

Gießen erhält endlich ein Wohnraumversorgungskonzept

Obwohl sich die Verknappung des Wohnungsangebotes in Gießen, vor allem bei kleineren und preiswerten Wohnungen, schon seit dem Jahre 2010 abzeichnete und eine Anhörung der Wohnungsfachverbände und des Mietervereins Gießen dazu am 2. September 2011 das bestätigte, blieb der Magistrat untätig. Seine Vertreter behaupteten noch bis Mitte 2014, die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt sei „weitgehend ausgeglichen“. Es wurde zwar viel neu gebaut, aber es handelt sich dabei weitestgehend um Eigentumswohnungen im hochpreisigen Segment für die Besserverdiener.

Erst auf wiederholtes öffentliches Drängen, vor allem des Mietervereins, setzte sich im Rathaus die Erkenntnis durch, dass sich der Wohnungsmangel in der Stadt verschärft und politisches Handeln notwendig ist. Die Zahl der Einwohner in Gießen steigt, nicht zuletzt auch wegen der boomenden beiden Hochschulen in Gießen. Deshalb ergriff die Oberbürgermeisterin Ende 2014 die Initiative zur Umsetzung des rot-grünen Koalitionsvertrages aus dem Jahre 2011, in dem der Aufbau eines „regionalen Wohnraumversorgungssystems von Stadt und Kreis“ Gießen gefordert wird. Weil der Landkreis nicht kooperationsbereit war, beauftragte man die Bielefelder „Gesellschaft für Organisation und Entscheidung (GOE)“ mit der Erstellung eines Datenreaders für ein rein städtisches Wohnraumversorgungskonzept. Darin wurden eine Vielfalt von Informationen und Daten zu den sozialökonomischen Rahmenbedingungen

in Gießen, etwa Erwerbstätigkeit, Transferleistungsbezieher, der Bevölkerungsentwicklung, der Situation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt und vieles mehr zusammengetragen, woraus eine Prognose zum Wohnungsbedarf entwickelt wurde.

Dieser Datenreader wurde der Fachöffentlichkeit vorgestellt und in mehreren Workshops ausgiebig diskutiert. Dann beauftragte die Stadt das Bochumer „Institut Forschung und Beratung (InWIS)“ mit der Begleitung einer Arbeitsgruppe zur Konkretisierung des Konzepts. In der Arbeitsgruppe waren neben Vertretern der Stadt auch die Wohnungswirtschaft sowie die Repräsentanten der Wohnungsnachfrageseite (Mieterverein und Arbeitskreis der Sozi-

alverbände) vertreten. In mehreren Sitzungen, unterbrochen von zwei Veranstaltungen zur Beteiligung der Fachöffentlichkeit, kristallisierte die Arbeitsgemeinschaft aus den Prognosedaten für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung eine Wohnbedarfsprognose für die nächsten 15 Jahre heraus. Aus der angespannten Wohnungsmarktlage ergibt sich ein Nachholbedarf für insgesamt rund 5.000 neue Wohnungen bis zum Jahre 2030. Für den Bedarf an neuen öffentlich geförderten Wohnungen kommt man auf eine Zahl von 1.000 bis 1.500 bis zum Jahre 2030, weil die Zahl der einkommensschwachen Haushalte aufgrund verschiedener Faktoren (steigende Altersarmut, Flüchtlingszuwanderung, ...) weiter wächst.

