durch Belegungsrechte

Nach zahlreichen Verhandlungen - auch mit Unterstützung des Landes - haben Mieterinitiativen Nachbesserungen im Mieterschutz bergbauangehöriger Mieter erreicht. Zwischen der Viterra AG und der Gesellschaft zur Sicherung der Bergarbeiterwohnungen (GSB) wurden neue Privatisierungsgrundsätze vereinbart, die über die bestehenden Rahmenvereinbarung hinaus gehen. Auch im Stahlbereich gelten Belegungsrechte.

Bislang galten erweiterte Kündigungsrechte für Bergbauangehörige nur in solchen Wohnungen, die noch einer Belegungsbindung des Bergbaus unterliegen. Im Zuge des Zechensterbens waren aber tausende Belegungsrechte aufgegeben worden. Als die Privatisierungen begannen, wurde klar, dass damit auch Mieterrechte aufgegeben wurden.

Heinz-Jürgen Grobelny, Sprecher des Mieterbeirates Dortmund-Obereving, ließ nicht locker. „Wir wurden fast täglich auf der Straße angesprochen. Bin ich jetzt geschützt oder nicht?“, berichtet Grobelny. „Teilweise lebten in einem Haus geschützte und ungeschützte Mieter nebeneinander, obwohl sie alle einen Anspruch auf Bergbauwohnungen im Sozialplan stehen hatten. Das konnte niemand verstehen. Und deshalb haben wir uns an alle möglichen Stellen gewandt und sind auch auf die Straße gegangen.“

Nach der neuen Regelung sind bei zukünftigen Verkäufen der Viterra oder



Mieteraktivist Heinz-Jürgen Grobelny

der Mira alle belegungsberechtigten Mieter - aktive oder ehemalige Bergbauangehörige - besonders vor Eigenbedarfskündigungen geschützt, wenn sie in einer Wohnung wohnen, über die der Bergbau ein Belegungsrecht ausübt oder früher ausgeübt hat. Dann gilt bei Hausverkäufen ein lebenslanger Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen, bei Umwandlungen ein Schutz ab 65.

Belegungsrechte bei Thyssen

Auch im Stahlbereich - vor allem bei ehemaligen Thyssen-Gesellschaften - bestehen noch zahlreiche Belegungsrechte. Allerdings ist keine staatliche Stelle an ihrer Gestaltung beteiligt. Die Viterra hatte mit den Werken teilweise Regelungen abgesprochen, die denen im Bergbau ähnlich sind. Rechtlich verbindlich ist

aber vor allem ein Vertrag aus dem Jahre 1982, der auf die Aufkäufer der Viterra übergegangen ist und der an Einzelerwerber weitergegeben werden muss.

Die Belegungsrechte haben unter anderem die Wirkung, dass Käufer einer Wohnung diese nicht selbst beziehen können, wenn das zuständige Werk den bisherigen Mieter als belegungsberechtigt benennt. Zumindest (ehemalige) Werksangehörige sind damit gegen Eigenbedarfskündigungen geschützt, wenn sich das Werk für sie einsetzt.

In Witten-Heven hat die Firma Häuserbau auf Drängen der Edelstahl Witten-Krefeld GmbH allen ihren belegungsberechtigten Mietern schriftlich versichert, dass aufgrund der Belegungsrechte eine Kündigung wegen Eigenbedarf ausgeschlossen ist.

Hartz IV in Lünen

Mieter gegen Zwangsumzüge

In Dortmund, Bochum und Witten ist über umfangreiche Zwangsumzüge aufgrund der Hartz IV-Wohnkostenregelung bislang nichts bekannt. Nicht zuletzt die Warnungen der Mieterorganisationen haben das Problem bewusst gemacht. Die Städte haben die Umsetzung der Wohnkostenregelung auf später verschoben und diskutieren zum Teil höhere Wohnkostenpauschalen als bisher für Sozialhilfeempfänger üblich.

Anders in Lünen. Hier wurden von der zuständigen ARGE die Wohnkostengrenzen sogar deutlich gesenkt. Dem Mieterverein Dortmund sind mindestens 11 Fälle von nicht bewilligten Wohnkostenzuschüssen bekannt. Am 25. Janu-

ar gründeten Betroffene eine Initiative, die Kontakt zur ARGE aufnehmen will. Die negativen Bescheide müssten ausgesetzt, die Regelungen geändert werden.

„Die Formscheiben der ARGE gehen auf den Einzelfall gar nicht ein“, kritisiert Helmut Lierhaus vom Mieterverein Dortmund. So sei ein Ehepaar betroffen, dessen behinderter Sohn am Wochenende bei ihnen lebt. Dafür hat das Ehepaar einen Raum extra, mehr als Hartz in Lünen erlaubt. Ähnlich ergeht es einer Mutter, die ihren kleinen Sohn möglichst oft bei sich haben will. Andere scheitern an einer Miete, die 19 Euro zu hoch ist. Lierhaus fordert, dass die Senkung der zulässigen Wohnkosten wieder rückgängig gemacht werden soll.

