

Gegen den Verkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen

Entschiedenem Widerstand der Mieterinnen und Mieter hat der 1. Vorsitzende des Mieterschutzvereins Wiesbaden, Helmut Domann, auf der Jahreshauptversammlung des Vereins für den Fall angekündigt, dass die Landesregierung von ihrem Vorhaben, die Nassauische Heimstädte zu verkaufen, nicht ablässt oder gar die Wiesbadener Kommunalpolitiker auf die Idee kommen sollten, den Stadthaushalt durch den Verkauf einer der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auf dem Rücken der Mieterinnen und Mieter zu sanieren. Vor dem Hintergrund des Verkaufs der Dresdener Wohnungsbaugesellschaft an den angelsächsischen Investor Fortress könne leider nicht ausgeschlossen werden, dass beim Finanzminister oder bei den Stadtkämmerern Begehrlichkeiten geweckt würden, die in diese Richtung gehen.

Die Leidtragenden dieser Entwicklung seien einmal mehr die Mieterinnen und Mieter, die mit steigenden Mieten, Wohnungsverkäufen und zurückgehenden Instandhaltungsmaßnahmen zu rechnen hätten. In einer von der Mitgliederversammlung einstimmig beschlossenen Resolution wurde an die Verantwortlichen in Stadt und Land appelliert, die Ziele einer nachhaltigen Wohnungspolitik nicht zugunsten einer kurzfristigen Haushaltsanierungs politik aufzugeben. Die langfristigen Nachteile würden schwerer wiegen, als die kurzfristigen Erfolge. In einem Grußwort sagte die Wiesbadener SPD-Bundestagsabgeordnete, Bundesministerin Heidemarie Wiecezorek-Zeul, den Mieterinnen und Mietern bei Ihrem Kampf um den Erhalt der öffentlichen Wohnungsunternehmen ausdrücklich ihre Unterstützung zu. Vom



1. Vorsitzender Helmut Domann, 2. Vorsitzender Walter Fallak (sitzend), Bundesministerin Heidemarie Wiecezorek-Zeul und Schriftführer Wolfgang Hessenauer (v. l.)



Mitgliederversammlung des Mieterschutzvereins Wiesbaden

angestrebten Verkauf der Nassauischen Heimstätte seien allein in Wiesbaden rund 5000 Mieterhaushalte betroffen.

In seinem Geschäftsbericht verwies der Geschäftsführer des Mieterschutzvereins, Jost Hemming, auf die gestiegene Beratungstätigkeit des Vereins. Neben knapp 9800 persönlichen Beratungsgesprächen hat der Verein im letzten Jahr rund 4500 telefonische Kurzberatungen erteilt und ebenso viele Briefe an Vermieter, Mitglieder und Behörden verfasst. Spitzenreiter in den Beratungsstunden sind mit weitem Abstand Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Diese machen inzwischen rund ein Drittel der Beratungen aus. Der Beratungsumfang wegen Heiz- und Nebenkosten habe in den letzten fünf Jahren um

mehr als 35 Prozent zugenommen, erklärte Hemming. In mehr als der Hälfte der Abrechnungen seien Fehler enthalten oder bestehe zumindest Erklärungsbedarf. Auch das Thema Renovierung der Wohnung habe aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in den letzten beiden Jahren überproportional zugenommen. Zum Abschluss der Versammlung wurden acht Mitglieder für ihre mehr als 40-jährige Mitgliedschaft mit der goldenen Ehrennadel des Deutschen Mieterbundes ausgezeichnet. 24 Mitglieder erhielten für mehr als 25-jährige Mitgliedschaft die silberne Ehrennadel. Beate Tschamentky, Arno Goßmann und Lothar Körner wurden für mehr als zehnjährige ehrenamtliche Mitarbeit geehrt. ■

Wohnungsverkäufe der GWW kritisiert

Überrascht und entsetzt war man beim Mieterschutzverein Wiesbaden über die Nachricht, dass die GWW 400 Wohnungen, die die Stadt einmal im Wege des Vorkaufrechts erworben hatte, um sie dem Zugriff von Wohnungsspekulanten zu entziehen, an einen britischen Investor verkauft hat. „Das ist ein Schlag ins Gesicht der betroffenen Mieterinnen und Mieter“, erklärte der Geschäftsführer des Vereins, Jost Hemming. Noch Ende März hatte die Mitgliederversammlung des Vereins einstimmig eine Resolution verabschiedet, in der sie sich gegen den Verkauf von Wohnungsbaugesellschaften ausgesprochen hat, was nach Auffassung von Hemming natürlich auch den Verkauf von Wohnungen umfasste.

