



Rundschreiben Oktober 2014

Nr. 5/2014

Verehrte Vereinsmitglieder!

Das ist nun das erste Rundschreiben nach unserer jährlichen Mitgliederversammlung im September 2014.

Wie alle Jahre steht in dem auf die Mitgliederversammlung folgenden Rundschreiben an erster Stelle der Rechenschaftsbericht des Vorstands, hier mit seinem ersten Teil:

Auszüge aus dem Rechenschaftsbericht des Vorstand für die Mitgliederversammlung vom 13. September 2014

Sehr geehrte Vereinsmitglieder!

Nun ist es das 23. Mal, dass wir zusammengekommen, um in bewährter Weise jährliche Rechenschaft abzulegen über die Arbeit des Vereins und des Vorstandes, über Erfolge und Misserfolge unserer Arbeit im zurückliegenden Jahr.

Ich denke, lassen sie mich das vorwegnehmen, wir können mit unserer Arbeit des vergangenen Jahrs für den Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. – alles in allem – zufrieden sein.

Bund/Land

Unser Mieterverein steht natürlich in seiner Arbeit nicht allein. Er ist verbunden mit mehr als 300 Mietervereinen in ganz Deutschland unter dem Dach des Deutschen Mieterbundes, des DMB. Das heißt, dass sich hier allein über 1 000 hauptberufliche und rund 2 500 ehrenamtliche Mitarbeiter für weit mehr als eine Million Mieterhaushalte, also für die Belange

der Mitglieder einsetzen. Wir vertreten damit etwa drei Millionen Mieterinnen und Mieter.

Unsere Zusammenarbeit mit dem Landesverband und der Bundesorganisation ist, denke ich, gut. Wir profitieren von den Fortbildungs- und kontinuierlichen Informationsangeboten der Landes- und Bundesebene, von manch guten Ratschlägen. Gerade so geben wir einige Anregungen und konkrete Vorschläge an sie zurück.

Das Verhältnis ist – kurz gesagt – freundschaftlich. Es ist sogar angedacht, das nächste Neujahrstreffen der Mietervereine des Landes Brandenburg, den sogenannten Neujahrsempfang, von unserem Verein ausrichten zu lassen.

Wohnungspolitik

Dieser ordentliche Zusammenhalt der Mieterorganisationen war im vergangenen Jahr und ist heute wichtiger denn je.

Sich für eine soziale Wohnungspolitik einzusetzen und sie durchzusetzen ist ein

maßgebliches Ziel unserer Satzung. Dieses Anliegen unserer Grundordnung umzusetzen, verlangt heute von uns mehr als noch in den vergangenen Jahren.

Die Mieten steigen in Berlin und im sogenannten Speckgürtel mit weiter steigender Tendenz. Gleichzeitig verringert sich hier das Angebot an Mietwohnungen, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum.

Bereits für das vorangegangene Vereinsjahr 2012/2013 hatten wir berichtet, die Hoffnung auf ein besseres, moderneres und gerechteres Mietrecht vertagen zu müssen. Daran hat sich im heute anstehenden Berichtszeitraum nichts grundlegend geändert. Ein solches Mietrecht ist nicht in Sicht.

Die Miete wird teurer. Die Miete wird teurer! Immerhin: Wir haben im Berichtsjahr einen neuen Begriff kennengelernt: Den der „Mietpreisbremse“. Dieses Schlagwort findet seine Verwendung für zwei gänzlich unterschiedliche Sachverhalte.

Mit Wirkung des 1. des laufenden Monats dürfen Mieten in einem bereits bestehenden Mietverhältnis, dem Mietvertrag, in unserer Region nur noch um 15 Prozent gegenüber der vor drei Jahren verlangten Miete erhöht werden. Bisher hatte diese so genannte Kapplungsgrenze bei 20 Prozent gelegen.

Dennoch ist das kein Erfolg, denke ich, den wir auf die Fahne des Wirkens der Vertreter der Mieter schreiben dürfen. Er ist wohl mehr der angespannten Situation auf dem Markt der Mieten, der Mietenexplosion, geschuldet.

