

## Vonovia lässt es im Schlafzimmer blinken

Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen, die Vonovia SE, ist dabei, die Bestände in Baden-Württemberg mit neuartigen Rauchwarnmeldern auszustatten. Mieterinnen und Mieter berichten von blinkenden Geräten im Schlafzimmer und ärgern sich über erhöhte Mieten. Der Mieterverein Stuttgart sieht die Persönlichkeitsrechte der Bewohner verletzt und wirft Vonovia vor, die Geräte nur zu verbauen, um Modernisierungskosten umlegen zu können. Eigentlich sieht die Landesbauordnung in Baden-Württemberg vor, dass Vermieter alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausstatten müssen. „Anstatt alte Rauchwarnmelder zu ersetzen, verbaut Vonovia Hightech-Melder, die angeblich eine Wohnwertverbesserung

darstellen. So können die Kosten für die 136 Euro teuren Geräte auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Für eine Wohnung fallen durch Einbau und Wartung je nach Größe schnell 6 bis 7 Euro pro Monat mehr an. In Zeiten hoher Mieten und teurer Lebensmittel sind solche unnötigen Maßnahmen ein weiterer Griff in den Geldbeutel der Menschen. Viele nehmen die teure Neuerung durch das dauerhafte Blinken als Wohnwertverschlechterung wahr“, so Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mietervereins.

„Wir raten unseren Mitgliedern dringend davon ab, die von Vonovia versendete Datenschutzerklärung zu unterschreiben oder wieder zu widerrufen, falls schon unterschrieben wurde. Vonovia möchte Daten zum Raumklima für drei Jahre speichern und es ist nicht auszuschließen, dass Rückschlüsse über Lüftungsverhalten und Anwesenheit gezogen werden können. Doch die Temperatur im Wohnzimmer oder die Luftfeuchtigkeit im Schlafzimmer gehen den Vermieter nichts an. Da die Geräte auch Daten speichern, wenn die Erklärung nicht unterschrieben wird, stellen sie einen unrechtmäßigen Eingriff in die Privatsphäre dar. Wir fordern die Vonovia auf, in die Jahre gekommene Warnmelder durch gleichwertige Geräte zu ersetzen und in Wohnungen mit Gasetagenheizung oder Gasherd an geeigneter Stelle auf eigene Kosten Geräte mit Kohlenmonoxidwarnfunktion einzubauen“, so Brodda weiter. ■

## Mieterverein sucht Fälle von Umgehung der Mietpreisbremse

Weil gemäß § 549 BGB „Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist“, nicht unter die Mietbegrenzungsvorschriften fällt, werden immer häufiger solche Mietverträge von raffgierigen Vermietern angeboten. Dabei liegt eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch nach einhelliger Ansicht typischerweise bei Hotelzimmern, Ferienwohnungen oder Ferienhäusern vor, die vorübergehend zu Urlaubszwecken gemietet werden.

Maßgeblich ist dabei nicht nur die kurzzeitige Überlassung, es muss auch der besondere Zweck des Gebrauchs gegeben sein, bei dem nicht das Wohnen im Sinne von „zu Hause sein“ im Vordergrund steht. Gegen diese Vorschrift verstoßen viele Anbieter.

Weil viele Mieter nicht wissen, dass der Mietspiegel auch für möblierte Wohnungen gilt, werden sie mit billigen Einrichtungsgegenständen über den Tisch gezogen. Wenn auch Ihnen solche Ver-

träge mit weit überhöhter Miete vorgelegt wurden, informieren Sie bitte per Mail den Vorsitzenden des Mietervereins unter [rgassmann@mieterverein-stuttgart.de](mailto:rgassmann@mieterverein-stuttgart.de).

Zum einen kann die Rechtsabteilung des Mietervereins dann die Herabsetzung Ihrer Miete durchsetzen, zum anderen können anhand solcher an die Öffentlichkeit gebrachter Fälle weitere Mieterinnen und Mieter vor Schaden bewahrt werden. ■

## Nur 14 Prozent der Gebäude sind umfassend saniert

Der Beschluss des Gemeinderats, dass Stuttgart bis 2035 klimaneutral sein soll, geht an der Wirklichkeit der sanierten Wohngebäude völlig vorbei. Dies ist das Ergebnis einer im Auftrag des Stuttgarter Umweltamtes durchgeführten repräsentativen Befragung von privaten und institutionellen Eigentümern.

Zwar haben 46 Prozent der Wohngebäude seit 2007 eine neue Heizung erhalten, doch fast 80 Prozent werden noch mit Gas und zwölf Prozent mit Öl beheizt. Mit Strom heizen vier Prozent und nur knapp fünf Prozent nutzen erneuerbare Energien. Insgesamt sind nur 14 Prozent

der vor 2007 errichteten Wohngebäude in Stuttgart energetisch saniert. Keine Sanierung erfahren haben dagegen 50 Prozent der Gebäude und 20 Prozent gehören in die schlechtesten Energieklassen G und H.

Wollte man zumindest die 15.000 Gebäude der zwei schlechtesten Energieklassen bis 2035 energetisch auf aktuellen Standard bringen, müssten pro Jahr 1.500 Gebäude angepackt werden. Doch insgesamt saniert wurden in den letzten Jahren nur 750 Gebäude jährlich. Eher realistisch ist deshalb, dass nur die Hälfte der schlimmsten Energieschleudern

bis zum Jahr 2035 modernisiert sein wird.

