

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Sekretariat
Platz der Republik 1

11011 Berlin

Vorab per E-Mail

Hausanschrift:
Littenstraße 10
10179 Berlin
Telefon (030) 2 23 23-0
Telefax (030) 2 23 23 - 100
www.mieterbund.de
Info@mieterbund.de
Berliner Sparkasse
Kto. 13 00 44 68
BLZ 100 500 00
Steuer-Nr. 27/663/57586

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen

Telefon Durchwahl

Datum

Ri/S

(0 30) 2 23 23 25

3.5.2010

Sehr geehrter Herr Abgeordneter Hermann,

zunächst bedanken wir uns für die Einladung zur Teilnahme am Expertengespräch Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am 5. Mai und für die Möglichkeit, uns zu der Vorlage 16/13325 (Unterrichtung durch die Bundesregierung – Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland) zu äußern.

Wir nehmen dazu in nachfolgender Weise Stellung:

I. Vorbemerkung

Bei dem Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland handelt es sich um einen äußerst komplexen und differenzierten Sachverhalt. Wir möchten ausdrücklich darauf verzichten, zu allen einzelnen Feststellungen der Bundesregierung Stellung zu nehmen.

Wir möchten aber gleichzeitig betonen, dass wir eine solche Art des Umgangs mit dem Thema Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für hilfreich erachten und ausdrücklich begrüßen.

Der vom heutigen Bauminister, Herrn Peter Ramsauer, MdB, dem Bundestag vorgelegte Bericht zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland ist nach unserem Kenntnisstand mittlerweile neun Monate alt und wurde noch von der früheren Bundesregierung erstellt.

Alle wichtigen Themen sind in dem Bericht angesprochen.

Wünschenswert wäre es gewesen, eindeutige Aussagen der Bundesregierung entnehmen zu können, welche Konsequenzen aus dem Bericht gezogen werden.

Der Bericht ist jedoch auf jeden Fall eine gute Arbeitsgrundlage.

Es müssen aber jetzt Konsequenzen daraus gezogen, Entscheidungen getroffen, wohnungspolitische Ziele definiert und konkrete Instrumente entwickelt werden.

II. Unser Vorschlag: Wohnpakt 2020

Zur Bewältigung der aktuellen und vor allem der künftigen Herausforderungen schlägt der DMB einen „Wohnpakt 2020“ vor.

Das Angebot zum Abschluss eines Wohnpaktes 2020 richtet sich an die Politik und die Wohnungswirtschaft. Neben der Definition klarer Zielvorgaben und der Bestimmung eines ordnungspolitischen Rahmens müssen auch finanzielle Anreize konkret formuliert und umgesetzt werden.

Dabei ist die Aufmerksamkeit insbesondere darauf zu richten, dass die Immobilienwirtschaft einen erheblichen Beitrag für die Volkswirtschaft leisten kann.

Wohnungspolitik ist auch Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Konjunkturpolitik.

Wohnungspolitik gibt einerseits die Antwort auf Klimaschutzprobleme, demographische Entwicklungen, steigende Wohnkosten sowie Wohnungsengpässe und Wohnungsleerstände.

Gleichzeitig kommt der Wohnungspolitik aber eine wichtige Multiplikatorenwirkung zu. Eine Milliarde Euro Investitionen im Gebäudebereich sichern und schaffen nach unserer Berechnung 20.000 bis 25.000 Arbeitsplätze für ein Jahr.

Investitionen in den Wohnungsbau haben deshalb im hohen Maße eine Eigenfinanzierungswirkung.

Sie generieren Steuereinnahmen und vermindern die Kosten der Arbeitslosigkeit. Sie rechnen sich deshalb in aller Regel.

III. Aktuelle Herausforderungen

Um eine thematische Konzentrationswirkung herbeizuführen, verzichtet der Deutsche Mieterbund bewusst darauf, zu allen Einzelmaßnahmen des Berichts der Bundesregierung Stellung zu nehmen.

Wir listen stattdessen die aus unserer Sicht aktuell bestehenden Probleme und Bedarfe auf und bringen gleichzeitig Lösungsvorschläge in die Diskussion.