Bei der Neuvermietung, also dem Abschluss eines neuen Mietvertrags, darf der Vermieter bislang ohne jede Einschränkung eine Miete verlangen. Beschränkt wird hier die Miethöhe allein vom Markt. Verlangt wird das, was noch ein Mietinteressent bereit ist zu zahlen. Die

„Erfolge“ dieser „Marktwirtschaft“ sehen wir bereits. In den Ballungsgebieten werden ganze Wohnquartiere von der Vielfalt ihrer Mieter zu Gunsten so genannter „Besserverdiener“ befreit. Leidtragende dieser Rechtslage sind die etwa 10 Prozent der Mieterhaushalte, die jährlich die Wohnung wechseln bzw. aus beruflichen Gründen umziehen müssen. Leidtragende sind junge Menschen, die eine Familie gründen. Damit diese Mietergruppen eine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben, ist eine Obergrenze erforderlich. Diese Wiedervermietungsmieten sollen höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Das haben wir bereits vor mehr als einem Jahr gefordert.

Dem Vernehmen nach sehen dieses „Marktungleichgewicht“ auch Teile der Bundesregierung als nicht gewünschte, nachteilige Entwicklung. So soll geplant sein, die Mieten bei der Neuvermietung, dem Abschluss eines neuen Mietvertrags auf – vielleicht – 15 Prozent über der zuletzt verlangten Miete zu begrenzen. Im Neubau, dem sanierten Altbau und wohl auch bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen soll das indes generell nicht gelten – und auch dann nicht, wenn eine solche Wohnung ein weiteres Mal vermietet wird.

Die Diskussionen in den Fachgremien der Regierung sind noch nicht abgeschlossen. Und je länger diskutiert wird, desto länger ändert sich an dem gegenwärtigen, unhaltbaren Zustand nichts.

Ein weiteres mietrechtliches Problem bereitet uns Sorge: Die energetische Sanierung der Miethäuser wird heute generell als Modernisierung angesehen. Weder ist es der Bundesregierung und dem Parlament bislang gelungen, die Pläne zur Verringerung der Umlage der Modernisierungskosten auf 9 Prozent in die Realität

umzusetzen, noch die immensen Kosten dieser Sanierungsmaßnahmen zu begrenzen.

Nicht nur dass der Mieter die Kosten der Sanierung trägt, der Verdrängungssanierung ist mit der energetischen Modernisierung Tür und Tor geöffnet. Es bleibt dabei: Die Regelungen zur Modernisierung sind sozial unausgewogen, bevorzugen einseitig den Vermieter. Sie sind insgesamt abzuschaffen. Und wenn die „Marktmiete“ politisch gewünscht ist, dass soll sich die Miethöhe allein aus der Vergleichsmiete herleiten lassen.

Es ist selbstverständlich, dass wir uns auch in Zukunft von unseren Anstrengungen, das Mietrecht sozialer und gerechter zu gestalten, nicht abhalten lassen werden.

Örtliches Umfeld

Im örtlichen Einzugsbereich des Mietervereins Erkner und Umgebung e. V. hat es einige Veränderungen seit der letzten Mitgliederversammlung gegeben.

Die Gemeindevertretung **Schöneiche** bei Berlin hat einen (neuen,) sogenannten qualifizierten Mietspiegel beschlossen. Unser Verein hat sich an den Arbeiten zur Vorbereitung des Mietspiegels beteiligt. Das konnte er nicht verweigern. Unsere Vertreter in der Arbeitsgruppe waren Frau Rechtsanwältin Peters und der Vorsitzende.

Das Ergebnis ist bekannt. Der Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. hat seine Zustimmung zu dem Mietspiegel im Ergebnis in zwei ausführlichen Stellungnahmen verweigern müssen. Auch die Presse hat darüber berichtet. Wir haben uns zudem bemüht, den Gang der Erörterungen in der Arbeitsgruppe der Gemeinde Schöneiche bei Berlin in den Rundschreiben an die Mitglieder zu dokumentieren.

Aus unserer Sicht waren sowohl die statistischen Erhebungen des beauftragten Instituts, die Zusammenstellung der Werte, wie auch die statistische Auswertung bereits jeweils für sich fehlerhaft, jedenfalls angreifbar. Das alsdann gefundene Ergebnis, der Mietspiegel selbst, findet sich in der Auswertung nicht wieder.

Bei dieser Sachlage kam eine Zustimmung nicht in Betracht. Das Ziel eines Mietspiegels ist es, gerichtsfeste Werte zu einer Vergleichsmiete zu benennen. Diese Vergleichsmiete soll als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung dienen. Dieses Ziel war verfehlt worden.

