

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2009

Passivhaus als Chance



Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes

Mit Verwunderung hat man beim Mieterbund Wiesbaden zur Kenntnis genommen, dass sich die städtische Wohnungsgesellschaft GWW gegen die Errichtung von Neubauten im Passivhausstandard im Weidenbornviertel wendet. Passivhäuser sind bekanntlich so gut wärmedämmend, dass die Heizkosten praktisch gegen null tendieren. Begründet wird dies seitens der GWW mit der angeblichen Unwirtschaftlichkeit wegen wesentlich höherer Baukosten.

Für den Mieterbund ist dies nicht nachzuvollziehen, hat doch die AGB-Holding in Frankfurt inzwischen mit großem Erfolg mehr als 600 Wohnungen als Passivhäuser gebaut und will in den nächsten Jahren hunderte von Millionen in diese Bauweise investieren. Bundesweit sind inzwischen mehr als 20 000 Wohnungen in Passivhausbauweise errichtet worden. Nur die GWW sieht das im Weidenborn für unmöglich an.

„Können die anderen Investoren alle schlechter rechnen?“, fragte der Vorsitzende des Mieterbundes Wiesbaden, Helmut Domann, anlässlich der Jahreshauptversammlung im Georg-Buch-Haus vor rund 150 Mitgliedern und Gästen. Die GWW



Mitgliederversammlung des Mieterbundes Wiesbaden

sei hier im Begriff, die Chance ungenutzt zu lassen, den steigenden Heizkosten konsequent den Kampf anzusagen. Die Passivhausbauweise mache es möglich, auf Heizkostenabrechnungen zu verzichten, was nicht nur der GWW, sondern auch den Mietern viel Geld und eine Menge Ärger ersparen würde. Rechtlich lasse das die Heizkostenverordnung inzwischen zu. Möglich wäre dann eine Warmmiete, die am Anfang kaum höher sein muss als die Mietspiegelmiete zuzüglich Heizkostenvorauszahlung. „Mittelfristig rechnet sich die Passivhausvariante nach unserer festen Überzeugung auf jeden Fall, da man von den Folgen weiter steigender Energiekosten weitestgehend verschont bleibt“, erklärte Domann.

Beim Mieterbund erwartet man deshalb von den verantwortlichen Kommunalpolitikern, dass sie im Interesse des Klimaschutzes und im Interesse der Mieterinnen und Mieter, die jetzt schon unter extrem hohen Heizkosten zu leiden haben, dafür sorgen, dass auch seitens der städtischen Wohnungsgesell-

schaften der Passivhausbauweise in Wiesbaden zum Durchbruch verholfen wird.

Wohnkosten gestiegen

In seinem wohnungspolitischen Referat wies der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, auf die Bedeutung einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnbestandes hin. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Deutschland sei im letzten Jahr auf geschätzte 34 bis 36 Prozent gestiegen. Das bedeutet, Mieter müssen mehr als ein Drittel ihres Nettoeinkommens für die

beheizte Wohnung zahlen. In Wiesbaden ist die Wohnkostenbelastung sogar besonders hoch, sie liegt aktuell bei 38,27 Prozent. Ein Grund hierfür sind die hohen Energiekosten. So müssen in Hessen beispielsweise neun Prozent mehr für Strom und Gas bezahlt werden als in Berlin. Umso wichtiger sei es, verstärkt in die energetische Sanierung des Wohnbestandes zu investieren.

Steigender Beratungsbedarf, aber weniger Prozesse vor Gericht

Über 10 000 Beratungen haben die Rechtsberaterinnen und Rechtsberater des Mieterbundes Wiesbaden im letzten Jahr absolviert, erklärte Geschäftsführer Jost Hemming in seinem Geschäftsbericht anlässlich der Jahreshauptversammlung des Vereins. Dabei seien rund 4 000 telefonische Auskünfte nicht mitgezählt. „Der Beratungsbedarf bei den Mieterinnen und Mietern ist immens, die Probleme werden immer komplexer, die Arbeitsbelastung immer höher“, so Hemming.

Spitzenreiter waren bei den Mietproblemen im letzten Jahr mit rund 33 Prozent aller Beratungen (3 632 Fälle) die Heiz- und Nebenkosten. An zweiter



Beschlüsse der Mitgliederversammlung 2009

Die Mitgliederversammlung des Mieterbundes Wiesbaden hat am 14. März 2009 folgende Satzungsänderungen beschlossen:

● § 4 Ziff 4 Satz 1

Die Aufnahme erfolgt durch den geschäftsführenden Vorstand aufgrund einer Anmeldung **in Textform**.

● § 5 Ziff 2 Satz 4

Abweichend von Satz 1 kann der Austritt frühestens **zum Ablauf des Kalenderjahres erfolgen, das auf das Eintrittsjahr folgt**.

● § 5

Es wurde folgende neue Ziffer 4 eingefügt:

Das Mitglied kann von der Mitgliederliste gestrichen werden, wenn es unbekannt verzogen ist oder mit seinen Beitragsverpflichtungen länger als vier Monate in Verzug ist. Über die Streichung entscheidet der Vorstand.

