



Rundschreiben Oktober 2015

Nr. 5/2015

Sehr geehrte Mitglieder!

In diesem Rundschreiben informieren wir Sie über die Mitgliederversammlung des Vereins mit den Neuwahlen zum Vorstand und über den Stand der Gespräche mit der Wohnungsgesellschaft Erkner (WGE) zu den Sanierungen der Stromversorgung in den Wohnungen. Es folgt – wie jedes Jahr – der erste Teil des Rechenschaftsberichts des Vorstands. Entsprechend kurz fallen die Informationen zur Mitgliederversammlung aus. Also dann:

Mitgliederversammlung

Der Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. hielt am 12. September 2015 im Stadtteilzentrum der GefAS in Erkner Fichtenauer Weg 44 seine 24. Mitgliederversammlung ab.

Der am 6. Juni 1991 gegründete Verein hat gegenwärtig etwa 770 Mitglieder aus Erkner, Woltersdorf, Schöneiche, Grünheide, Neu Zittau, Gosen, Freienbrink, Kagel, Kienbaum, Rüdersdorf und aus weiteren Orten der Umgebung.

Wie je ist der Mieterverein der Auffassung, dass an Stelle der gesetzlichen Regelung zur Modernisierungumlage, wenn man überhaupt die Wohnung als „Ware“ und nicht als „Sozialgut“ sehen will, der Markt über die Vergleichsmiete die Miethöhe und damit die Mieterhöhung regeln sollte. Der Mieterverein wendet sich gegen die Auswüchse der energetischen Sanierung und Modernisierung nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2012. Die – lobenswerte – Förderung des Klimaschutzes wird zum Vehikel gemacht, um Vermieterinteressen Vorschub zu leisten und Mieterrechte abzubauen. Die Mitgliederversammlung sieht sich in der Ablehnung des Mietspiegels für Schöneiche durch aktuelle Gerichtsverfahren bestätigt.

Die Mitgliederversammlung bestätigte den bisher arbeitenden Vorstand des Vereins unter dem Vorsitz von Michael-E. Voges. Stellvertretender Vorsitzender: Klaus Hübler; Schatzmeisterin: Waltraud Schneider, Schriftführerin: Ursula Paape und die Beisitzer: Heike Peters, Werner Poppe, Harry Drechsler und Klaus-Dieter Spiel.

Der Verein berät seine Mitglieder planmäßig in Erkner mit monatlich sechs, in Woltersdorf mit vier und in Schöneiche mit fünf Stunden. Daneben beantwortet er auch telefonische Anfragen und solche per E-Mail. Im Jahr 2014 waren das rund 750 Beratungen.

Kurz nach seiner Wiederwahl hat unser langjähriger Beisitzer Werner Poppe sein Amt niederlegen und seine Tätigkeit in der Beratung in den Sprechstunden aus persönlichen Gründen aufgeben müssen. Unser Dank ist ihm gewiss!

Elektrosanierung: Neue Beratung mit der WGE

Am 2. Oktober diesen Jahres fand ein weiteres Gespräch zwischen der Wohnungsgesellschaft Erkner und dem Mieterverein zu dem leidigen Problem der Sanierung der elektrischen Leitungen in den Wohnungen der Gesellschaft statt.

In der intensiven und vertrauensvollen Beratung zeigte sich die WGE bereit, vor Inangriffnahme der Arbeiten in einer Wohnung, den vorhandenen Zustand intensiv zu prüfen. Nur nicht mehr zeitgemäße Elektroinstallationen sollen dem Stand der Technik angepasst und weitere Stromkreise installiert werden. Eine bereits vorhandene Absicherung der Wohnung durch FI-Schalter kann erhalten bleiben. Nichts anderes gilt für fachgerecht verlegte zusätzliche Stromkreise, zum Beispiel für Waschmaschine oder -trockner.

Veränderungen im Anstrich der Wohnung oder der Tapeten im Zuge der Arbeiten sollen zwischen Vermieter und Mieter im Einzelnen verabredet – oder wieder beseitigt werden.

„Baufreiheit“ schafft die Wohnungsgesellschaft, will der Mieter nicht selbst Hand anlegen.

Alles das – also die konkrete Einigung zwischen Vermieter und Mieter – soll vorab in einem „Protokoll“ festgehalten werden.

Mich freut, dass sich so die Auffassungen des Mietervereins und der Wohnungsgesellschaft in diesen Punkten in Übereinstimmung bringen ließen.

Allerdings besteht die Wohnungsgesellschaft darauf, neben den für erforderlich gehaltenen weiteren Stromkreisen neue und zusätzliche Steckdosen zu legen. Das ist der wohl von ihr gesehene „Modernisierungsanteil“, verbunden mit einer Mieterhöhung.

Wir werden aufmerksam begleiten, welche Arbeiten sich hier im Einzelfall als „notwendig“ erweisen – und welche Kosten durch sie entstehen. Immerhin hat aber die Wohnungsgesellschaft zugesichert, eine Obergrenze von 20 Prozent der Kosten in der Wohnung nicht zu überschreiten.

