

Gießen - „Die Wärmedämmung von Häusern erscheint angesichts sich rasch verteuender Energiepreise und aus Gründen des Klimaschutzes für viele eine sinnvolle und richtige Sache. Doch betroffene Mieter sehen das inzwischen ganz anders. Sie haben schmerzlich erfahren müssen, dass sie allein dafür die Rechnung bezahlen müssen: Letztlich sind nur die Vermieter, die Baustoff-Industrie und die Handwerker die Gewinner“, sagt der Vorsitzende des Mietervereins Gießen, Stefan Kaisers. Warmmietpreise von 7,85 Euro, das bedeutet Gesamtmieten von über neun Euro für Wohnungen im Passivhaus-Standard bei der Wohnbau in Gießen, seien nicht akzeptabel. Dies führe in wachsendem Umfang zur Mieterverdrängung, weil Bezieher niedriger Einkommen oder staatlicher Leistungen solche Belastungen nicht tragen können. Kaisers verlangt eine gerechte Kostenverteilung bei der energetischen Modernisierung: Je ein Drittel sollten Mieter, Vermieter und der Staat tragen.

Rechtlich gelte eine energetische Sanierung als Wohnwertverbesserung. Der Vermieter dürfe deshalb elf Prozent der entstehenden Kosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Bei vielen Modernisierungen würden aber nicht nur Einzelmaßnahmen ergriffen, wie etwa der Austausch der Heizungsanlage, sondern gleich das volle Programm nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung, also Fassaden-, Keller- und Deckendämmung, Austausch der Fenster und anderes mehr. Deshalb komme es nicht selten zu Mietsteigerungen von bis zu 30 Prozent. Grund dafür sei auch, dass die Bundesregierung die Förderung solcher Energiesparmaßnahmen zwischenzeitlich stark zurückgefahren habe.

„Ohne Anrechnung der Fördermittel bleiben nahezu die gesamten Kosten für die Modernisierung an den Mietern hängen,



Foto: BilderBox

Mieter bei energetischer Sanierung im Zangengriff

während die Vermieter lediglich die Finanzierungskosten tragen müssen“, so Kaisers. „Der Mieterbund hatte von Beginn der energetischen Sanierung an die sogenannte ‚Warmmietenneutralität‘ verlangt. Das bedeutet, die Kaltmiete soll nur in dem Umfang steigen, in dem die Heizkosten wegen der Sanierung sinken. Davon ist leider längst keine Rede mehr.“

Der Mietervereinsvorsitzende bezweifelt auch den konkreten Nutzen der meisten energetischen Sanierungen. Vielfach würden Vermieter in ihren Modernisierungsankündigungen mit den vom Energieberater berechneten Verbesserungen der Dämmwerte operieren. Darin werde dann eine Energieeinsparung 1:1 in Aussicht gestellt. Ein zum Beispiel um mindestens 22 Prozent verbesserter Fassaden-Dämmwert werde zur nachhaltigen Energieeinsparung von mehr als 22 Prozent führen, heißt es etwa. In Wirklichkeit stelle sich dann heraus, dass die Heizenergieersparnis nicht selten nur zehn Prozent der Mieterhöhungen betrage.

Der Mietervereinsvorsitzende weist darauf hin: „Bundesweit fallen die Mieterhöhungen im Schnitt zwei- bis dreimal höher aus als die Heizkosteneinsparungen. Man kann als Faustregel sagen: Bei einer 80 Quadratmeter

großen Wohnung, die in ihrem Energieverbrauch von rund 200 auf 100 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr reduziert werden soll, kostet das rund 20.000 Euro. Nach Umlage von elf Prozent der Kosten auf die Jahresmiete führt das zu einer Mieterhöhung von 183,33 Euro im Monat. Über Heizkosteneinsparungen inklusive Warmwasser lassen sich aber höchstens 45 bis 50 Euro monatlich sparen.“ Hinzu komme noch verschärfend, dass die Mieter nach dem Inkrafttreten der von der Bundesregierung geplanten Mietrechtsänderungen zukünftig dazu verpflichtet würden, in den ersten drei Monaten der Sanierungsmaßnahmen keine Mietminderung vorzunehmen. „Lärm, Staub, ein Gerüst vor dem Fenster sowie die abgestellte Wasser- und Heizversorgung müssen die Mieter dann klaglos hinnehmen. Das ist ein frontaler Angriff auf das Grundrecht der Verbraucher“, kritisiert Kaisers.

Beim Mieterverein verlangt man mehr Ehrlichkeit in der Kosten-Nutzen-Diskussion der energetischen Sanierungen. ■

Mieterbund Friedberg und Wetteraukreis

Friedberg - Der Mieterbund Friedberg und Wetteraukreis möchte seine Mitglieder davon in Kenntnis setzen, dass in der Jahreshauptversammlung am 17. März 2012 gemäß seiner Satzung Paragraph 5 Ziffer 2 der Jahresmitgliedsbeitrag ab dem 1. Januar

2013 von bisher 40 Euro auf nunmehr 44 Euro angehoben wurde. Der Verein bittet Sie, diese Erhöhung bei Ihrer Überweisung zu berücksichtigen. Die letzte Sprechstunde in 2012 findet am 20. Dezember 2012 statt. Ab dem 7. Januar 2013 ist der Verein wieder für Sie da. ■

Weihnachtsgrüße

Wir wünschen allen Mitgliedern ebenso wie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Mietervereine ein frohes Weihnachtsfest sowie Gesundheit, Glück und Erfolg für das Jahr 2013!

