

# Haus & Grund und der Betriebskostenspiegel

Anfang Dezember letzten Jahres hat der Deutsche Mieterbund den ersten repräsentativen, bundesweiten Betriebskostenspiegel in Berlin vorgestellt. Im Januar dieses Jahres folgte der Landesverband mit der Veröffentlichung des Betriebskostenspiegels für Hessen. Damit wurde erstmals eine Übersicht von Durchschnittswerten für 15 oder 16 verschiedene Betriebskostenarten mit kritischen oberen Grenzwerten und unteren Grenzwerten veröffentlicht.

Natürgemäß ist dieses Instrument auf ein großes Presseecho gestoßen. Und ebenso naturgemäß stößt das Thema „Betriebskostenspiegel“ auf den erbitterten Widerstand der Eigentümergemeinschaft Haus & Grund. Allen voran der Vorsitzende von Haus & Grund Hessen, Richard Streim. Er hat in seinem Verbandsorgan Ausgabe 1/2006 unter der Überschrift „Fauler Zauber: Betriebskostenspiegel“ eine Stellungnahme zum Besten gegeben, bei der man sich eigentlich nur noch die Frage stellt, ob er den veröffentlichten Betriebskostenspiegel überhaupt jemals gesehen hat.

Natürlich weiß nur Herr Streim, was ein „Spiegel“ ist. „Unter einem Spiegel versteht man im Mietrecht die Sammlung von Werten ...“, heißt es unter anderem in seiner Kritik. Hierbei bezieht er sich auf die Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch zum Mietspiegel. Nun könnte man mit dieser „laienhaften“ Definition ja noch leben. Besser wäre es gewesen, er hätte das Gesetz wörtlich zitiert. Dort heißt es nämlich: „Ein Mietspiegel ist eine Übersicht ...“

Nun fragt sich sicher jeder, den den Betriebskostenspiegel des DMB gesehen hat: Was anderes ist ein Betriebskostenspiegel als eine Übersicht? Aber Herr Streim hat offensichtlich seine eigenen Ansichten darüber, was ein „Spiegel“ ist.



**Jost Hemming, Verbandsdirektor des Deutschen Mieterbundes**

Offensichtlich, weil ihm die Schwäche seiner Argumentation bewusst ist, versucht er dann in seinen weiteren Ausführungen eine Parallele zu den Heizspiegeln herzustellen, die nach seiner Meinung ebenso wenig taugen. „Schon bei den Heizkosten hat es nicht an Versuchen gefehlt, entsprechende Tabellen zu erstellen ... Alle Katalogisierungsversuche sind aber gescheitert ...“, heißt es in seiner Polemik weiter.

Offensichtlich ist Herrn Streim entgangen, dass es nicht mehr nur die sieben Städte in

Deutschland sind, die im Rahmen des Pilotverfahrens des Bundesumweltministeriums einen Heizspiegel erstellt haben, sondern dass inzwischen rund 50 Kommunen einen Heizspiegel erstellt haben und dass ständig neue Kommunen hinzukommen. Ob die Stadtmütter und Stadtväter alle von Blindheit geschlagen sind, dieses „unsinnige Instrument“ auf ihre Fahnen zu schreiben?

„Ein Betriebskostenspiegel suggeriert, dass der Vermieter Vergütungen verlangt“, erklärt Herr Streim seinen Lesern. Und seine

Polemik gipfelt dann am Schluss in der Feststellung: „Irgendwelche Musterzahlen – wie im Betriebskostenspiegel des Mieterbundes angegeben – sind unseriös zusammengeschustert und deshalb ohne Belang. Es zählen nur die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters, die anteilig umgelegt werden. Ergebnis: Der Mieterbund-Betriebskostenspiegel ist Spiegelfechtere!“

Nun, Herrn Streim wird man eines Besseren nicht belehren können, aber vielleicht interessiert die Leser der MieterZeitung die Wahrheit. Beim Betriebskostenspiegel handelt es sich nicht um irgendwelche „Musterzahlen“. Ihm liegen vielmehr rund 13000 Datenwerte des Abrechnungsjahres 2004 zugrunde. Diese Daten beziehen sich auf mehr als zehn Millionen Quadratmeter Mietwohnungsfläche und lassen erstmals umfassende und repräsentative Aussagen zur Durchschnittshöhe von Betriebskosten in Deutschland zu.

