

■ wie jedes Jahr, wollen wir auch diesmal wieder auf die Ereignisse des letzten Jahres Rückschau halten.

■ **Zur mieterpolitischen Lage**

Der überraschende Ausgang der Bundestagswahl am 18. September 2005 hat uns bei aller Unsicherheit über die Koalitionsfarben auch neue Gewissheiten gebracht.

- Prognosen und vorausschauende Wahlforschung haben ihre Bedeutung verloren. Wahlen sind nicht mehr ohne weiteres kalkulierbar.

- Es gibt in Deutschland keine Mehrheit für eine „kalte Politik“ des Neoliberalismus. Die Wählerinnen und Wähler wünschen bei allem Verständnis für notwendige Modernisierungen eine Politik der sozialen Balance. Das Wahlvolk hat ein deutliches Gefühl für die Notwendigkeit sozialer Gerechtigkeit zum Ausdruck gebracht. Diese Erkenntnis dürfte auch für uns, die Mieterinnen und Mieter, von großer Bedeutung sein. Die vor allem von der FDP angekündigte Liberalisierung des Mietrechts – unter dem Strich nichts anderes als der Abbau von Mieterrechten – dürfte vom Tisch sein.

- Die Wählerinnen und Wähler sind selbstbewusster geworden. Sie lassen sich weder von den Medien steuern und lenken, noch auf bestimmte politische Richtungen und Parteien dauerhaft festlegen.

- Die Wählerinnen und Wähler wollten die große Koalition. Nun haben wir die große Koalition, und wir werden sehen, was sie in den nächsten Jahren bewirkt. Eins dürfte beruhigend sein: Nachhaltige Veränderungen im Mietrecht zu Lasten der Mieter wird es wohl nicht geben. Aber auch mit Verbesserungen ist wohl kaum zu rechnen.

Noch der alten rot-grünen Bundesregierung haben wir es zu verdanken, dass seit dem 1. Juni 2005 für die überwiegende Mehrzahl der Mieterinnen und Mieter die dreimonatige Kündi-

gungsfrist gilt. Das Hauptziel der Mietrechtsreform 2001 ist damit jetzt umgesetzt: Mobilität und Flexibilität für alle Mieterinnen und Mieter in Deutschland.

Dafür haben wir lange gekämpft. Die Mieterbewegung darf deshalb jetzt mit Recht Stolz darauf sein, diesen Erfolg für die Mieterinnen und Mieter in Deutschland erzielt zu haben. Die Entscheidung des Gesetzgebers war längst überfällig. Eigentlich sollte die dreimonatige Kündigungsfrist auf unser Bestreben hin schon mit der Mietrechtsreform im September 2001 umgesetzt werden. Eine missglückte gesetzliche Formulierung verhinderte das und eröffnete dem Bundesgerichtshof die Möglichkeit, in mehreren Grundsatzurteilen wiederholt zu entscheiden, dass die Dreimonatsfrist für die meisten Altverträge, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, nicht gilt.

Wir haben keine Ruhe gelassen und vom Gesetzgeber die „Reform der Reform“ und die Korrektur des Gesetzes immer wieder gefordert. Die politisch Verantwortlichen in der alten Bundesregierung, im Bundesjustizministerium und die Koalitionsfraktionen haben schließlich eingelenkt.

Noch nicht zu Ende ist der Kampf gegen die ständig steigenden Gaspreise. Die Preiskalkulation der Gasversorgungsunternehmen lässt bekanntlich sehr zu wünschen übrig. Zusammen mit den Verbraucherzentralen und dem Bund der Energieverbraucher hat der Deutsche Mieterbund immer wieder die Offenlegung der Preiskalkulation gefordert. Erst der Widerstand von mehreren hunderttausend Verbrauchern hat jetzt zu einem ersten Erfolg geführt. Einer der großen Gasversorger am

Markt, die E.on Hanse, hat im Rahmen eines Rechtsstreits eingelenkt und die Bereitschaft signalisiert, ihre Preiskalkulation offen zu legen. Ob andere Gasversorgungsunternehmen nachziehen, bleibt abzuwarten.

Jedenfalls dürfen wir jetzt in unserem Widerstand nicht nachlassen. Von Anfang an haben der Deutsche Mieterbund und die angeschlossenen Mietervereine Musterschreiben zur Verfügung gestellt, mit der die Verbraucher gegen überzogene Gaspreiserhöhungen Einspruch einlegen können. Wer noch nicht im Besitz eines solchen Musterschreibens ist, kann dies gerne in unserer Geschäftsstelle abholen oder auch von unserer Webseite www.mieterverein-wiesbaden.de herunterladen.