Es habe einen außerordentlich faden Beigeschmack, dass der Verkauf vier Tage nach der Kommunalwahl bekannt wurde. Auch die Äußerung des Wohnungsdezernenten, „der Verkauf der Immobilien sei nicht umstritten, weil sich der Käufer auf eine Mietpreisbegrenzung eingelassen habe und Eigenbedarfskündigungen auf Jahre ausgeschlossen“ seien, stieß beim Mieterschutzverein auf Verwunderung. Aus dem Verkauf der Gagfah und der Dresdener Wohnungsbaugesellschaft wisse man, was solche Vereinbarungen in der Regel wert seien. Sie seien meist nichts anderes, als ein Alibi für die Entscheidungsträger, und der untaugliche Versuch, den Betroffenen Sand in die Augen zu streuen. Letztendlich hätten die Mieterinnen und Mieter durch steigende Mieten und Wohnungsverkäufe die Zeche zu zahlen.

Hemming forderte die Verantwortlichen auf, unverzüglich die Einzelheiten des „Deals“ auf den Tisch zu legen, damit die Betroffenen wissen, was auf sie zukommt. ■

„Seit sechs Jahren haben wir die Angst im Nacken, dass das Haus saniert wird und wir ausziehen müssen, weil die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollen und wir uns das nicht leisten können ...“ Mit diesen Worten wandte sich die erste Mieterin aus dem Hause Weilstraße 6 – eines der Häuser, die von der GWW an den britischen Investor Hansteen German Residential Ltd. veräußert wurde – hilfeschend an den Mieterschutzverein Wiesbaden. „Unsere schlimmsten Befürchtungen wurden noch übertroffen“, erklärte der Geschäftsführer des Mieterschutzvereins, Jost Hemming, nachdem einige Einzelheiten des Verkaufs durch die GWW bekannt gegeben wurden. Die angeblichen besonderen Schutzmaßnahmen zu Gunsten der Mieter seien das

Mieter in Angst

Papier nicht Wert, auf dem sie geschrieben stehen.

So würde die Erwerberin verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2010 – also gerade mal für vier Jahre – auf Eigenbedarfskündigungen zu verzichten. „Dies ist eine reine Luftnummer“, erklärte Hemming, da eine Gesellschaft sowieso keinen Eigenbedarf geltend machen könne. Das Gleiche gelte für den Abschluss einer Kündigung wegen der Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung. Derartige Kündigungsgründe spielten in der Praxis bei einer Gesellschaft sowie so keine Rolle.

Auch die Mietpreisbegrenzung, die mit 2,5 Prozent pro Jahr zusätzlich des Index für die Le-

benshaltungskosten vereinbart wurde, sei nichts anderes als der untaugliche Versuch, den Betroffenen Sand in die Augen zu streuen. Derzeit liege der Anstieg der Lebenshaltungskosten bei rund zwei Prozent pro Jahr. Alle Anzeichen deuteten darauf hin, dass bei sich erholender Konjunktur der Lebenshaltungskostenindex anziehe. Bei einem Anstieg von nur einem weiteren Prozentpunkt ermögliche dies somit schon Mieterhöhungen von über 16 Prozent in drei Jahren, was nicht viel weniger sei als das, was im Gesetz steht.

Dass die Miethöhe sich im Rahmen des Mietspiegels der Stadt Wiesbaden bewegen müsse, sei ebenfalls vom Gesetz vorgege-

ben. Und Mieterhöhungen nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen seien bis auf Mietspiegelniveau erlaubt. Das alles könnten die meisten der betroffenen Mieter gar nicht bezahlen. Die Vertreibung sei damit vorprogrammiert.

