

# HEILBRONNER MIETERBLATT

HERAUSGEGEBEN VOM MIETERBUND HEILBRONN-FRANKEN E. V.

NR. 45, SEPT. 2021

## Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

An alle unsere Mitglieder:

### **Einladung zur Hauptversammlung 2021**

Nachdem die Versammlung 2020 wegen Corona verschoben wurde, lädt der Mieterbund Heilbronn-Franken e. V. am

**Dienstag, 21. September 2021, um 19 Uhr herzlich ein Saalöffnung 18.30 Uhr**

**Abraham-Gumbel-Saal, Volksbank Heilbronn, Allee 20**



#### Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Bericht des Vorstands, Geschäfts- und Kassenbericht
4. Bericht der Revisorinnen
5. Aussprache zu Punkt 2 und 3
6. Entlastung des Vorstands
7. Wahlen: Vorstand und Revisoren
8. Anträge
9. Aktuelle Themen des Mietrechts
10. Verschiedenes

#### Musikalische Umrahmung!

Anträge zur Hauptversammlung bitte schriftlich bis Dienstag, den 14. Sept. 2021 bei unserer Geschäftsstelle, Fleiner Str. 3 in 74072 Heilbronn einreichen. **Bitte melden Sie sich zur Teilnahme ebenfalls bis 14. September 2021 verbindlich bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 07131 81317 E-Mail: info@mb-hn.de).**

Für die Versammlung gelten ein Hygienekonzept und die 3G-Regel – geimpft, genesen, getestet. Wir bitten um Verständnis, dass Teilnehmer ohne gültigen 3G-Nachweis nicht an der Veranstaltung teilnehmen können. Für Getränke und einen kleinen Imbiss ist – unter Berücksichtigung der geltenden Coronabedingungen – gesorgt. Ihre Partnerin bzw. Ihr Partner ist als Gast der Versammlung herzlich eingeladen.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen und grüßen freundlich,  
Alfred Huber, Vorsitzender

## „Kleine Wohnung mit großer Rendite“

... titelte die Heilbronner Kreissparkasse 2017 in einer Werbroschüre und ergänzte, Mikroapartments seien bei Mietern und Kapitalanlegern gleichermaßen beliebt. Ein Jahr darauf eine mehrseitige Sonderbeilage in der heimischen Zeitung mit der Volksbank als Partner, welche Kapitalanleger mit „guten Chancen, von zukünftigen Mietsteigerungen zu profitieren“ umwirbt.

Demnächst gibt es in unserer Stadt über 3.000 kleine, gar winzige, möblierte Wohnungen, oft als Studentenwohnungen bezeichnet, meist aber auf gut verdienende Berufseinsteiger, auch auf Pendler zugeschnitten. Im Prinzip sind solche Appartements gut, damit kleine und auch mittlere Einkommensbezieher – vor allem auch Familien – nicht verdrängt werden, z. B. von Wohngemeinschaften.

Aber wer kann sich eine Warmmiete für ein Apartment mit 36 m<sup>2</sup> lt. Immoscout24 von 765 € monatlich leisten? Es gibt sie noch, die „Studentenbuden“ mit moderaten Mieten, z. B. neu in der Cäcilienstraße vom Träger Studentenwerk, aber eben viel zu wenige.

765 € für eine Mini-Wohnung! Unvollständig für kleine Einkommen, für viele Rentnerinnen, für Menschen, die auf Unterstützungsleistungen angewiesen sind.

Völlig illusorisch die Vorstellung, ältere Menschen sollen ihre eigentlich zu große Wohnung zu Gunsten von Familien mit einer kleinen tauschen, wenn die mindestens so teuer wie die bisherige Bleibe ist.

Fortsetzung nächste Seite

Das aktuelle Interview:

## Neu im Landtag: Klaus Ranger, MdL

*Frage an Herrn Ranger: Sie sind neu als Abgeordneter für die SPD im Landtag von Baden-Württemberg. Wen vertreten Sie dort und wo sehen Sie Ihre inhaltlichen Schwerpunkte?*

Klaus Ranger: Ich vertrete die Bürger und Bürgerinnen meines Wahlkreises Neckarsulm und der Betreuungswahlkreise in der Region Heilbronn-Franken. Meine inhaltlichen Schwerpunkte sind der Ausschuss „Landesentwicklung und Wohnen“ und hier die Bau- und Denkmalpolitik, der Ausschuss „Inneres und Digitalisierung“, im Speziellen Bevölkerungsschutz und kommunale Fragen, und der Petitionsausschuss.

