

Nachrichten aus dem Landesverband Bayern

Mieterbund Regensburg beschließt neue Satzung

Regensburg - Zahlreiche Mitglieder kamen Ende Oktober zur Jahreshauptversammlung des Mietervereins Regensburg in die Gaststätte Spitalgarten. Der Vorsitzende Kurt Schindler eröffnete die Veranstaltung und begründete die Notwendigkeit der Neufassung der Vereinssatzung, die wegen zahlreicher Änderungen im Vereinsrecht und auf Empfehlung des Deutschen Mieterbundes besteht. Rechtsanwalt Jürgen Pfeilschifter, DMB Berlin, erläuterte die neue Satzung und beantwortete die Fragen der Anwesenden.

Neben den zahlreichen rechtlichen Anpassungen wurde in der neuen Satzung verankert, dass in Zukunft die Einladung zur Jahreshauptversammlung durch eine Mitteilung in der Mieterzeitung erfolgt und nicht – wie bisher – per Post an die circa 5.000 Mitglieder versandt wird. Das hierdurch eingesparte Geld kann zukünftig zweckdienlicher verwendet werden. Der Beschluss der neuen Satzung erfolgte einstimmig.

Anschließend ehrte der Vorstand die Mitglieder mit 25-jähriger Vereinszugehörigkeit und überreichte ein kleines Geschenk.

In den Jahren 2009/2010 erfolgten rund 5.000 Rechtsberatungen zum Mietrecht durch Rechtsanwälte. Circa 30 Prozent der Beratungen betrafen das Thema „Betriebskosten“. Dies zeigt, welche Bedeutung dem Betriebskostenspiegel zukommt. Im Jahre 2012 soll ein weiterer Anwalt das erfolgreiche Beratungsteam ergänzen. Die Beratungen zum Thema „Schimmel in der Wohnung“, die seit drei Jahren als zusätzliche Serviceleistung des Mieterbundes Regensburg eingeführt wurden, erfreuen sich immer größeren Zuspruchs, betonte der Vorsitzende.

Kurt Schindler berichtete, dass



Die Vorsitzenden des Vereins (v. l.): Horst Eifler, stellvertretender Vorsitzender, Margit Kunc, stellvertretende Vorsitzende, und Kurt Schindler, Vorsitzender

die Mitgliederzahl, die in den letzten drei Jahren stagnierte, in 2011 erstmals wieder ein Plus verzeichnet. Das liegt unter anderem an der neu erstellten Webseite (www.mieterbund-regensburg.de), die es auch ermöglicht, online Mitglied des Mieterbundes Regensburg zu werden. Sie informiert außerdem ausführlich über den Mieterverein und bietet den Nutzern wichtige Informationen und Ins-

trumente zu aktuellen Themen, wie zum Beispiel dem Betriebskostenspiegel für Regensburg. Besonders beachtlich war der Anstieg der Zugriffe im Internet beim Thema „Tatort Altstadt“. Hierbei geht es um die bedenkliche Entwicklung in der Regensburger Altstadt. Immer mehr Mietwohnungen werden zu Eigentumswohnungen umgewandelt; die Altmietmieten steigen seit Jahren kontinuierlich weit

schneller als im restlichen Stadtgebiet. Gleichzeitig muss seit 1995 ein Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungen beobachtet werden. Dadurch kommt es zu einer Verdrängung der weniger finanzkräftigen Mieter aus der Altstadt.

Auch Stadträtin Margit Kunc war der Meinung, dass die Politik steuernd handeln muss, um zu verhindern, dass weiterhin Luxussanierungen die Mietwohnungen verdrängen. Alle Wohnformen, egal ob alt/jung und arm/reich, müssen berücksichtigt werden.

Nach der Präsentation des Jahresberichtes erfolgte die einstimmige Entlastung des Vorstandes. Bei der Neuwahl wurden der bisherige Vorsitzende Kurt Schindler und sein Stellvertreter Horst Eifler einstimmig im Amt bestätigt. Als gleichberechtigte Stellvertreterin wurde Stadträtin Margit Kunc neu in den Vorstand gewählt.

