

Erster Betriebskostenspiegel für Hessen

„Im Durchschnitt zahlen die Mieter in Hessen für ihre Wohnungen 2,57 Euro pro Quadratmeter im Monat an Betriebskosten“, erklärte der Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen, Wolfgang Hessenauer, anlässlich der Vorstellung des ersten Betriebskostenspiegels für Hessen. Sie zahlen damit 0,13 Euro pro Quadratmeter mehr als im Durchschnitt der gesamten Republik.

„Das bedeutet, Mieter einer 80 Quadratmeter großen Wohnung zahlen im Monat 205,60 Euro für Heizkosten und kalte Nebenkosten, das sind 2 467,20 Euro im Jahr. Damit machen die Betriebskosten im Jahr 2004 36,5 Prozent der Gesamtmietbelastung aus.“

„Die Höhe der kalten, vor allem aber der warmen Betriebskosten wird ein immer wichtigeres Entscheidungskriterium für Mieter bei der Anmietung der Wohnung oder bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses. Ziel des Betriebskostenspiegels ist es des-

halb, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die Millionen Haushalte herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Außerdem soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnungen nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern. Und er soll Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren“, sagte Hessenauer.

Der Betriebskostenspiegel als Transparenzinstrument und Orientierungshilfe gibt für jede Betriebskostenart drei Werte pro Quadratmeter und Monat an: Neben den Durchschnittskosten sind das ein unterer Grenzwert, der mindestens erreicht wird, wenn die Betriebskostenart erhoben wird, und ein oberer Grenzwert, der von Statistikern auch als kritischer Grenzwert bezeichnet wird. Wer hier über diesen Kosten liegt, hat allen

Grund, kritisch bei seinem Vermieter nachzufragen.

„Der erste Betriebskostenspiegel für Hessen bietet im Wesentlichen vier Vorteile“, so das Resümee von Hessenauer.

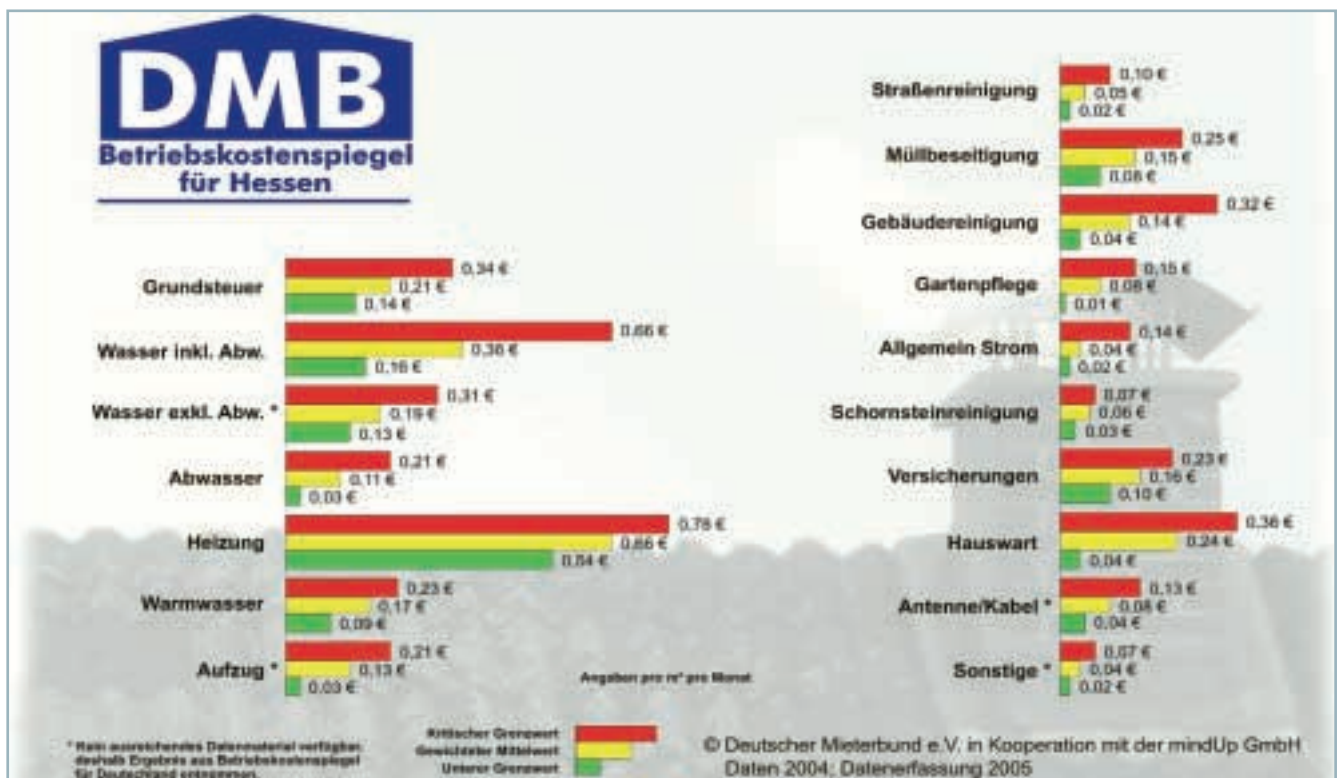
- Mit Hilfe des Betriebskostenspiegels können Mieter überblicken, ob die einzelnen Kosten der Höhe nach plausibel sind.

