

# Wohnungsnot

LEBENSLAGENBERICHT

MENSCHEN IN WOHNUNGSNOT

Teilbericht V: BEST PRACTICE IDEEN

FÜR TEILHABE UND TEIL-SEIN

# Menschen in Wohnungsnot

## Lebenslagenbericht Teil V

**Ein Lebenslagenbericht zur Wohnungsnot im Auftrag und in Kooperation mit der Liga der freien Wohlfahrtspflege im Landkreis Reutlingen, der Stadt Reutlingen, dem Landkreis Reutlingen und dem Jobcenter im Landkreis Reutlingen**

**Projektgruppe der Ev. Hochschule Ludwigsburg/Campus Reutlingen  
(Autor\*innen Teil 5):**

*Projektbegleitung: Prof. Jo Jerg*

*Studierende: Jule Bertsch, Tabea Greger,  
Philomena Hermann, Jasmin Rentschler*



Evangelische  
Hochschule  
Ludwigsburg

Campus  
Reutlingen

### **Lenkungsgruppe zum Lebenslagenbericht:**

Andreas Bauer, Sozialdezernent des Landkreis Reutlingen

Karsten Bühl, Geschäftsführer des Jobcenter im Landkreis Reutlingen

Dr. Wolfgang Grulke, Geschäftsführer der ridaf Reutlingen gGmbH

Joachim Haas, Sozialamtsleiter der Stadt Reutlingen

Ulrich Högel, Geschäftsführer der AWO Ortsverein Reutlingen e.V.

Jo Jerg, Wiss. Leitung des Lebenslagenberichts Wohnungsnot, EH /Campus RT

Lisa Kappes-Sassano, Regionalleiterin der Caritas in der Region Fils-Neckar-Alb

Dr. Joachim Rückle, Geschäftsführer des Diakonieverbands Reutlingen

Dr. Jürgen Strohmaier, Prozessbegleitung und Moderation der Lebenslagenberichte

Reutlingen, den 1. August 2021

# WOHN-RAUM-GESTALTUNG

## IDEEN FÜR TEILHABE UND TEIL-SEIN

Im Wohnungssektor sind seit den 90er Jahren vielfältige Konzepte entstanden, die eine Verringerung der Wohnungsnot bzw. Regulierung des Wohnungsmarkts verfolgen. Neben den bekannten Ideen wie Housing first, die über die USA u.a. in Finnland erfolgreich die Wohnungslosigkeit verringert oder dem Miethäuser Syndikat in Deutschland, das inzwischen 168 Haus-GmbH-Projekte vereint und für bezahlbaren Wohnraum ohne private Gewinnmargen sorgt, werden im Folgenden 10 exemplarische Beispiele kurz vorgestellt. Sie sind eine unvollständige Sammlung von Ideen zur Beschränkung der Wohnungsnot. Berücksichtigt wurden konkrete Lösungsansätze für einzelne Zielgruppen, für Stadt-/Landzusammenhänge, für intergeneratives Wohnen aber auch gesetzliche Weichen oder kommunale Ansätze. Zwischenzeitlich hat sich in der Region Tübingen-Reutlingen das Modellprojekt WohnWerk der Karola-Bloch-Stiftung gegründet. Gemeinsam mit anderen gemeinnützigen Trägern betreuter Wohnformen liegt die Aufgabe in der Wohnraumbeschaffung und –sicherung für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf.

- **ATTRAKTIVERES WOHNEN AUSSERHALB DER STADTGRENZE, Frankfurt a.M.**
- **GEMEINDEBAU, am Beispiel der Stadt Wien**
- **VERSCHÄRFUNG DER ZWECKENTFREMDEUNGSSATZUNG nach dem Beispiel Münchens**
- **PILOTPROJEKT FÜR BERUFSEINSTEIGER\*IN, Bündnis 90/Die Grünen Erdmannshausen**
- **LIM EWALDSTRASSE –** Zukunftorientiertes Wohnen in Berlin
- **OASE – Projekt der AWO und GWG in** Reutlingen
- **CHANCENGERECHTE STADTENTWICK- LUNG – Initialkapital Montag Stiftung Bonn**
- **WOHNRAUMAKQUISE – Caritasver-** band Unna-Projekt gegen Wohnungsnot
- **SHELTER & HELP – Diakonieverband** Reutlingen
- **VERANKERUNG DES WOHNUNGSRECHTS IM GESETZ – Wohnungstausch zwischen Alt und Jung ..**