Landesregierung privilegiert Eigentümer

Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen hat im Rahmen der Anhörung zum Gesetzentwurf der Landesregierung über die „Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen“ (HessWoFG) aufs Schärfste dagegen protestiert, dass die Bildung von Wohneigentum vorrangig vor dem

Mietwohnungsbau mit öffentlichen Geldern gefördert werden soll. „Damit werden Mieter zu Menschen zweiter Klasse degradiert, und außerdem wird dies der Wohnungsmangellage in den Ballungsräumen und den Universitätsstädten nicht gerecht“, erklärte der Landesvorsitzende des Mieterbundes Hes-

sen, Wolfgang Hessenauer, in Wiesbaden.

„In Hessen fehlt es in erster Linie an preiswerten und bezahlbaren Mietwohnungen“, erklärte Hessenauer unter Hinweis auf die kürzlich veröffentlichten Ergebnisse einer Untersuchung des Pestel-Institutes, wonach in Hessen derzeit rund 277.000

Sozialwohnungen zur Bedarfsdeckung anspruchsberechtigter Haushalte fehlen. Angesichts der durch den demographischen Wandel zunehmend an Bedeutung gewinnenden Herausforderungen sei es zudem erforderlich, Angebote im Bereich des Betreuten Wohnens ausdrücklich in die Ziele einzubeziehen. Ein Vorrang für die Eigentumsförderung würde aber Millionen ältere Menschen ausschließen, da es im Regelfall nicht zumutbar ist, im hohen Alter noch die mit der Bildung von Wohneigentum verbundenen Darlehensrisiken auf sich zu nehmen. Keines der von anderen Bundesländern bisher erlassenen Wohnraumförderungsgesetze sehe eine derartige Privilegierung der Wohnungseigentümer vor. Die CDU/FDP-Regierungskoalition nähe damit einmal mehr den Verdacht, den Immobilieneigentümern in Hessen näherzustehen als den Mieterinnen und Mietern.

Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen begrüßt zwar das Vorhaben, der durch die Föderalismusreform geänderten Gesetzgebungskompetenz Rechnung zu tragen und die Wohnraumförderung in Hessen eigenständig zu regeln. Allerdings dürften die neuen Regelungen nicht den Blick dafür verstellen, dass die besten Förderbestimmungen nichts nutzen, wenn keine ausreichenden Fördermittel bereitgestellt werden. Die derzeit seitens der Landesregierung bereitgestellten Haushaltsmittel seien vollkommen unzureichend. Sie würden der Wohnungsbedarfslage in keiner Weise gerecht.

Bei dem vorgelegten Gesetzentwurf sieht der Mieterbund Hessen noch erheblichen Korrekturbedarf. Insbesondere müsse der Vorrang der Eigentumsförderung aus dem Entwurf gestrichen und klargestellt werden, dass Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau gleichrangig gefördert werden. ■



Foto: BilderBox

Ein pathologischer Fall

Dass Vermieter ihren Mietern nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietkaution nur ungern und zögernd zurückzahlen, ist eine immer wiederkehrende Erfahrung, die Mieterinnen und Mieter machen müssen. Dass es hierüber öfter zum Streit kommt, ist auch nicht ungewöhnlich. Ein schon ans Pathologische grenzender Fall ist allerdings Vermieter Helmut G., der in Wiesbaden und Umgebung eine Vielzahl von Mietshäusern sein Eigen nennt. Ihm ist jedes Mittel recht und keine Forderung zu dreist, um die Rückzahlung der Kaution an seine Mieter zu verweigern.

Einer seiner Mieterinnen präsentierte er kürzlich anstelle der Kautionsrücküberweisung folgende Gegenrechnung: „... diesseitige Forderungen:

1. Ermittlung wegen Ihres verpassten Heizkostenablesetermins und der damit verbundenen Nachablesekosten pauschal: 300 Euro
2. Lektüre Mieterschutzschreiben vom 31. Januar 2011: 50 Euro
3. Diverse Abmahnungen Mietschulden und verpasster Ablesestermin unter dem 3. Februar 2011: 100 Euro
4. Lektüre Mieterschutzschreiben vom 1. März 2011: 50 Euro
5. Abmahnung und Kündigung drei Seiten vom 5. März 2011: 150 Euro
6. Fristlose Kündigung eine Seite vom 30. März 2011: 50 Euro
7. Lektüre Mieterschutzschreiben vom 4. April 2011: 50 Euro
8. Lektüre Mieterschutzschreiben vom 15. April 2011: 50 Euro
9. Klage Räumung pauschal: 1.000 Euro
10. Gerichtskosten zu dto.: 226 Euro
11. Lektüre privates Schreiben vom 15. Juni 2011: ohne Berechnung
12. Mietschulden Mieten April, Mai und Juni 2011: 3 x 500 Euro = 1.500 Euro
13. Abgerechnete Nebenkosten 2011, Nachzahlung: 5,80 Euro“

Dem unbefangenen Betrachter bleibt bei dieser Lektüre sicherlich die Spucke weg. Wer es mit Helmut G. allerdings länger zu tun hat, den wundert auch diese Dreistigkeit nicht. Selbstredend hat die betroffene Mieterin inzwischen Klage beim Amtsgericht eingereicht.

Wenn es eine Liste „schwarzer Vermieterschafe“ gäbe, Helmut G. wäre sicher ein heißer Kandidat dafür.