

Nicht nur auf Bundesebene wird auf Druck der FDP zu Lasten der Mieterinnen und Mieter an der Mietrechtschraube gedreht. Auch die Hessische Landesregierung schreckt nicht vor dem Abbau von Mieterschutzrechten zurück. Seit Januar 2010 gilt in zehn Kommunen des Landes (Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden, Kelsterbach, Rüsselsheim, Kronberg am Taunus, Oberursel, Maintal, Kelkheim und Schwalbach im Taunus) für die Erwerber von umgewandelten Mietwohnungen nur noch eine fünfjährige Kündigungsfrist. Bisher hatte die Landesregierung durch eine entsprechende Verordnung in zwölf hessischen Kommunen die Mieterinnen und Mieter durch eine zehnjährige Kündigungsfrist vor Umwandlungsspekulanten geschützt. Damit wurde die Schutzfrist für die Mieter auf einen Schlag halbiert. Die neue Verordnung, die am 1. Januar 2010 in Kraft trat, ist wiederum auf fünf Jahre befristet und läuft daher am 31. Dezember 2014 aus.

Ende November letzten Jahres hatte der für den Wohnungsbau zuständige Hessische Wirtschaftsminister Dieter Posch den geschäftsführenden Vorstand des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen zu einem Gespräch empfangen. Dabei erläuterte er die Beweggründe der Landesregierung für die Verkürzung der Kündigungs-



Jost Hemming, Direktor des Landesverbandes Hessen, Werner Schmidt, Schatzmeister des Landesverbandes Hessen, Wolfgang Hessenauer, 1. Vorsitzender des Landesverbandes Hessen, Dieter Posch, Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Ingo Groß, stellvertretender Vorsitzender des Landesverbandes Hessen, Erich Allgeier, Mitarbeiter des Ministeriums, und Fritz Pohle, Mitarbeiter des Ministeriums (v. l.)

Landesregierung verschlechtert den Mieterschutz

gungssperfrist. Er verwies zum einen darauf, dass die bundesgesetzliche Regelung generell eine dreijährige Sperrfrist vorsieht und nur in begründeten Ausnahmefällen, in denen die Wohnungsversorgung zu zumutbaren Bedingungen gefährdet ist, die Landesregierungen ermächtigt seien, durch Verordnung eine längere Sperrfrist für Erwer-

ber von umgewandelten Mietwohnungen festzulegen. Die Entwicklung am hessischen Wohnungsmarkt rechtfertige es nicht mehr, an der langen zehnjährigen Kündigungsfrist festzuhalten. Auch die Befragung der einzelnen Kommunen habe keine andere Entscheidung gerechtfertigt.

Seitens des Mieterbundes Hes-

sen wurde die Entscheidung kritisiert. Insbesondere für den Ballungsraum Rhein-Main, in dem sich in letzter Zeit die Wohnraumsituation wieder verschärfe, sei dies das falsche Signal. Mittelfristig müsse befürchtet werden, dass dies die Umwandlungszahlen wieder in die Höhe treibe, was erfahrungsgemäß zur Folge habe, dass die Mieter wieder unter den Druck von Umwandlungsspekulanten geraten. ■

Bonitätsauskünfte nur eingeschränkt zulässig

Häufig holen Vermieter Informationen bei Auskunftgebern über die Bonität von Mietinteressenten ein, bevor sie Wohnraum vermieten. Nun haben die Aufsichtsbehörden für den Datenschutz im nichtöffentlichen Bereich (Düsseldorfer Kreis) am 22. Oktober 2009 einen neuen Beschluss über die Handhabung von Bonitätsauskünften über Mietinteressenten

gefasst. Demnach gelten hierfür künftig folgende Anforderungen:

- Vermieter dürfen erst dann eine Auskunft zu einem Mietinteressenten einholen, wenn der Abschluss des Mietvertrags mit diesem Bewerber nur noch vom positiven Ergebnis einer Bonitätsprüfung abhängt.

- Es dürfen nur Informationen aus öffentlichen Schuldner- und

Insolvenzverzeichnissen sowie sonstige Daten über negatives Zahlungsverhalten übermittelt werden, bei denen offene oder nicht länger als ein Jahr zurückliegende getilgte Forderungen betroffen sind und eine Bagatellgrenze von insgesamt 1.500 Euro überschritten wird.

- Die Übermittlung von Scorewerten an Vermieter ist unzulässig, sofern darin andere als die

oben erwähnten Daten verwendet werden.