Der in Zusammenarbeit mit der Konstanzer Firma mindUp Web + Intelligence GmbH erstellte Betriebskostenspiegel wird künftig jährlich fortgeschrieben. Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die mehr als 21 Millionen Haushalte herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten.

Es ist schon bemerkenswert, mit welcher Vehemenz der organisierte Haus & Grundbesitzer jegliches Instrument zur Verbesserung der Transparenz im Wohnungsgebäudebestand, seien es Heizkostenspiegel, seien es Betriebskostenspiegel oder der demnächst zu erwartende Energiepass, bekämpft. Das zwingt doch geradezu die Frage auf: Haben die Vermieter und ihre Lobbyisten etwas zu verbergen?

**Jost Hemming**

# Jahreshauptversammlung des Mietervereins Rüsselsheim

**Rüsselsheim** - Zahlreiche Gäste begrüßte der Vorsitzende des Mietervereins Rüsselsheim, Hans Jürgen Birkholz, auf der diesjährigen Jahreshauptversammlung, darunter den SPD-Bundestagsabgeordneten Gerold Reichenbach, den Vorsitzenden des Mieterbundes Hessen, Wolfgang Hessenauer, sowie den Verbandsdirektor des Hessischen Mieterbundes, Jost Hemming.

In seinem Grußwort warnte der SPD-Bundestagsabgeordnete davor, den deutschen Mietwohnungsmarkt für „Real Estate Investment Trusts (REITs)“ zu öffnen. Große Wohnungsunternehmen, wie zum Beispiel die Nassauische Heimstätte, seien das gefundene Fressen für global operierende Aktienunternehmen, die nun die Chance sehen, mit Hilfe von REITs auch noch Milliarden an Steuern einzusparen. Letztendlich ginge es zu Lasten der Mieterinnen und Mieter, die mit kräftigen Mieterhöhungen zu rechnen hätten. Bereits jetzt seien kräftige Erhöhungen bei den Nebenkosten von bis zu 30 Prozent zu erwarten, erklärte in seinem Grußwort der Landesvorsitzende des Hessischen Mieterbundes, Wolf-



**Hans Jürgen Birkholz, 1. Vorsitzender (rechts), und Werner Schmidt, 2. Vorsitzender**

gang Hessenauer. Ursache seien insbesondere die explosionsartig steigenden Energiekosten. In seinem Geschäftsbericht machte der 2. Vorsitzende des Vereins, Werner Schmidt, deutlich, dass steigende Mietnebenkosten und daraus resultierende Konflikte zwischen Mietern und Vermietern inzwischen das Hauptbetätigungsfeld des Vereins seien. Darüber hinaus habe der Verein in den Streit um den Umbau der von „Industria“ in der Thüringer Straße erworbenen Häuser eingegriffen. Wie

unerträglich die Situation für die Mieter gewesen sei, lasse sich daran ablesen, dass das Verkaufsbüro des Unternehmens, das zunächst in einem dieser Blocks residiert habe, inzwischen ausgezogen sei. Auch in den Konflikt um die Kündigungen aller verbliebenen Mieter in den ehemaligen Opel-Wohnheimen in der Alzeier Straße war der Mieterverein eingeschaltet. Zum Abschluss der Versammlung wurden zahlreiche Jubilare für langjährige Mitgliedschaft geehrt. ■

**KAFFEEFAHRT  
STATT  
HEIZKOSTEN-  
BEFREIUNG**

**Frankfurt** - Nun ist auch Hessen dran! Verbraucher erhalten zurzeit Schreiben mit dem Absender „Energie-Umfrage-Gewinnzentrale“. Den vermeintlichen Gewinnern wird mitgeteilt, dass sie ... „einmal einen Sonderpreis (Wert 70 Euro), einmal einen Reisepreis (Wert 140 Euro) und als Hauptgewinner die Nominierung auf zehn Jahre Heizkostenbefreiung im Wert von 25 000 Euro gewonnen haben“ und sich „schnellstmöglich“ melden sollen. Die Erfahrungen mit ähnlichen Angeboten aus Baden-Württemberg zeigen, dass Verbraucher so lediglich auf eine Kaffeefahrt gelockt werden sollen. Die Verbraucherzentrale warnt deshalb vor diesem aktuellen Versuch Verbraucher abzuzocken.