Ein weiterer Tagesordnungspunkt war die Neufestsetzung des Mitgliedsbeitrages, welcher erstmals seit 1997 neu festgelegt wurde, um die Schlagkräftigkeit des Mieterbundes auch in Zukunft zu sichern. ■



Mitgliederehrung (v. l.): Kurt Schindler, Vorsitzender, Irene Gräser, Karlheinz Wagenthaler, Horst Eifler, stellvertretender Vorsitzender, und Klaus Mayer

„Für einen Landkreis ohne Verlierer“

Dachau - Mitte Januar 2012 veranstaltete das SZ-Forum im Ludwig-Thoma-Haus in Dachau eine Podiumsdiskussion über die Zukunft des Landkreises Dachau. Diese Veranstaltung hätte wegen der Vielzahl an Bürgermeistern, Gemeinderäten und Stadträten aus dem ganzen Landkreis auch als Mandatskonferenz durchgehen können. Es dürfte auch kein Thema geben, das die Kommunalpolitik so heftig umtreibt, wie die Frage nach den Folgen des Siedlungsdrucks aus der Landeshauptstadt München auf die gesamte Region. Einigkeit bestand bei den Podiumsteilnehmern Landrat Hansjörg Christmann (CSU), Dachaus Oberbürgermeister Peter Bürgel (CSU), Vierkirchens Bürgermeister Heinz Eichinger (SPD), dem Vorsitzenden des Regionalentwicklungsvereins Dachau Agil, und dem Vorsitzenden des Dachauer Mietervereins, Wolfgang Winter, in folgendem Punkt: In zehn Jahren wird München mangels freiem Gelände keinen Wohnraum mehr ausweisen können. Aber der Zuzug in diese wirtschaftlich prosperierende Region ist unaufhaltsam.

Doch: Was tun? Dieser Frage gingen die Podiumsteilnehmer moderiert von den beiden SZ-Moderatoren Melanie Staudinger und Helmut Zeller, Redaktionsleiter der SZ in Dachau, nach. In diesem Zusammenhang stellten sich auch folgende Fragen: Wie soll der Wohnungsbau ausschauen? Was passiert mit all den Menschen, die sich die teuren Mieten nicht oder kaum noch leisten können? Wolfgang Winter skizzierte die Probleme als Paradoxon: „Der Mieterverein steht gut da, weil es den Mitgliedern schlecht geht.“

Christmann, Eichinger und Bürgel stellten die Vorteile dagegen: „Eigentlich haben wir ein Luxusproblem“, nämlich in einer der wirtschaftlich stärksten Gegenden in Europa zu leben. Bürgel verwies auf Regionen wie Oberfranken: „Die hätten gerne die Probleme, die wir haben.“ Die drei sind überzeugt, „dass Wachstum sein muss“. Winter dagegen rückte den Blick auf die „Verlierer“: „Die meisten Mieter haben zwar stabile Arbeitsplätze, aber die Mieten können sie trotzdem kaum zahlen. Heutzutage muss man Ingenieur aufwärts sein, sonst kann man das nicht mehr finanzieren. Selbst Facharbeiter können sich das nicht leisten.“ „Bewerbt euch bei der Stadtbau“, riet Winter den Dachauern, „das ist eine sehr segensreiche Einrichtung.“ Freilich ist das Lob ein vergiftetes, sagt es doch nichts anderes, als dass selbst Normalverdiener im teuren Großraum zum Sozialfall werden.

Aus Karlsfeld war Bürgermeister Stefan Kolbe (CSU) und der halbe Gemeinderat erschienen. In der flächenmäßig kleinen 18.000-Einwohner-Gemeinde direkt an der Grenze zur Stadt München ist das Problem bereits akut. Man kann das an vielen Punkten festmachen, beispielsweise an den Mieten, die nirgendwo so hoch sind wie hier.