● § 6

Die Überschrift lautet:

Rechte **und Pflichten** der ordentlichen Mitglieder

● § 6

Es wurde folgende neue Ziffer 5 eingefügt:

Der Vorstand kann durch Beschluss für die Mitglieder Obliegenheiten und Mitwirkungspflichten bei der Inanspruchnahme der Beratung festlegen. Die Einhaltung von gesetzlichen oder gerichtlichen Fristen ist Sache des Mitgliedes, es sei denn, die Fristenkontrolle ist im Einzelfall ausdrücklich vom Verein übernommen worden. Der Verein haftet den Mitgliedern nur bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verursachung eines Schadens.

● § 9

Es wurde folgende neue Ziffer 4 eingefügt:

Die Vorstandsmitglieder und sonstige Vereinsrepräsentanten werden vom Verein von allen Ansprüchen des Vereins und von Dritten freigestellt, die sich persönlich gegen sie aufgrund einer Tätigkeit für den Verein ergeben. Der Verein wird die gegen ein Vorstandsmitglied oder einen sonstigen Repräsentanten geltend gemachten Zahlungsansprüche Dritter entweder auf Kosten des Vereins abwehren oder befriedigen. Diese Freistellung erfasst keine Ansprüche, die aufgrund grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Handelns entstehen, und keine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Stelle rangieren Beschwerden über Mängel in der Mietwohnung mit rund 20 Prozent. Zugenommen haben auch die Auseinandersetzungen über Kautionsrückforderungen und Schönheitsreparaturen.

Im Gegensatz zur steigenden Beratungstätigkeit ist die Zahl

der Fälle, die letztlich vom Gericht entschieden werden müssen, seit der Jahrtausendwende rückläufig und äußerst gering. Im Durchschnitt sind es 100 Fälle pro Jahr. „Wir können mit Stolz sagen, dass wir der größte Streitschlichter in Mietangelegenheiten sind“, erklärte Hem-

ming. Aber selbst wenn es zum Prozess komme, seien die Mitglieder beim Mieterbund Wiesbaden gut aufgehoben. Im Durchschnitt würden 70 bis 80 Prozent der Prozesse ganz oder teilweise gewonnen oder es werde ein Vergleich geschlossen. Nur zehn bis 15 Prozent gingen verloren. An erster Stelle streiten sich Vermieter und Mieter vor Gericht über allgemeine Vertragsverletzungen, dicht gefolgt von Streitigkeiten über Mieterhöhungen. Heiz- und Nebenkostenabrechnungen stehen

an dritter Stelle der gerichtlichen Mietstreitigkeiten.

Bei den Wahlen zum Vorstand wurde Helmut Domann ebenso für weitere zwei Jahre in seinem Amt als 1. Vorsitzender bestätigt wie sein Stellvertreter, Rechtsanwalt Dr. Walter Fallak. 48 Mitglieder wurden für mehr als 25-jährige Mitgliedschaft mit der silbernen Ehrennadel des Deutschen Mieterbundes und acht Mitglieder wurden für mehr als 40-jährige Mitgliedschaft mit der goldenen Ehrennadel ausgezeichnet. ■

90 Jahre Mieterbund Wiesbaden

Anlässlich des 90-jährigen Bestehens des Mieterbundes Wiesbaden laden wir ein zu einer öffentlichen Anhörung zum Thema

„Quo vadis soziale Stadtentwicklung?“

am Freitag, den 19. Juni 2009, um 10.00 Uhr in den **Stadtverordnetensitzungssaal im Rathaus Schloßplatz 6, 65183 Wiesbaden**

Programm:

10.00 Uhr: Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden Helmut Domann

10.15 Uhr: Grußwort des Wiesbadener Oberbürgermeisters, Dr. Helmut Müller

10.30 Uhr: „Die Wohnraumversorgung in Wiesbaden 1919“

Referent: Axel Ulrich, wissenschaftlicher Mitarbeiter des Stadtarchivs der Landeshauptstadt Wiesbaden

11.00 Uhr: „Anforderungen an eine soziale Stadtentwicklungspolitik“

Referent: Prof. Dr. Frank Eckardt, Bauhaus Universität Weimar

11.30 Uhr: Kaffeepause

11.45 Uhr: „Zur sozialräumlichen Segregation und zur Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte in Wiesbaden“

Referent: Heiner Brülle, Sozialplaner der Landeshauptstadt Wiesbaden

12.15 Uhr: „Perspektiven einer sozialen Wiesbadener Stadtentwicklungspolitik bis 2030“

Referent: Stadtrat Prof. Dr. Joachim Pös, Stadtentwicklungsdezernent der Landeshauptstadt Wiesbaden

12.45 Uhr: „Die soziale Stadt aus Mietersicht“

Referent: Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes

13.30 Uhr: Ausklang

Helmut Domann, 1. Vorsitzender
Jost Hemming, Geschäftsführer

