

Liebe Mitglieder, in der MieterZeitung 5/2007 berichteten wir über das Ergebnis der Mitgliederbefragung, die zu Beginn des Jahres 2007 die forum! Marktforschung GmbH, Mainz, im Auftrag des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen durchgeführt hat. Zwar bescheinigten die Mitglieder dem DMB und sei-

DMB Hessen 2011

nen Mitgliedsvereinen eine durchweg gute Arbeit und ein gutes Image. Doch ist bekanntlich nichts so gut, als dass es nicht noch besser werden könnte.

Deshalb hat sich inzwischen eine Projektgruppe aus haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeitern gebildet, die unter Anleitung der forum! Marktforschung GmbH Handlungsfelder identifiziert

hat, die es künftig zu bearbeiten gilt. Mitglieder dieser Projektgruppe sind: Ingo Groß, Geschäftsführer des Mietervereins Kassel, Margit Heilmann, Geschäftsführerin des Mietervereins Darmstadt, Hans-Egon Heinz, 1. Vorsitzender des Mietervereins Hanau, Jost Hemming, Geschäftsführer des Mieterbundes Wiesbaden, Wolf-



DMB Hessen 2011 – Machen Sie mit!

- a) Welche Maßnahmen können/sollen ergriffen werden, um das Image der Mietervereine in punkto „Zukunftsorientierung“, „Vertrauenswürdigkeit“ und „Kompetenz“ weiter zu verbessern?
-
-
-
-
- b) Welche Maßnahmen können/sollen ergriffen werden, um den Leistungsbereich „Beratung“ weiter zu verbessern?
-
-
-
-
- c) Welche Maßnahmen können/sollen ergriffen werden, um im Rahmen einer strategischen Markenpositionierung der Marke „DMB“ vor Ort mehr Geltung zu verschaffen, die Markenvielfalt, die die Mietervereine bisher noch am Markt widerspiegeln, zu reduzieren, um die einheitliche Darstellung der Mietervereine unter dem Markenlabel „DMB“ zu verbessern?
-
-
-
-

Bitte ausschneiden und senden an:

DMB Landesverband Hessen, Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, oder per Fax an: 06 11/41 14 05-29

gang Hessenauer, 1. Vorsitzender des DMB-Landesverbandes Hessen, Volker Knuhr, 1. Vorsitzender des Mietervereins Bad Homburg, und Petra Schulte, Geschäftsführerin des Mieterschutzvereins Frankfurt.

Im Rahmen eines Strategieworkshops wurden Mitte Dezember 2007 auf Basis der wichtigsten Ergebnisse der Mitgliederbefragung Prioritäten für die wichtigsten Handlungsfelder festgelegt sowie die Ziele hinsichtlich der Steigerung des Images der Organisation, der Zufriedenheit der Mitglieder und damit der emotionalen Mitgliederbindung definiert.

Nun geht es in den nächsten Monaten darum, die Handlungsfelder zu vertiefen, inhaltlich zu bearbeiten und konkrete Maßnahmen zu entwickeln, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Dabei wollen wir uns aus Kapazitätsgründen zunächst auf drei Handlungsfelder beschränken:

● Welche Maßnahmen können/sollen ergriffen werden, um das Image der Mietervereine in punkto Zukunftsorientierung, Vertrauenswürdigkeit und Kompetenz weiter zu verbessern?

● Welche Maßnahmen können/sollen ergriffen werden, um den Leistungsbereich Beratung weiter zu verbessern? Dabei geht es insbesondere um Fragen, wie im Rahmen der persönlichen Mieterberatung die Fachkompetenz der Beraterinnen und Berater noch besser vermittelt werden kann und inwieweit Beratungszeiten den Bedürfnissen der Mitglieder angepasst werden müssen. Bei der telefonischen Mieterberatung geht es um Fragen, wie die Erreichbarkeit der Beraterinnen und Berater verbessert werden kann, ob auch hier Beratungszeiten angepasst werden müssen und wie das Verständnis für das Anliegen der Mitglieder im Rahmen der Telefonsprechstunden noch verbessert werden kann.

