

Ein feiner Zug: Mieter kommen günstiger weg

Erleben Sie die einzigartige Landschaft der **Schweizer Alpen** auf einer spektakulären Zugfahrt.

Von St. Moritz oder Davos aus startet der **Glacier Express** seine Fahrt durch die schöne Landschaft Graubündens nach Zermatt. Der „**Grand Canyon der Schweiz**“ und der **Oberalp** auf 2.033 m ü. NN sind nur einige Highlights auf der Strecke. Zudem können regionale und frisch zubereitete kulinarische Spezialitäten direkt am Platz genossen werden.

Der **Bernina Express** beginnt seine Fahrt in Chur, Davos oder St. Moritz und fährt vorbei an den Gletschern über den 2253 Meter hohen Berninapass zu den Palmen im italienischen Tirano (429 m.ü. NN). Die **Albula-** und **Berninastrecke** gehört zu den spektakulärsten Alpenüberquerungen und gilt seit 2008 als **UNESCO Welterbe**.

Als Mitglied des Mieterbund-Bodensee erhalten Sie und eine Begleitperson für Fahrten bis **30. Juni 2012** und von **1. September bis 31. Oktober 2012** **20% Rabatt** auf den regulären Fahrpreis.

Preise und Fahrpläne unter www.rhb.ch.

20% Rabatt für DMB-Mitglieder

Bei Buchung einer Fahrt mit dem **Glacier-** oder **Bernina Express** erhalte ich für Fahrten bis **30. Juni 2012** und von **1. September bis 31. Oktober 2012** **20% Rabatt** auf den regulären Fahrpreis.

Name: _____

Bernina Express Glacier Express

Datum der Fahrt: _____

Tickets sind vorab telefonisch beim Railservice unter **+41 (0) 81 288 65 65** oder per Mail an railservice@rhb.ch zu reservieren. Legen Sie bei der Ticket-Abholung diesen Coupon im Original vor. Eine Sitzplatzreservierung ist im Internet unter www.rhb.ch möglich.

100 JAHRE



DMB
 DEUTSCHER
 MIETERBUND
 BODENSEE E.V.



Mit uns Neues entdecken!

Dieses Jahr feiern wir. Seit 100 Jahren besteht der Deutsche Mieterbund. Seine Angebote und seine Stärke stammen von Ihnen, den Mitgliedern des Verbandes. Nach der Sommerpause bieten wir unseren treuen Mitgliedern daher eine Reihe besonderer Aktionen an. Wir öffnen verschlossene Türen, laden zu günstigen Ausflügen und zu Exkursionen ein. Kurz: Auf den Mieterbund können Sie sich im Jubiläumsjahr nicht nur wie gewohnt verlassen. Mit uns können Sie auch Neues entdecken! Wollen Sie dabei sein? Dann schicken Sie uns nebenstehenden Abschnitt oder schreiben Sie uns eine Mail.

Einsenden an: Deutscher Mieterbund Bodensee e.V. | Zähringerplatz 15 | 78464 Konstanz
 | info@mieterbund-bodensee.de | www.mieterbund-bodensee.de
 Ja, ich will dabei sein. Senden Sie mir bitte Einladungen zu den Jubiläumsaktionen des Mieterbunds.

Vorname: _____
 Name: _____
 Anschrift: _____
 PLZ Ort: _____
 Telefon: _____
 E-Mail: _____

Nachrichten aus dem Landesverband Baden-Württemberg

Skandalöse Verkaufsentscheidung der LBBW-Gremien

Nicht weil das Immobilienunternehmen schlecht gewirtschaftet hatte, sondern weil die LBBW in der Finanzkrise gehörig in Schieflage geraten war und milliardenschwere Hilfen aus Steuergeldern annehmen musste, musste sich die LBBW von ihrer Wohnungsgesellschaft mit rund 21.000 Wohnungen aufgrund einer EU-Verordnung trennen. Zum Schluss waren noch zwei Bieter im Rennen: Das Baden-Württemberg-Konsortium bestand aus fünf Partnern, die alle aus Baden-Württemberg stammen, und was viel wichtiger ist, die sich alle auf den baden-württembergischen Wohnungsmärkten als solide Bestandhalter mit sozialer Verantwortung bewährt hatten.