Rechenschaftsbericht des Vorstands für die Mitgliederversammlung am 12. September 2015

Sehr geehrte Vereinsmitglieder!

Heute ist es das 24. Mal, dass wir zusammengekommen, um Rechenschaft abzulegen über die Arbeit des Vereins und des Vorstandes, über Erfolge und Misserfolge unserer Arbeit im zurückliegenden Jahr. Mein – persönliches – Urteil ist ein wenig zwiegespalten: Wir haben viel erreicht, manches konsolidiert, manches auf den Weg gebracht. Doch auch Manches steht in Gefahr falsch zu laufen. Und es bleibt viel zu tun.

Bund/Land

Unser Mieterverein steht nicht allein. Mit mehr als 300 Mietervereinen in ganz Deutschland unter dem Dach des Deutschen Mieterbundes (DMB) setzen sich allein 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 gut, freundschaftlich zusammen. Wir nutzen deren Fortbildungs- und kontinuierlichen Informationsangebote, profitieren von manch guten Ratschlägen und geben Anregungen und konkrete Vorschläge an sie zurück. Das Neujahrstreffen der Mietervereine des Landes Brandenburg, den sogenannten Neujahrsempfang, hat unser Verein – ich denke, erfolgreich – ausgerichtet.

Wohnungspolitik

Die geballte Schlagkraft der Mieterorganisationen war im vergangenen Jahr und ist heute wichtiger

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

Im Berichtsjahr konnte die bundesweite Interessenvertretung der Mieter – auf den ersten Blick – unübersehbare Erfolge verzeichnen:

- Seit September 2014 dürfen Mieten in einem bereits bestehenden Mietverhältnis, dem Mietvertrag, in weiten Bereichen des Bundes und so auch in Schöneiche und Erkner nur noch um 15 Prozent gegenüber der vor drei Jahren verlangten Miete erhöht werden. Bisher hatte diese so genannte Kappungsgrenze bei 20 Prozent gelegen.
 - Wird eine Wohnung neu vermietet, so darf die verlangte Miete den Mietspiegel nur um 15 Prozent übersteigen. Wenn einer vorhanden ist. Und 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, wird die Provision heute nur von dem verlangen dürfen, der ihn zuerst beauftragt hat. Das ist in der Regel der Vermieter. Jüngsten Meldungen zufolge halten sich indes bislang nicht einmal sechs von zehn Makler an das so genannte Bestellerprinzip. (Infodienst DMB 8/2015).
 - Das Wohngeld wird zum Jahreswechsel geringfügig erhöht.
 - Die Höchstförderungsrente bei Harz IV wird – im Schnitt – geringfügig angehoben.
- Bei genauer Betrachtung ist zu konstatieren: Diese „Erfolge“ sind bloße Reaktionen auf ein weiter unübersehbares Überhitzen des Wohnungs-

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

Hatten wir bereits für die zurückliegenden Vereinsjahre die Hoffnung auf ein besseres, moderneres und gerechteres Mietrecht vertagen müssen, hat sich daran nichts grundlegend geändert. Ein solches Mietrecht ist nicht in Sicht. Die Miete wird teurer, Die Miete wird teuer! Wohngelderhöhung und Anheben der Harz-IV-Unterstützung dienen letztlich allein dem Vermieter in seinem Bestreben, eine verbesserte Rendite zu erzielen.

Jüngste Überlegungen der Politik, den „Sozialen Wohnungsbau“ neu aufzulegen, führen wohl, steht zu vermuten, wie seit jeher allein zu eben der Erhöhung der Rendite der Vermieter. Langfristig zu bezahlbarem, preiswertem Wohnungsbau führen die bisher angestellten Überlegungen jedoch nicht. Steigende Grundstückspreise und immer höhere Baukosten lassen sich

so nicht in den Griff kriegen. Beschränkt wird die Miethöhe allein vom Markt.

Die „Erfolge“ dieser „Marktwirtschaft“ sehen wir bereits. In den Ballungsgebieten werden ganze Wohnquartiere von der Vielfalt ihrer Mieter zu Gunsten so genannter „Besserverdiener“ befreit.

Ein weiteres mietrechtliches Problem bereitet uns immer noch Sorge: Die energetische Sanierung der Miethäuser wird als Modernisierung angesehen. Bisher ist es bei vagen Pläne zur Verringerung der Umlage der Modernisierungskosten auf neun Prozent geblieben, die immensen Kosten dieser Sanierungsmaßnahmen konnten immer noch nicht begrenzt werden.

Nicht nur dass der Mieter die Kosten der Sanierung trägt, der Verdrängungsanierung ist mit der energetischen Modernisierung Tür und Tor geöffnet. Insgesamt hat sich nichts geändert: Die Regelungen zur Modernisierung sind sozial unausgewogen, bevorzugen einseitig den Vermieter. Die „Modernisierung“ ist als Mietkostentreiber insgesamt abzuschaffen. (...)

Der Abdruck des Rechenschaftsberichtes des Vorstandes für die Mitgliederversammlung am 12. September 2015 wird im Rundschreiben 6/2015 fortgesetzt.

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 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, Anmeldung: Telefon (0 30) 6 49 56 12

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