# ATTRAKTIVERES WOHNEN AUSSERHALB DER STADTGRENZE Frankfurt a.M.

DEUTSCHLANDFUNK /  
STADTENTWICKLUNG

## AKTUELLE PROBLEMATIK

- Wohnraum für alle Bürger\*innen bieten, um die Stadt attraktiv zu halten
- Es fehlen aktuell etwa 30.000 Wohneinheiten.
- Immobilienblasen

## ZIELE

- Mehr Wohnmöglichkeiten in Nachbargemeinden
- Weniger Kosten durch intelligente Grundrisse
- Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen
- Zusätzliche Wohnungen können die Lebensqualität im Viertel verbessern.

## VORGEHENSWEISE

- Baukosten und Mieten senken
- Cleveres und effizientes statt billigem Bauen
- Effizientes Energiemanagement Stellplatzverordnung lockern
- Umwandlung von Büro- in Wohnimmobilien
- Treppenhäuser der Gebäude sollen außen liegen

## KAMPFZIEL:

PREISWERTEN WOHNRAUM IN FRANKFURT SCHAFFEN.



Städte entlasten und attraktives Wohnen auf dem Land ermöglichen, durch Verbesserung der Infrastruktur. Dadurch können zudem Mietkosten gesenkt werden.

## GESCHÄFTSFÜHRER DES MIETSCHUTZVEREIN FRANKFURT:

„Wir erleben seit einigen Jahren eine starke Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen wird es immer schwerer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Und diese Tendenz weitet sich immer mehr aus.“

## WEBSITE





# GEMEINDEBAU

AM BEISPIEL DER STADT  
WIEN

Der Wiener Gemeindebau ist weltweit einzigartig. Er ist Teil des kommunalen Wohnbaus in Wien und sowohl historisch, architektonisch als auch sozial relevant.

## AKTUELLES:

- Heute leben knapp 500.000 Wienerinnen und Wiener in einer Gemeindewohnung (25 Prozent).
- Es gibt rund 220.000 Gemeindewohnungen in Wien.
- Darüber gibt es ca. 5.000 Lokale und 47.500 Garagen und Abstellplätze, die gemietet werden können.
- Die vermietete Fläche ist 12.933.009 Quadratmeter groß

## KONTAKTINFORMATION

Stadt Wien | Projektleitung Wien  
Kulturgut

<https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/architektur/gemeindebauten.html>

<http://www.demokratiezentrum.org/the-men/wien/wien-gemeindebau.html>

## GESCHICHTLICHER HINTERGRUND

Der Gemeindebau beginnt in der Zwischenkriegszeit. Damals herrschten unvorstellbare Bedingungen. 1920 beschloss die Stadtregierung den Bau von mehreren tausend Wohnungen.

- Der Grundstein für den Wiener Gemeindebau war gelegt.

## ZIELE DES GEMEINDEBAUS

- ◆ Bezahlbaren Wohnraum schaffen
- ◆ Wohnqualität und Lebensqualität
- ◆ Langfristig orientierte Mietverhältnisse
- ◆ Hausverwaltung, die laufend an der Substanz der Häuser arbeitet
- ◆ Grünanlagen für Erholung, Spaß und Freude für das Auge

## FUN FACTS

- ◆ 610 Hektar Grünfläche entspricht 854 Fußballfeldern
- ◆ ca. 70.000 Bäume befinden sich in den Höfen der Wohnhausanlagen
- ◆ 1.300 Spielplätze entsprechen 3 mal der Summe der Spielplätze aller Landeshauptstädte

## FAZIT

Die Gemeindebauten Wiens sind ein richtungweisendes Beispiel für den kommunalen Wohnungsbau im 20. Jahrhundert in Europa und wichtiger Bestandteil der Kultur Wiens.