Energieeffizienz

Der Bericht der Bundesregierung greift auch Überlegungen auf, die von der Kommission des Deutschen Verbandes zu diesem Thema konsensual erarbeitet worden sind.

Der DMB war in dieser Arbeitsgruppe beteiligt. Er trägt die hier erarbeiteten Ergebnisse mit.

Mit dieser Vorbemerkung sehen wir beim Thema Energieeffizienz vor allem folgende Schwerpunkte:

1. Energieeinsparung

Die preiswerteste und ökologisch wertvollste Energie ist diejenige, die eingespart, also gar nicht benötigt wird, damit auch nicht produziert werden muss und nicht die Umwelt belastet.

Wir glauben, dass jedenfalls im Wohnbereich 20 bis 25 % der Energie durch richtiges Verhalten (Heizen, Lüften, Umgang mit Elektrogeräten u. ä.) eingespart werden können.

Die entsprechenden Reserven sind noch längst nicht ausgeschöpft. Es bedarf deshalb nicht nur einer Verbesserung der Technik, z. B. der aktuellen Verbrauchserfassung, sondern auch einer Bewusstseinsveränderung bei den Nutzerinnen und Nutzern von Wohnungen. Dies gilt in gleicher Weise übrigens für Mieterinnen und Mieter wie für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer.

Wir sind deshalb als DMB bemüht, mit anderen Verbänden, vor allem mit dem GdW, brauchbares Informationsmaterial hierzu zu erstellen und in allen Sprachen des Wohnungsmarktes verfügbar zu halten.

Wir wollen eine Ausstattung der Wohnungen, die in kürzeren Fristen als bisher die Verbräuche von Heizenergie und Strom darlegen und auf diese Weise jederzeit Transparenz über den Energieverbrauch schaffen.

Die Verbraucherinnen und Verbraucher müssen in die Lage versetzt werden, ihr tägliches Verhalten zu den dadurch ausgelösten Energieverbräuchen in Bezug zu setzen. Sie müssen weiterhin geeignete Möglichkeiten haben, einen Vergleich herzustellen und konkrete Einsparmöglichkeiten abzuschätzen.

Die bisherige Situation, dass praktisch erst mit der Jahresabrechnung der Energieverbrauch der letzten zwölf Monate transparent wird, kann so auf keinen Fall aufrechterhalten werden.

Wir brauchen schnellere und übersichtlichere Erfassungen der Energieverbräuche.

Wir unterstützen deshalb alle Bemühungen, Energieverbräuche in kürzeren Zeiträumen bis hin zur Täglichkeit darzustellen.

2. Erhöhung der Energieeffizienz im engeren Sinne

Auch wenn schon gewaltige Leistungen erbracht worden sind, bleibt im Bereich der Erhöhung der Energieeffizienz viel zu tun. Im Einzelnen geht es dabei um:

- Gebäudedämmung,
- Fenster,
- Heiztechnik.

Wir sehen in allen drei Bereichen gewaltige Potentiale, um den CO₂-Ausstoß beim Wohnen zu vermindern.

Alle bisherigen Untersuchungen haben ergeben, dass dies in aller Regel nicht warmmietenneutral durchgeführt werden kann.

Wir geben deshalb ein klares Bekenntnis dazu ab, dass Energieeffizienz eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist und deshalb von allen Akteuren getragen sein muss. Zum einen vom Staat durch entsprechende Bezuschussungen, weil er ein Interesse an Klimaverbesserungsmaßnahmen hat, zum zweiten vom Vermieter, weil mit jeder Energieeffizienz-Erhöhung eine Wertsteigerung des Objektes gegeben ist, zum dritten selbstverständlich auch von den Mietern als den letztendlichen Verursachern der Energieverbräuche.

Nur in diesem Dreiklang können zufriedenstellende Lösungen gefunden werden.

Der Staat muss auf hohem Niveau seine Zuschusspolitik fortsetzen (z. B. mit entsprechenden KfW-Förderprogrammen). Die Verbände sind aufgerufen, durch engere Zusammenarbeit praktikable Lösungen allgemein und im Einzelfall zu finden.