Vesper warnt

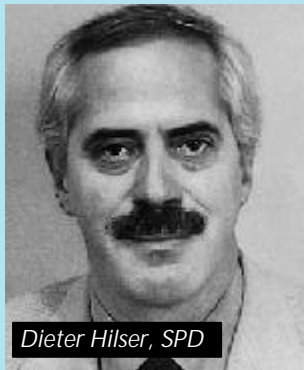
NRW-Wohnungsbau-Minister Michael Vesper warnt vor einem neuen Engpass bei preisgünstigen Mietwohnungen. Der Bedarf an neuen Wohnungen liege bei 60 bis 80.000 pro Jahr. Fertiggestellt wurden 2004 aber weniger als 50.000. In NRW stehen 2005 985 Millionen € für den Bau von 13.500 neuen Sozialwohnungen Wohnungen zur Verfügung, darunter 8.000 Eigentumsmaßnahmen und 4.800 Mietwohnungen. Das ist weit weniger als noch in den 90er Jahren.

Vesper appellierte an die Kommunen, die steigende Bedeutung kommunaler Wohnungspolitik durch Hartz IV zu beachten. Mit Aufforderungen zum Umzug bei zu hoher Miete sollten die Kommunen behutsam umgehen.

Fördermittel Kommt das Regionalbudget?

Es stand im Abschluss-Bericht der Landtags-Enquete „Zukunft der Städte“: Weil sich die Wohnungsmärkte in NRW radikal unterschiedlich entwickeln, müssen die Förderinstrumente regionalisiert werden. Und weil Stadtumbau oder soziale Stadt nicht einfach mit ein paar Millionen für den Wohnungsbau zu machen sind, müssen die unterschiedlichen Fördertöpfe integriert werden. Der scheinbar einfache Lösungsvorschlag: Zusammenschlüsse von Städten erhalten vom Land Budgets für Wohnungsbau, Städtebau und Verkehr und setzten diese nach eigenen Schwerpunktssetzungen ein.

Die CDU hat daraus eine Sofort-Forderung für weniger Landeskontrolle gemacht. Die Landesregierung ist zurückhaltender. „Beim



Dieter Hilser, SPD

Wohnungsbau erhalten die Bewilligungsbehörden schon jetzt Budgets“, betont Wohnungsbauminister Vesper. Bei der Stadtentwicklung müsse man mehr differenzieren.

Dieter Hilser, SPD-Landtagsabgeordneter: „Wir werden erst einmal landesweite Kriterien erarbeiten. Nicht alle Kommunen brauchen die gleiche Unterstützung. Wir müssen wissen, welche Schwerpunkte gesetzt werden, erst dann macht es Sinn mit Kommunen und Regionen Ziele zu vereinbaren, in deren Rahmen sie selbständiger entscheiden können.“

Noch mehr Markt CDU will weniger Kündigungsschutz

Weniger Auflagen und Regeln, weniger direkte Mietwohnungsförderung, mehr Eigentum und mehr lokale Vollmachten, kurz: mehr Markt und weniger Staat. Das ist seit langem die erklärte Wohnungspolitik von CDU und FDP in NRW. Mit zahlreichen Anträgen im Landtag hat vor allem die CDU in jüngerer Zeit eine solche wirtschaftsliberale Wende immer wieder gefordert. Bei einem Machtwechsel könnten Mieterschutz und der Soziale Wohnungsbau in NRW massiv in Gefahr geraten.

Als am 24. November Mieter vor dem Landtag gegen die Privatisierungen protestierten, wurde im Landtag ein umfangreicher Antrag der CDU zur Wohnungspolitik verhandelt. Darin forderte die CDU ausgerechnet die Abschaffung einer der wichtigsten Hürden gegen die Mietervertreibung. Die Kündigungssperrfrist von bis zu 8 Jahren nach Umwandlung in Eigentum ist nach Ansicht von CDU und FDP überflüssig. Der Kündigungsschutz des Bundes reiche aus. Der Verunsicherung der Mieter wirke man mit „freiwilligen Selbstverpflichtungen“ der Unternehmen, wie sie von der Landtagsentschließung im letzten Jahr befördert wurden, weit besser entgegen.