Auf kommunaler Ebene ist zu berichten, dass die Verhandlungen über die 9. Fortschreibung des Wiesbadener Mietspiegels im Dezember letzten Jahres abgeschlossen werden konnten. Voraussichtlich Ende Januar 2006 wird der neue Mietspiegel veröffentlicht. Er enthält die Mietwerte mit dem Stand vom 1. Januar 2006. Insbesondere im Altbaubereich muss teilweise mit kräftigen Mietsteigerungen gerechnet werden. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass hier in den letzten Jahren durch eine überdurchschnittlich hohe Mieterfluktuation und durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen die Mieten kräftig gestiegen sind. Außerdem muss bedacht werden, dass die letzte Mietspiegelfortschreibung fünf Jahre zurückliegt.

Es ist nicht auszuschließen, dass nach der Veröffentlichung des neuen Mietspiegels eine gewisse Mieterhöhungswelle über Wiesbaden hinwegschwappet. Wir sind auf jeden Fall gewapp-

net, unseren Mitgliedern mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. In diesem Zusammenhang sei noch einmal deutlich darauf hingewiesen, dass gerade bei Mieterhöhungsverlangen eine Beratung durch den Mieterschutzverein vor der Entscheidung, ob man der Mieterhöhung zustimmt oder nicht, bares Geld wert sein kann. Bedenken Sie bitte, dass Sie zwei volle Monate Zeit haben, um das Mieterhöhungsverlangen überprüfen zu lassen. Es besteht also kein Grund zur Eile.

■ **Aus der Organisation**

Mit knapp 1100 Neumitgliedern ist der Mitgliederzugang im letzten Jahr leider schwächer gewesen als in den Jahren zuvor. Wir geben nach wie vor die Hoffnung nicht auf, dass dies nur ein Zwischentief ist. Deshalb bitten wir Sie auch dieses Jahr wieder darum, in Ihrem Bekannten-, Verwandten- und Freundeskreis für die Mitgliedschaft im Mieterschutzverein zu werben. Infomaterial erhalten Sie jederzeit und gerne von unseren Mitarbeiterinnen in der Anmeldung.

Trotz des etwas geringeren Zulaufs neuer Mitglieder ist der Beratungsbedarf auch im letzten Jahr weiter gewachsen. Insbesondere Heiz- und Nebenkostenabrechnungen werden immer häufiger zur Überprüfung in unseren Beratungsstunden vorgelegt. Und die Abrechnungen selbst werden immer komplizierter und immer schwerer zu durchschauen. Für den Abrechnungszeitraum 2005 muss vor allem wegen der gestiegenen Energiekosten mit kräftigen Nachzahlungen gerechnet werden. Auch hier sollten Sie den Rat und die Sachkunde unserer Rechtsberaterinnen und Rechtsberater in Anspruch nehmen,

Mieter,

um die Vermieterforderungen überprüfen zu lassen.

Mehr als 6000 Mitglieder des Vereins erhalten inzwischen regelmäßig die MieterZeitung. Doch dabei haben wir es nicht bewenden lassen. Der Mieter-

schutzverein geht immer mit der Zeit. Mitgliedern mit einer eigenen E-Mail-Anschrift stellen wir seit Herbst letzten Jahres in unregelmäßigen Abständen einen Newsletter zu, in dem wir über aktuelle mietrechtliche, mieterpolitische und vereinsinterne Angelegenheiten informieren. Damit wollen wir die Kommunikation zwischen Mitgliedern und Mieterschutzverein weiter verbessern. Der Newsletter kann von jedem Mitglied über unsere Internetseite

www.mieterverein-wiesbaden.de kostenlos abonniert, aber auch wieder abbestellt werden. Wir hoffen, dass dieser Zusatzservice bei unseren Mitgliedern auf reges Interesse stößt.

■ Mitgliedsbeitrag

Der Mitgliedsbeitrag bleibt trotz gestiegener Kosten auch im dritten Jahr unverändert. Lediglich die Aufnahmegebühr für Neueintritte wird um 5 Euro und die pauschalen Schreibauslagen werden

um 0,50 Euro pro angefangene DIN-A4-Seite angehoben. Die Beibehaltung des jährlichen Mitgliedsbeitrages in der bisherigen Höhe ist in der heutigen Zeit nur durch strikte Ausgabendisziplin möglich und kann auch nur gewährleistet werden, wenn unsere Mitglieder den Mitgliedsbeitrag pünktlich begleichen.