Der Deutsche Mieterbund bemüht sich darum, in den nächsten Monaten brauchbare Muster einer Modernisierungsvereinbarung zu erarbeiten und mit den Verbänden der anbietenden Wohnungswirtschaft abzusprechen.

3. Erneuerbare Energien

Die Produktion von Wohnungswärme und Warmwasser muss deutlich mehr, als dies bisher der Fall ist, durch erneuerbare Energien ermöglicht werden.

Im Neubau und im Bestand hält der Deutsche Mieterbund ordnungsrechtliche Vorgaben hierzu für unverzichtbar. Sie sind schon deshalb erforderlich, weil die entsprechenden Investitionsentscheidungen allein vom Eigentümer (Vermieter) getroffen werden können (und sollen). In diesem Bereich auf den Markt allein zu vertrauen, ist aus unserer Sicht unvertretbar.

Der Staat muss auch und gerade mit Ordnungsrecht klimapolitische Vorgaben formulieren und die Einhaltung von deren Überwachung im Auge behalten.

Dabei sind insbesondere auch gebietsbezogene Lösungen (also nicht nur für Einzelobjekte, sondern für ganze Wohnsiedlungen) gezielt zu fördern. Denn in diesem Bereich bieten sich besonders geeignete Instrumente für den Einsatz regenerativer Energien an.

Nach unserer Vorstellung ist die Förderung noch stärker als bisher auf Großwohnsiedlungen auszurichten.

Wir halten es für nicht ausreichend, den Wohnungsneubau in den Vordergrund energiepolitischer Vorgaben zu stellen.

Unser jetziges wohnungspolitisches Handeln ist nicht vom Neubau geprägt.

Wir brauchen wirksamere Instrumente beim Altbau, also im Bestand.

Wir halten es in diesem Zusammenhang nicht für ausreichend, für eine solche Regelung nur den Ländern eine Option zu geben. Die bundespolitischen Vorgaben müssen deutlicher formuliert und verbindlicher werden.

4. Als eine äußerst wirksame Möglichkeit zur energetischen Verbesserung der Bestände sehen wir brauchbare Contracting-Lösungen.

Contracting muss immer mit energetischer Verbesserung verbunden sein. Die ausgelösten Zahlungsverzögerungen (Miete und Heizkosten) müssen in einem sozialverträglichen Rahmen geregelt werden. Gesetzliche Contracting-Regelungen müssen für alle Mietverhältnisse gelten, und zwar unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt und unter welchen sonstigen Rechtsvorgaben sie abgeschlossen worden sind.

IV. Altersgerechte Wohnungen

Die demographische Entwicklung, vor allem die Alterung der Gesellschaft und die absolute Notwendigkeit, Heimunterbringung so lange wie eben möglich zu vermeiden, lassen es unverzichtbar erscheinen, den altersgerechten Umbau der Bestände und den von der Bedeutung her weit zurückgesetzten Neubau (Mengenfrage) altersgerecht zu gestalten.

Dabei dürfen wir auch auf die Ergebnisse verweisen, die in dem entsprechenden Arbeitskreis des Deutschen Verbandes, ebenfalls unter Beteiligung des DMB, erarbeitet worden sind.

Die Zielvorgaben sollten deutlicher zum Ausdruck gebracht werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise jährlich ein Prozent des Wohnungsbestandes (wenigstens) altersgerecht umgebaut werden muss.

Altersgerecht heißt nicht zwingend, dass verbindliche DIN-Normen eingehalten werden. Es kann auch mit kleinen Mitteln eine große Wirkung erzielt werden.

Wir sollten die Aufklärung über diese Möglichkeiten befördern, die entsprechenden Gewerbetreibenden und Handwerker mit einem solchen Angebot und die Nachfrager schneller und intensiver zusammenbringen, wir müssen aber auch Anreize schaffen für die notwendigen Maßnahmen. Solche Anreize können sowohl steuerlich wie auch durch Zuschüsse gesetzt werden. Der Deutsche Mieterbund empfiehlt, diese Diskussion sehr viel intensiver zu führen.