Dazu meinte NRW-Wohnungsbauminister Michael Vesper: „Sprechen Sie mit den Haushalten, die gerade im Ruhrgebiet eine wahnsinnige Angst vor den Wohnungsverkäufen haben und die in diesen Schutzbestimmungen einen Strohhalm sehen, um ihre Wohnung erhalten zu können.“

Aber nicht nur die gerade erst vom Land neu eingeführ-

te Kündigungssperrfrist ist der CDU ein Dorn im Auge. Sie will auch das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum nur noch für bestimmte Stadtteile zulassen. Entscheiden sollen das die Städte. Bei der Wohnraumförderung gräbt sie ein altes Steckenpferd wieder aus: Durch eine Bundesratsinitiative sollen Versuche mit der sogenannten Subjektförderung erlaubt werden, d.h. direkte Wohnraum-



Bernd Schulte, CDU

förderung soll durch Wohngeld ersetzt werden. Der FDP geht so eine „Experimentierklausel“ nicht weit genug, sie will ganz auf Subjektförderung umstellen. Das wichtigste Argument für solche Systemveränderungen ist seit langem der Vorwurf, die Bauförderung führe zur Konzentration sozialer Problemgruppen. Aber bei Rot-Grün beißt die Opposition auch hier auf Granit.

„Wer benachteiligten Gruppen Zugang zu Wohnraum verschaffen will, braucht auch geeignete Gebäude“, meinen einhellig die Sprecher von SPD und Grünen. Die Wohnraumförderung schaffe mit ihren sozialen, baulichen und ökologischen Standards auch innovative Impulse weit über die geförderten Gebäude hinaus.

Gerade einige dieser Stan-



Vor dem Landtag: Politiker stellen (SPD) Thomas Rommelspacher (Minister Michael Vesper (Grüne)

dards hält die CDU allerdings für „Überreglementierungen“. So möchte sie die Verpflichtung, dass Sozialer Wohnungsbau in der Nähe von Schienenhaltepunkten erfolgen muss, streichen.

Im Übrigen will sie das Eigentum noch stärker fördern, auch für Gruppen mit etwas höherem Einkommen als bis-

Blütenträume

Rommelspacher (Grüne) warnt vor Marktwirtschaft pur

MieterForum: „Seit Jahren werden mehr Eigenheime als Mietwohnungen gefördert. Die CDU will das noch verstärken. Abschied vom Mieterland?“ Rommelspacher: „Ich halte diese Eigentumsideologie für verfehlt. Private Investitionen in Immobilien sind unter Schrumpfbedingungen kein guter Anlagetipp. Es wird noch ein böses Erwachen geben, wenn ein Einfamilienhaus nur noch die Hälfte wert ist. Da werden die Blütenträume der sicheren Anlage platzen. Eigentum wird zur Falle werden. Nicht ohne Grund ist vor Deutschland die Mietwohnungsquote in der Schweiz besonders hoch. Die wissen wie man Geld anlegt.“

MieterForum: „Immer mehr Städte können für den Eigenanteil der Landesförderung

Stadtumbau mit knappen Mitteln Rot-Grün will Förderung behutsam umbauen



Dieter Hilser (SPD) und Helmut Lierhaus (Mieterforum) mit Thomas Rommelspacher (SPD, Gelsenkirchen) bei einer Veranstaltung.

SPD und Grüne halten an der direkten sozialen Wohnraumförderung fest und streben auch wieder einen höheren Anteil der Mietwohnungsförderung an. Der Verkauf der landeseigenen LEG ist ebenso tabu wie ein weiterer Abbau der ohnehin schwachen Instrumente zur Steuerung des Privatisierungsgeschehens. Für große Würfe fehlt das Geld.

Fragt man Fachpolitiker von SPD und Grünen im Landtag nach Erfolgen und Misserfolgen in der Wohnungspolitik, ist von purem Optimismus wenig zu spüren: Der Bevölkerungsschwund, die Wirtschaftskrise, die leeren Kassen und dann noch der Ausverkauf der regionalen Wohnungsunternehmen. Die Herausforderungen für Wohnungs- und Städtebaupolitik sind gewaltig. Aber die Instrumente, die Herausforderungen anzunehmen, sind außerordentlich begrenzt.

sagt Dieter Hilser von der SPD. Sein Ansatz: Die Förderung von Modernisierungen für etwas bessere Einkommensgruppen im Ruhrgebiet soll erleichtert werden. Da die meisten Ruhrstädte wegen der vergleichsweise niedrigen Mieten der Mietenstufe 3 angehören, können sie aber die Extra-Förderungen der Mietenstufe 4 gar nicht abrufen.

