



Rundschreiben Oktober 2016

Nr. 5/2016

Verehrte Vereinsmitglieder,

diesmal kommen wir circa zwei Wochen später als gewohnt. Die Verteilung der Mieterzeitung und dieses Rundschreibens kann aus technischen Gründen erst zum Ende Oktober, vielleicht auch Anfang November 2016 erfolgen. Um Verständnis wird gebeten.

Wie alljährlich indes üblich, steht wieder der erste Teil des Rechenschaftsberichts unseres Vereines an. Lassen Sie mich aber zuvor allen denen danken, die uns mit einer Vielzahl von Zuschriften und auch sonst mit Rat und Tat bei der Suche nach neuen Räumen für die Beratung unserer Mitglieder in Erkner unterstützt haben.

Auch die Wohnungsgesellschaft Erkner sei hier nicht vergessen, die uns einen Abstellraum in gewerblicher Miete für die Beratung unserer Mitglieder angeboten hatte. Leider war dieser Raum für unsere Zwecke so gar nicht geeignet; dennoch auch noch einmal ein Dank dorthin. Immerhin! Wir haben Erfolg gehabt!

Neue Räume – sind nun bitte wo?

Mit dem 1. Oktober 2016 haben wir für die Beratung unserer neuen und alten Mitglieder in Erkner zwei Räume gefunden im

Bildungszentrum Erkner e.V., Seestraße 39, 15537 Erkner.

Die Seestraße geht in Höhe der Ampelregelung von der Friedrichstraße ab. Rund 100 m nach Passage der „Langen Straße“ erreicht man die Zufahrt zum Bildungszentrum Erkner. Dort findet man den Mieterverein zu den bekannten Terminen – *erster, zweiter und dritter Montag im Monat von 16.30 Uhr bis 18.30 Uhr* – zumeist in den Räumen 160 und 161. Die Räume sind dank Aufzug barrierefrei zu erreichen, Sitzgelegenheiten sind für die Wartenden in ausreichender Anzahl vorhanden. (An Feiertagen fällt die Beratung – wie bisher – leider aus!)

Einer Anmeldung zur Beratung bedarf es nicht. Selbstverständlich stehen allen unseren Mitgliedern und solche, die es werden wollen, auch weiterhin die persönlichen Beratungen in Woltersdorf und Schöneiche und die über unsere E-Mail-Adresse post@mieterverein-erkner.de zur Verfügung.

Nichts Neues bei der Wohnungsgesellschaft Erkner: Bauarbeiten in den Wohnungen gehen weiter!

Wie seit jeher gilt: Der Mieterverein ist bereit, an den Besichtigungen der Wohnungsgesellschaft Erkner im Zuge der Vorbereitung der Bauarbeiten vor Ort, das heißt, in der Wohnung der Mieter teilzunehmen, wann immer das terminlich möglich ist. Dafür haben wir sogar einen weiteren Freiwilligen gewonnen, der selbst betroffen ist.

An Hand der konkreten Besichtigung kann der Mieterverein sein Mitglied dann an diesem Tag persönlich und in der Wohnung über seine Rechte aufklären sowie zu den geplanten Baumaßnahmen beraten. Das setzt aber voraus, dass sich das betroffene Mitglied möglichst rechtzeitig bei uns meldet. Dann können wir den Vor-Ort-Termin in der Wohnung in aller Regel begleiten.

Nun stehen die Erklärungen zur Mieterhöhung wegen angeblicher „Modernisierung“ an. Hier gilt: Diese Erklärung können wir in jedem Einzelfall auf ihre Berechtigung rechtlich für unser Mitglied überprüfen. Bringen Sie diese Unterlagen also mit in die Beratung. Dort werden wir das weitere Vorgehen besprechen können.

Jetzt aber zum Rechenschaftsbericht:

Rechenschaftsbericht des Vorstands für die Mitgliederversammlung am 17. September 2016 (Teil 1)

Sehr geehrte Vereinsmitglieder!

Heute ist es das 25. Mal, dass wir zusammengekommen. Wir wollen Rechenschaft ablegen über die Arbeit des Vereins und des Vorstandes, über Erfolge und Misserfolge unserer Arbeit im zurückliegenden Jahr.

Alles in Allem – und gleich an dieser Stelle: Es bleibt viel zu tun.

Bund/Land

Mit Stolz können wir auf die geballte Kraft unserer Mieterorganisation hinweisen.

In mehr als 300 Mietervereinen unter dem Dach des Deutschen Mieterbundes, des DMB, setzen sich mehr als 1 000 hauptberufliche und

rund 2 500 ehrenamtliche Mitarbeiter für weit über eine Million Mieterhaushalte, für die Belange der Mitglieder ein. Wir vertreten damit weiter etwa drei Millionen Mieterinnen und Mieter.

Mit dem Landesverband und der Bundesorganisation arbeiten wir seit jeher gut und freundschaftlich zusammen.

Wohnungspolitik

Ein – maßgebliches – Ziel unserer Satzung ist der Einsatz für eine soziale Wohnungspolitik. Daran müssen wir uns gemeinsam messen lassen.

Die ersten Erfahrungen zu den bundesweiten, gesetzlichen Neuerungen im Mietrecht zeichnen ein zwiespältiges Bild.