V. Anreiz für Neubau

Wohnungspolitik ist in den letzten Jahren nahezu ausschließlich Bestandspolitik gewesen. Die Wohnungsmärkte haben sich zunehmend differenziert ausgestaltet.

Wie auch immer diese Differenzierung im Einzelnen beurteilt wird, so wissen doch alle Fachleute, dass es jedenfalls bedeutende Regionen mit einem nicht unerheblichen Neubaubedarf gibt.

Der Markt hat sich bisher allein nicht in der Lage gezeigt, diese Neubaulücken auszufüllen und zu beseitigen. Im Gegenteil: Die Teilmärkte haben sich im Bereich des Wohnens immer stärker auseinandergelöst.

Dass es Neubaubedarf regional gibt, ist zwischenzeitlich unter Fachleuten unstrittig.

Der DMB hält es für erforderlich und unersetzbar, Anreize für den benötigten Wohnungsneubau zu setzen.

Ziel muss es dabei sein, Mitnahmeeffekte und Fehlallokationen zu vermeiden und die Investitionen bewusst in die Regionen zu bringen, in denen sie benötigt werden.

Unter dieser grundsätzlichen Prämisse befürworten wir die Diskussion und im Anschluss daran schnellstmögliche Entscheidung nach Prüfung folgender Instrumente in der dargestellten Reihenfolge:

- Zulagen für Bedarfsgebiete. Der Hauptvorteil besteht darin, dass die Förderung nur dorthin geht, wo sie auch zur Erreichung des Ziels benötigt wird.
- Sonderkredite, z. B. der KfW,
- degressive AfA mit der Gefahr von Fehlförderungen.

Der DMB wiederholt in diesem Zusammenhang seinen Vorschlag, eine degressive AfA für einen Probezeitraum einzuführen und nach einem Zeitraum von beispielsweise drei bis fünf Jahren zu evaluieren.

Bei einer solchen Evaluation lässt sich abschließend beurteilen, ob eine degressive AfA die regionalen Ziele erreicht oder aber zu Fehlförderungen in einem bedeutenden Ausmaß führt.

Zum Thema Wohnungsneubau gehört auch die Frage der Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Nach der Föderalismusreform ist der soziale Wohnungsbau Aufgabe der Länder geworden. Der Deutsche Mieterbund hofft und erwartet, dass wenigstens die aus den Rückflüssen vom Bund an die Länder gezahlten Fördermittel von den Ländern in Maßnahmen investiert werden, die entweder neue Sozialwohnungen schaffen oder die vorhandenen Bindungen verlängern.

VI. Transparenz

Der Deutsche Mieterbund fördert und unterstützt alle Maßnahmen, die die Transparenz auf den Wohnungsmärkten erhöhen und die bisher immer noch bestehende Transparenz-Barrieren abbauen.

Wir wollen deshalb den Mietspiegel als vielfältig nutzbares Mittel für den Wohnungsmarkt stärken und perpetuieren.

Wir wollen einen ökologischen Faktor in den Mietspiegel einbauen und auf diese Weise neben der Transparenz über Mietpreise auch die ökologische Vergleichbarkeit verbessern.

Wir sind und bleiben Befürworter eines ausschließlich bedarfsorientierten Energieausweises, dessen Inhalt allen interessierten Marktbeteiligten zur Verfügung steht. Wir verfolgen mit Interesse und Wohlwollen, dass in diesem Bereich europäisches Recht möglicherweise die nationalen Regelungen „überholt“.

Wir wollen eine Situation erreichen, in der nachvollziehbar und schnell verständlich der energetische Zustand einer Wohnung bei allen Vermarktungsaktivitäten (insbesondere also Anzeigen u. ä.) verbraucherfreundlich dargestellt wird.

Wir wünschen uns bessere und stärkere Betriebskostenspiegel und Heizspiegel.

VII. Mietrecht

Naturgemäß ist das besondere Interesse des Deutschen Mieterbundes auf das Mietrecht gerichtet.

Unbeschadet der Frage, ob die Mietrechtsreform zum 1. 9. 2001 die Wünsche und Erwartungen des Deutschen Mieterbundes erfüllt hat, gilt jedenfalls, dass sich dieses Mietrecht bewährt hat und in der Praxis als durchaus gerecht und ausgeglichen anerkannt worden ist.