Soziales Wohnen für arme Alte

Der Anteil der Mietwohnungsförderung wäre noch schlechter, hätte die Landesregierung nicht bereits ein paar Neuerungen eingeführt. So ist es seit 2003 möglich, auch Wohnumfeldmaßnahmen aus der Sozialbau-Förderung zu bezuschussen. Rommelspacher setzt auch Hoffnungen auf die seit 2004 ermöglichte besondere Förderung des altengerechten Wohnens. „Viele Alte werden in Zukunft ein geringes Einkommen haben und auf Sozialwohnungen angewiesen sein. Da es sich hier nicht um die von den Investoren befürchteten problematischen Mieter handelt, rechne ich mit besserer Nachfrage.“

Globalisierungsfall

Aber was bringen ein paar zukunftsfähige Projekte, wenn zugleich ganze Stadtteile zu Spekulationsobjekten globaler Anlagefonds werden? Rommelspacher spricht von einer „unerwarteten Dramatik“: „Das internationale Finanzkapital in diesem Ausmaß in den Wohnungsmarkt

eindringt, hätte vor ein paar Jahren noch niemand gedacht. Ich bin kein Anti-Kapitalist. Aber man muss fragen: Wem dient das?“ Rommelspacher ist froh, dass „Rot-Grün mit den Kriterien zur sozialverträglichen Privatisierung wenigstens eine politische Debatte ausgelöst hat. Und zwar gegen heftigste Widerstände.“ Dem pflichtet Dieter Hilser bei: „Der Kriterienkatalog ist eine Hilfe und Unterstützung für privatisierungsbedrohte Mieter, auch wenn das die Probleme natürlich nicht lösen kann.“

Wir stellen die richtigen Weichen, aber es reicht nicht.“ Diese Aussage trifft auch auf die Städtebauförderung zu. Im letzten Jahr wurde der Startschuss zum „Stadtumbau West“ gegeben, dem Großvorhaben einer Stadtentwicklung unter den Bedingungen der Schrumpfung. „Angesichts der finanziellen Rahmenbedingungen ist es ein Erfolg, auch wenn wir nur kleine Summen bewegen“, sagt Rommelspacher.

Die Zeit der Glitzerprojekte ist vorbei

Dass überhaupt noch gehandelt werden kann, liegt an wenigen Faktoren: Da ist zum einen das vor Streichungen geschützte Sondervermögen für den Wohnungsbau plus das Aufkommen aus der Fehllegerabgabe. Im Städtebau ist die Ko-Förderung aus Bundes- und EU-Mitteln für den Stadtumbau und das Programm „Soziale Stadt“ immer wichtiger geworden.

„Das bedeutet auch eine Schwerpunktverlagerung“, sagt Rommelspacher. „Die Zeit der Glitzerprojekte ist vorbei. Jetzt dreht sich alles um soziale Probleme in den Städten.“

her. Dies würde angesichts der knappen Mittel aber auf das Ende der sozialen Mietwohnungsbau-Förderung hinauslaufen.

Gern wirft die CDU der Regierung auch wohnungspolitische „Tatenlosigkeit“ vor. Aber nicht nur Minister Vesper vermisst bei ihren Vorschlägen Kompetenz.

den platzten



Thomas Rommelspacher, Mitglied Bündnis 90/Die Grünen

icht aufkommen. Laufen die Programme ins Leere?“

Rommelspacher: „Da kann die Bezirksregierungen Ausnahmen machen. Grundsätzlich aber kann das Land auf den kommunalen Eigenanteil nicht verzichten. Da würde dann ja auch weniger übrig bleiben.“

Die Krise der öffentlichen und kommunalen Finanzen kann man so nicht lösen.

Der Elitenkonsens, dass der Staat arm sein muss, hat zu dieser Krise beigetragen. Mehr Staatsabbau geht nicht.“

Sozialbau unpopulär?

„Bei 8 bis 900 Mio. Euro im Jahr geben wir mehr Geld für die soziale Wohnraumförderung aus als jedes andere Bundesland“, sagt der wohnungspolitische Sprecher der Grünen im Landtag, Thomas Rommelspacher. Aber, dann kommt es gleich, das Aber: „Die Akzeptanz des Sozialen Wohnungsbaus bei den Investoren ist schlecht. Deshalb hat sich der Schwerpunkt immer mehr auf die Eigentumsförderung konzentriert. Das ist bedauerlich, vor allem weil wir für den Stadtumbau West die wichtigen Instrumente der Wohnraumförderung brauchen würden. Etwa für die Zusammenlegung kleiner Wohnungen.“

Zwar bekennt sich Rot-Grün auch zu der sozialen Eigenheimförderung und ist stolz auf Familien-Eigenheime auf Brachflächen. Aber: „Wir wollen den Anteil der Förderung von Mietwohnungen wieder etwas erhöhen“

Ratgeber Untermiete

Arbeitslosigkeit oder das Ende einer Partnerschaft haben oft zur Folge, dass man die bisherige Wohnung gerne behalten, sich diese aber nicht mehr leisten kann. Die Aufnahme einer anderen Person in die Wohnung – mietrechtlich Untervermietung genannt – könnte dann eine Alternative sein. Aktuell stellt sich vor allem für Hartz IV-Betroffene die Frage, ob eine Untervermietung - oder das Wohnen zur Untermiete - sinnvoll ist, um die eigenen Wohnkosten zu reduzieren oder Ansprüche zu sichern. Fragt sich, wann und wie ein Mieter untervermieten kann und darf.