Der auf den ersten Blick tolle Gewinn „Heizkostenbefreiung“ entpuppt sich bei genauerem Lesen lediglich als eine Nominierung, also eine Chance auf einen Hauptpreis – mehr nicht. Ob es bei dieser Aktion überhaupt einen Gewinner oder einen Gewinn gibt, ist sehr fraglich. Sonderpreis und Reisepreis dienen nur dazu, Verbraucher zu einer Kaffeefahrt – also zu Verkaufsveranstaltungen – zu locken und, typisch für solche Gewinnbenachrichtigungen, der Absender versteckt sich hinter einer Postfachadresse. Den Verbrauchern wird es so viel schwerer gemacht, den zugesagten Gewinn einzuklagen. Die Verbraucherzentrale Hessen warnt vor falschen Erwartungen und rät den Empfängern des Schreibens davon ab, sich telefonisch oder schriftlich an die „Energie-Umfrage-Gewinnzentrale“ zu wenden oder sich gar auf eine Fahrt mitnehmen zu lassen. ■

## Unfreundlicher Akt: Stadt Wiesbaden aus dem Aufsichtsrat „hinausgeworfen“

Das Land Hessen hat mit seiner Mehrheit in der Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte dafür gesorgt, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden als drittgrößte Gesellschafterin nicht mehr im Aufsichtsrat der Gesellschaft vertreten ist. Wie Wiesbadens Sozialdezernent Wolfgang Hessenauer (SPD) in der Fragestunde der Stadtverordnetenversammlung sagte, empfindet der Magistrat das Vorgehen des Landes „in Stil und Inhalt als unfreundlichen Akt“ gegenüber der Landeshauptstadt. Mit Schreiben vom 30. Juni 2006 habe Oberbürgermeister Hildebrand Diel (CDU) dem Finanzminister seine Empörung ausgedrückt und wegen der „brüskierenden Vorgehensweise dringenden Gesprächsbedarf angemeldet“. Laut Hessenauer wurde die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder auf Betreiben der Landesregierung von 24 auf 21 reduziert. Das Land habe von den den Anteilseignern zustehenden 14 Sitzen elf für sich beansprucht, die restlichen seien für die Stadt Frankfurt übrig geblieben. Ob die Vorgehensweise der hessischen Landesregierung juristisch haltbar ist, dürfte strittig sein. Immerhin könne man die Auffassung vertreten, dass für eine Verringerung der Aufsichtsratsitze eine Änderung der Satzung notwendig gewesen wäre. Auf jeden Fall ist die Vorgehensweise der Landesregierung ein unglaublicher Affront gegenüber der hessischen Landeshauptstadt. Sie kann nur dem einzigen Ziel dienen, unliebsame Kritiker aus dem Aufsichtsgremium der Gesellschaft zu verbannen. Man darf gespannt sein, wie die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat hierauf reagieren werden.

# Mieterbund widerspricht Wohnungswirtschaft

Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen hat der Behauptung des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW) widersprochen, es gäbe im Bereich der öffentlichen Wohnungsunternehmen keine Privatisierungswelle, das Thema Wohnungsprivatisierung werde lediglich hochgespielt. Die Fakten belegten genau das Gegenteil, erklärte der Verbandsvorsitzende Wolfgang Hessener in Wiesbaden.

Bundesweit hätten in den letzten zehn Jahren insgesamt rund 1,15 Millionen Wohnungen, die von Wohnungsunternehmen gehalten wurden, den Eigentümer gewechselt, davon etwa 850 000 von der öffentlichen Hand in Privateigentum. Innerhalb dieser Zeit seien drei von internationalen Investoren beherrschte Unternehmen zu den größten Vermietern in Deutschland aufgestiegen, alles Unternehmen, die vorher auf dem Markt überhaupt nicht präsent waren. Vertreter dieser Unternehmen würden im Übrigen im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW), dem Dachverband des VdW, inzwischen mit den Ton angeben. Die Immobilienlandschaft in Deutschland habe sich in den letzten Jahren dramatisch gewandelt.

Und weitere Privatisierungen stünden an, erklärte Hessener. Der VdW Süd-West wisse selbst ganz genau, dass der Verkauf der Nassauischen Heimstätte mit ihren rund 60 000 Wohnungen auf Landesebene längst beschlossene Sache sei. Es sei nur noch eine Frage des Zeitpunktes, wann dieses Unternehmen in private Hände übergehen werde. Die betroffenen 60 000 Wohnungen wären nicht nur das gefundene Fressen für die neuen Immobilien-Elefanten wie Annington, Fortress oder Cerberus. Das wären immerhin auch rund 26 Prozent des Wohnungsbe-

standes der zum VdW Süd-West gehörenden Wohnungsunternehmen. Wie der Chef des VdW Süd-West, Dr. Rudolf Rindinger, vor diesem Hintergrund behaupten könne, es gäbe keine „Privatisierungswelle“, sei schwer nachzuvollziehen.