Daher unsere herzliche Bitte an Sie: Überprüfen Sie bitte, ob Sie Ihren Beitrag schon gezahlt haben. Wir erinnern auch diesmal wieder daran, dass nach Paragraph 5 der Satzung der Jahresbeitrag zu Beginn des Kalenderjahres fällig ist.

Den Mitgliedern, die sich bisher immer noch nicht entschließen konnten, unserem Abbuchungsverfahren beizutreten, übersenden wir eine Beitragsrechnung und bitten darum, den Jahresbeitrag oder die Restzahlung für das vergangene Jahr bald zu begleichen, damit die kostenintensiven Zahlungserinnerungen vermieden werden können. Bei den Mitgliedern, die uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, wird der Mitgliedsbeitrag in den nächsten Tagen eingezogen.

■ Jahreshauptversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung des Mieterschutzvereins Wiesbaden findet am Sonnabend, den 25. März 2006, um 15.00 Uhr im Georg-Buch-Haus (ehemals Gemeinschaftszentrum Gewerbeschule), Wellritzstraße 38, 65183 Wiesbaden, statt. Merken Sie den Termin bitte vor, und achten Sie bitte auf die satzungsgemäßen Einladungen in den Wiesbadener Tageszeitungen.

Wir wünschen Ihnen für das neue Jahr Gesundheit, Glück, persönliches Wohlergehen und möglichst wenig Mietprobleme.

Helmut Domann

1. Vorsitzender

Walter Fallak

2. Vorsitzender

Jost Hemming

Geschäftsführer

MIETERSCHUTZVEREIN WIESBADEN Jahreshauptversammlung

Wir laden hiermit alle Mitglieder zur Jahreshauptversammlung am
Sonnabend, den **25. März 2006**, um 15.00 Uhr in das
Georg-Buch-Haus, Wellritzstraße 38 a, 65183 Wiesbaden, herzlich ein.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Vorsitzenden
2. Genehmigung der Geschäftsordnung
3. Wahl eines Versammlungsleiters
4. Kurzvortrag aus der Mietrechtspraxis
5. Geschäftsbericht
6. Kassenbericht
7. Bericht der Kassenprüfer
8. Aussprache
9. Entlastung des Vorstandes und des Mieterausschusses
10. Anträge
11. Mitgliederehrung
12. Mitglieder fragen – wir antworten

Anträge zur Jahreshauptversammlung müssen gemäß Paragraph 12 Ziffer 2 der Satzung sieben Tage vor der Versammlung in der Geschäftsstelle eingegangen sein. Bitte bringen Sie zur Versammlung Ihren Mitgliedsausweis mit, andernfalls besteht die Gefahr, dass Sie sich an den Abstimmungen nicht beteiligen können.

Helmut Domann

1. Vorsitzender

Walter Fallak

2. Vorsitzender

Mieterschutzverein Wiesbaden, Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11 / 37 90 41. Verantwortlich für die Seiten 16–17: Jost Hemming

Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen hat die hessische Landesregierung vor der übereilten Einführung von REITs gewarnt. REITs (Real Estate Investment Trusts) sind börsennotierte Firmen, die ausschließlich in Immobilien investieren und ihre Gewinne nahezu vollständig an die Anleger ausschütten. Nach Schätzungen von Fachleuten könnten damit in den nächsten Jahren Immobilienbestände von mehr als 100 Milliarden Euro „marktfähig“ gemacht werden. Anfang Oktober hatte Hessens Finanzminister Karlheinz Weimar laut Zeitungsberichten angekündigt, dass das Land Hessen wohl das erste Bundesland sein werde, „das einen börsenfähigen REIT auflegt“. Ministerpräsident Roland Koch hat sich ebenfalls laut eines Berichtes im Handelsblatt vom 28. Oktober 2005 für die Einführung von REITs ausgesprochen. Vor diesem Hintergrund warnte der Vorsitzende des hessischen Mieterbundes, Wolfgang Hessenauer, in Wiesbaden vor vor-eiligen Schritten. Es sei bisher vollkommen ungeklärt, wie sich

Mieterbund warnt vor übereilter Einführung von REITs

die Einführung von REITs auf die Bewohnerschaft der betroffenen Immobilienbestände auswirke. Es sei zu befürchten, dass sich damit in der Wohnungswirtschaft eine Shareholder-Value-Mentalität breit mache, die letztendlich zu Lasten der Mieter gehe.