● Welche Maßnahmen können/sollen ergriffen werden, um im Rahmen einer strategischen Markenpositionierung der Marke DMB vor Ort mehr Geltung

zu verschaffen, die Markenvielfalt, die die Mietervereine bisher noch am Markt widerspiegeln, zu reduzieren, um die einheitliche Darstellung der Mietervereine unter dem Markenlabel DMB zu verbessern?

Dies alles wird die Projektgruppe im ersten Halbjahr 2008 beschäftigen. Zusätzlich wird der DMB-Landesverband Hessen in den nächsten Monaten in drei Regionalkonferenzen mit den

Mietervereinen vor Ort die Ergebnisse der Mitgliederbefragung und die Schlussfolgerungen daraus diskutieren.

Sie, liebe Mitglieder, sind herzlich eingeladen, daran mitzuwirken. Schreiben Sie uns Ihre Vorstellungen über zu treffende Verbesserungsmaßnahmen zu den oben genannten Handlungsfeldern an folgende Anschrift: Deutscher Mieterbund – Landesverband Hessen, Adelheid-

straße 70, 65185 Wiesbaden, E-Mail: info@mieterbund-hessen.de. Wir freuen uns über jeden konstruktiven Vorschlag.

Das ganze Projekt trägt bewusst den Namen DMB Hessen 2011, weil wir im Jahr 2011 überprüfen wollen, ob und inwieweit sich die getroffenen Maßnahmen positiv auf die emotionale Mitgliederbindung ausgewirkt haben. Helfen Sie bitte mit, dass das Projekt ein Erfolg wird. ■

Jahresrundschriften 2007/2008

Liebe Mieterinnen, liebe Mieter, wie jedes Jahr, wollen wir auch diesmal wieder Rückschau halten auf die Ereignisse des letzten Jahres.

● Zur mieterpolitischen Lage

Wohnungspolitisch von besonderer Bedeutung war die Entscheidung des Gesetzgebers zu Beginn des Jahres, REITs (Real Estate Investment Trusts) in Deutschland nicht für Wohnimmobilien zuzulassen. Damit wurde – unter anderem dank des vehementen Widerstandes des Deutschen Mieterbundes – verhindert, dass Wohnungen noch mehr als bisher zum Spielball von globalen Finanzinvestoren werden. Es ist schon schlimm genug, dass in den letzten Jahren rund 850 000 ehemals kommunale Wohnungen durch Verkäufe in die Hände privater Investoren übergegangen sind.

Die Mieterinnen und Mieter, deren Wohnungen – unter anderem auch in Wiesbaden – inzwischen an die Deutsche Annington verkauft wurden, haben inzwischen durch Mieterhöhungen und durch undurchsichtige Nebenkostenabrechnungen zu spüren bekommen, was es heißt, einen Global-Player zum Vermieter zu haben. Deshalb bleiben wir auch bei unserer Forderung, dass die rund 2 800 Wohnungen der Wohnbau Mainz, die sich auf Wiesbadener Stadtgebiet befinden, auf gar keinen

Fall an solche Finanzjongleure verkauft werden dürfen. Die Mainzer Stadtregierung hat bekanntlich angekündigt, sich von diesen Wohnungen trennen zu wollen.

Auch aufgrund des öffentlichen Drucks seitens unserer Organisation hat die Stadt Wiesbaden Interesse an der Übernahme dieser 2 800 Wohnungen bekundet. Leider haben aber bis zum Redaktionsschluss dieses Rundschreibens die Verhandlungen zwischen der Stadt Mainz und der Stadt Wiesbaden immer noch zu keinem Ergebnis geführt. Der Mieterbund Wiesbaden wird hier nicht locker lassen und den Oberbürgermeister der Stadt Wiesbaden an sein Wort und seine Verantwortung gegenüber den Mietern erinnern.

