

„Ihre Grüne Insel in der Stadt – der Oppenheimer Park“. Mit diesen blumigen Worten wurden im August die Mieter in den Blocks der Oppenheimer Straße 1 bis 7 und 9 bis 19 mit salbungsvollen Worten darauf eingestimmt, was sich die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Bauverein AG unter „ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiger Stadtentwicklung“ vorstellt.

### Mieterverdrängung in Kauf genommen

Die alteingesessenen Mieter sollen einer kaufkräftigen Mieter- und Käuferschicht Platz machen, damit es ausreichend in den Kassen klingelt. Bereits drei Wochen später holten die ersten Mieter ihre Kündigung aus dem Briefkasten. Begründung: Sie verhinderten eine angemessene wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaft. Auf fünf Seiten wird den Mietern dargelegt, warum allein sie Schuld daran seien, dass die Wohnungsbaugesellschaft keine ausreichend hohen Renditen erwirtschaften kann. Keine Rede von jahrzehntealten Instandhaltungsrückständen, kein Hinweis darauf, dass die über Jahrzehnte gezahlten Mieten jedenfalls nicht in die Erhaltung der Gebäude investiert wurden.

### Die Postsiedlung – ein Beispiel für verfehlte Wohnungspolitik

Seit Jahren sind die Mieter der sogenannten Postsiedlung Opfer der Sanierungspolitik des städtischen Wohnungsbaunternehmens. Schlechte Informationspolitik und Druck auf die zum Teil betagten Mieter führen zu Verunsicherung und Unruhe. Die neue Kündigungspolitik der Bauverein AG scheint die schlimmsten Befürchtungen zu bestätigen.

Geplant sind der Abriss der Wohnblocks sowie die anschließende Errichtung von Reihen- und Mehrfamilienhäu-

# Bauverein kündigt Mietern in der Oppenheimer Straße



sern, die laut Kündigung allerdings zum Verkauf gedacht sind. Eine arrogante Vorgehensweise, die das soziale Mietrecht verhöhnt.

### Arroganz der Macht

Die bisherige Rechtslage bietet keine Möglichkeit, Mieter zu vertreiben, damit gewinnbringend neue Reihenhäuser und Wohnungen verkauft werden können. Noch bestätigt das Grundgesetz die Sozialpflichtigkeit des Grundstückseigentums gemäß Artikel 14 Absatz 2 und noch bewertet das Bundesverfassungsgericht das Besitzrecht des Mieters an seiner gemieteten Wohnung als eigentumsähnliches Recht im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 1. Natürlich wird die Bauverein AG nicht müde, den Mietern großzügig die neuen Wohnungen zum Kauf anzubieten. Es ist diese Art Zynismus, die viele Mieter am meisten schmerzt und in die Resignation treibt. Mieten von fast zehn Euro, wie

sie für die bereits sanierten Wohnungen in der Postsiedlung gefordert werden, können die meisten Mieter nicht bezahlen. An einen Kauf ist überhaupt nicht zu denken.

### Kein Grund zur Resignation

Dabei bieten die Kündigungen gar keinen Anlass zur Resignation. Viele der angeführten Gründe lassen sich schnell als unwahr entlarven. So wird darauf hingewiesen, die Wohnungen müssten abgerissen werden, weil ihre Räume extrem klein seien. Dies trifft auf die meisten betroffenen Wohnungen definitiv nicht zu. Behauptet wird auch, die Wohnungen seien bereits seit längerer Zeit nicht mehr vermietbar, was angesichts der Tatsache, dass der Darmstädter Wohnungsmarkt einen eklatanten Bedarf an preiswertem Wohnungswohnraum aufweist, unglauwbü-

ndig ist. Ganz im Gegenteil werden bereits seit Jahren Wohnungen in

der betroffenen Siedlung mit befristeten Mietverträgen nur noch für kurze Zeiträume vermietet. Der zu findende Wohnungsleerstand ist absichtlich provoziert. Über die Behauptung, in den betroffenen Wohnungen sei nur eine Grundmiete von 2,75 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu erzielen, werden die meisten Mieter nur müde lächeln, sind die Mieten doch von der Bauverein AG in den letzten Jahren trotz ständiger Abrissgerüchte immer wieder aktuell auf die Mietspiegelwerte hochgetrieben worden. Die angebliche Vermietung als Verlustgeschäft zerplatzt wie eine Seifenblase, wenn man sich die leicht nachprüfbareren Behauptungen genauer ansieht.