# VERSCHÄRFUNG DER ZWECKENTFREMUNGSSATZUNG NACH DEM BEISPIEL MÜNCHENS

<https://www.br.de/br-fernsehen/sendungen/dokthema/wohnen-wohnungsnot-zweckentfremdung-massnahmen-100.html>

## WAS BEDEUTET DAS?

---

**Wohnraum wird immer dann zweckentfremdet, wenn dieser zu anderen als seiner eigentlichen Bestimmung (Wohnzwecke) verwendet wird.**

Eine Zweckentfremdung liegt beispielsweise vor, wenn Wohnraum

- ♦ **beruflich oder gewerblich genutzt wird (z.B. als Büro oder als Praxis)**
- ♦ **zum Zwecke der Fremdenbeherbergung verwendet wird (als Ferienwohnung)**
- ♦ **abgebrochen wird oder**
- ♦ **länger als drei Monate leer steht**



Wohnraum darf in München nur mit einer Genehmigung zweckentfremdet werden.

Weiteres Infos:  
<https://stadt.muenchen.de/service/info/bestandssicherung/1076745/>

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

---

- ♦ Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)
- ♦ Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

## WARUM EIN VERBOT?

---

- ♦ Preiswerter Wohnraum in München ist knapp.
- ♦ Alle Maßnahmen sollen verhindert werden, die dem Münchener Wohnungsmarkt Wohnraum entziehen.
- ♦ Der Wohnraumbestand im gesamten Stadtgebiet soll erhalten werden.
- ♦ Das Zweckentfremdungsverbot gilt in München bereits seit dem Jahr 1972.

## ZIELE

---

Durch eine Verschärfung der Zweckentfremdungssatzung sollen zeitweise Vermietungen an Touristen verringert oder auch verhindert werden, um mehr Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Portale wie Airbnb werden kontrolliert. Es wird aufwändig recherchiert.

Seit diesem Jahr gibt es in München ein Onlineportal, auf dem Bürger\*innen leerstehende oder an Tourist\*innen vermietete Wohnungen anzeigen können.



## ANTRAG IM ERDMANNHÄUSER GEMEINDERAT

- BÜ90/ DIE GRÜNEN
- SPD



## NEUE IDEEN BRAUCHT DAS LAND

# PILOTPROJEKT FÜR BERUFSEINSTEIGER\*IN

## UNBEBAUTE FLÄCHEN NUTZEN

### WAS MÖCHTE DER ANTRAG ERREICHEN?

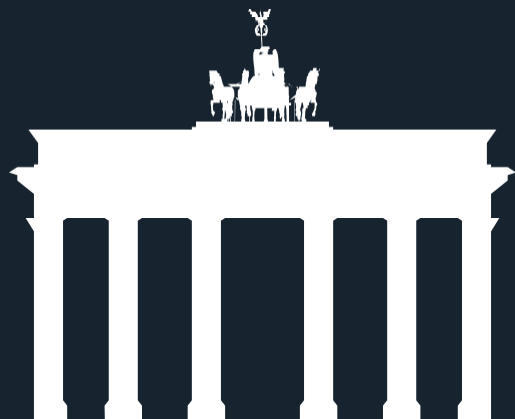
- Dass die Gemeinde zeitlich befristet erschlossene, aber unbebaute Grundstücke pachtet.
- Mobile Häuser sollen darauf errichtet werden und diese zeitlich befristet an junge Berufsstarter\*innen vermietet.



Das würde den Berufseinsteiger\*innen ermöglichen in ihrem sozialen Umfeld zu bleiben und gleichzeitig wären Baulücken für eine Weile sinnvoll genutzt.

### EINSTIEG:

Es soll mit einem gemeindeeigenen Grundstück begonnen werden. Dadurch kann das Pilotprojekt starten.



# LIM EWALDSTRASSE-

## EUROPAWEITES ZUKUNTSORIENTIERTES WOHNEN

**BERLIN, DEN 3. SEPTEMBER  
2020 – ES IST SOWEIT!**

DAS ERSTE EUROPÄISCHE  
GENOSSENSCHAFTLICHE  
BAUPROJEKT KANN IN DIE  
HÖHE WACHSEN.