Der Mieterverein sieht diese Zahl skeptisch und hält den Bedarf für größer. Schließlich fallen alljährlich weit mehr Sozialwohnungen aus der sozialen Bindung als neue hinzukommen werden. Der Rückgang der preisgebundenen Wohnungen bei dem größten Wohnungsunternehmen in Gießen, der Wohnbau mit ihren 7.100 Wohnungen, zeigt das deutlich. Im Jahre 2000 waren von den gut 7.100 Wohnungen des Unternehmens noch circa 3.800 in der Preisbindung, zurzeit sind es nur noch 1.887. In fünf Jahren werden es nicht mehr die Hälfte davon sein. Es bleibt abzuwarten, ob der neue Magistrat die Empfehlungen zügig in konkrete Politik umsetzt und endlich mit dem Bau neuer Sozialwohnungen in größerer Zahl begonnen wird. ■

Immer mehr wollen Carsharing

Carsharing wird in Deutschland immer beliebter. Zu Beginn des Jahres 2007 gab es schon weit mehr als 1.700.000 registrierte Kunden. Im Vergleich zum Vorjahr sind dies 36 Prozent mehr. Die Angebote zu einer gemeinschaftlichen Fahrzeugnutzung ersetzen nicht nur in innerstädtischen Wohngebieten viele private PKWs. In diesen Wohngebieten kann durch ein einziges Carsharing-Auto die Nutzung von rund 20 privaten Fahrzeugen ersetzt werden.

Der größte Teil der neuen Kunden hat sich bei stationsunabhängigen Anbietern angemeldet. Die Nutzer stiegen hier auf knapp 1.300.000 und damit um

mehr als 50 Prozent an. Aber auch bei den stationsbasierten Anbietern stieg die Anzahl der Nutzer auf 455.000 um rund 5,8 Prozent. Worauf dieses unterschiedliche Kundenwachstum zurückzuführen ist, lässt sich mit der unterschiedlichen Sichtbarkeit der Autos erklären. Während zum Beispiel die stationsunabhängigen Fahrzeuge zu 100 Prozent auf der Straße stehen, sind die Autos stationsbasierter Anbieter nur zu einem Bruchteil auf der Straße wahrnehmbar.

Damit noch mehr Menschen auf die verkehrsentlastende Wirkung der Carsharing-Modelle zurückgreifen können, ist es wichtig, die PKWs im Straßenverkehr

sichtbar zu machen. Das Carsharing-Gesetz der Bundesregierung, welches derzeit im Bundestag beraten wird, könnte hier einen Beitrag zur Lösung leisten. Vorgesehen ist, dass die Kommunen den Anbietern zukünftig feste Stellplätze an der Straße zuweisen können.

Carsharing-Angebote werden besonders gerne von Mietern in Innenstadtlagen genutzt, insbesondere dort, wo der Parkraum knapp ist. Aber auch Studenten, ältere Menschen und andere Bevölkerungsgruppen, die nur hin und wieder ein Auto benötigen, melden sich zunehmend bei Carsharing-Anbietern an. Auf Dauer ist dies günstiger als ein eigenes Auto. ■

Mieter sollten wissen, dass in vielen Ballungszentren in Deutschland zum 29. März 2017 das neue DVB-T2 HD das bisher bestehende terrestrische Antennenfernsehen DVB-T abgelöst hat. Zunächst wurden ab März die großen Städte und Ballungszentren in Deutschland umgestellt, später dann die kleineren Städte und Mittelzentren, wo die Umstellung voraussichtlich ab Ende 2017 bis Mitte 2019 erfolgen wird.

Öffentlich-rechtliche und private Rundfunksender werden zukünftig ihre Programme über das Antennenfernsehen nur noch in der hochauflösenden HD-Qualität übertragen. Gleichzeitig sollen die bisherigen DVB-T-Signale in digitaler Standardqualität (SD) abgestellt werden. Die Umstellung soll mit rund 40 öffentlich-rechtlichen und privaten Programmen in Full HD starten.

Entspannt zurücklehnen können sich alle Kabel- und Satellitennutzer. Für diese Fernsehkonsumenten wird sich zukünftig nichts ändern. Es gibt nur eine einzige Ausnahme: Bei Ge-

DVB-T1 geht – DVB-T2 HD kommt

meinschaftsempfang wird das derzeitige DVB-T-Signal noch genutzt werden. In diesem Falle ist dringend zu prüfen, ob auf eine andere Signalart umgestellt werden kann. Es besteht auch die Möglichkeit, dass Fernsehnutzer die neue individuelle Set-Top-Box für den DVB-T2-HD-Empfang anschaffen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass Nutzer des Antennenfernsehens künftig genauso wie Satellitenkunden für private HD-Programme zur Kasse gebeten werden.