Die Mieter sollten sich also nicht entmutigen lassen und ihre Rechte wahrnehmen. ■

*Der Mieterbund Darmstadt wünscht Ihnen und Ihren Familien ein angenehmes Weihnachtsfest und einen schönen Start ins Jahr 2011. Herzlichen Dank für Ihre treue Verbundenheit zu seiner Arbeit.*



■ Die Fastnachter waren schneller: Die Mitgliederversammlung des Mieterbundes Darmstadt im nächsten Jahr muss von ihrem gewohnten Platz Ende Februar leider vorverlegt werden, denn der Tagungsort am Faschingsamstag war bereits belegt. Die Versammlung wird deshalb vorverlegt auf den **5. Februar 2011** ab 15.00 Uhr im Justus-Liebig-Haus in Darmstadt, Große Bachgasse 2.

Zu dieser Versammlung lädt der Verein Sie als Mitglieder sowie alle interessierten Gäste bereits jetzt recht herzlich ein.

#### TAGESORDNUNG

1. Begrüßung durch die Vereinsvorsitzenden
2. Gastvortrag „Wer bezahlt den Klimaschutz?“ von Nikolas Müller, TU Darmstadt  
Kaffee- und Diskussionspause
3. Geschäfts- und Kassenbericht
4. Bericht der Kassenprüfer

## Mitgliederversammlung am 5. Februar 2011 „Wer bezahlt den Klimaschutz?“

5. Entlastung des Vorstandes

6. Anträge und Aussprache

Wie immer lädt der Verein Sie in der Pause zu Kaffee und Kuchen ein.

Der Verein hat wieder versucht, ein allgemein interessierendes Vortragsthema für den ersten Teil der Veranstaltung ab 15.00 Uhr zu finden.

Das allgegenwärtige Thema Klimaschutz im Wohnungsbau soll in diesem Jahr unter dem Motto „Wer bezahlt den Klimaschutz?“ beleuchtet werden. Als Referent konnte Nikolas Müller von der TU Darmstadt gewonnen werden, der die wichtigsten Ergebnisse einer Studie zum Thema „Wer bezahlt den Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft“ referieren wird.

Bereits jetzt müssen viele Mieter leidvoll erfahren, dass Mieterhöhungen wegen wärmetechnischer Modernisierungsmaßnahmen die Kosten der tatsächlichen Energieersparnis regelmäßig deutlich übersteigen. Dieses Ergebnis wurde jetzt durch die Studie der TU Darmstadt bestätigt und wirft natürlich zwangsläufig die Frage auf, wer eigentlich den Klimaschutz im Gebäudebestand künftig bezahlen soll. Während die Bundesregierung drastische Einschnitte in das Mietrecht plant, um weitreichende Mieterhöhungsmöglichkeiten bei derartigen Modernisierungen

zu schaffen, hat eine von der Bundesregierung eingerichtete Kommission, die von Professor Dr. Andreas Pfnür von der TU Darmstadt wissenschaftlich begleitet worden ist, festgestellt, dass zukünftig die Finanzierbarkeit von Klimaschutzinvestitionen zum zentralen Thema wird. Die sozialpolitische Dimension wird innerhalb der Klimaschutzdebatte nach wie vor verkannt und in politischen Entscheidungsprozessen nicht berücksichtigt. Zu diesem Ergebnis kommt auch die Studie, die Nikolas Müller vorstellen wird. Umso wichtiger ist es, dass sich der Deutsche Mieterbund deutlich in dieser Hinsicht positioniert. Wir dürfen gespannt sein auf die Ausführungen des Referenten.