Da fast 50 Prozent der Hauseigentümer 65 Jahre und älter sind, wird die Stadt zudem Lösungen finden müssen, wie diese Zielgruppe interessiert und finanziell angehalten werden kann. Ob die Abschaltung des Gasnetzes 2035 dafür der richtige Weg ist, muss der Gemeinderat diskutieren. Die Ankündigung einer Abschaltung hatte der Abteilungsleiter im Amt für Umweltschutz im Oktober 2024 gemacht. Der Gemeinderat wird kaum riskieren wollen, dass Tausende Haushalte im Kalten sitzen werden. ■

# Raffgierige Vermieter kassieren zwischen 30 und 75 Euro pro Quadratmeter

Unter Ausnutzung von Lücken und Unklarheiten im Mietrecht umgehen Profiteure der Wohnungsnot seit Jahren die Regeln des Mietrechts und speziell der Mietpreisbremse. So werden in Stuttgart für angebliche Kurzzeitvermietungen und einfach möblierte Wohnungen Mietpreise von 76 Euro pro m<sup>2</sup> (25 m<sup>2</sup> für 1.910 Euro zzgl. Endreinigung) verlangt.

Solche Wucherpreise findet man nicht nur im Portal von „agent home“. Das Angebot an möblierten und damit zu meist überbezahlten Wohnungen ist inzwischen so groß, dass vom Portal ImmoScout dafür eine eigene Rubrik eingeführt wurde.

„Der Gesetzentwurf, den Ex-Bundesjustizminister Buschmann zur Mietpreisbremse vorgelegt hat, geht an der Realität dieser überhitzten Wohnungsmärkte vorbei“, sagt Rolf Gaßmann, Landesvorsitzender des Deutschen Mieterbunds Baden-Württemberg. „Statt die Mietpreisbremse zu schärfen und wirksame Sanktionen für Vermieter einzuführen, erhöht der Entwurf sogar noch die Anforderungen für den Erlass der notwendigen Rechtsverordnungen durch die Bundesländer.“

Auch die Begründung hierfür sei schlicht frei erfunden, so

Quelle: Screenshot agenthome.de

Gaßmann: „Obwohl die Mietpreisbremse nicht für die nach dem 1. Oktober 2014 gebauten Wohnungen gilt, begründete Buschmann die zusätzliche Erschwerung im Gesetz damit, dass Investitionen in den Neubau nicht behindert werden dürften. Statt notwendige Reformen zur besseren Wirksamkeit anzugehen, soll die Mietpreisbremse lediglich um drei Jahre bis Ende 2028 verlängert werden (im Koalitionsvertrag war noch eine Verlängerung bis 2029 vereinbart). Die Bundesregierung nimmt damit fälschlich an, dass das Wohnungsproblem bis in vier Jahren gelöst sei – ein ignoranter und gefährlicher Trugschluss angesichts explodierender Mieten und des drastisch einbrechenden Wohnungsneubaus.“

Selbst dort, wo die Mietpreisbremse noch gelten wird, bleiben Mieterhaushalte weiter überhöhten Mietpreisen ausgeliefert, weil die Miet-

preisbremse wegen zahlreicher gesetzlicher Ausnahmen und fehlender Sanktionen bislang kaum Wirkung zeigte. So dürfen sich Mieter nicht auf die Mietpreisbremse berufen, wenn der Vermieter schon vom Vormieter eine rechtswidrig überhöhte Miete kassiert hat.

Seit Jahren fordern die örtlichen Mietervereine und der Deutsche Mieterbund wirksame Sanktionen gegen Vermieter, die das Gesetz missachten. „Obwohl über die Hälfte aller Wohnungsangebote die zulässigen Mietpreise um über 50 Prozent überschreiten, haben die Vermieter keine Konsequenzen zu befürchten“, so Rolf Gaßmann. „Buschmann blockierte den vom Bundesrat beschlossenen Gesetzentwurf zur Ahndung von Mietüberhöhungen und legte seine schützende Hand über Wucherer. Ohne wirksame Sanktionen bleibt die Miet-

preisbremse ein zahnlöser Tiger.“

Dabei bescheinigte eine vom Bundesjustizministerium in Auftrag gegebene Studie zur Wirkung der Mietpreisbremse auf regionalen Wohnungsmärkten nur moderate Effekte. Der Mietanstieg wurde nicht gestoppt, wie es von großen Teilen der Bevölkerung erwartet wurde, heißt es in der Studie.

Die Annahme, dass das Wohnungsproblem bis Ende 2028 gelöst sein wird, ist absurd: „Drei Jahre Verlängerung sind nicht einmal ein Tropfen auf den heißen Stein der explodierenden Wiedervermietungsflächen. Wir brauchen langfristige Lösungen und wirksame Reformen, um Mieter nachhaltig zu schützen“, fordert der DMB. Die zeitliche Befristung der Mietpreisbremse muss endlich aufgehoben werden und Vermieter müssen zu Bußgeldern verpflichtet werden, wenn sie das Gesetz nicht beachten. Zudem sind unsinnige Ausnahmeregelungen zu streichen. Die Umgehung mittels Möblierung und Kurzzeitvermietung ist zu beenden. „Wir brauchen endlich eine Mietpreisbremse, die auch gegenüber raffgierigen Vermietern die Sozialpflichtigkeit des Eigentums durchsetzt“, fordert Gaßmann. ■

## Mieterverein macht Weihnachtspause

Mitarbeiter und Vorstand des Mietervereins Stuttgart wünschen allen Mitgliedern und deren Angehörigen ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins Jahr 2025. Möge das neue Jahr endlich wieder Frieden bringen.

Der Mieterverein macht vom 24. Dezember 2024 bis 1. Januar 2025 Weihnachtspause. Danach sind wir zu den üblichen Geschäftszeiten für Sie da.

Ihr Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mietervereins Stuttgart und Umgebung e.V. ■



Foto: imago images/Bihlmayerfotografie