Die Zahlen, die Landrat Christmann ausführte, legen nahe, dass es noch schlimmer kommen soll: Als er 1977 Landrat wurde, hatte der Landkreis 93.000 Einwohner, bald wird die Marke von 140.000 überschritten sein. Bis 2029, so die Prognosen, könnten im Landkreis 148.000 Menschen wohnen. Aber diese Zahlen, sagte

der Landrat, seien „mit Vorsicht zu genießen“. Denn sie zögen noch nicht in Betracht, dass in der Landeshauptstadt die letzten Wohnbauflächen in zehn Jahren erschöpft sein sollen.

Der Münchner Oberbürgermeister-Kandidat der SPD, Dieter Reiter, hatte deshalb an die Landkreise appelliert, größere Wohnblöcke zu errichten. Dachaus Kommunalpolitiker beeindruckt das wenig. Selbst SPD-Mann Heinz Eichinger sagte, jede Kommune müsse selbst entscheiden, wie stark sie wachsen wolle. Ganz ohne Wachstum gehe es nicht. „Wenn wir nichts Neues für Einheimische bauen, werden die Preise explodieren.“ Da musste ihm auch Winter vom Mieterverein zustimmen, der ganz grundsätzlich die „herrschende Wachstumsideologie“ anprangert: Nicht jedes Wachstum sei gesund, Krebs wachse auch. Christmann, Bürgel und Eichinger sind sich aber darin einig, dass die Orte nicht wuchern sollen.

Die Bevölkerung der Großen Kreisstadt Dachau zum Beispiel wächst Oberbürgermeister Bürgel zufolge jedes Jahr um ein Prozent: „Ein moderates Wachstum.“ Der Erfolg scheint der Stadt Recht zu geben: „Dachaus Wirtschaft ist noch nie so leistungsfähig gewesen wie jetzt.“ Überhaupt das Gewerbe: Wohnen und Arbeiten

müssten wieder stärker zusammengeführt werden, fordern die drei Politiker, 35.000 Menschen pendeln schon jetzt aus dem Landkreis nach München. Ökologischer Wahnsinn.

Auch die Bürger mischten sich in die Diskussion ein: Der Dachauer Anton Speierl warf der Politik vor, „willfährig“ zu tun, was die Wirtschaft fordere. Durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete erhöhe sie selbst „den Druck im Kessel“. Dann ziehe man nämlich neue Arbeitskräfte an, für die man wieder neue Wohnungen brauche.

Der Karlsfelder Dirk Hohensohn wies darauf hin, dass die Flächen endlich seien. Ewig so weitermachen, gehe also nicht. Auch die Wortmeldungen anderer Bürger zeigen, dass viele das Gefühl haben, das Prinzip Wachstum stoße im Landkreis nun an seine Grenzen.

Dachaus Kommunalpolitiker setzen dagegen auf Effizienz. Die Schlagworte lauten: Flächenmanagement, interkommunale Zusammenarbeit, Ausbau von Bus und Bahn, verdichtetes Bauen. „Da braucht es Ideen“, sagte Christmann an die Adresse der Architektenzunft.

Wie sehen also die Lösungen aus? Die Steuerung des Wachstums sei „die zentrale Herausforderung“ für die Kommunalpolitik, sagte Landrat Hansjörg Christmann. Heinz Eichinger, Bürgermeister der 5.000-Einwohner-Gemeinde Vierkirchen, sieht „Herausforderungen auf die Gemeinden zukommen, wie wir sie noch nie hatten“.

Auch war sich das Podium einig, dass Kommunen auf jeden Fall „Wohnungen für alle zur Verfügung stellen“ (Peter Bürgel) müssten. ■

Begrüßung des 4.000sten Mitgliedes

Fürth - Der Mieterverein Fürth verzeichnet seit Jahren einen konstant hohen Mitgliederzuwachs. Im Dezember 2011 begrüßte man mit Natascha Sippel das 4.000ste Mitglied.

Damit, so die Verantwortlichen, hat sich die Mitgliederzahl seit 2003 nahezu verdoppelt. Das Wachstum macht deutlich, dass immer mehr Mieter kompetenten Rat und Unterstützung benötigen. Der Slogan der Organisation „Mieter brauchen Schutz – und das mit Recht“ gelte besonders in Zeiten steigender Mieten und stetig wachsender Nebenkosten.