Die Mietspiegelwerte jenes „Mietspiegels“ liegen generell über den bekannten Wert der Umlandgemeinden. Auf diesen „Mietspiegel“ gestützte Erklärungen der Mieterhöhung sind uns bislang nicht bekannt geworden.

Die Wohnungsgesellschaft **Erkner** mbH wird seit Februar des Jahres von einer neuen Geschäftsführerin geleitet. Die neue Geschäftsführerin stellt den Erhalt der Miethäuser in den Vordergrund ihrer Arbeit.

Das macht die Arbeit für unsere Berater in den Sprechstunden nicht einfacher. Bereits in den letzten Monaten hat sich gezeigt, dass diese „Bestandspflege“ nicht immer mit Augenmaß geschehen ist. Das gilt jedenfalls für die Kosten, die auf die Mieter zukommen sollen.

Unsere Berater werden im Einzelfall prüfen müssen, ob es sich bei den geplanten oder in Angriff genommenen Arbeiten um Reparaturen handelt. Die führen nämlich nicht zu zusätzlichen Kosten für die Mieter. Geht eine Verbesserung des Wohnwerts einher, muss genau aufgeteilt werden, was da wirklich anfällt, was Reparatur ist. Nur die Wohnwertverbesserung kann zur Mieterhöhung führen.

In den letzten Monaten gab es Anlass, unter anderem wegen dieser Fragen Gespräche zu suchen. Ich denke, wir haben mit der Geschäftsführung der Wohnungsgesellschaft ein tragfähiges Ergebnis gefunden. Wir bleiben aber weiter im Gespräch.

In nächster Zeit werden wir – hoffentlich – auch abschließend das Problem der „Rohrwärme“ klären können. Zur Erinnerung: Mietwohnungen werden nicht nur über die Heizkörper erwärmt. Verlaufen durch die Wohnung die senkrechten Heizrohre geben diese auch Wärme ab. Sie können daher wie ein Heizkörper wirken. Weichen nun die gemessenen Werte der Gesamtheit der Heizkörper von der dem Haus gelieferten Wärmemenge erheblich ab, so kann der Vermieter die Rohrwärme physikalisch berechnen und in der Abrechnung der Heizkosten den betroffenen Mietern in Rechnung stellen. Das ist – im Ansatz – gerecht. Sonst müssen nämlich die anderen Mieter die über die Heizungsrohre verbrauchte Wärme mit bezahlen. Wie immer steckt der Teufel im Detail. In dem Berichtsjahr gab es da einige Ungereimtheiten. Es war offensichtlich nicht ganz richtig abgerechnet worden.

Wir haben daher einige intensive Gespräche mit der Wohnungsgesellschaft geführt. Nun sollen die Erfassungs- und Berechnungsfehler

des Ableseunternehmens seit Mai dieses Jahrs korrigiert worden sein. So sagt uns die Wohnungsgesellschaft.

Für das vergangene Jahr erwägt die Wohnungsgesellschaft, auf größere Kostensprünge zu ihren Lasten zu verzichten. Gutschriften sollten erteilt werden. Das Ergebnis bleibt abzuwarten.

In den Monaten seit Mai des Jahres sind bei uns einige Mitglieder vorstellig geworden: Sie hatten nicht – wie sonst gewohnt – die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr erhalten. Nach Auskunft der Geschäftsführerin stellte das nur ein Übergangsproblem auf Grund einer personellen Umstrukturierung in ihrem Haus dar. Inzwischen sollten alle Abrechnungen zugegangen sein.

Ist das nicht der Fall, bittet der Vorstand dringend, das bei ihm zeitnah in einer der Sprechstunden oder über post@mieterverein-erkner.de zu melden. Auch das wird Thema im nächsten Gespräch mit der Wohnungsgesellschaft sein.



Mit freundlichen Grüßen
Michael-E. Voges
Vorsitzender

Mieterverein Erkner u. Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner

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

Erkner Info-Laden des Arbeitslosenverbandes, Friedrichstraße 23,
1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche „Kult(o)ur Kate“, Dorfaue 5, 2. und 4. Dienstag im Monat, 15–18 Uhr

Waltersdorf Senioren-Club, Rudolf-Breitscheid-Straße 22, 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 15.30–17.30 Uhr, Anmeldung: Telefon (0 30) 6 49 56 12

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