Der Hauptgesellschafter, die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (GWG), ist als verlässlicher Partner der Städte bei der Stadtentwicklung bekannt. Zusammen mit den drei anderen Wohnungsunternehmen, der Bietigheimer Wohnbau, der Flüwo und der GSW Sigmaringen, und der Landeshauptstadt Stuttgart (25,1 Prozent) legte das Konsortium ein langfristiges Konzept vor, das die dauerhafte Sicherung der Immobilien beinhaltete. Das Konsortium legte eine wertorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie vor, die die energetische Sanierung zur Verbesserung der Energieeffizienz einschloss. Ein Kernpunkt des Konzeptes war es, allen Mietern der LBBW Immobilien weiteres Leben und Wohnen in ihrem Zuhause mit bezahlbaren Mietpreisen zu ermöglichen. Vertraglich war im Konsortium vereinbart, dass die Festlegung der Modernisierungsplanung, die Investitionen und die Finanzplanung nicht gegen die Sperrmino-

rität der Stadt Stuttgart erfolgen sollten. Damit wäre auf Dauer der Einfluss der Kommunen auf eine sozial gestaltete Geschäftspolitik mit den Wohnungen gesichert worden.

Auf der anderen Seite stand ein Konsortium unter der Führung des Augsburger Unternehmens Patrizia, das weitgehend aus Kapitalanlegern besteht. Es ist bisher in Baden-Württemberg noch gar nicht auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung getreten. So lässt sich Patrizia nur aus seiner bisherigen Tätigkeit beurteilen: In der eigenen Internetdarstellung stellt sich Patrizia offen als Wohnungsvermarkter vor und rühmt sich, Wohnungsbestände, die aufgekauft wurden, in kurzer Zeit zu privatisieren. In München, wo Patrizia bereits tätig wurde, machte der Mieterverein die Erfahrung, dass Patrizia als Umwandler und Wohnungsvermarkter auftritt, der Mieterhöhungsspielräume voll ausschöpft und bei der Instandhaltung spart. Es verwundert nicht, dass ein wohnungspolitisches Konzept für die nachhaltige Bewirtschaftung des LBBW-Immobilienbestandes durch Patrizia nicht bekannt ist.

Den Zuschlag in Deutschlands größtem Immobiliendeal seit rund dreieinhalb Jahren erhielt schließlich das Patrizia-Konsortium. Durch diese Verkaufsentscheidung werden nun 60.000 Bewohnerinnen und Bewohner von LBBW-Wohnungen großer Unsicherheit ausgeliefert. Die Sozialcharta, die Bestandteil des Kaufvertrages ist, wurde bisher nicht im Wortlaut veröffentlicht. Nach dem, was bekannt wurde, gehen die Bestimmungen dieser Sozialcharta kaum über den gesetzlichen Mieterschutz hinaus, und deshalb wäre die freiwillige soziale Zusicherung des Konsortiums aus Baden-Würt-

temberg besonders wichtig gewesen. So klingt zum Beispiel die Regelung der Charta zur Mieterhöhung wie blanker Hohn: Die durchschnittlichen Mietsteigerungen im LBBW-Wohnungsbestand werden auf drei Prozent jährlich zuzüglich Inflation begrenzt. Das Statistische Landesamt beziffert die Teuerungsrate Januar 2011 bis Januar 2012 auf 2,2 Prozent. Dies bedeutet, dass der durchschnittliche Mieterhöhungsspielraum für Patrizia 5,2 Prozent im Jahr beträgt. Das ist mehr als fünfmal so viel, wie die Mieten im Landesdurchschnitt steigen.

Denn das Statistische Landesamt hatte auch festgestellt, dass im Landesdurchschnitt die Mieten von Januar 2011 bis Januar 2012 um 0,9 Prozent angestiegen sind. Wohnen in LBBW-Wohnungen droht also spürbar teurer zu werden. Dies werden auf lange Sicht alle Mieter zu spüren bekommen, denn die teuren Patrizia-Mieten werden die Vergleichsmieten in die Höhe treiben. Die Zeche für die verfehlte Verkaufspolitik der LBBW-Gremien werden nach Einschätzungen des Mieterbundes jedoch nicht nur die Mieter bezahlen. Zu den Leidtragenden gehören auch die Kommunen,

deren Sozialerlets durch vorzeitig abgelöste Sozialbindungen und damit verteuerte Mieten enorm belastet würden.