Wir verfolgen deshalb mit Sorge die Aussagen im Koalitionspapier, dass die Bundesregierung sich an eine Änderung des Mietrechts begeben will.

Im Einzelnen gilt:

1. Mietnomadentum

Wir halten es für falsch, sogenannten Mietnomaden, die ein Mietverhältnis mit der Absicht begründen, dem Vermieter zu schaden, eine herausgehobene Aufmerksamkeit zu schenken.

Wir möchten zunächst klarstellen, dass Mietnomaden nicht vom Deutschen Mieterbund vertreten werden. Wirkliche Mietnomaden sind Betrüger, die nicht auf unsere Hilfe setzen können.

Aber es gilt auch: Mietnomaden sind absolute Ausnahmereischeinungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

Zwar sind die davon betroffenen Vermieter in hohem Maße geschädigt. Aber entgegen der öffentlichen Wahrnehmung und Diskussion handelt es sich um einen Tatbestand, der in der Wirklichkeit nur in seltenen Ausnahmefällen vorgefunden wird.

Das mengenmäßig geringe Problem des Mietnomadentums lässt sich nicht mit materiellem Mietrecht bekämpfen.

Es geht vielmehr um verfahrensrechtliche Fragen, insbesondere um die Beschleunigung der entsprechenden Mietprozesse, und um Verbesserungen im Vollstreckungswesen. Der DMB ist gerne bereit, an entsprechenden Verbesserungen mitzuwirken.

2. Ausschluss des Mietminderungsrechts bei energetischer Modernisierung

Von diesem Vorschlag im Koalitionspapier hält der DMB nichts.

Der Ausschluss von Mietminderungen für bestimmte bauliche Veränderungen ist systemfremd.

Im Übrigen ist mit jeder energetischen Verbesserung auch eine Instandhaltung verbunden. Eine Trennung dieser beiden Baubereiche ist in der Praxis nicht vorstellbar.

Ein Verbot der Mietminderung bei energetischen Modernisierungen wäre also ein Fremdkörper im Mietrecht.

Im Übrigen würde dadurch die Streithäufigkeit verschärft, weil die Trennung von Modernisierung auf der einen, Instandhaltungen und Instandsetzungen auf der anderen Seite in der Praxis schwierig ist.

3. Verschärfung der Duldungspflicht bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen

Die Behauptung im Koalitionspapier, dass Restriktionen vom bestehenden Recht zur Duldung von Modernisierungen ausgehen, kann aus Sicht des DMB nicht nachvollzogen werden. Insoweit halten wir derartige Gesetzesänderungen für nicht geboten.

Sollte dieser Ansatz fortgesetzt werden, sind wir selbstverständlich bereit, uns an einer konstruktiven Diskussion zu beteiligen.

4. Harmonisierung der Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter

Der Begriff Harmonisierung ist zunächst positiv belegt.

Wer sich aber mit diesem Thema befasst, wird sehr schnell feststellen, dass es einen erheblichen Unterschied macht, ob ein Mieter selbst kündigt oder ob er gekündigt wird.

Gleichheit und Gerechtigkeit bedeuten nicht, auch unterschiedliche Sachverhalte über einen Leisten zu schlagen. Im Gegenteil: Art. 3 Grundgesetz verlangt nach Differenzierung für unterschiedliche Lebenssachverhalte. Mit der Mietrechtsreform 2001 wurden deshalb zu Recht die asymmetrischen Kündigungsfristen abgeschafft. Mit der Verkürzung der Kündigungsfrist sollte der Mieter begünstigt werden, der sowohl im privaten als auch im beruflichen Bereich flexibel reagieren muss und für den lange Kündigungsfristen daher regelmäßig ein Hindernis darstellen. Da insbesondere die Wirtschaft entsprechende Flexibilität verlangt, ist es logisch und gerecht, dass die Kündigungsfristen für den Mieter verkürzt wurden. Dies gilt auch in den Fällen, in denen schwer erkrankte oder behinderte Menschen eine Heimunterbringung nicht mehr vermeiden können.