- Wohnungssuchende können vor Abschluss eines neuen Mietvertrages erkennen, ob die vorgegebenen Vorauszahlungen realistisch sind, und sie erhalten Informationen, mit welcher Gesamtmietbelastung tatsächlich zu rechnen ist.

- Im Zuge der Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen bieten Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für überhöhte oder unwirtschaftliche Kostenpositionen.

- Vermieter haben die Chance, Ausreißerpositionen zu erkennen, vergleichsweise hohe Ausgaben für einzelne Betriebskostenarten zu identifizieren und gegebenenfalls Maßnahmen zur

Kostenreduzierung einzuleiten. Bereits am 1. Dezember 2005 hatte der Deutsche Mieterbund den ersten bundesweiten Betriebskostenspiegel für Deutschland vorgelegt und allen Interessierten kostenlos zur Verfügung gestellt (www.mieterbund.de). Entstanden ist der Betriebskostenspiegel für Deutschland in Zusammenarbeit mit der Konstanzer Firma mindUp Web + Intelligence GmbH. Insgesamt wurden 13 500 Datenwerte des Abrechnungsjahres 2004 ausgewertet, die sich auf mehr als zehn Millionen Quadratmeter Mietwohnungsfläche beziehen. Mit den jetzt vorgelegten, landesweit geltenden Betriebskostenspiegeln können erstmals regionale Aspekte verstärkt berücksichtigt werden. Soweit für eine einzelne Kostenart kein ausreichendes Datenmaterial zur Verfügung stand, ist dies im Betriebskostenspiegel gekennzeichnet. In diesen Fällen wurden die Vergleichszahlen des Betriebskostenspiegels für Deutschland übernommen. Der Betriebskostenspiegel für Hessen steht im Internet unter www.mieterbund-hessen.de kostenlos zur Verfügung. ■



32. Hessischer Mietertag 2006 in Bad Hersfeld

Die Zukunft öffentlicher Wohnungsunternehmen – Kapitalrendite versus Sozialrendite

Samstag, 13. Mai 2006, 10.00 Uhr

Podiumsdiskussion: Einführungsstatements:

1. A. Udo Bachmann, Vorstandsvorsitzender der Gagfah,
2. Dr. Franz-Georg Rips,
Direktor des Deutschen Mieterbundes

Diskussionsrunde: A. Udo Bachmann, Vorstandsvorsitzender der Gagfah; Stefan Gielowski, Präsident des Hessischen Städtetages; Margit Heilmann; Geschäftsführerin des Mietervereins Darmstadt; Dr. Matthias Müller, Geschäftsführer der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft; Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des Verbands



Grußwort Hartmut H. Boehmer

Zum Hessischen Mietertag 2006 darf ich Sie in unserer schönen Stadt herzlich willkommen heißen. Ich freue mich, dass Sie für Ihre Veranstaltung in diesem Jahr Bad Hersfeld ausgewählt haben.