- Weitergehende Daten dürfen auch nicht im Wege einer Selbstauskunft oder sonstigen Einwilligung erhoben werden. Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen erwartet, dass sowohl die Auskunftgeber als auch alle Vermieter und Wohnungsunternehmen sich an diese Vorgaben halten. ■

Mieterbund befürchtet neue Wohnungsnot

Trotz Bevölkerungsrückgangs, der in Hessen bereits im letzten Jahr eingesetzt hat, befürchtet man beim Deutschen Mieterbund – Landesverband Hessen in Teilbereichen Hessens, insbesondere den größeren Städten im Rhein-Main-Gebiet, verstärkte Engpässe am Wohnungsmarkt. Der Hessische Mieterbund stützt sich dabei auf die Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030, die das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung beim Institut für Wohnen und Umwelt in Darmstadt in Auftrag gegeben hatte.

Wie der Vorsitzende des Mieterbundes Hessen, Wolfgang Hessenauer, anlässlich des 7. Kasseler Mieterforums zusammen mit Vertretern des Mieterbundes Nordhessen vor der Presse erklärte, müssten im Zeitraum von 2006 bis 2030 in ganz Hessen ungefähr 321.000 Wohnungen gebaut werden, um das im Jahr 2006 erreichte Versorgungsniveau halten zu können. Im Hinblick darauf, dass im Durchschnitt die Wohnungsversorgungsquote in Hessen bei 98,5 Wohnungen pro 100 Haushalte liegt, sei diese Wohnungsbedarfsberechnung allerdings vollkommen unzureichend.

Lege man als Minimalziel den durchschnittlichen Anstieg der Wohnungsversorgungsquote in Hessen im Zeitraum von 1998 bis 2004 zugrunde – in diesem Zeitraum verbesserte sich die Wohnungsversorgungsquote um 0,08 pro Jahr –, errechnet sich daraus ein Wohnungsbedarf für ganz Hessen für den Zeitraum 2006 bis 2030 von etwas mehr als 373.000 Wohnungen. Das sind knapp 16.000 Wohnungen pro Jahr.

Der größte Bedarf wird mit knapp 280.000 Wohnungen für die Gesamtperiode in Südhessen erwartet. Das entspricht einem durchschnittlichen Bedarf pro Jahr von rund 11.500 Wohnungen. Deutlich geringer ist der Wohnungsbedarf in den bei-

den anderen Regierungsbezirken mit durchschnittlich 1.775 Wohnungen pro Jahr in Nordhessen und 2.269 Wohnungen pro Jahr im Regierungsbezirk Gießen.

Entgegen diesem Bedarf ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen dramatisch rückläufig. Während im Zeitraum 2000 bis 2006 im Durchschnitt knapp 19.500 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt wurden, waren es bereits 2006 nur noch 17.353 Wohneinheiten. 2008 wurden gerade mal noch 13.171 Wohnungen errichtet. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen liege also bereits jetzt hessenweit unter dem Wohnungsbedarf, der zur Erhaltung des Status quo erforderlich wäre, erklärten die Mietervertreter in Kassel.

Die zunehmende Verknappung von Wohnraum mache sich bereits jetzt bei den Mietpreisen der Städte des Rhein-Main-Gebietes bemerkbar. Nicht umsonst rangiere Frankfurt am Main mit Neuvermietungsmieten von durchschnittlich elf

Euro pro Quadratmeter bundesweit hinter München auf Platz zwei. Auch Wiesbaden und Darmstadt gehörten mit rund neun Euro pro Quadratmeter zur Spitzengruppe im bundesweiten Mietpreisranking. Und selbst in der Stadt Kassel, wo die Wohnungsversorgungslage im Vergleich zum Rhein-Main-Gebiet sich noch wesentlich besser darstellt, lagen die Neuvermietungsmieten nach dem Empirica-Mietpreisranking im ersten Quartal 2009 über sieben Euro pro Quadratmeter.

Besonders betroffen von dieser Entwicklung seien die mittleren und unteren Einkommenschichten der Bevölkerung. Diese könnten die Mieten in den größeren Städten kaum noch aufbringen. Bei den Wohnungsämtern seien nach wie vor über 40.000 Haushalte hessenweit als wohnungssuchend gemeldet. Gleichzeitig sei die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen in Hessen so niedrig wie nie. Im Jahr 2008 sind nach den Zahlen des zuständigen Ministeri-

ums gerade einmal 542 Mietwohnungen öffentlich gefördert worden. Der Sozialwohnungsbestand bröckle immer weiter ab. Bis 2015 würden rund elf Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen durch Rückzahlung der Darlehen aus den Wohnungsbindungen herausfallen, bis 2020 kommen noch einmal 16 Prozent des Bestandes hinzu. Wenn nichts Nachhaltiges geschehe, werde der Sozialwohnungsbestand bis zum Jahr 2020 auf rund 80.000 Wohnungen zusammenschrumpfen, erklärten die Vertreter des Mieterbundes Hessen.