*Uns als Mieterbund interessiert, wie schafft die Politik genügend bezahlbare Wohnungen für junge und ältere Menschen und für Familien? „Unser Ziel“, formulierte die Sozialdemokratie im Landtagswahlkampf, ist es dass niemand mehr als 30% des Nettoeinkommens für seine Nettokaltmiete aufwenden muss“*

*Kanzlerkandidat Olaf Scholz fordert 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr, das heißt, umgerechnet hunderte geförderte Wohnungen jährlich für die Region Heilbronn. Könnte beides klappen?*



Dies kann nur funktionieren, wenn Bund, Land und Kommunen an einem Strang ziehen und mit gemeinwohlorientierten Bauträgern zusammenarbeiten. Der freie Markt allein kann diese Aufgabe nicht lösen. Es bedarf sowohl des Geldes von Bund und Land als auch planungsrechtlicher Erleichterungen und Beschleunigung, um den Bauträgern eine schnelle Umsetzung zu ermöglichen. Projekte, die viele Jahre bis zur Umsetzung brauchen, helfen den Menschen nicht.

*Herr Ranger, Sie sind auch Mitglied des Neckarsulmer Gemeinderats. Wie viele geförderte Wohnungen gibt es derzeit in Ihrer Stadt, wie viele werden aktuell gebaut oder sind in Planung?*

In der Stadt Neckarsulm gibt es zur Zeit 94 gebundene Mietwohnungen. Bei aktuellen Bauvorhaben werden in der Regel 20 % geförderte Wohnungen vom Bauträger gefordert. Aktuell sind 35 geförderte Wohnungen in der Planung.

Fortsetzung von Seite 1

Es soll ja immer wieder vorkommen, dass Kapitalanleger in Pleiteunternehmen investieren. Wohnungserträge sind relativ sicher. Noch hat er leider recht, der Stuttgarter Investor mit seiner Werbung für ein Heilbronner Wohnungsobjekt : „Die angestrebten Mieterträge liegen im Vergleich über den ortsüblichen Mieten und kurze Vertragslaufzeiten ermöglichen häufigere Mietsteigerungen.“ Es gibt eine leise Hoffnung, dass die Investorenträume nicht in den Himmel



Appartements im neuen Wohngebiet Südbahnhof

wachsen und alle meinen, hohe Mieten beliebig durchsetzen können. Was könnte helfen? Wir brauchen nennenswert mehr geförderte Wohnungen – auch im Landkreis, differenzierten Mietstopp und neue Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor.

Was wir nicht brauchen können, ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und den Abriss von noch bezahlbaren Wohnungen, anstatt sie zu renovieren.

Alfred Huber

## Fotos der bewohnten Wohnung? Nicht gegen den Willen des Mieters

von Rechtsanwalt Ulrich Weiß

Immer öfter werden zu folgender Konstellation Fragen gestellt: Ein Mietverhältnis neigt sich dem Ende zu oder ein Vermieter möchte die vermietete Wohnung sogar veräußern. Hierzu hätte der Vermieter gerne Fotos der Innenräume, bspw. des Wohnzimmers, Badezimmers oder der Küche, für ein Inserat im Internet oder ein Exposee eines Maklers. Muss der Mieter das Fotografieren der bewohnten Innenräume erlauben oder gar selbst Fotos zur Verfügung stellen? Nein, dies muss ein Mieter nicht!

Bei einer Wohnung handelt es sich um den geschützten höchstpersönlichen Lebensbereich des Bewohners. Der Mieter ist weder verpflichtet, dem Wunsch des Vermieters oder des Maklers nachzukommen, Fotos von den Räumen seiner Wohnung zu machen und diese zur Verfügung zu stellen, noch darf ein Vermieter oder Makler ohne die Zustimmung des



Mieters Fotos der bewohnten Räume fertigen. Auch wenn Fotos die Vermarktung fördern sollten, überwiegt das Interesse des Vermieters an der Vermarktung nicht gegenüber dem Interesse des Mieters auf Respektierung seines höchstpersönlichen Lebensbereichs.

Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn der Vermieter ausdrücklich bei einer Besichtigung darauf hinweist, dass er die Fotos ausschließlich zur Schadensdokumentation an der Wohnung nutzen möchte. Solche Fotos sind erlaubt, aber dürfen

natürlich seitens des Vermieters nicht zweckwidrig verwendet werden.

Sofern der Vermieter bereits vor Einzug des aktuellen Mieters Fotos von den Räumlichkeiten gefertigt hatte, darf er diese selbstverständlich verwenden. Gleiches gilt für Fotos der Fassade, solange nicht in die Wohnung hineinfotografiert wird.

Bevor ein Streit entbrennt oder eine Situation eskaliert, lassen Sie sich beraten. Es gibt häufig vernünftige Lösungen, um im Einzelfall allen Interessen gerecht zu werden.