Wer als Mieterin jemandem ein Zimmer oder die ganze Wohnung überlassen will, benötigt dafür nach § 540 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Regel die Erlaubnis des Vermieters. Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Vermieter verpflichtet, die Erlaubnis zu erteilen. Bei nicht zulässigem Vorgehen kann aber auch eine fristlose Kündigung die Folge sein. Deshalb ist es wichtig, sich frühzeitig Klarheit über die rechtliche Situation zu verschaffen.

Erlaubnis einholen

Jede Überlassung der Wohnung oder eines Teils davon an andere Personen muss erst vom Vermieter erlaubt sein, ganz gleich ob dafür Untermiete verlangt wird oder nicht. Aber es gelten die folgenden Ausnahmen:

- ➔ Familienangehörige dürfen ohne Erlaubnis aufgenommen werden, wenn sie zum engsten Familienkreis gehören: Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, Kinder und Eltern. Bereits Geschwister zählen zu den Personen, die nur mit Erlaubnis des Vermieters aufgenommen werden dürfen. Ob alle übrigen Lebenspartner Ehegatten gleichstellt werden, ist von Gericht zu Gericht unterschiedlich; überwiegend wird von einer Erlaubnisbedürftigkeit der Aufnahme ausgegangen.
- ➔ Besuch darf beliebig oft empfangen und auch längere Zeit beherbergt werden, sofern kein Daueraufenthalt daraus wird. Im Einzelfall kann die Abgrenzung zur Untermiete schwierig sein. Die Wertung hängt nicht allein von der Dauer des Aufenthaltes ab. So besteht schon vom ersten Tag an ein Untermietverhältnis, wenn der „Besuch“ mit Sack und Pack einzieht. Andererseits kann je nach Anlass ein Besuch im Ausnahmefall auch mehrere Monate dauern.

Ganze Wohnung oder Teil?

Es gibt keinen gesetzlichen Anspruch auf Untervermietung der ganzen Wohnung. Das gilt auch bei Überlassung an

Ehepartner oder Kinder, selbst wenn die Mieterin die Wohnung bisher zusammen mit den betreffenden Personen bewohnt hat. Um eine Gesamtüberlassung der Wohnung handelt es sich auch immer dann, wenn die letzte Hauptmieterin aus einer Wohngemeinschaft auszieht. Die ganze Wohnung kann nur dann anderen überlassen werden, wenn der Vermieter damit einverstanden ist; sein Einverständnis erzwingen kann man nicht.

Anspruch auf Genehmigung

Es gibt Situationen, in denen der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung erteilen muss. Ein Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- ➔ Ein Hauptmieter muss noch in der Wohnung wohnen. Problematisch ist deshalb die Untervermietung während eines längeren Auslandsaufenthaltes. Bitte lassen Sie sich in solchen Fällen unbedingt beraten.
- ➔ Es wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet, also nur eines von mehreren Zimmern, oder die ganze Wohnung wird mit jemandem geteilt.

➔ Der/die Mieter/in hat ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung. Der Bundesgerichtshof lässt hierfür alle vernünftigen Gründe wirtschaftlicher und persönlicher Natur gelten, sofern sie nur den Wunsch nach Untervermietung nachvollziehbar erscheinen lassen (s. unten).

➔ Das berechtigte Interesse ist erst **nach** Abschluss des Mietvertrages entstanden. Selbst wenn ein Mieter ohne Untervermietung nicht in der Lage ist, die Miete zu bezahlen, kann er eine Untermieterlaubnis nicht erzwingen, wenn das schon bei Vertragsabschluss so war.

➔ Die Untervermietung muss für den Vermieter zumutbar sein. Praktisch kann der Vermieter die Erlaubnis nur in zwei Fällen mit dieser Begründung verweigern: Wenn die Wohnung überbelegt sein würde (Faustregel: maximal eine Person pro Zimmer) oder wenn die konkrete Untermieterin als unzumutbar gilt. Hierfür reicht es aber nicht, dass der Vermieter etwas gegen diese Person hat; es muss objektiv nachvollziehbare Gründe geben. Beispiel: Der vorgeschlagene Untermieter ist für ständige Lärmbelästigungen bekannt, oder hat einen Nachbarn oder den Vermieter schon einmal tätlich angegriffen.