Der Landesverband Hessen ist einer von 16 Landesverbänden des Deutschen Mieterbundes. Sein Ziel ist die einheitliche Wahrnehmung und Vertretung der Interessen und Rechte der Mieter in Hessen.

Im Mittelpunkt der Arbeit der Landesverbände und des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieter. Der Deutsche Mieterbund ist fachlich anerkannter Gesprächspartner für Gesetzgebung und Verwaltung, der zu allen wesentlichen Gesetzgebungsmaßnahmen im Bereich Bauen und Wohnen gehört wird. Kernstück der politischen Arbeit ist die Erhaltung und der Ausbau des sozialen Mietrechts. Der Mieterbund tritt ein für bezahlbare Mieten, ein leistungsstarkes Wohngeld und ein ausreichendes Wohnungsangebot, insbesondere auch für die Beibehaltung und Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Ein wichtiges Tätigkeitsfeld ist die Aufklärung der Öffentlichkeit über miet- und wohnungsrechtliche Fragen sowie die individuelle Beratung und Hilfe für Mitglieder bei Wohnungsproblemen. Der Mieterbund hat Fachleute, die sich im Wohnungsrecht auskennen und über die Sorgen der Mieterinnen und Mieter Bescheid wissen. Wichtig ist, dass die Beraterinnen und Berater der Mietervereine versuchen, in erster Linie Wohnungsstreitigkeiten außergerichtlich beizulegen.

Ich hoffe, dass der Hessische Mietertag in Bad Hersfeld mit dazu beiträgt, die Gemeinschaft der örtlichen Mietervereine zu stärken und für alle Teilnehmer viel Wissenswertes für ihre tägliche Arbeit vermitteln kann.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Aufenthalt in unserer Kur- und Festspielstadt.

Hartmut H. Boehmer
Bürgermeister der Kreisstadt Bad Hersfeld

des Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen; Dr. Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes

Moderation: Ulrike Holler, Hessischer Rundfunk



Stadthalle



Stiftsruine



Grußwort Wolfgang Hessenauer

Liebe Mieterfreundinnen und Mieterfreunde,

hiermit lade ich Sie herzlich zum 32. Hessischen Mietertag am 13. Mai 2006 nach Bad Hersfeld ein. Der diesjährige Hessische Mietertag steht ganz im Zeichen der Finanznöte

der öffentlichen Hände und der dadurch gewachsenen Versuchung vieler Stadtkämmerer und Finanzminister, ihre Finanzlöcher durch den Verkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen zu stopfen. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist der Verkauf des öffentlichen Tafelsilbers ein nicht wieder gutzumachender Fehler. Die größten Vermieter Deutschlands sind heute schon Fonds und internationale Kapitalgesellschaften. Die „Elefanten auf dem Wohnungsmarkt“ – Annington, Fortress, Cerberus und Corpus – besitzen zusammen weit mehr als 500 000 Wohnungen. Für sie sind die Wohnungen reines Wirtschaftsgut und Renditeobjekt. Die Wohnungen als Sozialgut, die Interessen der Bewohner und der Städte bleiben auf der Strecke.

Es wird die Aufgabe des Hessischen Mietertages sein, im Rahmen der Podiumsdiskussion die Chancen und Risiken des Verkaufs öffentlicher Wohnungsunternehmen herauszuarbeiten.

In diesem Sinne wünsche ich unserem Verbandstag einen erfolgreichen Verlauf.

Wolfgang Hessenauer

1. Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes –
Landesverband Hessen

Hans Jürgen Birkholz feierte seinen 65. Geburtstag



Rüsselsheim - Am 7. Juli 2005 wurde Hans Jürgen Birkholz 65 Jahre alt. Der Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim, Stefan Gieltowski, verabschiedete ihn aus den Diensten der Stadt Rüsselsheim in den Ruhestand. Birkholz wurde 1940 in Eisenach geboren und kam nach abgeschlossener Gärtnerlehre 1958 in den Westen. Hier bildete er sich weiter, besuchte das Hessenkolleg und studierte in Frankfurt Jura, später Erziehungswissenschaften. Drei Semester lang war er von 1967 bis 1968 ASTA-Vorsit-

zender. 1974 legte er das Staatsexamen für das Lehramt an Haupt- und Realschulen ab und wechselte 1977 in die Dienste der Stadt Rüsselsheim, unter anderem als Abteilungsleiter für die Jugendfreizeiteinrichtungen, stellvertretender Kulturamts- und später stellvertretender Schulamtsleiter, schließlich noch vier Jahre als Sachbearbeiter ins Umweltamt.