Die ständig steigenden Energiekosten, die sich auch in immer höheren Heizkosten der Mieterinnen und Mieter niederschlagen, haben im Laufe des letzten Jahres dieses Thema immer mehr in den Vordergrund der wohnungspolitischen Diskussion gerückt. Auf der ersten Jahresbilanz des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms in Berlin erklärte Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee, Hausbe-

sitzer und Mieter in Deutschland könnten bis zum Jahr 2020 rund 40 Milliarden Euro Heizkosten einsparen. Durch Gebäude entstehen rund 20 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland. Daher wird in den nächsten Jahren die Gebäudesanierung und -dämmung von besonderer Bedeutung sein. Für die Mieterinnen und Mieter ist besonders wichtig, dass diese Maßnahmen an bestehenden Gebäuden nach Möglichkeit wärmietenneutral erfolgen, das heißt mit keinen oder nur unwesentlichen Wohnkostenmehrbelastungen verbunden sind. Bedauerlicherweise benutzt die FDP das Thema Energieeinsparung wieder einmal dazu, Stimmung gegen das geltende soziale Mietrecht zu machen. Erfreulicherweise hat sie bisher damit bei den Vertretern der großen Koalition allerdings noch keinen Erfolg gehabt.

Mit einer Vielzahl von Gerichtsentscheidungen hat der Bundesgerichtshof (BGH) die tägliche Rechtsberatung maßgeblich bestimmt. Wir können hier nicht alle wichtigen Gerichtsentscheidungen wiedergeben. Es sei nur beispielhaft auf die inzwischen vielfältige Rechtsprechung zu Fragen der Durchführung von

Schönheitsreparaturen verwiesen. Hier hat die Rechtsprechung des BGH inzwischen dazu geführt, dass die meisten Klauseln in den Mietverträgen unwirksam sind mit der Folge, dass die Mieterinnen und Mieter beim Auszug nicht renovieren müssen. Auch zur Frage der Nutzung von Gemeinschaftsflächen hat der BGH für Rechtssicherheit und Rechtsklarheit gesorgt. Ein Mieter ist berechtigt, einen Kinderwagen oder einen Rollstuhl im Hausflur abzustellen, wenn er hierauf angewiesen ist und die Größe des Hausflures das Abstellen zulässt. Und auch die strittige Frage, wer eigentlich die beim Auszug des Mieters anfallenden Kosten einer Zwischenablesung der Wärmemengenzähler bezahlen muss, hat der BGH erfreulicherweise zugunsten der Mieter entschieden. Die Kosten einer Zwischenablesung oder Zwischenabrechnung sind nach der Entscheidung des BGH Verwaltungskosten und müssen daher vom Vermieter getragen werden.

In Wiesbaden machte zuletzt leider erneut die GWV negative Schlagzeilen, indem sie im Oktober erneut flächendeckend Mieterhöhungen an ihre Mieterhaushalte versandte. Die Mieterhöhungsforderungen liegen nach den Erkenntnissen, die wir im Rahmen der Beratung gewinnen konnten, zwischen zwei und 15 Prozent. Der Mieterbund Wiesbaden hat die Vorgehensweise der GWV öffentlich kritisiert, da nun innerhalb von drei Jahren und einem Tag die Mieten im GWV-Wohnungsbestand um bis zu 35 Prozent steigen sollen. Kaum einer der betroffenen Mieter dürfte in den letzten drei Jahren eine Gehalts- oder Rentensteigerung von bis zu 35 Prozent erhalten haben.

Im Januar 2008 waren die Mieterinnen und Mieter aufgerufen, einen neuen hessischen Landtag zu wählen. Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen hat im Vorfeld dieser Wahl den im Landtag vertretenen Par-

teien sieben Wahlprüfsteine zur künftigen Wohnungs- und Mieterspolitik vorgelegt. Die Fragen und die Antworten wurden in der Dezemberausgabe der MieterZeitung veröffentlicht.

● Aus der Organisation

Anfang 2007 hat sich unser Verein an einer Mitgliederbefragung des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen beteiligt. Im Rahmen einer repräsentativen Stichprobe wurden auch einige unserer Mitglieder anhand eines umfangreichen Fragenkatalogs zum Image der Organisation und zu ihrer Zufriedenheit mit den Leistungen des Vereins befragt. Den Mitgliedern unseres Vereins, die sich an der Befragung beteiligt haben, wollen wir an dieser Stelle noch einmal ganz herzlich danken. Die Ergebnisse der Befragung sind für unsere weitere Arbeit von großer Bedeutung. Auszugsweise wurden die Ergebnisse in der MieterZeitung veröffentlicht.