Alfred Poll, Landesvorsitzender

SPD und Grüne hatten sich im Münchner Kommunalausschuss des Landtags für ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen stark gemacht. Ziel dieses Antrags war es, die angestammte Bevölkerungsstruktur gegen Profitmaximierung Einzelner zu schützen und damit zu verhindern, dass seriöse Vermieter und Investoren durch Spekulanten vom Markt ge-

Landtag lehnt Umwandlungsverbot ab Alfred Poll bedauert die Ignoranz

drängt werden. Dieser Antrag wurde aber von CSU, Freien Wählern und FDP abgelehnt, mit der Begründung, man könne nicht immer Spezialgesetze für München machen.

Ein Münchner Problem? Derzeit sicherlich in erster Linie. Noch. Denn auch Nürnberg spürt den Druck des stetigen Zuzugs und sinkender Neubauzahlen, zwar hat Nürnberg noch keine „Münchner Verhältnisse“, aber die Kosten des Wohnens steigen in der Frankentropole überdurchschnittlich. Der drückend enge Mietmarkt in Erlangen führt bereits jetzt zu Mietpreisen, die sich manch einer kaum noch leisten kann oder will und nach Alternativen sucht – nicht ganz abwegig, dass junge Familien die durch die Bahn gut angeschlossene Stadt Fürth für ihren Lebensmittelpunkt in Erwägung ziehen. Manche Bau-träger heizen mit teuren Modernisierungen und späteren Um-

wandlungen zu Eigentumswohnungen diese Tendenz sogar noch an.

Aus wirtschaftlichen Gründen werden immer mehr Wohnungen zunächst modernisiert, dann in Eigentumswohnungen umgewandelt und teuer verkauft – bevorzugt in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung. Durch die Modernisierungen, die meist einer Umwandlung vorgeschaltet werden, steigen die Mieten derart, dass sie sich viele (dann ehemalige) Bewohner nicht mehr leisten können. Es gibt zwar die Kündigungs-sperrfrist nach Paragraph 577a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) – diese reicht jedoch nicht aus, um die angestammte Wohnbevölkerung in dem jeweiligen Milieu zu halten. Eine weitere Möglichkeit, die Mieter zu schützen, wäre das sogenannte „Umwandlungsverbot“. Das Bundesbaugesetz gibt den Ländern die Ermächtigung, eine

Satzung erlassen zu können, wonach für Grundstücke in Erhaltungssatzungsgebieten die Kommune durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen kann, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (Paragraph 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nur mit Genehmigung der Gemeinde erfolgen darf.

Es ist für die Kommunen ein wichtiges Steuerungselement und für die betroffenen Mieter unabdingbar, da nur so verhindert wird, dass sie legal über den Geldbeutel aus ihrer angestammten Wohnumgebung vertrieben werden.

„Der Bayerische Landtag leistet durch die Ablehnung dieses wichtigen Antrags der Entmietung, Gentrifizierung und dem Aufbrechen gewachsener Bevölkerungsstrukturen Vorschub“, kritisiert Alfred Poll, Landesvorsitzender des DMB-Landesverbandes Bayern, die Ablehnung des Parlaments. Des Weiteren befürchtet er, dass zunehmend gerade in bereits engen Wohnungs- und Immobilienmärkten in Ballungsräumen Luxussanierungen an die Stelle ausgewogener Durchmischung in den Wohnquartieren mit entsprechender Verdrängung treten.

Der DMB-Landesverband Bayern fordert die Staatsregierung weiterhin dringend auf, Umwandlung unter den kommunalen Genehmigungsvorbehalt, wie er vom Bundesgesetzgeber in Paragraph 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB vorgesehen ist, zu stellen.