Unmittelbar betroffen sind die Mieter, die derzeit das Antennenfernsehen nutzen. Alle Kabel- und Satellitenkunden sowie alle Nutzer, die das Fernsehen über Internet-IPTV oder per DSL empfangen, sind nicht betroffen. Das gilt normalerweise auch für die Nutzer einer Gemeinschafts-

fangsanlage. Hier gibt es nur eine Ausnahme: wenn für den Gemeinschaftsempfang das derzeitige DVB-T-Signal genutzt wird. Zukünftig bleiben die öffentlich-rechtlichen Programme über das Antennenfernsehen weiter unverschlüsselt und kostenlos empfangbar. Programme privater Anbieter mit verschlüsselten werbefinanzierten Programmen, zum Beispiel die RTL-Gruppe und ProSiebenSat1, können nur noch mit Zusatzkosten gesehen werden. Die bisherigen DVB-T-Empfangsgeräte können nicht einmal weiterbenutzt werden. Die meisten Haushalte werden daher neue individuelle Empfangsgeräte anschaffen müssen. Dies liegt darin begründet, dass der neue Standard eine neue Empfangstechnik benötigt. Entscheidende Voraussetzung ist,

dass das Empfangsgerät das sogenannte videocodierte Verfahren HEVC unterstützt. Prüfen lassen sollte man auf alle Fälle auch, ob kürzlich neu angeschaffte Geräte weiterhin einsetzbar sind. Altgeräte sind in der Regel nicht mehr nutzbar. Bisherige Antennen können weiterverwendet werden.

Alle Fernseher und Receiver, die über das grüne DVB-T2-HD-Logo verfügen, empfangen die unverschlüsselten Angebote kostenfrei. Für den Empfang weiterer verschlüsselter Programmangebote ist ein zusätzliches Modul erforderlich. Informationen finden Sie auch unter: www.tv-plattform.de

Leider ist das neue DVB-T2-HD-Fernsehen in Deutschland noch nicht flächendeckend verfügbar. Bundesweit gibt es viele schwarze Flecken. So werden zum Beispiel in einigen ländlichen Regionen nur öffentlich-rechtliche Programme über Antenne angeboten. Die bundesweite Empfangskarte ist unter www.dvbt2hd.de abrufbar, hier sind auch weitere Informationen zu erhalten. ■

Fehlerhafte Mieterhöhungen: Fallen für Mieter

Frankfurt - Dem DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main liegen erneut zahlreiche Fälle von falsch begründeten Mieterhöhungen der bundesweit tätigen Immobilienverwaltung CAPERA vor. „Bereits im Jahr 2016 versendete die CAPERA in großem Umfang Mieterhöhungsverlangen ohne Einordnung in den Frankfurter Mietspiegel, die damit gesetzeswidrig waren. In vielen uns zur Prüfung vorgelegten Fällen hat die CAPERA aktuell Mieterhöhungsverlangen gestellt, die nur auf den ersten Blick den Anschein einer ordnungsgemäßen Berechnung der Miethöhe erwecken. Die Immobilienverwaltung nennt zwar einen Betrag als ortsübliche Ver-

gleichsmiete, legt aber nicht offen, wie sich dieser Betrag zusammensetzt“, erklärt Rolf Janßen, Geschäftsführer des DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main.