Inzwischen wurden auch schon erste organisatorische Konsequenzen gezogen. Wie Sie wahrscheinlich aus dem Briefkopf und der Leuchtreklame am Haus Adelheidstraße 70 entnommen haben, wurde Ende März der Name des Vereins geändert. Aus „Mieterschutzverein“ wurde nun „Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e. V.“. Damit wurde die Zugehörigkeit zur Dachorganisation Deutscher Mieterbund einmal mehr unterstrichen und die vielfach vorherrschende Begriffsverwirrung, die die unterschiedlichen Bezeichnungen Mieterschutzverein und Deutscher Mieterbund teilweise hervorgerufen haben, hoffentlich beseitigt.

Ebenfalls als Schlussfolgerung aus den Ergebnissen der Mitgliederbefragung wurden die Öffnungszeiten der Vereinsgeschäftsstelle zugunsten unserer Mitglieder geändert. Dienstags und donnerstags ist die Geschäftsstelle nunmehr durchge-

hend von 8.00 bis 19.00 Uhr, montags und mittwochs weiterhin von 8.00 bis 17.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 16.00 Uhr geöffnet. Mit der Einführung von zwei Dienstleistungsabenden in der Woche wurde insbesondere dem Wunsch der berufstätigen Mitglieder Rechnung getragen, auch noch nach Feierabend die Beratungsstunden des Vereins aufsuchen zu können.

Mit den üblichen Umstellungsschwierigkeiten verbunden war die Erneuerung unserer Telefonanlage, die leider die Einführung neuer Telefonnummern unumgänglich machte. Letztendlich geschah dies aber auch im Interesse unserer Mitglieder, weil wir nunmehr unter einer Telefonnummer über insgesamt sechs Telefonanschlüsse verfügen, was hoffentlich dazu beiträgt, dass der Verein besser telefonisch erreichbar ist als bisher. Bitte notieren Sie sich die neue Telefonnummer: 06 11/71 65 47-0.

Im Mittelpunkt des verbandspolitischen Geschehens stand in der Woche nach Pfingsten der Deutsche Mietertag in Stuttgart. Vom Mieterbund Wiesbaden haben drei Delegierte an dieser Tagung teilgenommen. Dieser Mietertag bildete insofern einen Meilenstein in der Geschichte der Mieterbewegung, als er das Ende der Ära Anke Fuchs bedeutete, die nicht wieder für das Amt der Präsidentin kandidiert hatte. Zum neuen Präsidenten des Deutschen Mieterbundes wurde der bisherige Verbandsdirektor, Dr. Franz-Georg Rips, gewählt. Da er nicht gleichzeitig ehrenamtlicher Präsident der Organisation und hauptamtlicher Bundesdirektor sein kann, wurde im Dezember Rechtsanwalt Lukas Siebenkotten vom Beirat des Deutschen Mieterbundes zum neuen Bundesdirektor bestellt. Die Verantwortlichen des Vereins konnten Lukas Siebenkotten inzwischen näher kennenlernen und sind si-

cher, dass sie mit ihm genauso vertrauensvoll zusammenarbeiten werden, wie mit seinem Vorgänger.

● Mitgliedsbeitrag

Der Mitgliedsbeitrag zum Mieterbund Wiesbaden wird im neuen Jahr unverändert bleiben.

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.

Die Mitglieder, die sich bisher immer noch nicht entschließen konnten, unserem Abbuchungsverfahren beizutreten, sollten inzwischen eine Beitragsrechnung erhalten haben. Wir bitten Sie, den Jahresbeitrag oder die Restzahlung für das vergangene Jahr möglichst umgehend zu begleichen, damit kostenintensive Zahlungserinnerungen vermieden werden können.

Bei den Mitgliedern, die uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, wurde der Mitgliedsbeitrag bereits eingezogen.

● Jahreshauptversammlung

Die Mitgliederversammlung hat bekanntlich im März letzten Jahres die Satzung dahingehend geändert, dass die ordentlichen Jahreshauptversammlungen nur noch alle zwei Jahre stattfinden werden. Daher entfällt für dieses Jahr an dieser Stelle der Hinweis auf den nächsten Versammlungstermin.

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