- Seit September 2014 dürfen Mieten in einem bereits bestehenden Mietverhältnis in Orten mit angespannter Vermietungslage – so auch in Schöneiche und Erkner – nur noch um 15 Prozent gegenüber der vor drei Jahren verlangten Miete erhöht werden. Die so genannte Kappungsgrenze hatte sonst bei 20 Prozent gelegen. Zu einer durchgreifenden Bremse der Mietanstiege hat das indes nicht geführt.
- Wird eine Wohnung neu vermietet, so darf die verlangte Miete die Vergleichsmiete nur um 15 Prozent übersteigen. Die aktuelle Vermietungssituation zeigt: Ein stumpfes Schwert! Es fehlen wirksame Sanktionsmöglichkeiten, die Bremse durchzusetzen. Im Neubau, dem sanierten Altbau und bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen gilt diese Kappungsgrenze nicht – und auch dann nicht, wenn eine solche Wohnung ein weiteres Mal vermietet wird.
- Und der Makler, der die neu vermietete Wohnung vermittelt hat, soll die Provision heute nur von dem verlangen dürfen, der ihn zuerst beauftragt hat. Das ist in der Regel der Vermieter. An dem schlechten Bild, nicht einmal sechs von zehn Makler halten sich an die Gesetzeslage, hat sich gegenüber dem vergangenen Jahr nichts geändert.

Die Gesetzeslage wird der Realität nicht gerecht. Der Wohnungsmarkt ist weiter 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.

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

Immerhin:

- Das Wohngeld ist zum Jahreswechsel tatsächlich geringfügig erhöht worden.
- Die Höchstförderungsrente bei Harz IV ist – im Schnitt – geringfügig angehoben worden. Das bringt für die betroffenen Mieter eine Entlastung.

Und dennoch ist hier der falsche Weg eingeschlagen: Die Erhöhungsbeträge werden sogleich an den Vermieter durchgereicht. Der sieht sich so in seinem Bestreben nach einer Erhöhung der Miete sogar bestätigt.

Die Hoffnung auf ein besseres, moderneres und gerechteres Mietrecht werden wir wohl weiter vertagen müssen. Ein solches Mietrecht ist nicht in Sicht. Der Wunsch der Politik, den „Sozialen Wohnungsbau“ neu aufzulegen, beschränken sich bislang allenfalls in Überlegungen zu eben der Erhöhung, mindestens Sicherung der Rendite der Vermieter. Alternative Modelle zum Wohnen im Interesse der Mieter fehlen bislang, spielen in der politischen Diskussion noch keine Rolle.

Das mietrechtliche Problem der „Modernisierung“, insbesondere das der energetischen Sanierung bereitet uns weiterhin Sorge: Die energetische Sanierung der Miethäuser sieht das Gesetz als Modernisierung an. Das führt zu einer elfprozentigen Mieterhöhung. Die Kosten sind immens. Gleiches gilt für die Rendite.

Nicht nur dass der Mieter die Kosten der Sanierung trägt, der Verdrängung der Mieter ist mit den steigenden Mieten Tür und Tor geöffnet.

Wir bleiben dabei: Die Regelungen zur Modernisierung sind sozial unausgewogen und bevorzugen einseitig den Vermieter. Die „Modernisierung“ ist als Mietkostentreiber insgesamt abzuschaffen.

Örtliches Umfeld

Sehr geehrte Vereinsmitglieder!

Zu berichten ist von dem Fortgang der Entwicklungen im örtlichen Einzugsbereich des Mietervereins Erkner und Umgebung e. V.

Unsere Befürchtungen in Rücksicht auf den von der Gemeindevertretung Schöneiche bei Berlin beschlossenen so genannten qualifizierten Mietspiegel haben sich bewahrheitet: Weder wird der Mietspiegel unproblematisch in der gerichtlichen Auseinandersetzung anerkannt; noch bleibt seine Anwendung auf Schöneiche begrenzt. Das Ziel eines Mietspiegels, Rechtssicherheit bei Fragen der Vergleichsmiete zu schaffen, hat er gänzlich verfehlt.

Die erste Kampagne der Mieterhöhungen im gesamten Wohnungsbestand der Wohnungsgesellschaft Erkner war im Verlauf des Jahrs 2015 abgeschlossen.

Die gegenwärtige Geschäftsführung der Wohnungsgesellschaft verfolgt nun – nach eigenen

Angaben – unter dem betriebswirtschaftlichen Stichwort des „Portfolio-Managements“ das Ziel, den Wert ihrer Liegenschaften ungeachtet anderer Perspektiven zu erhöhen.

Praktisch bedeutet das, dass Mieter nur als Kostenfaktor oder als Gut, das Geld bringt, gesehen werden. Auf die Zufriedenheit der Mieter soll es nur soweit ankommen, wie sie bereit sind, eine höhere Miete zu zahlen.

Folgerichtig gilt es aus Sicht der Gesellschaft, den Wert einer Liegenschaft zu erhöhen – und die dafür aufzuwendenden Kosten so weit wie noch vertretbar, den Mietern anzulasten. Auf das Einverständnis der Mieter mit den Baumaßnahmen soll es hingegen nicht ankommen.

So hat die Wohnungsgesellschaft Arbeiten an der Elektroversorgung in einem Großteil der Wohnungen ihres Bestands in Angriff genommen. Sie beabsichtigt ferner, die Einrohrheizungen gegen Zweirohrheizungen auszutauschen.

...

Der Abdruck des Rechenschaftsberichtes des Vorstandes für die Mitgliederversammlung am 17. September 2016 wird im Rundschreiben 6/2016 fortgesetzt.

Ihr



Mid...-E. Voges, Vorsitzender

Mieterverein Erkner u. 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