Die Vereinbarung, dass bis zum 31. Dezember 2010 den betroffenen Mieterhaushalten ihre Wohnungen zu 85 Prozent des Marktwertes angeboten werden müssen, sei praktisch wertlos. Ausgegangen werde nämlich vom Marktwert unvermieteter Wohnungen. Da diese im Regelfall mindestens 20 bis 25 Prozent teurer gehandelt würden als vermietete Wohnungen, sei die Gefahr groß, dass betroffene Mieter ihre Wohnung tatsächlich zu einem höheren Preis angeboten bekommen als „marktüblich“.

Schon die bestehenden gesetzlichen Schutzregelungen wie Kündigungssperrfrist und Vorkaufsrecht stellten die Mieter besser als die vereinbarten Schutzrechte in dieser „Sozialcharta“, erklärte Hemming.

Als Verhöhnung der Mieter empfindet man es beim Mieterschutzverein, dass die GWW in ihrem Schreiben ankündigt, sie werde die „rechtlichen Interessen“ der Betroffenen vertreten, falls „der Käufer gegen eine dieser vertraglichen Vereinbarungen verstößt“. Hier sei nicht mehr vereinbart worden als das, was im Gesetz steht, kritisierte Hemming. Letztendlich würden die Mieterinnen und Mieter durch steigende Mieten und Wohnungsverkäufe die Zeche zu zahlen haben. Er könne die Empörung der Betroffenen, die diese am Schluss ihres Hilferufs an den Mieterschutzverein äußerten, allzu gut nachvollziehen:

„Ich finde es jedenfalls unanständig, ständig die Mieter in Angst und Schrecken zu versetzen, und dann auch noch ausgerechnet die Häuser zu verkaufen, in denen sozial schwache Menschen leben, die sich weder Eigentumswohnungen noch eine höhere Mieten leisten können“, heißt es dort. ■

Gegen Verkauf der Wohnbau Mainz

Der Mieterschutzverein Wiesbaden hat sich gegen einen Verkauf der Wohnbau Mainz ausgesprochen. Der vom Mainzer Finanzdezernenten Kurt Merkator (SPD) ins Spiel gebrachte Verkauf der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sei nach dem Verkauf der Dresdener Woba genau das falsche Signal, erklärte Mieterschutzvereins-Geschäftsführer Jost Hemming.

Eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit rund 13 000 Wohnungen, davon knapp 2 000 im Bereich von AKK, sei das gefundene Fressen für angelsächsische Investorengruppen wie Fortress, Annington oder Cerberus. Da diese Gesellschaften in aller Regel eine kurzfristige Renditesteigerung anstrebten, müssten die Mieterinnen und Mieter vermehrt mit Wohnungsverkäufen und kräftigen Mieterhöhungen rechnen. Der modernisierte Wohnungsbestand in Kostheim biete sich hierfür geradezu an. Ein Verkauf möge zwar kurzfristig Geld in die Stadtkasse bringen, langfristig aber würden sich die Städte Mainz und Wiesbaden schlechter stehen, weil sie ein

wichtiges Instrument der kommunalen Daseinsfürsorge verlören.

Je höher der Kaufpreis sei,

- desto höher sei die künftige Miete,
- desto mehr Wohnungen müssten verkauft werden,
- desto schneller müssten Wohnungen auch an Dritte verkauft werden,
- desto weniger könne in das Wohnumfeld investiert werden,
- desto eher würden unverkäufliche oder wenige attraktive Standorte abgeschrieben. Hier werde dann nicht mehr investiert, nicht mehr repariert, nicht mehr modernisiert.

Wer sozialverantwortliche Politik betreiben, dürfe einem Ausverkauf des kommunalen Wohnungsbestandes nicht zustimmen. Hemming appellierte daher an die Mainzer Stadtverordnetenversammlung, einem beabsichtigten Verkauf die Zustimmung zu versagen. Es dürfe nicht zugelassen werden, dass durch die Veräußerung des „Tafelsilbers“ der Haushalt der Stadt Mainz auf dem Rücken der Mieterinnen und Mieter saniert wird.