

Bereits im Jahr 2002 gingen die Wogen hoch, als bekannt wurde, dass die Firma Dyckerhoff die 70 Wohnungen der rund 100 Jahre alten Werksiedlung in Wiesbaden-Amöneburg abreißen wollte. Damals hoffte man noch auf die Denkmalschutzbehörde. Doch alles Hoffen war offensichtlich vergebens. Der Ortsvorsteher von Amöneburg, Frank Reinhardt (SPD), bedauerte auf einer Ortsbeiratssitzung im November 2005, dass die Stadt offensichtlich dem Begehren des Unternehmens nachgegeben und die Genehmigung zum Abriss erteilt habe.

Bei den betroffenen Mieterinnen und Mietern stieß diese Meldung naturgemäß auf Wut und Enttäuschung. Gegen das Unternehmen wurden schwere Vorwürfe erhoben. In Amöneburg verlören Mitarbeiter nicht nur ihre Jobs, sondern auch noch ihre Bleibe. „Hier werden 100 Leute entlassen und gleichzeitig verlieren viele ihre Wohnung“, hieß es. „Das hat mich wie ein Hammerschlag getroffen, ich habe geheult“, sagte eine Betroffene. Ehemalige Beschäftigte hätten nur deshalb

Kaum leere Wohnungen in Wiesbaden

Wohnungsleerstand ist in Wiesbaden anscheinend kein großes Thema. Zu diesem Ergebnis kommt jedenfalls eine Gemeinschaftsstudie des Bonner Marktforschungsinstituts empirica und der Eschborner Techem AG.

Danach standen im Jahr 2004 in der Landeshauptstadt 1,5 Prozent von 106 717 Wohnungen leer, das sind rund 1 600 Wohnungen. Wiesbaden nimmt damit unter 102 ausgewerteten deutschen Städten Rang 23 ein. Die durchschnittliche Leerstandsquote der Städte liegt bei 3,9 Prozent (Ostdeutschland inklusive Berlin 7,1 Prozent, Westdeutschland 2,4 Prozent). Damit ist das Gerede von Haus & Grund über angeblich massenhaft leer stehende Wohnungen in Wiesbaden einmal mehr widerlegt.

Dyckerhoff-Siedlung soll abgerissen werden

Vorruhestandsregelungen zugestimmt und seien in Frührente gegangen, weil die erschwinglichen Mieten für die Werkwohnungen aufgefangen hätten. Der Ortsbeirat will nun noch einmal alle Hebel in Bewegung setzen, um den Abbruch der Dyckerhoff-Werksiedlung zu verhindern. Das Gremium erneuerte seinen Beschluss, das Viertel aus historischen Gründen zu erhalten, und forderte den Konzern auf, den Abriss zu überdenken.

Mieterschutzverein sichert Dyckerhoff-Mietern Unterstützung zu

„So nicht!“ Mit diesen Worten brachte der Vorsitzende des Mieterschutzvereins Wiesbaden, Helmut Domann, nach einer Vorstandssitzung die Kritik des Vereins an der Vorgehensweise der Firma Dyckerhoff gegenüber ihren Mietern in der Werksiedlung Amöneburg auf den Punkt. Es sei vollkommen inakzeptabel, dass jahrzehntelange Werksangehörige ihre Werkwohnungen räumen sollten, damit die Häuser anschließend von der Firma

Dyckerhoff dem Erdboden gleichgemacht werden können. Der Firmengründer würde sich im Grab herumdrehen, erklärte Domann.

Auch wenn die Häuser im Einzelfall vielleicht nicht mehr dem heutigen Wohnstandard entsprechen, gebe es für die betroffenen Mieterinnen und Mieter keinerlei Veranlassung, dem Wunsch der Firma Dyckerhoff ohne weiteres nachzukommen und die Häuser zu räumen. Der geplante Abriss sei kein Kündigungsgrund. „Die Mieterinnen und Mieter genießen vollen Kündigungsschutz, da ändert

auch der Abrisswunsch der Firma Dyckerhoff nichts daran“, erklärte Domann weiter. Auch der Hinweis auf angebliche Regelungen in den Mietverträgen, wonach das Unternehmen nach Ende des Arbeitsverhältnisses ein Kündigungsrecht habe, ändere hieran nichts. Eine Kündigung sei nur in den engen Grenzen des Gesetzes möglich. Und der Abrisswunsch sei kein berechtigtes Interesse im Sinne des Gesetzes. Zwar habe man beim Mieterschutzverein zur Kenntnis genommen, dass die Firma Dyckerhoff „keine Lösung mit der Brechstange“ anstrebe. Wenn allerdings im gleichen Atemzug geäußert werde, dass man die Mieterinnen und Mieter „mit sanftem Druck“ zu einem Wohnungswechsel bewegen wolle, bleibe man bei der Mieterorganisation skeptisch. ■



Erster Betriebskostenspiegel für Hessen

„Im Durchschnitt zahlen die Mieter in Hessen für ihre Wohnungen 2,57 Euro pro Quadratmeter im Monat an Betriebskosten“, erklärte der Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen, Wolfgang Hessenauer, anlässlich der Vorstellung des ersten Betriebskostenspiegels für Hessen. Sie zahlen damit 0,13 Euro pro Quadratmeter mehr als im Durchschnitt der gesamten Republik.