Verwaltungsrat und Aufsichtsrat der LBBW können sich auch nicht hinter der Behauptung verschansen, die EU-Kommission habe festgelegt, dass die Wohnungen nur an das Höchstgebot verkauft werden dürfen. „Der Zuschlag muss nicht an den Höchstbietenden gehen“, zitierte die Stuttgarter Nachrichten die Sprecherin von EU-Wettbewerbskommissar Joaquín Almunia noch einen Tag vor der fatalen Verkaufsentscheidung. „Es ist unverantwortlich, dass bei einem im Besitz der öffentlichen Hand und der Sparkassen sich befindenden Institut allein der meistbietende Anbieter zum Zuge kommt und soziale Gesichtspunkte keine Rolle spielen. Mieterschutz, die Erhaltung eines bezahlbaren Mietwohnungsbestandes, Investitionen in die Instandhaltung und die Stadtreinigung für die Kommunen mit Wohnungsbeständen würden dem Profitinteresse der Bank geopfert“, drückte Rolf Gaßmann, Landesvorsitzender des Deutschen Mieterbundes Baden-Württemberg, die Enttäuschung aus. ■

Wohnfläche falsch angegeben – Miete zurück

Offenburg - Ein Mitglied des Deutschen Mieterbundes Offenburg-Lahr konnte sich über eine Mietrückzahlung von rund 4.000 Euro freuen. Nur zufällig wurde festgestellt, dass die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche um mehr als zehn Prozent von der tatsächlichen Wohnfläche abweicht. Dies führte nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu Rückforderungsansprüchen des Mieters. Die Minderung wegen falsch zugesicherter Wohnfläche wird nicht an der Kaltmiete, sondern an der Bruttomiete errechnet. Im Fall des Offenburger Mitglieds bestand das Mietverhältnis bereits seit 2001. Die Ansprüche aus dem Jahr 2009 bis heute waren noch nicht verjährt und konnten geltend gemacht werden. Nachdem der Deutsche Mieterbund Offenburg-Lahr einen Mahnbescheid erwirkt hatte, erstattete der Vermieter die zu viel bezahlte Miete zurück.

Mieterbund setzt korrekte Berechnung durch

Esslingen - Wie dem Deutschen Mieterbund Landkreis Esslingen im Rahmen seiner Beratungstätigkeit bekannt wurde, hat die Baugenossenschaft Esslingen e. G. gegenüber ihren Mitgliedern eine fehlerhafte Berechnung des Nutzungsentgeltes vorgenommen.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft Esslingen sind Sozialwohnungen, das bedeutet, Wohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln geschaffen wurden. Mieterhöhungen waren bei derartigen Wohnungen durch entsprechende gesetzliche Bestimmungen geregelt. Diese Gesetzeslage wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2009 ungültig. Die neue Regelung bestimmt, dass die Höhe der Miete künftig durch die Gemeinden im Wege der Satzungsregelung festgelegt wird.

Auch die Stadt Esslingen am Neckar hatte eine entsprechende Satzung erlassen und dabei grundsätzlich bestimmt, dass die Mieten ab 1. Januar 2009 gesenkt werden müssen. Unter bestimmten Voraussetzungen durfte die Herabsetzung der Miete erst ab dem 1. Januar 2010 oder ab dem 1. Januar 2012 vorgenommen werden.

Im Rahmen der Beratung seiner Mitglieder musste der Deutsche Mieterbund Landkreis Esslingen feststellen, dass die Baugenossenschaft Esslingen e. G. generell erst ab dem 1. Januar 2010 eine Senkung der Miete vornehmen wollte.

Der Deutsche Mieterbund Landkreis Esslingen wandte sich daher an die Baugenossenschaft Esslingen e. G. und bat um entsprechend korrekte Anwendung der Satzung der Stadt Esslingen. Leider hat die Baugenossenschaft Esslingen e. G. darauf nicht reagiert. Der Deutsche Mieterbund Esslingen setzte sich daraufhin mit der Stadt Esslingen am Neckar in Verbindung und forderte die Stadt auf, die Einhaltung der Satzungsrechtlichen Bestimmungen gegenüber der Baugenossenschaft durchzusetzen.

Nach mehrmonatigen Verhandlungen zwischen der Stadt Esslingen und der Baugenossenschaft Esslingen erhielt der Deutsche Mieterbund Landkreis Esslingen dann endlich die Nachricht, dass die Satzung nun rechtmäßig umgesetzt wird.