Wenn, wie in Frankfurt, ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, muss eine Einordnung in den aktuellen Mietspiegel erfolgen. Dazu wird die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet. Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus der Basis-Nettomiete, deren Wert anhand der Wohnungsgröße und dem Baualter der konkreten Wohnung berechnet wird. Dazu kommen noch Zu- und Abschläge, je nach Ausstattung und Lage der Wohnung. Mehr als die ortsübliche Ver-

gleichsmiete darf der Vermieter nicht verlangen. Zudem darf die neue Miete in Frankfurt nicht mehr als 15 Prozent über der Miete liegen, die der Mieter vor drei Jahren gezahlt hat.

„Bei Einordnung in den Mietspiegel stellte sich in fast allen Fällen heraus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht nur deutlich unter der von der CAPERA angegebenen lag, sondern dass die Mieter bereits jetzt eine Miete zahlen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Zudem werden Zuschläge für Ausstattung berechnet, die der aktuelle Mietspiegel nicht vorsieht, zum Beispiel für Kunststofffenster. Es erfolgt lediglich eine Pseudoeinordnung in den

Mietspiegel, die für Mieter nur schlecht zu erkennen ist. Daher ist zu befürchten, dass viele Mieter solchen Mieterhöhungsverlangen zustimmen, obwohl sie hierzu nicht verpflichtet wären“, kritisiert Janßen.

Der DMB Mieterschutzverein Frankfurt warnt davor, einem Mieterhöhungsverlangen vorschnell zuzustimmen. Haben die Mieter die Mieterhöhung einmal akzeptiert, können selbst im Falle einer Unrechtmäßigkeit keine Ansprüche mehr erhoben werden. ■

DMB-Landesverband Hessen e. V., Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/41 14 05-0.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–18:
Eva-Maria Winkelmann, Wiesbaden

1.500 Euro Mieterhöhung durch Modernisierung

Frankfurt - Immer wieder liegen dem DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main Fälle von extremen Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen vor. Besonders hart betroffen sind derzeit Mieter einer Liegenschaft im Frankfurter Holzhausenviertel. Der Vermieter hat monatliche Mieterhöhungen von rund 1.500 Euro durch Modernisierungsmaßnahmen angekündigt. Die Miete würde dadurch auf weit über 2.000 Euro steigen und sich damit praktisch verdreifachen. „Der Vermieter macht es sich zunutze, dass das Gesetz derartigen Mieterhöhungen bislang keinen Riegel vorschreibt“, ärgert sich Rolf Janßen, Geschäftsführer des DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main. Die vorliegenden Fälle verdeutlichen auf besonders drastische Weise, welche dramatischen Konsequenzen die Untätigkeit der Politik bei der Umsetzung der

zweiten Mietrechtsnovelle für die Mieter hat. Die Reformvorschläge von Justizminister Heiko Maas sehen eine deutliche Senkung der Modernisierungsumlage sowie die Einführung von Obergrenzen für Mieterhöhungen nach Modernisierung vor. Derzeit darf der Vermieter bei einer Modernisierung elf Prozent der anteiligen Kosten der Baumaßnahme auf die Jahresmiete aufschlagen. Eine Kappungsgrenze oder eine Begrenzung der Miethöhe durch den Mietspiegel gibt es bei Modernisierungsmieterhöhungen nicht.

„Vielen Mietern bleibt bei derartigen Mieterhöhungsankündigungen nur der Auszug aus ihrer Wohnung. Es erscheint unbegreiflich, dass angesichts dieser mietrechtlichen Missstände die Politik sich nicht dafür entscheiden kann, Mieter vor solchen Mieterhöhungen zu schützen“, so Janßen. ■

Recht auf Wohnen in die Landesverfassung aufnehmen

Mitte Februar 2017 nahm der Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen, Wolfgang Hessenauer, einen wichtigen Termin im Hessischen Landtag wahr.