➔ Bei Sozialwohnungen gilt zusätzlich § 21 Wohnungsbindungsgesetz: Mehr als die Hälfte der Wohnfläche (Gemeinschaftsflächen zählen anteilig) darf nur untervermietet werden, wenn die Untermieterin einen Wohnberechtigungsschein hat.

--- MUSTERBRIEF ---

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich möchte ab ein Zimmer meiner Wohnung an Herrn/Frau(Name, Geburtsdatum und Beruf) überlassen. Hierfür bitte ich um Ihre Erlaubnis. Mein Interesse an der Überlassung ergibt sich aus folgenden Gründen:

(Beispiel 1)

Mein bisheriger Mitbewohner, Herr ist ausgezogen, so dass sich meine Mietkosten erheblich erhöht haben. Ich möchte mir diese Kosten weiterhin teilen und auch die bisherige gemeinsame Wohnform beibehalten.

(Beispiel 2)

Bei Herrn handelt es sich um meinen Lebensgefährten. Ich möchte ihn in die Wohnung aufnehmen, weil wir in Zukunft zusammenleben wollen.

Ich bitte Sie, mir die Untermieterlaubnis (bis zum...) zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Was ist ein „berechtigtes Interesse“?

Ein berechtigtes Interesse an Untervermietung besteht u.a. in folgenden Fällen:

➔ Die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner soll mit in die Wohnung aufgenommen werden. Das gilt uneingeschränkt auch für gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften.

➔ Das Einkommen hat sich spürbar verschlechtert, z.B. durch Arbeitslosigkeit oder Aufnahme einer Ausbildung.

➔ Ein bisheriger Mitbewohner zieht aus und der Mieter möchte jemanden in die Wohnung aufnehmen, um sich weiterhin die Miete teilen zu können oder um die gewohnte gemeinschaftliche Wohnform weiterzuführen. Ob die ausziehende Person eine weitere Hauptmieterin ist oder eine Untermieterin, für die schon eine Untermieterlaubnis bestand, macht dabei keinen Unterschied.

➔ Ein alleinerziehender Elternteil möchte eine weitere Person aufnehmen, um das Kind oder die Kinder gemeinsam zu betreuen.

➔ Das Alleinleben ist nicht die richtige Wohnform und die Mieterin möchte deshalb künftig in Wohngemeinschaft mit anderen Personen wohnen. Objektiv überprüfbare Veränderungen in den äußeren Lebensumständen müssen dargelegt werden können. Diese Anforderungen sind umso strenger, je weniger Zeit seit dem Vertragsabschluss vergangen ist.

➔ Der Mieter hält sich vorübergehend im Ausland oder einer anderen Stadt auf, z.B. studien- oder arbeitsbedingt. Zur Reduzierung der doppelten Mietbelastung soll ein Teil der Wohnung untervermietet werden. Die Rechtsprechung ist in diesen Fällen nicht einheitlich; manche Gerichte gehen bei ständiger Abwesenheit auch von einer Gesamtüberlassung der Wohnung aus. Wichtig ist, dass nur ein Teil der Wohnung überlassen wird. Bei einer Ein-Zimmer-Wohnung scheidet die Untervermietung deshalb von vornherein aus. Problematisch kann es je nach Gericht auch sein, wenn der Mieter z.B. ein ganzes Jahr oder länger fort ist und nicht wenigstens ab und zu zurückkehrt und hierbei ihren verbliebenen Anteil an der Wohnung nutzt.

Beantragung der Erlaubnis

Der Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung besteht immer nur für eine bestimmte Person. Deshalb muss eine konkrete Person (Name, Geburtsdatum und Beruf) benannt werden, die einziehen soll. Außerdem sollte das Schreiben auch die Gründe enthalten,

warum untervermietet werden soll. Für jede neue Untervermietung ist wieder eine neue Erlaubnis erforderlich, es sei denn, der Vermieter hat in der Vergangenheit eine generelle, personenunabhängige Untervermietungs-erlaubnis erteilt.

Unerlaubte Untervermietung

Wenn auf die Genehmigung der Untervermietung kein Anspruch besteht, kann eine unerlaubte Untervermietung zur fristlosen Kündigung durch den Vermieter führen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Vermieter den Mieter vorher unter Setzung einer angemessenen Frist dazu auffordert, die Untervermietung zu beenden. Die herrschende Rechtsprechung geht davon aus, dass nicht gekündigt werden kann, wenn zwar eine ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nicht vorliegt bzw. gar nicht angefordert wurde, aber die Erlaubnis hätte erteilt werden müssen. Es gibt jedoch auch Gerichtsentscheidungen, die eine Kündigung in einem solchen Fall bestätigt haben. Daher in jedem Fall die Erlaubnis zuvor beantragen, um Risiken zu vermeiden!