In den vergangenen Wochen erhielten die Mieter der Baugenossenschaft Esslingen daher entsprechende Berechnungen,

in dem die Baugenossenschaft eine entsprechende Senkung der Miete ab dem 1. Januar 2009 oder ab dem 1. Januar 2010 erläutert.

Allerdings ist vom Deutschen Mieterbund Landkreis Esslingen erneut gerügt worden, dass sich anhand dieser Mitteilungen der Baugenossenschaft Esslin-

gen nicht nachprüfen lässt, ob die Voraussetzungen für die spätere Senkung der Miete tatsächlich vorliegen.

Der Deutsche Mieterbund Landkreis Esslingen wird für seine Mitglieder weiterhin dafür kämpfen, dass die Verrechnung der Senkung der Miete korrekt erfolgen wird. ■

Backnang bekommt endlich einen Mietspiegel

Backnang - Bei Streitigkeiten über die angemessene Miethöhe in Backnang orientierte man sich bislang am Schorndorfer Mietspiegel. Dieser Umstand ist seit vielen Jahren umstritten. Deshalb hatte sich Norwin Balmer, Stadtrat und Rechtsberater des Mietervereins Backnang, für die Erhebung eines eigenen Backnanger Mietspiegels eingesetzt. Stets hatten allerdings die Stadtverwaltung und die Ratsmehrheit das Vorhaben mit dem Hinweis auf die hohen Kosten des Vorhabens blockiert.

Jetzt hat eine Gemeinderatsmehrheit grünes Licht gegeben. Noch in diesem Jahr soll das In-


stitut für empirische Marktanalysen, Mietspiegelspezialisten aus Regensburg, den Auftrag zur Erstellung eines Mietspiegels für Backnang erhalten. Stadtkämmerer Siegfried Janocha räumte ein, dass „wir auch irgendwie in der Pflicht sind“ und kündigte an, dass die Nachbargemeinden Aspach, Auenwald, Burgstetten und Weissach i. T. ihre Mitwirkung angekündigt haben. „Backnang erhält endlich ein Instrument, das Rechtsfrieden schafft“, freut sich Norwin Balmer. Mieter wie Vermieter können sich bald kostengünstig und objektiv über die ortsübliche Vergleichsmiete in Backnang informieren. ■

Anzeige



www.service-bw.de
Eine Adresse – alle Dienste



Ein Mausklick – und Sie finden Ihre Verwaltung im Netz: 

Haben Sie Fragen rund ums Wohnen? Unser „Navigationssystem“ steuert Sie in diesen und vielen anderen Situationen sicher ans Ziel: www.service-bw.de

In Baden-Württemberg
ist man €* schneller.

* elektronisch, einfach, effektiv.



Baden-Württemberg

Jahreshauptversammlungen

Kreismieterverein Waldshut

Der Kreismieterverein Waldshut lädt alle Mitglieder zur Jahreshauptversammlung am Donnerstag, den **10. Mai 2012**, um 19.00 Uhr ein. Die Versammlung findet in unseren Beratungsräumen in Waldshut in der Rheinstraße 8 statt.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
 2. Genehmigung der Tagesordnung
 3. Geschäftsbericht des Vorsitzenden
 4. Kassenbericht
 5. Revisionsbericht der Kassenprüfer
 6. Aussprache zu Punkt 3 und Punkt 4
 7. Entlastung des Vorstandes
 8. Anträge
 9. Bericht über das erste Jahr in den neuen Räumen
 10. Verschiedenes
- Anträge an die Mitgliederversammlung müssen bis spätestens 8. März 2012 schriftlich in der Geschäftsstelle des Kreismietervereins Waldshut, Rheinstraße 8 in 79761 Waldshut-Tiengen, eingegangen sein.
- Manfred Dietenberger, Vorsitzender**