Der Renditedruck sei um ein Vielfaches höher als bei anderen Formen der Immobilienanlagen. Das Management von REITs-Unternehmen müsse seine Tätigkeit ausschließlich auf die Renditeerzielung konzentrieren. Dazu gebe es diverse Wege:

- Maximale Ausnutzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten,
- Mieterprivatisierung und sonstige Verkäufe aus dem Bestand,

- Unterlassung oder Streckung notwendiger Instandhaltungen und Instandsetzungen,

- Luxusmodernisierungen in ausgewählten guten Lagen mit dem Ziel der Verdrängung der vorhandenen Mieter und des Abschlusses neuer Verträge mit zahlungskräftigeren Mietern,
- Umwandlungen in Eigentumswohnungen etc.

REITs könnten die negativen Auswirkungen von Wohnungsverkäufen spürbar verstärken. Vor allem führten sie durch die Erhöhung des Verwertungsdruckes zur Verteuerung der Wohnkosten und damit zu einer Veränderung der Wohnviertel und Nachbarschaften durch die Verdrängung einkommensschwacher Mieterhaushalte aus guten Lagen.

Die Kräfte des Marktes würden keine Lösungen für die sozialen Fragen des Wohnens, für die Anpassung der Städte an die demografischen Veränderungen und für ein friedliches Zusammenleben einer multikulturellen Gesellschaft in den Quartieren schaffen, erklärte Hessenauer abschließend. ■



Horst Schick, 1. Vorsitzender des Mietervereins Offenbach

Horst Schick feierte seinen 70. Geburtstag

Horst Schick feierte am 22. November 2005 seinen 70. Geburtstag. Er ist seit 35 Jahren Mitglied des größten Offenbacher Vereins und seit einigen Jahren im Vorstand aktiv. Im April 2005 wurde er von der Mitgliederversammlung zum 1. Vorsitzenden des Mietervereins Offenbach gewählt.

Dipl.-Ing. Schick war langjähriger Mitarbeiter bei Faber und Schleicher/MAN-Roland, wo er sich in der Betriebssportgruppe mit Langstreckenlauf fit hielt.

Darüber hinaus hat er sich in einigen weiteren Vereinen, Gruppen und Organisationen engagiert und ist heute noch Vorstandsmitglied bei den Sängern Freunden Offenbach.

Auch sozial ist Horst Schick nicht untätig und arbeitet in der Wintersaison bei der ökumenischen Initiative „Essen und Wärme“ mit.

Die Redaktion der MieterZeitung gratuliert Horst Schick nachträglich herzlich zu seinem runden Geburtstag. ■

Mieterbund fordert: Lärmschutz verbessern

Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen hat die hessische Landesregierung aufgefordert, wieder eine landeseigene Lärmschutzverordnung zu erlassen. Wie der Direktor des hessischen Mieterbundes, Jost Hemming, in Wiesbaden erklärte, nehmen seit Jahren in den Sprechstunden der Mietervereine die Beschwerden über Lärmbelastigungen zu. „Die Verunsicherung ist groß, weil keiner genau darüber informiert ist, was erlaubt ist und was nicht. Viele denken, die Ruhezeiten seien generell aufgehoben“, erklärte Hemming.

Für einen schwerwiegenden Fehler hat Hemming in diesem Zusammenhang die Entscheidung der Landesregierung ausgemacht, die Lärmschutzver-

ordnung des Landes Hessen zu Beginn dieses Jahres aufzuheben. Die stattdessen bundesweit geltende allgemeinere Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung helfe leider nicht weiter und sorge zusätzlich für Verwirrung.

Mittlerweile darf jeder montags bis samstags von 7.00 bis 20.00 Uhr Lärm erzeugen, also auch Rasen mähen, bohren, sägen und schleifen. Keine Mittagspause mehr, kein Unterschied mehr zwischen Sommer und Winter. Ausnahmen gelten nur für bestimmte Geräte wie zum Beispiel für Gastrimmer, Graskantenschneider, Laubbläser und Laubsammler, die nicht mit dem EU-Umweltzeichen versehen sind. Aber welcher Lärmverursacher wisse schon, ob sein Gerät mit dem EU-Um-

weltzeichen versehen ist oder nicht. Viele wüssten gar nicht, welches Gerät unter welche Norm fällt.

Aufgrund der abgeschafften Lärmschutzverordnung sei es für die Kommunen so gut wie nicht mehr möglich, gegen Ruhestörer vorzugehen. Hilfesuchende würden daher auch meist auf den Privatklageweg verwiesen.

„Wir brauchen unbedingt wieder eine allgemeingültige Regelung, die die Bürgerinnen und Bürger in die Lage versetzt, sich gegen notorische Lärmverursacher zur Wehr zu setzen, entweder in Form eines landeseigenen Immissionsschutzgesetzes wie zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen oder durch eine neue Lärmschutzverordnung“, erklärte Hemming abschließend. ■