**Achtung:** Terminverlegung der Mitgliederversammlung 2011 auf den 5. Februar.

# DMB-Landesverband Hessen bittet um Ihre Mitarbeit

**Liebe Mitglieder,**  
in der Mieterzeitung 4/2007 – Ausgabe Hessen – berichteten wir über das Ergebnis der Mitgliederbefragung, die zu Beginn des Jahres 2007 die forum! Marktforschung GmbH, Mainz, im Auftrag des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen durchgeführt hat. Eine kurze Zusammenfassung finden Sie auch auf unserer Homepage unter [www.mieterbund-hessen.de/content\\_501.html](http://www.mieterbund-hessen.de/content_501.html). Zwar bescheinigten die Mitglieder dem DMB und seinen Mitgliedsvereinen eine durchweg gute Arbeit und ein gutes Image. Doch ist bekanntlich nichts so gut, als dass es

nicht noch besser werden könnte. Deshalb hat sich auf Verbandsebene eine Projektgruppe aus haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeitern gebildet, die das Projekt „DMB Hessen 2011“ ins Leben gerufen hat. Oberstes Ziel dieses Projektes ist es, die Mitgliederbindung an den DMB weiter zu verbessern und damit die Mieterorganisation zu stärken. Im Jahr 2011 wollen wir durch eine erneute Mitgliederbefragung prüfen, ob und inwieweit die bisher getroffenen Maßnahmen die Bindung der Mitglieder an den DMB erhöht hat. Hierzu wird Sie voraussichtlich in den ersten Wochen des neuen Jahres eine Mit-

arbeiterin/ein Mitarbeiter des von uns beauftragten Mainzer Marktforschungsunternehmens forum! GmbH telefonisch kontaktieren, um Ihnen einige Fragen zu stellen. Sofern Sie also einen Anruf erhalten, nutzen Sie diese Gelegenheit, und sagen Sie uns bitte Ihre Meinung – offen und ehrlich. Denn auch wir möchten uns stetig weiterentwickeln und verbessern – und zwar immer im Sinne

unserer Mitglieder!  
Darüber hinaus bitten wir Sie darum, uns zu den unten genannten Handlungsfeldern Ihre Wünsche und Verbesserungsvorschläge mitzuteilen. Helfen Sie bitte mit, dass das Projekt ein Erfolg wird.

**Ihr Jost Hemming**  
Verbandsdirektor des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen



Bitte abtrennen und einsenden an:

**Deutscher Mieterbund – Landesverband Hessen, Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, per Telefax: 06 11/41 14 05 29 oder per E-Mail: [info@mieterbund-hessen.de](mailto:info@mieterbund-hessen.de)**

Vorschläge für die Verbesserung der Arbeit der Mietervereine in folgenden Handlungsfeldern:

a) Wie können/sollen Mietervereine ihre Zukunftsfähigkeit, ihre Vertrauenswürdigkeit und Kompetenz weiter verbessern?

---



---

b) Welche Maßnahmen können/sollen ergriffen werden, um den Bereich der „Beratung“, also das Kerngeschäft der täglichen Mietervereinsarbeit, weiter zu verbessern?

---



---

c) Welche Maßnahmen können/sollen ergriffen werden, um das Erscheinungsbild und/oder die Außendarstellung des Mietervereins vor Ort weiter zu verbessern?

---



---



Bei der letzten Mitgliederbefragung hatten Sie dem Mieterbund Darmstadt in jeder Hinsicht ein gutes Zeugnis ausgestellt. Die Mitglieder bewerteten sowohl die

Rechtsberatung in der Geschäftsstelle wie auch die wohnungspolitische Interessenarbeit des Vereins insgesamt mit Höchstnoten und brachten den Verein damit in eine Spitzenposition unter den hessischen Mietervereinen.

Seither hat der Verein weiter zielstrebig versucht, seine Arbeit voranzubringen und hofft, dass sich diese Bemühungen in einem guten Ergebnis bei der neuen Befragung 2011 abzeichnen werden.