*Ulrich Weiß,*

*seit Anfang 2020 Mietrechtsberater beim Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.,*

*seit 2001 Rechtsanwalt, davon ab 2004 Kanzlei Weiß & Mauler, Heilbronn.*

*Neben dem Verkehrsrecht ist ein Schwerpunkt der Tätigkeit von RA Weiß das Mietrecht.*

*Herr Weiß ist verheiratet und hat zwei Kinder.*

## Einladung: Wohnungspolitisches Podium Bundestagswahl

**Leistbar wohnen in der Zukunft,  
nachhaltig, sozial, ökologisch.**

**Wohnungspolitisches Podium zur Bundestagswahl**

**10. September**

**19:30 Uhr**

**Heinrich-Fries-Haus**

Saal EG

Moderation: Bärbel Kistner

Es diskutieren:

Alexander Throm - CDU

Isabell Steidel - Bündnis 90/Die Grünen

Josip Juratovic - SPD

Konrad Wanner - Die LINKE

Michael Link - FDP



Veranstalter:

Mieterbund Heilbronn

DGB Nordwürttemberg

Aufbaugilde Heilbronn

Lokale Agenda/AK Wohnen

Mieterbund, DGB, Aufbaugilde und der Arbeitskreis Wohnen der Lokalen Agenda 21 waren sich einig. Das Thema Wohnen ist un- gemein wichtig. Wählerinnen und Wähler sollen sich bei einer Podiumsdiskussion über die verschiedenen Positionen informieren können.

Für uns als regionaler Mieterverein kommt es vor allem darauf an, dass endlich Wohnungssuchende in einigermaßen erschwingliche Sozialwohnungen einziehen können. Da trifft es sich, dass die Teilnehmer auf dem Podium überwiegend auch dem Heilbronner Gemeinderat angehören.

Auf allen politischen Ebenen müssen ernsthaft Lösungen gefunden werden.

Es kommen die jeweils aktuellen Corona-Regeln zur Anwendung

## Podiumsdiskussion zur Landtagswahl



### Bezahlbare Wohnungen schaffen und bewahren ist die soziale Frage der Gegenwart!

Darüber waren sich die Kandidatinnen und Kandidaten der vor der Landtagswahl von unserem Mieterverein organisierten Podiumsdiskussion einig (Fotos von links oben nach rechts unten).

Susanne Bay (Grüne) zeigte starken Einsatz bei der Diskussion und ist nach wie vor Sprecherin der Grünen für Bauen und Wohnen im Landtag. Zusätzlich leitet sie dort den Arbeitskreis Landesentwicklung und Wohnen und ist Fraktionssprecherin im Heilbronner Rathaus.

Rainer Hinderer (SPD) hat diesmal den Einzug in den Landtag verpasst. Nachdem der SPD die Oppositionsrolle bleibt, wird es wohl nichts mit ihrem Projekt einer Landeswohnungsgesellschaft, schade.

Isabell Huber (CDU) wurde nach der Wahl zur Generalsekretärin

der CDU Baden-Württemberg ernannt. Eine Folge ihres beherzten Auftritts bei der Podiumsdiskussion?

Marlene Neumann von der Linkspartei überzeugte durch Fachkenntnis und Engagement, das sie wie bisher im Regionalrat Heilbronn-Franken und ehrenamtlich einbringt.

Nico Weinmann (FDP) ist neben seinem Landtagsmandat nach wie vor Fraktionsvorsitzender im Heilbronner Gemeinderat sowie Aufsichtsrat bei der Stadtsiedlung.

Bürgermeister Nico Morast von Massenbachhausen stellte das dortige Pilotprojekt von 14 geförderten Mietwohnungen der GEWO vor und damit den zentralen Lösungsansatz für bezahlbares Wohnen.

Siehe Foto unten.

## Wir freuen uns: Maximilian Wildt neu im Beraterteam



### Zur Person:

1980 in Heidelberg geboren, von 2001 bis 2006 Studium in Heidelberg, anschließend Referendariat in Heilbronn.

Seit 2008 Anwalt in der Kanzlei Schütz & Kleine, zunächst als Angestellter und seit 2019 Mitgesellschafter.

Den Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht besitzt Rechtsanwalt Wildt seit 2012.

Die Videoaufzeichnung der Podiumsdiskussion kann unter [www.mb-hn.de](http://www.mb-hn.de) > Unser Anliegen > Aktuelles abgerufen werden.



### Impressum:

Heilbronner Mieterblatt,  
Hrsg. vom  
Mieterbund Heilbronn-Franken e.V.  
Vorsitzender Alfred Huber  
Fleiner Str. 3, 74072 Heilbronn  
Tel. 07131/81317  
E-Mail: [info@mb-hn.de](mailto:info@mb-hn.de)  
Geschäftszeit:  
Montag - Donnerstag,  
9 bis 12 Uhr und 13 bis 17 Uhr.