1975 wurde Hans Jürgen Birkholz 2. Vorsitzender, 1976 1. Vorsitzender des Mietervereins Rüsselsheim und ist dies bis heute.

Sein ehrenamtliches Engagement bewies er darüber hinaus auch als Gewerkschaftsmitglied (über 50 Jahre), Parteimitglied (über 40 Jahre in der SPD), als Landes- und zuvor Kreisvorsitzender des BUND (jeweils 10 Jahre) und in über 20 Jahren im Bezirksnaturschutzbeirat beim Regierungspräsidium Darmstadt.

Oberbürgermeister Gieltowski zeigte sich zuversichtlich, dass Birkholz dem Verein noch lange Jahre vorsitzen werde. ■

Informationsstand im Möbelhaus

Gießen - Der Mieterverein Gießen hat als erster Verein in Hessen einen Informationsstand in einem großen Möbelhaus errichtet.



JAHRESHAUPTVERSAMMLUNGEN

Mieterverein Oberursel/Taunus Jahreshauptversammlung

Der Mieterverein Oberursel/Taunus lädt herzlichst zur Jahreshauptversammlung, am **29. April 2006**, um 16.00 Uhr in seine bekannte Beratungsstelle „Altes Hospital“, Hospitalstraße 9, 61440 Oberursel/Taunus, ein.

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Geschäftsbericht
3. Kassenbericht
4. Kassenprüfbericht und Entlastung
5. Neuwahl des Vorstandes
6. Verschiedenes

Anträge müssen bis spätestens 19. April 2006 beim Vorstand eingegangen sein. Zum Nachweis Ihrer Mitgliedschaft bittet der Verein Sie, Ihren Mitgliedsausweis mitzubringen.

Gisela Seyboth, Vorstand

Mieterverein Offenbach Jahreshauptversammlung

Der Mieterverein Offenbach lädt zur Jahreshauptversammlung am Freitag, den **28. April 2006**, um 18.00 Uhr in den Saal des Kolpinghauses, Luisenstraße 53 in Offenbach (Parkmöglichkeit im Hof, Bushaltestelle „Kaiserstraße“), ein. Anlässlich des 85-jährigen Vereinsjubiläums hat der Verein die „Offenbacher Sängerverfreunde“ eingeladen, um seine Versammlung musikalisch zu begleiten.

TAGESORDNUNG

1. Berichte des Vorsitzenden, des Geschäftsführers, der Kassenprüfer
2. Begrüßung, Grußworte
3. Aussprache über die Berichte
4. Entlastung des Vorstandes
5. Ehrungen der Jubilare
6. Sie fragen, wir antworten zu Mietproblemen
7. Verschiedenes

Anträge zur Tagesordnung müssen bis zum 17. April 2006 schriftlich bei der Geschäftsstelle des Vereins vorliegen. Bitte bringen Sie zum Nachweis der Mitgliedschaft Ihr Mitgliedsbuch oder Ihren Mitgliedsausweis mit. Eine An- oder Abmeldung zur Mitgliederversammlung ist nicht erforderlich. Mitglieder, die im Jahre 2006 dem Mieterverein genau 50, 40 oder 25 Jahre angehören, werden auf der Versammlung für ihr Jubiläum geehrt, sofern sie persönlich erscheinen. Der Mieterverein bittet diese Mitglieder freundlichst, der Geschäftsstelle bis Ende März Nachricht zu geben, ob sie persönlich zu der Ehrung kommen können. Begleitpersonen dürfen selbstverständlich mitgebracht werden.

**Horst Schick, 1. Vorsitzender
Detlev Dieckhöfer, Geschäftsführer**