Alles in allem sei dies vor dem Hintergrund einer steigenden Zahl von bedürftigen Haushalten eine dramatische Entwicklung. Auch in Hessen klaffe die Einkommensschere immer weiter auseinander. Bitter sei die Situation vor allem für die sogenannten Schwellenhaushalte, die gerade über den Einkommensgrenzen für den Bezug von Transferleistungen liegen, die aber besonders hart von steigenden Wohnkosten betroffen sind. Die Hessische Landesregierung sei daher aufgefordert, endlich eine ehrliche Bestandsaufnahme zu machen und den sozialen Wohnungsbau wieder anzukurbeln, allerdings nicht nach dem Prinzip der Gießkanne, sondern ganz gezielt in den besonders angespannten Regionen des Wohnungsmarktes. Nach Auffassung des Mieterbundes ist ein Förderungsvolumen von mindestens 3.000 bis 4.000 öffentlich geförderten Wohnungen jährlich erforderlich, um der Bedürfnislage der Bevölkerung einigermaßen gerecht zu werden. Alles in allem müssten die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, damit die Fertigstellungszahlen wieder auf durchschnittlich 20.000 pro Jahr steigen. ■

Mieterbund Friedberg und Wetteraukreis Jahreshauptversammlung

Der Mieterbund Friedberg und Wetteraukreis lädt seine Mitglieder zur Jahreshauptversammlung am Samstag, den **27. März 2010**, um 14.30 Uhr in das Hotel „Dolce“, Bad Nauheim, Raum: Bad Homburg, Eingang: Elvis-Presley-Platz (Terrassenstraße), ein.

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Geschäftsbericht des Vorsitzenden Michael Klaus
3. Bericht des Schatzmeisters
4. Prüfbericht der Revisoren
5. Aussprache über den Geschäftsbericht und den Bericht des Schatzmeisters
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahl der Revisoren gemäß § 8 Ziffer 5 der Satzung
8. Ehrung langjähriger Mitglieder
9. Behandlung von Anträgen
10. Verschiedenes

Anträge zur Tagesordnung sind nach Paragraph 9 Ziffer 1 der Satzung schriftlich an die Geschäftsstelle des Mieterbundes Friedberg und Wetteraukreis, Kaiserstraße 82, 61169 Friedberg, zu richten.

Michael Klaus, 1. Vorsitzender

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

Mietkaution: Mieterverein kritisiert Vermieter

Gießen - Bei rund zehn Prozent der Rat suchenden Mieter dreht sich die Beratung beim Mieterverein Gießen um die Rückzahlung der Mietkaution, heißt es in einer Presseinformation. Der Vereinsvorsitzende, Stefan Kaisers, übt in dem Zusammenhang Kritik am Verhalten vieler Vermieter. „Wenn jeder fünfte Mieter seine Kautionsgrundlos gar nicht oder nur unvollständig zurückerhält, 30 Prozent der Vermieter das als Mietsicherheit hinterlegte Geld nur mit erheblicher Verzögerung zurückzahlen und sieben Prozent der Vermieter die Kautions nutzen, um ihre Mieter unter Druck zu setzen, sind das klare Rechtsverstöße.“ Die vom Mieterverein genannten Zahlen würden sich mit einer Erhebung des Internet-Portals „Immobilien Scout24“ decken, seien also nicht nur regional zu beobachten.

Die Mietkaution diene dem Vermieter primär als Sicherheit für den Fall, dass der Mieter seinen mietvertraglichen Pflichten nicht nachkomme, insbesondere seine Miete nicht zahle. Beim Auszug des Mieters könne der Vermieter bei Beschädigungen

an der Wohnung oder noch ausstehenden Betriebskostenforderungen zur Deckung seiner Ansprüche auf die Kautions zurückgreifen. Sei das aber alles nicht der Fall, bestehe von Seiten des Vermieters die Verpflichtung zur vollständigen Rückzahlung der Mietsicherheit – spätestens sechs Monate nach dem Auszug des Mieters aus der Wohnung. Sonst drohe dem Vermieter ein Kautionsprozess.