- **ES WURDE DER GRUNDSTEIN FÜR DEN NEUBAU EINES GEBÄUDES MIT 40 WOHNUNGEN GELEGT.**
- **BAUHERRIN IST DIE 2018 ALS ERSTE EUROPÄISCHE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT GEGRÜNDETE LIM LIVING IN METROPOLISES SCE (SOCIETAS COOPERATIVA EUROPAEA)**

„MIT UNSEREM  
GENOSSENSCHAFTSHAUS IN DER  
EWALDSTRASSE SETZEN WIR EINEN  
ERSTEN WICHTIGEN AKZENT UND  
HOFFEN, DASS DIESES  
BAUVORHABEN ALS BASIS FÜR  
EIN EUROPAWEITES ZUKUNFTS-  
ORIENTIERTES WOHNEN DIENT“.  
LIM-Vorstandsmitglied Dirk Lönneker

[https://lim-coop.eu/wp-content/uploads/2020/09/lim\\_grundsteinlegung.pdf](https://lim-coop.eu/wp-content/uploads/2020/09/lim_grundsteinlegung.pdf)

### DAS KONZEPT

#### DAS GEBÄUDE:

- HOLZ-BETON HYBRIDBAU
- MEHRSCHTIGE HOLZFASSADE
- IN ÖSTERREICH PRODUZIERTE UND FERTIG GELIEFERT

#### DIE STROMVERSORGUNG:

- ERFOLGT ÜBER PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF DEM DACH
- WÄRMEVERSORGUNG ERFOLGT AUS ERDWÄRME UND ÜBER WÄRMEPUMPEN

#### SONSTIGES:

- INNOVATIVES, INSEKTENSCHÜTZENDES BELEUCHTUNGSKONZEPT
- DIE ERRICHTUNG VON GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN MIT TECHNISCHER AUSSTATTUNG FÜR HOME OFFICE-ARBEITSFLÄCHEN
- GLASFASERÜBERTRAGUNGSTECHNIK IM HAUS

### WER IST LIM?

- SIE WURDE AM 11. MAI 2018 GEGRÜNDET
- IST DIE ERSTE EUROPÄISCHE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT - LIM LIVING IN METROPOLISES SCE MBH
- ZIEL IST ES DIE GENOSSENSCHAFTSIDEE IN DEN WACHSENDEN METROPOLLEN EUROPAS MIT ZUKUNTSWEISENDEN PROJEKTEN UMZUSETZEN.
- SIE HAT MITGLIEDER IST SECHS EUROPÄISCHEN STAATEN
- IM FOKUS STEHEN QUALITÄTSVOLLE, KLIMAGERECHTE UND SOZIALE LÖSUNGSANSÄTZE, DIE FÜR BREITE SCHICHTEN DER BEVÖLKERUNG BEZAHLBAR UND FREI VON SPEKULATIVEN VERWERTUNGSINTERESSEN SEIEN SOLLEN





SEIT ÜBER 25  
JAHREN SCHAFFT  
DIE AWO MIT  
IHREM OASEN  
- PROJEKT  
WOHNRAUM FÜR  
EHEMALS  
OBDACHLOSE.

GERT AUER -  
SOZIALARBEITER BER  
DER AWO:

"Wir vermieten an Menschen,  
diesonst auf dem Wohnungs-  
markt keine Chance hätten."

Oasen sind ein Erfolgskonzept  
und dienen als Vorbild für andere  
Bundesländer.

Weitere Infos:  
[https://awo-  
reutlingen.org/Wohnungsnotfallhilfe/](https://awo-reutlingen.org/Wohnungsnotfallhilfe/)  
SAWO

# OASE

PROJEKT DER AWO IN KOOPERATION MIT DER GWG

## OASENPROJEKT - WAS STECKT DAHINTER?

- ◆ Seit 1995 wird das Oasenkonzept der AWO erfolgreich umgesetzt.
- ◆ Gründungsvater war der 2018 verstorbene Pfarrer Klaus Kuntz.
- ◆ Bis heute gibt es 35 Oasen Wohnungen auf 6 Wohnhäuser verteilt.
- ◆ Seit 1995 konnten in diesen Häusern 76 ehemals wohnungslose Menschen dauerhaft beheimatet werden.
- ◆ Die Mieter\*innen erhalten einen regulären Mietvertrag (Stichwort Housing First)

## VORGEHENSWEISE

- ◆ Die GWG stellt für das Projekt Häuser zur Verfügung und saniert diese von Grund auf.
- ◆ Die AWO sammelt Spendenmittel, mit denen die Sanierungen finanziert werden.
- ◆ Die AWO mietet diese Wohnungen von der GWG an und vermietet diese dann weiter.



**Ziel ist es Betroffenen wieder  
eine verlässliche und stabile  
Wohnperspektive zu bieten!**



# CHANCENGERECHTE STADTENTWICKLUNG

WIE GELINGT ES, HETEROGENE URBANE  
RÄUME IN SOZIALER UND KULTURELLER  
VIELFALT ZU ENTWICKELN?

