



Rundschreiben Oktober 2018

Nr. 5/2018

Verehrte Vereinsmitglieder!

Es ist schon unglaublich! Während ich hier man Schreibtisch sitze, um dieses Rundschreiben an Sie zu richten, scheint draußen die Sonne bei fast 25° C. Und das im Oktober!

Ich kann mich nicht erinnern, je einen derart langen, sonnigen aber auch trockenen Sommer erlebt zu haben. In die Freude über das traumhafte, beharrliche Sommerwetter mischt sich denn auch ein wenig Besorgnis. Ein Blick in die Natur führt mir die nun schon seit Monaten endlos hinziehende Trockenheit vor Augen. Ist das nun schon der Klimawandel? Müssen wir auch in Zukunft mit diesem Wetter rechnen, auf das wir so gar nicht vorbereitet sind?

Immerhin: Bis auf wenige, kurzzeitige Ausnahmen musste bislang die Heizung in unseren Wohnungen wenn überhaupt, dann nur recht kurz in Gang gesetzt werden. Nicht schlecht für den Geldbeutel, wenn die Heizkosten überschaubar blieben.

Apropos Heizkosten

Am Mittwoch, dem 10. Oktober 2018, hat der Deutsche Mieterbund, unser DMB, zusammen mit der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft **co2online** den neuen Heizspiegel für Deutschland 2018 veröffentlicht. Der basiert auf Daten des Abrechnungsjahres 2017.

Mit dem Heizspiegel für Deutschland ist es auch Ihnen generell möglich heraus zu finden, ob in Ihrem Wohnhaus mehr oder weniger Heizenergie verbraucht wird als in ähnlich großen Gebäuden. Die Heizkostenspanne für eine durchschnittliche 70 Quadratmeter große Wohnung lag 2017 zwischen 550 Euro und 1 180 Euro. Das sind erhebliche Unterschiede! Der wichtigste Kostenfaktor: der energetische Sanierungsstand des Gebäudes.

Und wie Ihr Wohnhaus oder Ihre Wohnung abschneidet, können Sie mit dem Heizspiegel herausfinden.

Gut ist es, wenn Sie im Internet unterwegs sind. Dann können sie auf der Seite <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/>

selbst Hand anlegen – und den Zustand ihrer Wohnräume prüfen.

Für alle anderen werden wir uns bemühen, Ihnen die entsprechende Übersicht des Heizspiegels in schriftlicher Form zugänglich zu machen.

Fragen Sie bitte in unseren Sprechstunden danach!

Mietspiegel Schöneiche

Immer wieder hatten wir berichtet: Die Vermieter in Schöneiche haben sich nach einem sogenannten „qualifizierten Mietspiegel“ zu richten. Der gibt die „Vergleichsmiete“ an. Die ist regelmäßig bei der Mieterhöhung und der Neuvermietung einer Wohnung maßgeblich.

Nun ist es erreicht: Nachdem der alte Mietspiegel, den wir immer zudem für inhaltlich falsch gehalten haben, längst überholt ist, fangen Ende Oktober 2018 die offiziellen Gespräche an, in denen dann im Ergebnis ein neuer Mietspiegel erarbeitet sein soll. Grundlage dieser Beratung ist ein wissenschaftlich tragfähiges Gutachten einer Fachfirma. Auch der Mieterverein ist – neben der Verwaltung von Schöneiche und einzelnen Vermietern sowie den Vermieterverbänden – daran mit unseren Fachjuristen beteiligt. Ein wenig Skepsis ist hier angebracht: Immerhin dient ein Mietspiegel in erster Linie dazu, die Miete zu erhöhen. Er ist also in Wahrheit ein „Mieterhöhungsspiegel“

Wir werden vom Fortgang der Angelegenheit berichten.

Sponsoring durch kommunale Wohnungsvermieter – Geht das?

Immer wieder erreichen uns skeptische Äußerungen unser Mitglieder zu einem brisanten Problem:

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften richten gerne rustikale „Mieterfeste“ oder aufwändige „Jahresbälle“ aus, unterstützen finanziell das eine oder andere Projekt in ihrer Gemeinde/Stadt oder stehen, insbesondere finanziell, etwa für die Weihnachtsbeleuchtung im Gemeindegebiet ein. Und das ist für diese Mieter das Problem: Alle diese Maßnahmen werden aus den Mieteinnahmen der Gesellschaften bei ihren Mietern – unserer Mitgliedern – bestritten. Und so verweisen die darauf, dass es doch besser wäre, die finanziellen Mittel nur und unmittelbar in die Wohnungen zu stecken – oder vielleicht auf die eine oder andere Mieterhöhung zu verzichten.

Verstehen können wir diese Ansicht gut, in vollem Umfang teilen können wir sie indes nicht! Immerhin kommen die mit dem Sponsoring aufgewandten Mittel in den meisten Fällen der Gemeinschaft aller in der Gemeinde oder Stadt lebenden Mitbürger zu Gute, kann also auch dem Gemeinschaftsgefühl Aller dienen. Daran sollte festgehalten werden!