Es ist bedauerlich, dass die Mehrheit im Landtag keinen Handlungsbedarf sieht und die Bemühungen der Mieterorganisation wie auch der SPD Mitte Dezember zunichtemachte. ■

Wohnungsbaugenehmigungen Bayern 2011

Im Jahr 2011 ist die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Bayern weiter gestiegen. So wurden für rund 52.000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsverfahren abgeschlossen. Das bedeutet eine Zunahme von 23 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Innenminister Joachim Herrmann: „Ich bin sehr zufrieden, dass sich beim Wohnungsbau der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fortsetzt. Und ich hoffe, dass es in den kommenden Jahren so auch weitergeht. Denn gerade in den bayerischen Großstädten wird preisgünstiger Wohnraum mehr und mehr zur Mangelware.“ Der Freistaat werde mit der Wohnraumförderung auch weiterhin hier einen aktiven Beitrag leisten. Während andere Bundesländer die Wohnraumförderung zurückfahren, hält Bayern sie auf hohem Niveau. Herrmann: „Wie im Jahr 2011 stehen uns vorbehaltlich der Zustimmung des Landtags heuer 205 Millionen Euro Haushaltsmittel für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Einen Großteil davon werden wir wieder in den Ballungsraum München lenken, um die dortigen Mietanstiege zu dämpfen.“

Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser stieg im Jahr 2011 um 14,6 Prozent auf 19.734, die Zahl der genehmigten Wohnungen in Zweifamilienhäusern um 6,5 Prozent auf 3.888. Am stärksten ging es mit dem Geschosswohnungsbau aufwärts. So wurden 22.225 Baufreigaben für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erteilt. Das sind 30 Prozent mehr als 2010.

Mit der staatlichen Wohnraumförderung hat der Freistaat im Jahr 2011 den Bau von 1.192 Mietwohnungen und 291 Heimplätzen sowie den Bau oder Kauf von 4.047 Eigenwohnungen gefördert. Außerdem konnten 2.575 Mietwohnungen und Heimplätze mit staatlicher Hilfe modernisiert werden. Herrmann bekräftigte seine Forderung, dass auch der Bund durch bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten seinen Beitrag zur Verstärkung des Wohnungsbaus leisten müsse. Die Staatsregierung habe hierzu bereits im Sommer 2008 einen entsprechenden Gesetzentwurf in den Bundesrat eingebracht. So müsse vor allem die degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau wieder eingeführt werden, verbunden mit flankierenden steuerlichen Maßnahmen zur Förderung der Klimaschutzziele. Hierdurch würde Kapital verstärkt in den Wohnungsbau investiert und umweltschonendes Bauen neue Impulse erhalten.

Wenn der Klempner zweimal klingelt

Auch wenn Sie als Mieter immer sorgsam und schonend mit der gemieteten Wohnung umgehen, kaputt gehen kann immer was. Doch wer ist für die Reparatur zuständig, fragt sich jeder Mieter mindestens einmal im Leben. Grundsätzlich ist die Instandhaltung der Mietsache Aufgabe des Vermieters. Nur er hat nach dem Gesetz den Reparaturauftrag zu erteilen (von Notfällen abgesehen), nur er hat die Rechnung an den Handwerker zu bezahlen. Aber wenn der Vermieter dann den Handwerker schickt, das Problem durch den netten Mann behoben ist, unterzeichnet mancher Mieter dankbar und ohne es zu merken sozusagen einen Scheck an den Vermieter: den Arbeitsbericht oder Regiebericht, wie er alternativ genannt wird.

Denn auch der netteste Vermieter wird auf Basis des Mietvertrags versuchen, sich die Kosten von seinem Mieter bezahlen zu



lassen. In fast allen Mietverträgen ist nämlich eine Kleinreparaturklausel enthalten, die den Mieter verpflichtet, die Kosten für bestimmte Reparaturen zu tragen. Hierzu gehören zum Beispiel Reparaturen an Installationsgegenständen für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen und

manches mehr. Voraussetzung für die Wirksamkeit sind unter anderem die Begrenzung der vom Mieter zu übernehmenden Kosten auf maximal 125 Euro und der Gesamtsumme der jährlichen Reparaturen, auch muss die Reparatur an Einrichtungen entstanden sein, die dem direkten Zugriff des Mieters ausge-

setzt sind, da er auf der Basis solcher Klauseln nur für Abnutzung aufkommen soll.