Im Rahmen der Verhandlungen über eine Änderung der Landesverfassung warb Hessenauer dafür, das Recht auf bezahlbaren Wohnraum in die hessische Verfassung aufzunehmen. „Wohnen ist ein Grundbedürfnis, ohne welches gesellschaftliches Leben und familiärer Zusammenhalt nicht stattfinden können“, so Hessenauer bei der Anhörung des Verfassungskonvents im Landtag. Hessenauer wies unter anderem darauf hin, dass das Fehlen von Wohnungen und angemessenen Wohnmöglichkeiten nicht nur lebensbedrohlich sein kann, sondern auch sonst viele Probleme mit sich bringt. Mit seiner überzeugenden Argumentation brachte Hessenauer die Abgeordneten von SPD und Linken hinter sich. Beide Fraktionen möchten, dass ein neuer Artikel in die Landesverfassung eingeführt wird. Dabei möchte die Fraktion der Linken das Thema „Wohnen“ als Grundrecht verankern, während die SPD es als sogenanntes Staatsziel in die Verfassung einbringen möchte.

Nun bleibt abzuwarten, ob auch die anderen Parteien den Argumenten unseres Verbands folgen werden. Eine Aufnahme in die Verfassung wäre nicht nur eine grundsätzliche Aufwertung des Themas Wohnen, sondern auch eine Verpflichtung für das Land, ausreichend Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Mieterverein Gießen

Jahreshauptversammlung

Hiermit lädt Sie der Mieterverein Gießen herzlich zu seiner Jahreshauptversammlung ein, die am Samstag, den **22. April 2017**, um 14.30 Uhr in der Kongresshalle Gießen (Kerkradezimmer) stattfindet.

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Mitgliederehrung
3. Vortrag von Dipl.-Ing. Eva Koch (Energieberaterin der Verbraucherzentrale Hessen): „Was sagt mir der Energieausweis? Wie kann ich im Haushalt Energie sparen?“
4. Wahl eines Versammlungsleiters
5. Rechenschaftsberichte für 2015 und 2016
 - Geschäftsbericht
 - Kassenbericht
 - Kassenprüfbericht
 - Aussprache über die Berichte
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen
 - Wahl des 1. Vorsitzenden
 - Wahl der beiden stellvertretenden Vorsitzenden
 - Wahl der vier Beisitzer zum Vorstand
8. Wahl der beiden Kassenprüfer
9. Satzungsänderung (Text der Änderung in der Geschäftsstelle und auf der Homepage www.mieterverein-giessen.de einsehbar)
10. Widerspruch eines Mitgliedes gegen den Ausschluss aus dem Mieterverein
11. Mieter fragen – wir antworten!

Anträge zur Hauptversammlung müssen gemäß Paragraph 7 der Vereinssatzung sechs Tage vor der Versammlung schriftlich in der Geschäftsstelle eingegangen sein.

Stefan Kaisers, Vorsitzender

Kein Haustürschlüssel für Vermieter

Frankfurt - Vermieter dürfen keine Wohnungsschlüssel für „alle Fälle“ zurückbehalten, es sei denn, der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden. Dies gilt auch für den Fall, dass ein Vermieter sein Haus komplett an den Mieter vermietet hat und selbst dann, wenn sich auf dem Dachboden noch Gegenstände von ihm befinden. In einem kürzlich durch das Amtsgericht Frankfurt entschiedenen Rechtsstreit gab das Gericht der Klage des Mieters gegen den Hauseigentümer auf Herausgabe des „Notfallschlüssels“ statt.

Im vorliegenden Fall hatte der

Vermieter einen der drei vorhandenen Schlüssel für sich behalten wollen, damit er „in Not-situationen“ in die Wohnung, ein „Haus im Haus“, gelangen und auch ihm gehörende Gegenstände auf dem Dachboden holen könne. Nach Ansicht des Gerichts stehen die Haustürschlüssel aber alleine den jeweiligen Mietern zu. Andere Regelungen müssen stets freiwillig getroffen werden. Dabei müsse jedoch klar sein, dass das Überlassen eines Haus- oder Wohnungsschlüssels für Notfälle an den Vermieter aber „jederzeit widerruflich“ sei (Az: 33 C 1156/16). ■