- MIT EINEM FUNKTIONIERENDEN  
GEMEINWESEN UND  
TEILHABEMÖGLICHKEITEN FÜR ALLE!

## MONTAG STIFTUNG URBANE RÄUME

- ◆ Stadtteile, die von besonderen ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen geprägt sind, sollen so gestaltet werden, dass alle Chancen haben, ihre Perspektiven und Interessen einzubringen.
- ◆ Im Mittelpunkt steht die Verbindung aus wirtschaftlicher Investition und sozialer Arbeit in der Stadtentwicklung.
- ◆ Ein Konzept, das gemeinsam mit Kommunen, Verbänden, Initiativen und Akteuren der Zivilgesellschaft geplant und prozessorientiert umgesetzt wird

<https://www.montag-stiftungen.de/service/medien/werkbericht2021>

## INITIALKAPITAL

- ◆ Durch Investition in eine Immobilie dauerhaft eine soziale Rendite zu erzielen und damit wichtige Erneuerungsimpulse für den gesamten Stadtteil zu geben.
- ◆ Die Immobilie ist Ausgangspunkt der inklusiven Projektentwicklung und dient dem Gemeinwohl.
- ◆ Alle erwirtschafteten Gewinne fließen ins Viertel zurück und bilden für Akteure vor Ort die Basis ihres Engagements.

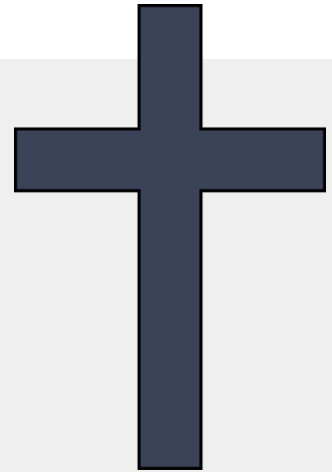
## AKTUELLE STANDORTE

- ◆ Das „Initialkapital-Prinzip für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung“ realisiert die Montag Stiftung Urbane Räume seit 2013 in der Urbanen Nachbarschaft Samtweberei in Krefeld.
- ◆ 2016 folgte das Projekt Urbane Nachbarschaft Freimfelde in Halle (Saale)
- ◆ Seit 2018 ist die Montag Stiftung Urbane Räume mit der Urbane Nachbarschaft BOB (BOB CAMPUS) in Wuppertal und mit der Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz (KoFabrik) in Bochum aktiv.
- ◆ 2020 wurde die gemeinnützige Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Honsberg (HONSWERK) in Remscheid gegründet.

# WOHNRAUMAKQUISE

CARITASVERBAND UNNA -  
PROJEKT GEGEN DIE  
WOHNUNGSNOT

---



MEHR  
BEZAHLBARER  
WOHNRAUM FÜR  
MENSCHEN AM  
RANDE DER  
GESELLSCHAFT

## VORGEHENSWEISE:

---

- Das Projekt fokussiert Wohnungen, die dem Markt an sich bzw. der Zielgruppe, die sich nur günstigen Wohnraum leisten kann, bislang nicht zur Verfügung stehen.
- Der Verband setzt auf Netzwerk - und Beziehungsarbeit.
- Durch intensive persönliche Kommunikation kommen soziale, christlich-caritative Motivationen zum Tragen, die Immobilienbesitzer \*innen bewegen, sich für die Zielgruppen zu öffnen.
- Viel Arbeit und einen geduldigen Vertrauensaufbau ist die Voraussetzung.

Am Ende gewinnen alle:

- die Vermieter\*innen, die einen wertvollen sozialen Beitrag leisten;
- die Gesellschaft, die von einer gelingenden Integration profitiert;
- die Betroffenen, die endlich ein Leben in der Geborgenheit und Würde einer eigenen Wohnung führen können.

---

DAS IST DAS ZIEL  
DES PROJEKTS

Der Caritasverband, für den Kreis Unna Menschen, unterstützt die, die am normalen Wohnungsmarkt kaum noch Chancen haben.