„Das bedeutet, Mieter einer 80 Quadratmeter großen Wohnung zahlen im Monat 205,60 Euro für Heizkosten und kalte Nebenkosten, das sind 2 467,20 Euro im

Jahr. Damit machen die Betriebskosten im Jahr 2004 36,5 Prozent der Gesamtmietbelastung aus.“

„Die Höhe der kalten, vor allem aber der warmen Betriebskosten wird ein immer wichtigeres Entscheidungskriterium für Mieter bei der Anmietung der Wohnung oder bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses. Ziel des Betriebskostenspiegels ist es deshalb, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die Millionen Haushalte herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Außerdem soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine

Überprüfung der Abrechnungen nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern.

Der Betriebskostenspiegel als Transparenzinstrument und Orientierungshilfe gibt für jede Betriebskostenart drei Werte pro Quadratmeter und Monat an: Neben den Durchschnittskosten sind das ein unterer Grenzwert, der mindestens erreicht wird, wenn die Betriebskostenart erhoben wird, und ein oberer Grenzwert, der von Statistikern auch als kritischer Grenzwert bezeichnet wird. Wer hier über diesen Kosten liegt, hat allen Grund, kritisch bei seinem Vermieter nachzufragen. ■

Gravierende Fehler in der Nebenkostenabrechnung 2004 hat der Mieterschutzverein Wiesbaden für Wohnungsmieter in der Galatea-Anlage in Wiesbaden-Biebrich festgestellt. In dem Gebäudekomplex wohnen schätzungsweise circa 200 Mieterhaushalte. Vermieterin und Verwalterin ist die LEG Baden-Württemberg Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH und Co. KG.

„Ein derartiges Chaos in einer Nebenkostenabrechnung habe ich in meiner 30-jährigen Berufstätigkeit höchst selten gesehen“, erklärte Jost Hemming, Geschäftsführer des Mieterschutzvereins. Allein bei rund der Hälfte der 20 bis 23 Nebenkostenpositionen sei aufgrund von reinen Rechenfehlern die Verteilung der Kosten falsch, meist zu Lasten der Mieter. „Dass eine so renommierte Verwaltungsgesellschaft nicht einmal die Grundrechenarten beherrscht, ist eine neue Erfahrung“, erklärte Hemming weiter.

Die Nebenkostenpositionen für Gebäudereinigung, Allgemeinstrom, Kabelfernsehen, Feuer-

Nebenkostenchaos in der Galatea-Anlage



löschung und Brandmeldeanlagen erscheinen gleich doppelt und werden über vollkommen unterschiedliche Quadratmeterzahlen verteilt, warum und wieso bleibt im Dunkeln. Vollkommen abstrus seien Versicherungskosten in Höhe von 6,84 Euro für 24 949,39 Quadratmeter Wohnfläche.

Ebenso wenig sei nachzuvollziehen, wieso zum einen für 9 340,96 Quadratmeter Wohnfläche 401,52 Euro an Allgemeinstromkosten angefallen sein sollen, während dann in einer zweiten Position noch einmal für 475,87 Quadratmeter Wohnfläche 2 756,56 Euro Allgemeinstromkosten geltend gemacht werden. Dies führe teilweise zu Allgemeinstromkosten von 0,48 Euro pro Quadratmeter und Monat, was fernab jeglicher Realität liege. Üblich seien im Durchschnitt 0,04 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Unerklärlich seien auch die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen. Hier wurden die Brennstoffkosten mit 0 Euro und Heizungsnebenkosten, wie Wartungskosten, Servicekosten, Zählergebühren etc., mit 7 825,73 Euro angegeben. „Daraus errechnet sich: Heizkosten

83,96 Prozent der Kosten der Heizanlage (von 1 466,47) = 22 982,65 Euro“, heißt es in der Abrechnung der Wärmedienstleistungsgesellschaft. „Selbst Albert Einstein dürfte diesen Rechenschritt kaum nachvollziehen können“, merkt Hemming lakonisch an.

Das gleiche undurchschaubare Rechenwerk ergibt sich bei den Warmwasserkosten: „60,04 Prozent der Kosten der Heizanlage (von 1 466,47) = 4 390,63 Euro“. Und wie die beauftragte Wärmedienstleistungsgesellschaft zu den im Einzelnen ermittelten Verbrauchswerten bei den Heizungskosten gekommen sei, könne auch kein Mensch nachvollziehen.

„Wenn schon Fachleute, die seit Jahrzehnten mit der Materie bestraft sind, dieses Chaos nicht durchschauen können, wie sollen das dann die betroffenen Mieter können?“, fragt Hemming. Er rät allen Mieterinnen und Mietern, Einspruch gegen die Abrechnungen einzulegen und eventuelle Nachzahlungen so lange zurückzuhalten, bis die Abrechnungen entwirrt und korrigiert sind. ■