Wenn die Klausel dementsprechend überhaupt wirksam ist, kommt es darauf an, was genau gemacht wurde und warum, und das steht im Arbeitsbericht. Steht da nur „WC-Spülung repariert, 1 Std.“, ist Ärger unvermeidlich, denn defekte Einlaufventile, verkalkte Schwimmer und spröde Dichtungen muss der Vermieter zahlen, der Mieter allenfalls gebrochene Spültasten.

Also sollte der Mieter darauf achten, was der Handwerker macht und ob alles genau im Arbeitsbericht steht, auch der Grund für den Defekt muss vermerkt sein. Vor der Unterschrift sollte man diese Punkte gegebenenfalls ergänzen lassen, um später Kosten zu sparen, und immer eine Durchschrift des Arbeitsberichts verlangen.

Tipp: Viele dieser Klauseln sind gar nicht wirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Daher lassen Sie die Klausel vor dem Griff in den Geldbeutel lieber einmal vom Mieterverein prüfen. ■

„DER VORSTAND HAT DAS WORT“

Liebe Leserin, lieber Leser,

wie Sie der Presse entnehmen konnten, geht das Ringen um den Kauf der Anteile an der GBW AG in eine neue Runde.

Sicherheit und Stabilität würde es den Mietern geben, wenn der Freistaat die Wohnungen selbst erwerben würde. Dies wurde bislang von Finanzminister Markus Söder unter Verweis auf ein angebliches Verbot der EU-Kommission strikt abgelehnt. Auf Bitten des DMB-Landesverbandes Bayern stellten EU-Abgeordnete die Frage bei der EU-Kommission, ob die EU-Kommission tatsächlich ein derartiges Verbot ausgesprochen habe beziehungsweise ob dies denkbar wäre.

Der Vizepräsident der EU-Kommission, Joaquín Almunia, bestätigte die Vermutung des Landesverbandes, dass es ein solches ausdrückliches Verbot nicht gibt.

Diesen gescheiterten Versuch der Regierung, sich hinter vermeintlichen EU-Vorgaben zu verstecken, nenne ich zumindest „Nebelkerzen werfen“. „Weil man nach krummen Bananen und geraden Gurken der EU offenbar alles zutraut, wird der EU einmal mehr der Schwarze Peter zugeschoben – in der Hoffnung, dass nie jemand im fernen Brüssel nachfragt.“

Wir fordern weiterhin die Staatsregierung dringend auf, endgültig entsprechend den Möglichkeiten des EU-Rechts selbst tätig zu werden, um den Schutz der Mieter unverzüglich umzusetzen und nicht die Mieter durch langwierige Verhandlungen weiter zu verunsichern.



Helga Hanl, stellvertretende Landesvorsitzende des DMB Bayern

Ihre Helga Hanl

Jahreshauptversammlung

Mieterverein Erding

Der Vorstand des Mietervereins Erding lädt Sie ganz herzlich zur Jahreshauptversammlung am Mittwoch, den **18. April 2012**, um 19.00 Uhr ins Gasthaus Mayr-Wirt, Haager Straße 4 in Erding, ein.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Grußwort des 1. Bürgermeisters, Max Gotz
3. Weitere Grußworte des Landesverbandes und des DMB-Berlin
4. Rechenschaftsbericht des Vorstandes
5. Kassenbericht
6. Bericht der Revisoren
7. Entlastung des Vorstandes
8. Verschiedene Referate zu Wohnungsthemen
9. Ehrungen zum 20-jährigen Bestehen des Mietervereins Erding
10. Verschiedenes und Wünsche

Der Verein hofft, dass viele Mitglieder zu seiner Jahreshauptversammlung kommen und natürlich auch Freunde und Bekannte mitbringen.

Als kleines Geschenk hat jedes Mitglied ein Getränk frei, und eine Kleinigkeit zum Essen steht für Sie auf den Tischen.

Eva Kolenda, 1. Vorsitzende