### Kontakt:

PFARRERBÜRO ST. KATHARINA  
KATHARINENPLATZ 5  
59423 UNNA

Die Caritas - Wofür wir stehen

# SHELTER & HELP

DIAKONIEVERAND REUTLINGEN

## DIE PROJEKTIDEE

Junge Menschen,  
z.B. Student\*innen oder  
Auszubildende oder junge  
Geflüchtete suchen vergeblich  
nach bezahlbarem Wohnraum.

Senior\*innen,  
die oft über ungenutzten  
Wohnraum verfügen, brauchen  
vermehrt Unterstützung im Alltag.



## ZIELE

### EINE WOHNPARTNERSCHAFT GRÜNDEN...

- durch passgenaue Vermittlungen
- durch die Begleitung der späteren Wohngemeinschaft
- durch geschulte, ehrenamtliche Wohnpaten



## ANGEBOTE

- unverbindliche und individuelle Beratung von Wohnraumanbietenden
- Berücksichtigung der persönlichen Situation und Klärung der Bedarfe
- Erfassung von Wünschen und Interessen, um eine passgenaue Vermittlung sicherzustellen
- Aufklärung rechtlicher Grundlagen
- Organisation erster Kennenlernetreffen und Unterstützung bei Absprachen
- Unterstützung bei der Formulierung vertraglicher Vereinbarungen
- Begleitung von Wohnpartnerschaften durch ehrenamtliche und geschulte Wohnpaten,
- sowie Unterstützung bei Problemen und Fragen.



Diakonieverband Reutlingen, 2021. Shelter&help [Online-Quelle]. [Zugriff am 10.07.2021]. Verfügbar unter: <https://diakonie-reutlingen.de/angebot-1>

## WIE KANN DAS PRAKTISCH AUSSEHEN?

- Unterstützung im Garten oder im Haushalt
- Austausch und Begegnung
- Gespräche führen und Gesellschaft leisten
- Bei Unternehmungen begleiten
- Bei Besorgungen oder einem Einkauf helfen

## FAUSTREGEL

Pro Quadratmeter Wohnfläche wird eine Stunde im Monat geholfen.

Alle Angebote sind kostenlos und werden durch den **Asyl- Migrations-und Integrationsfonds**, die **Lechler Stiftung** und das **Diakonische Werk Württemberg** unterstützt.

# VERANKERUNG DES WOHNUNGSRECHTS IM GESETZ

## WOHNUNGSTAUSCH ZWISCHEN ALT UND JUNG

### PROBLEMSTELLUNG

- Wohnraum ist zwischen den Generationen ungleich verteilt.
- Z.B. Ältere Einzelpersonen auf 90qm, junge Familien in einer Zwei-Zimmer-Wohnung

### LÖSUNGSANSATZ

- Wohnungstausch der verschiedenen Parteien

### VORBILD WIEN

1. Recht auf Wohnungstausch in Österreich im Gesetz verankert
2. Vermieter\*in muss zustimmen
3. Miete von schon lange bestehenden Verträgen darf auch in Österreich auf das heutige Niveau angehoben werden.
4. Mietnachlass von 35 Prozent für Senioren

<https://www.br.de/br-fernsehen/sendungen/dokthema/wohnen-wohnungsnot-zweckentfremdung-massnahmen-100.html>

### RECHTLICHE GRUNDLAGE (§ 13 MRG)

Hauptmieter innerhalb derselben Gemeinde können unter den folgenden Voraussetzungen auch gegen den Willen des Vermieters ihre Wohnungen tauschen:

- Die Mietverträge bestehen seit mehr als 5 Jahren,
- es gibt wichtige soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe für den Tausch,
- die (getauschten) Wohnungen dienen der angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Mieter,
- dem Vermieter kann der Tausch nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden und 130 AK-Infoservice,
- gerichtliche Kündigungen oder Räumungsklagen sind nicht anhängig.

### ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

- Wird der Wohnungstausch von dem(n) Vermieter(n) abgelehnt, obwohl die Voraussetzungen erfüllt sind, entscheidet auf Antrag die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht.
- Bei der Durchsetzung haften die tauschenden Mieter zur ungeteilten Hand für die vor dem Wohnungstausch aufgelaufenen Mietzinsrückstände.
- Ab dem auf den Wohnungstausch folgenden Zinstermin darf die Vermieter\*in den wie bei einer Neuvermietung zu berechnenden Richtwertmietzins verlangen, sofern der bislang zu entrichtende Hauptmietzins niedriger war.