Mieterverein Karlsruhe

Am Samstag, den **21. April 2012**, um 14.00 Uhr findet die diesjährige Jahreshauptversammlung des Mietervereins Karlsruhe in der Gaststätte „Akropolis“ (Zieglersaal), Baumeisterstraße 18, Karlsruhe (gegenüber dem Theater), statt. Einlass ist bereits ab 13.30 Uhr.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
 2. Genehmigung der Tagesordnung
 3. Geschäftsbericht des Vorstandes
 4. Bericht des Geschäftsführers
 5. Kassenbericht
 6. Revisionsbericht
 7. Aussprache zu den Berichten zu TOP 3 bis 6
 8. Satzungsänderung zu Paragraph 9, Ziffer 2: „Der Vorstand bleibt so lange im Amt, bis ein neuer Vorstand ordnungsgemäß gewählt und im Vereinsregister eingetragen ist.“
 9. Entlastung des Vorstandes und der Kassenprüfer
 10. Wahlen des Vorstandes und der Kassenprüfer
 11. Vortrag zum Thema „Feuchtigkeit und Schimmel in der Mietwohnung“
 12. Ehrungen
 13. Verschiedenes, einschließlich eventueller Anträge und Verlosung
- Anträge an die Mitgliederversammlung müssen dem Vorstand des Mietervereins Karlsruhe, Ritterstraße 24, 76137 Karlsruhe, zehn Tage vor der stattfindenden Versammlung mit schriftlicher Begründung eingereicht werden. Alkoholfreie Getränke sowie Kaffee und Kuchen sind frei.
- Mitglieder, die sich vor der Hauptversammlung telefonisch oder persönlich im Sekretariat des Mietervereins, Telefon 07 21/37 50 91/92, anmelden, nehmen an einer Verlosung teil. Näheres hierzu ist beim Mieterverein zu erfahren. Geldpreise (1. Preis 150 Euro, 2. Preis 100 Euro, 3. Preis 50 Euro) sowie attraktive Buchpreise warten auf Sie.
- Der Jahresabschluss 2011 des Mietervereins kann ab dem 12. April 2012 nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Mietervereins eingesehen werden.
- Thomas Lutz, Vorsitzender**

Mieterbund Heilbronn-Franken

Der Mieterbund Heilbronn-Franken lädt alle Mitglieder zur Hauptversammlung 2012 herzlich am Montag, den **7. Mai 2012**, um 19.00 Uhr im Ratskeller Heilbronn (Saal), Am Marktplatz 7, Heilbronn, ein.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung, Genehmigung der Tagesordnung
 2. Bericht des Vorstandes, Geschäfts- und Kassenbericht
 3. Bericht der Revisorinnen
 4. Aussprache zu Punkt 2 und Punkt 3
 5. Entlastung des Vorstandes
 6. Wahlen: Vorstand und Revisoren
 7. Anträge
 8. Kurzvorträge unserer Rechtsanwälte zu aktuellen Themen des Mietrechts mit Diskussion
 9. Verschiedenes
- Anträge an die Hauptversammlung bittet der Verein bis zum 30. April 2012 bei seiner Geschäftsstelle, Fleiner Straße 17 in 74072 Heilbronn, einzureichen.
- Alfred Huber, Vorsitzender**

Kreismieterverein Heidenheim

Der Vorstand des Kreismietervereins Heidenheim lädt alle Mitglieder zur Jahreshauptversammlung 2012, die am Freitag, den **20. April 2012**, stattfinden wird, herzlich ein.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
 2. Bericht des Vorstandes
 3. Mieterschutz in Gefahr!
Beispiele anhand des Verkaufs der Mietwohnungen der LBBW in Stuttgart und GBH/Gagfah in Heidenheim.
 - Es sprechen: Udo Casper, Landesgeschäftsführer des Deutschen Mieterbundes Baden-Württemberg, und Horst Mack, Rechtsanwalt, Heidenheim.
 4. Diskussion
 5. Anträge
 6. Verschiedenes
- Die Vereinsmitglieder erhalten fristgerecht eine persönliche Einladung.
- Dieter Ruppe, Vorsitzender**

Mieterverein Regio Freiburg

Der Mieterverein Regio Freiburg lädt zu seiner jährlichen Hauptversammlung am Samstag, den **21. April 2012**, um 15.00 Uhr in der AWO-Begegnungsstätte am Tennenbacher Platz, Tennenbachstraße 38, Freiburg, ein.

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung und Genehmigung der Tagesordnung
 2. Bericht des Vorsitzenden
 3. Bericht der Kassiererin
 4. Revisionsbericht
 5. Aussprache zu den TOP 2 bis 4
 6. Entlastung des Vorstandes
 7. Gastreferent zu einem aktuellen Thema
 8. Ehrungen
 9. Verschiedenes
- Anträge zur Hauptversammlung müssen bis spätestens 6. April 2012 schriftlich bei der Geschäftsstelle des Mietervereins Regio Freiburg, Marchstraße 1, 79106 Freiburg, eingegangen sein.
- Manfred Wolf, Vorsitzender**