„Verbreitet ist heute die ‚Bankkaution‘, bei der der Betrag auf ein Kautionsparkonto, getrennt vom Vermögen des Vermieters, eingezahlt wird“, so Kaisers. Die Mietvertragsparteien könnten sich auch auf eine besser rentierliche Anlageform verständigen, etwa eine Tagesanleihe des Bundes. Auch eine Bankbürgschaft sei möglich. Von der in jüngster Zeit ins Gespräch gebrachten „Mietkautionsversicherung“ (Wohnbürgschaft) rät der Mieterverein, im Einklang mit den Verbraucherschützern und den Vermietern, ab, da die Policen zu teuer seien. Zudem bestehe das Risiko einer Pleite der Versicherung.

Beim Mieterverein weist man darauf hin, dass viele Mieter an-

gesichts der wirtschaftlichen schwierigen Zeiten Probleme hätten, die aus zwei bis drei Monatskaltmieten bestehende Kautions aufzubringen. „Bei einem neuen Mietverhältnis muss der Mieter die Kautions zahlen, ohne über die Kautions für die vorherige

Wohnung verfügen zu können. Da hilft es dann wenig, wenn die neue Kautions in drei Raten gezahlt werden darf“, so Kaisers. Viele Mieter müssten deshalb ihr Girokonto überziehen, was bei den dort anfallenden Zinsen eine teure Sache sei. ■

918 Euro Durchschnittseinkommen der Wohngeldbezieher

Empfänger von Wohngeld in Hessen haben ein durchschnittliches Haushaltseinkommen von 918 Euro im Monat. Die Spanne reicht dabei von 590 Euro bei Einpersonenhaushalten bis 1.561 Euro bei Haushalten mit sechs oder mehr Personen. Nach Mitteilung des Statistischen Landesamtes in Wiesbaden erhielten die sogenannten reinen Wohngeldhaushalte Ende 2008 durchschnittlich 98 Euro Wohngeld im Monat und damit genauso viel wie

2007. Die Spanne reichte vom Mittelwert 62 Euro für Einpersonenhaushalte bis 399 Euro für Haushalte mit zehn und mehr Personen. In solchen Haushalten haben alle Mitglieder Anspruch auf Wohngeld.

Von den reinen Wohngeldempfängerhaushalten waren 44 Prozent Erwerbstätige. Auf Rentner und Pensionäre entfiel ein Anteil von knapp 43 Prozent. Arbeitslose machten fünf Prozent aus. Neun Prozent waren Studierende oder sonstige Personen. ■

Nächtliches Möbelrücken rechtfertigt fristlose Kündigung

Nächtliches Rücken von Möbeln und ähnliche Störungen rechtfertigen die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses. Das hat das Amtsgericht Frankfurt in einem Anfang November bekanntgewordenen Urteil entschieden. Das Gericht gab der Räumungsklage einer Wohnungsgesellschaft gegen einen Mieter statt (Az: 33 C 4290/07).

Die Familie hatte über einen längeren Zeitraum immer wieder die Geduld ihrer Nachbarn strapaziert. Bis 3.00 Uhr morgens wurden Möbel gerückt und laut-

starke Unterhaltungen geführt. Eine Abmahnung und mehrere Polizeieinsätze brachten keinen Erfolg. Das Gericht sah in dem nächtlichen Lärm eine „nachhaltige Störung des Hausfriedens“, der zu Recht zu der fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses geführt habe. In einem Mehrfamilienhaus sei „ein gewisses Maß an Rücksichtnahme ein absolutes Muss“, so der Richter. Werde die Störung zu einem Dauerzustand, sei dem Vermieter das Abwarten bis zum Ende der regulären Kündigungsfrist unzumutbar. ■

Mieterbund Rüsselsheim Hauptversammlung

Der Mieterbund Rüsselsheim lädt zur Hauptversammlung am Samstag, den **17. April 2010**, um 15.00 Uhr in das Hotel Eichsfeld (Stadthalle), Rheinstraße 7, Rüsselsheim, ein.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Jubilarenehrung
3. Geschäftsberichte 2008 und 2009
4. Kassenberichte 2008 und 2009
5. Kassenprüfberichte
6. Aussprache zu TOP 3 bis 5
7. Entlastung des Vorstandes und Kassenprüfers
8. Anträge*
9. Verschiedenes

Im Anschluss findet ein Dia-Vortrag statt. Thema und Referent standen bei Redaktionsschluss noch nicht fest.

*Gemäß Satzung müssen Anträge bis spätestens zum 9. April 2010 dem Vorstand schriftlich vorliegen.

Hans-Jürgen Birkholz, 1. Vorsitzender
Werner Schmidt, 2. Vorsitzender