Der Untermietzuschlag

Speziell für Sozialwohnungen gilt: Der Vermieter darf einen Untermietzuschlag verlangen. Dieser ist festgelegt auf 2,56 €/Monat für eine Person und auf 5,11 €/Monat für zwei oder mehr Personen.

Bei freifinanzierten Wohnungen hat der Vermieter nur dann einen Anspruch auf einen Untermietzuschlag, wenn ihm die Erlaubniserteilung sonst unzumutbar wäre. Es gibt eigentlich nur einen Fall, für den das zutrifft: Der Vermieter legt die Betriebskosten nicht um und wird durch den Mehrverbrauch z.B. für Wasser stärker belastet. Die Höhe des Untermietzuschlags ist gesetzlich nicht festgelegt; mehr als ca. 10 € dürften nicht als angemessen anzusehen sein. Bei Betriebskostenumlage, also meistens, werden die zusätzlichen Kosten in der Betriebskosten-Abrechnung berücksichtigt.

Rechte des Untermieters

Im Verhältnis zum Hauptmieter gilt der gesetzliche Kündigungsschutz mit seinen Fristen. Gegenüber dem Vermieter hat ein Untermieter keinen Anspruch darauf, die Wohnung weiter zu bewohnen, wenn das Hauptmietverhältnis endet. Ebenso gibt es keinen Anspruch auf Übernahme des Hauptmietvertrages. Wer also „nur“ Untermieter ist oder wird, muss sich dieses Risikos bewusst sein.

Urteile zur Untermiete

Aufnahme eines Lebensgefährten

Für die Aufnahme eines Lebensgefährten in eine gemietete Wohnung bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters. Auf die Erteilung der Erlaubnis hat er im Regelfall einen Anspruch. (BGH, VIII ZR 371/02, Urteil vom 5. November 2003)

Anforderungen an die Benennung eines Untermietinteressenten

Teilt der Mieter dem Vermieter zwar den Namen des Untermietinteressenten mit, aber weder eine Anschrift noch eine Telefonnummer, kann das Schweigen des Vermieters auf diese Untervermietungsanfrage nicht als Erlaubnisverweigerung verstanden werden. Dem Mieter steht daher nicht das Sonderkündigungsrecht des BGB § 540 Abs. 1 Satz 2 zu.

LG Berlin, 62 S 341/01, Urteil vom 31. Januar 2002

Formularmäßiger Ausschluss der Untervermietung

Der formularmietvertragliche Ausschluss des Untervermietungsrechts im befristeten Mietverhältnis ist unwirksam. Zur Kündigung ist der Mieter berechtigt, wenn der Vermieter eine begehrte Untervermietung unberechtigt verweigert.

LG Münster, 8 S 87/02, Urteil vom 13. Juni 2002

Untermiete bei anderem Lebensmittelpunkt

Ein berechtigtes Interesse zur teilweisen Untervermietung besteht auch dann, wenn die Wohnung nicht mehr Lebensmittelpunkt des Mieters ist. Eine Untervermietung gegen den erklärten Willen des Vermieters rechtfertigt keine fristlose Kündigung, wenn ein Anspruch auf Untervermietung besteht. **LG Hamburg**, 311 S 5/01, Urteil vom 20. Juli 2001

Generelle Verweigerung einer Untervermietungserlaubnis

Verweigert der Vermieter ganz generell die Untermieterlaubnis unabhängig davon, dass der Mieter keinen konkreten Untermieter genannt hat, kann der Mieter das Recht zu außerordentlichen Kündigung nach BGB § 549 (a.F.) in Anspruch nehmen.

LG Berlin, 67 S 443/00, Urteil vom 28. Mai 2001

Gaspreise:

DMB fordert zu Boykott auf

Der Deutsche Mieterbund (DMB), Dachverband von 350 Mietervereinen, hat zum Boykott der Gaspreiserhöhungen aufgerufen. Die einseitigen Preiserhöhungen seien unbillig im Sinne des § 315 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Es fehle an einer nachvollziehbaren und prüffähigen, vollständigen Offenlegung der Kalkulationsgrundlagen. Schätzungsweise 10 Millionen Haushalte in Deutschland heizen mit Gas.

Zu unterscheiden sei zwischen Gaszentralheizungen und Einzelöfen bzw. Gasetagenheizungen:

Gaszentralheizung

Wird das Mietshaus über eine Gaszentralheizung versorgt, erhält der Mieter einmal im Jahr eine Heizkostenabrechnung seines Vermieters. Preiserhöhungen des Gasversorgers werden erst zu diesem Zeitpunkt für den Mieter erkennbar.