Die längeren Kündigungsfristen für Vermieter, abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses, haben den Grund darin, dass der Mieter für den Fall des erzwungenen Auszuges eine Übergangszeit haben muss, in der er eine

Wohnung möglichst in seinem bisherigen Umfeld finden kann. Für den Mieter ist die Wohnung nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts mehr als nur eine bloße Unterkunft. Sie ist die zentrale Stelle seines sozialen Umfeldes, seiner Kontakte, der Schulen und Ausbildungsstätten für die Kinder und sonstige Aktivitäten. Kürzere Vermieterkündigungsfristen können daher vor allem bei lang andauernden Mietverhältnissen zu ungewollten Härten und Ungerechtigkeiten führen.

Wir warnen ausdrücklich vor einer Mietrechtsdiskussion, die den vorhandenen Rechtsstandard verschlechtert und die erhebliche Auseinandersetzungen zur Folge haben wird.

Sollte die Mietrechtsdiskussion dennoch geführt werden, schlagen wir weitere Themen vor, die bereits bei der letzten Mietrechtsreform eine Rolle gespielt haben und die hier nur angesprochen werden sollen:

- Begrenzung der Neuvertragsmieten durch Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, eventuell Einführung einer Kappungsgrenze von 10 % bei Neuvermietung,
- Abschaffung des § 559 BGB mit seiner 11%-Regelung und Einbindung der Modernisierungsmiete in das Vergleichsmietensystem,
- Sanktionsanspruch für Vermieter, wenn diese gegen geltende Auflagen verstoßen und Vorgaben zur Verbesserung der Energieeffizienz nicht umsetzen, z. B. durch ein pauschales Kürzungsrecht der Heizkosten.
- realistische Festlegungen der Wohnungsgröße,
- Abschaffung der Umlegbarkeit der Grundsteuer,
- Verpflichtung zur Vereinbarung realistischer Vorauszahlungsbeträge auf die Betriebskosten,
- gesetzliche Regelung auf die Verpflichtung zur Übersendung von Fotokopien der Betriebskostenbelege,
- feste Abrechnungsfrist für Mietkautionen.

VIII. Altschuldenhilferegelung

Der Deutsche Mieterbund unterstützt – übrigens gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag – die Aussage des GdW, dass zum weiteren Erfolg des Stadtumbaus in Ostdeutschland eine zusätzliche Altschuldenentlastung erforderlich ist. Wir begrüßen die Fortsetzung des Stadtumbaus Ost ausdrücklich. Die bisher gefundenen Regelungen sind aber nicht ausreichend. Flankierend hierzu muss auf jeden Fall eine Lösung für die Altschuldenfrage erarbeitet werden. Dies gilt übrigens auch für die Verbesserung der Möglichkeiten, die Sanierung innerstädtischer Altbauquartiere zu forcieren.

Der Deutsche Mieterbund geht grundsätzlich davon aus, dass die anbietende Wohnungswirtschaft für Wohnungen, die abgerissen oder teilabgerissen werden, nicht mit Altschulden belastet bleiben darf.

IX. Abschließende Bemerkung

Es gibt erheblichen Handlungsbedarf. Dies ist nicht nur aus dem Bericht der Bundesregierung, sondern auch aus der Stellungnahme der Verbände zu ersehen.

Die deutsche Wohnungswirtschaft ist gut mit einem Prozedere verfahren, das die Kooperation und die Konsensbildung zum Inhalt hat.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt deshalb die Aktivitäten der Bundesregierung, den immobilienwirtschaftlichen Dialog fortzusetzen. Der Deutsche Mieterbund bietet ausdrücklich an, in allen Bereichen der Wohnungspolitik an kreativen und innovativen Lösungen mitzuwirken. Voraussetzung ist die Bereitschaft der Bundesregierung, die Ebene der Ankündigungen und Evaluationen baldmöglichst zu verlassen und in die Diskussion konkreter Vorschläge zur Lösung der aktuellen Probleme einzutreten.

gez. Dr. Franz-Georg Rips
Präsident Deutscher Mieterbund (DMB) e. V.