Gleichviel: Vielleicht ist es möglich, dass auch die Mieter einer Wohnungsgesellschaft bei der Auswahl der Projekte und die Höhe der aufzuwendenden Gelder in jedem Einzelfall beteiligt werden. Dann wären die Interessen von Mieter und Vermieter in gleichem Maß berücksichtigt.

Ihr Mieterverein hat da noch keine einheitliche Meinung. Die Diskussion sei also eröffnet!

Auch hier werden wir am Ball bleiben!

Zum Rechenschaftsbericht des Vorstands – Teil 1

(aus der Mitgliederversammlung vom 29. September 2018)

Sehr geehrte Vereinsmitglieder!

Heute treffen wir uns zum 27. Mal für eine Mitgliederversammlung unseres Vereins. Wieder einmal ist Rechenschaft abzulegen über die Erfolge und Misserfolge unserer Arbeit im zurückliegenden Jahr.

Ich hatte im letzten Jahr vermutet, dass wir, sehr geehrte Vereinsmitglieder, uns in den nächsten Jahren als Mieter „warm anziehen“ müssen.

Das hat sich bisher, sehr zu meinem Bedauern, bewahrheitet.

Ich kann nur hoffen, dass nun doch noch das mietenpolitische Ruder herumgerissen wird – und sich doch noch Ansätze einer sozialverträglichen Mietpolitik durchsetzen werden.

■ Bund/Land: Wohnungspolitik

Es ist schon bemerkenswert, dass von den mietenpolitischen Forderungen einer Regierungspartei (CDU/CSU und SPD), die sich dem sozialen Ausgleich besonders verpflichtet sieht, nichts aber auch gar nichts in die Entscheidungen der Bundesregierung einfließt.

Eine sozial verträgliche und faire Neufassung des Rechts der Umlage der Betriebskosten fehlt.

Eine sozial verträgliche und faire Neufassung der Kündigung durch den Vermieter steht nicht zu erwarten.

Hierbei zu denken ist an den Wegfall der Kündigungswirkung bei rechtzeitiger Zahlung wie bei der Erklärung der fristlosen Kündigung.

Neu zu regeln ist der Umgang (einschließlich Rechtsfolgen) mit den verspäteten Zahlungen auf die Miete durch öffentliche Stellen wie Job-Center oder Grundsicherungsamt.

Neu zu regeln sind die Höhe und die Zeiträume der Mietrückstände, die zur fristlosen Kündigung berechtigen.

Will man der Vergleichsmiete weiterhin die herausragende Rolle bei der Miethöhe zumessen, muss ihr die Miete aus allen Mietverhältnissen einer Region zu Grunde gelegt werden. Bisher ist nicht einmal die Grundlage der Neuvermietungen der letzten zehn Jahre beschlossen.

Abzuschaffen bleibt die systemfremde Kostenumlage wegen Modernisierung. Das wird in der Bundespolitik nicht einmal diskutiert.

Und die Mietpreisbremse (Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung)? Ein zahnloser Tiger!

Gerade das gleiche gilt für die Kapazitätsgrenze. Der sanktionslose, straflose Verstoß bleibt dem böswilligen Vermieter möglich. Folgerichtig sollen beide Instrumente abgeschafft werden oder auslaufen.

Überlegungen, Mietwucher und Mietpreisüberhöhungen durchgängig und effektiv strafrechtlich zu ahnden, werden aktuell „nicht weiter verfolgt“. Dabei müssen die gesetzlichen Anknüpfungspunkte nur präzisiert und auf weitere Fälle des Mietwuchers erstreckt werden.

Das ist nun die Lage!

Und weder die Bundesregierung, noch die Landesregierungen sind in der nachhaltig öffentlichen Förderung des Baus alters- und behindertengerechter Wohnungen sowie solcher mit sozial verträglichen Mieten merklich vorangekommen.

Und von der automatischen Anpassung des Wohngelds an die Mietentwicklung ist schon gar keine Rede mehr.

Die Realität, wie schon im vergangenen Jahr vorgetragen: Der Wohnungsmarkt ist überhitzt. Das geringe Angebot entspricht nicht der Nachfrage.

Überall steigen die Mieten, steigen auch in Berlin und im sogenannten Speckgürtel, damit in unserem Einzugsgebiet. Gleichzeitig verringert sich das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen.

Und dennoch: Es bleibt dabei, das Recht „zu wohnen“ darf nicht dem chaotischen, am Profit orientierten Markt überlassen bleiben.

(wird fortgesetzt)



Michael-E. Voges
Vorsitzender

Mieterverein Erkner und Umgebung e.V.

Postfach 5 • 15531 Erkner

Rechtsberatung für Mitglieder, Mitgliederaufnahme, Beitragskassierung und Sprechzeiten des Vorstandes:

Erkner Bildungszentrum Erkner e.V., Seestraße 39, 15537 Erkner, Räume 160 und 161, 1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfau 1, 2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr

Woltersdorf Senioren-Club, Rudolf-Breitscheid-Straße 22, 2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr

www.mieterverein-erkner.de • post@mieterverein-erkner.de