Bei dieser im Mietverhältnis üblichen Konstellation muss der Vermieter nach

Auffassung des Deutschen Mieterbundes die Preiserhöhungen des Versorgers prüfen und ggf. zurückweisen. Vermieter, die untätig bleiben und ohne weiteres auch unberechtigte Preiserhöhungen zahlen, verstoßen gegen das im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerte Wirtschaftlichkeitsgebot. Die überhöhten Energiekosten können dann nicht mit der Jahresabrechnung von den Mietern eingefordert werden.

Etagenheizungen

Besteht zwischen Mieter und Gasversorger ein direktes und unmittelbares Vertragsverhältnis über die Gaslieferung, wie zum Beispiel bei Gasetagenheizungen, kann der Mieter einer Preiserhöhung des Versorgungsunternehmens schriftlich widersprechen. Er muss argumentieren, dass die Erhöhung unbillig, zumindest nicht ausreichend belegt und begründet ist. Er sollte weiter den bisherigen Gaspreis zahlen.



Der DMB empfiehlt allen Mietern, höhere Vorauszahlungen nicht zu akzeptieren und Einzugsermächtigungen gegebenenfalls zu widerrufen und durch Daueraufträge zu ersetzen.

Eine Kündigung oder einen Lieferstopp bräuchten die Mieter nicht zu befürchten. Allerdings empfiehlt der DMB, den Differenzbetrag vorsichtshalber beiseite zu legen - falls das Energieunternehmen mit der Preiserhöhung doch Recht bekommen sollte.

IMPRESSUM

Mieterforum Ruhr ist eine gemeinsame Publikation der Mietervereine Bochum, Dortmund und Witten sowie der Mietergemeinschaft Essen. Sie ist Bestandteil der Mitgliederzeitschriften dieser Vereine, kann aber auch gesondert bezogen werden.

Redaktion: Helmut Lierhaus, Knut Unger (v.i.S.d.P.), Aichard Hoffmann; redaktion@mieterforum-ruhr.de

Erscheinen: quartalsweise
Auflage: 45.000

KONTAKTE

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.,
Brückstraße 58, 44787 Bochum,
0234 / 961140,
info@mieterverein-bochum.de

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.,
Kampstraße 4, 44137 Dortmund,
0231 / 5576560,
info@mieterverein-dortmund.de

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.,
Schillerstr. 13, 58452 Witten, 02302 / 51793, info@mvwit.de

Mietergemeinschaft Essen e.V.,
Steeler Pfad 19, 45307 Essen,
0201 / 7491920,
MGEsseneV@aol.com

Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltungskosten:

Sozialmieten können steigen

Die Mieten in Sozialwohnungen können Anfang 2005 steigen. Ursache sind einige Pauschalen, die in den Kostenmieten enthalten sind, und die zum Januar angehoben wurden. Dabei sind die Regelungen erheblich komplizierter geworden.

Bisher wurden die Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltungskosten, die neben Zins und Tilgung sowie Mietausfallwagnis die Kostenmiete bilden, in Abständen von meist mehreren Jahren der Preisentwicklung angepasst. Wegen der zahlreichen Beschwerden von Wohnungsunternehmen über die oft großen zeitlichen Abstände dieser Anpassungen hat der Gesetzgeber das Verfahren jetzt dynamisiert. Ab 2005 können die Pauschalen jedes Jahr an die offizielle, vom Statistischen Bundesamt ermittelte Inflationsrate - den sogenannten „Preisindex der Lebenshaltungskosten“ - angepasst werden.

Maßgeblich für Anhebungen zum 1. Januar ist dabei immer der Index von Oktober des Vor-vor- bis Oktober des Vorjahres. Eine Ausnahme bildet 2005: In diesem Jahr können die Pauschalen um

die Inflationsrate von Oktober 2001 bis Oktober 2004 angehoben werden.

Für die Mieter hat das Folgen. So steigen die Instandhaltungskosten-Pauschalen

- von 11,50 € auf 12,02 € pro qm in 32 und mehr Jahre alten Wohnungen,
- von 9,00 € auf 9,41 € pro qm in 22 bis 31 Jahre alten Wohnungen,
- und von 7,10 € auf 7,42 € pro qm in jüngeren Wohnungen.

Zusätzlich rücken die „Grenzjahrgänge“ der jüngsten und mittleren Klasse jeweils eine Klasse auf, so dass die Pauschalen in Wohnungen mit Erstbezugsjahr 1983 nun gleich von 7,10 € auf 9,41 € und die von 1973 von 9,00 € auf 12,02 € steigen.

Teurer werden auch die Verwaltungskostenpauschalen: Pro Wohnung und Jahr sind 240,37 € statt bisher 230,00 € und pro Garage 31,35 € statt 30,00 € zu zahlen.

Wer eine 75 qm große Wohnung Baujahr 1979 mit Garage bewohnt, kann sich also insgesamt über eine Mieterhöhung von 50,72 € im Jahr freuen - macht monatlich 4,23 €.