Der geplante Verkauf der Nassauischen Heimstätte werde mit Sicherheit auf den erbitterten Widerstand der Mieterinnen und Mieter in Hessen stoßen. Die Kräfte des Marktes schaffen nach Auffassung des Hessischen Mieterbundes keine Lösungen für die Sozialfragen des Wohnens, für die Anpassung der Städte an die demografischen Veränderungen und für ein friedliches Zusammenleben einer multikulturellen Gesellschaft in den Quartieren. Der unmittelbare Zugriff der öffentlichen Hand auf einen Teil des Wohnungsbestandes sei nach wie vor ein wichtiges und notwendiges Steuerungsinstrument politischer Gestaltung. Diesen Hebel dürften das Land und die Kommunen nicht durch eine blinde Ausverkaufspolitik aus der Hand geben, erklärte Hessener. ■



## Großes Interesse an Heiz- und Nebenkostencheck

**Wiesbaden** - Auf reges Interesse ist Anfang Juli die Sonderaktion „Heiz- und Nebenkostencheck“ des Mieterschutzvereins Wiesbaden gestoßen. Im Fünfminutentakt wurden in zweieinhalb Stunden mehr als 30 Heiz- und Nebenkostenabrechnungen einem ersten Check unterzogen. In mehr als der Hälfte der vorgelegten Abrechnungen wurden die sechs Mietrechtsexperten des Vereins schnell fündig und konnten kurze Tipps geben, wo die Fehler versteckt sind.

- So wurden zum Beispiel bei Mieterin S. 876 Euro für Reparaturen, Verwaltung und Instandsetzungsrücklage in Rechnung gestellt, obwohl diese Kosten auf Mieter gar nicht umlegbar sind.
  - Bei Mieter K. wurden Gartenpflegekosten abgerechnet, obwohl diese laut Mietvertrag nicht umlagefähig sind.
  - Mieter B. sollte für seine knapp 67 Quadratmeter große Wohnung über 2 000 Euro Nachzahlung entrichten. Die Experten des Mieterschutzvereins hatten aber schnell erkannt, dass die gezahlten Vorauszahlungen dabei nicht berücksichtigt waren. So schrumpfte der Nachzahlungsbetrag auf nur noch wenige hundert Euro zusammen.
  - Bei Mieterin F. fehlte in der Heizkostenabrechnung der Anfangs- und Endbestand des Heizöls. Damit war die Heizkostenabrechnung fehlerhaft.
  - Bei Mieterin K. war der Verteilerschlüssel überhaupt nicht nachzuvollziehen, außerdem waren auch hier die geleisteten Vorauszahlungen nicht berücksichtigt worden.
  - Bei Mieter L., der für eine 51 Quadratmeter große Wohnung rund 470 Euro nachzahlen sollte, war die Vorauszahlung falsch verbucht worden. Außerdem wurden die Kosten einer Rechtsschutz-Versicherung mit abgerechnet, obwohl dies unzulässig ist.
  - Bei Mieterin Z. wurden die Warmwasserkosten nach Quadratmeterfläche abgerechnet, obwohl die Heizkostenverordnung eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorschreibt.
  - Mieterin A., die auf einem Grundstück im hinteren Bereich ein eigenes Häuschen gemietet hatte, sollte die Hausreinigungskosten des Vorderhauses mitbezahlen, obwohl sie zu ihrem gemieteten Objekt einen separaten Zugang hatte.
  - Mieter D. wurde mit erhöhten Hausmeisterkosten belastet. In der Vergangenheit wurden von den Hausmeisterkosten für Verwaltungstätigkeit 25 Prozent in Abzug gebracht. Nun waren es ohne jegliche Begründung nur noch 15 Prozent.
- Insgesamt wird vom Geschäftsführer des Mieterschutzvereins, Jost Hemming, die Sonderaktion als voller Erfolg gewertet. Von den rund 30 Interessenten, die vorsprachen, haben spontan elf den Beitritt zum Mieterschutzverein erklärt. Drei weitere Interessenten haben sich die Beitrittsunterlagen mitgenommen.



Vorstandsmitglied Herbert Sauer, Vorsitzender Dr. Willi Hilfer, Oberbürgermeister Bertram Hilgen und Geschäftsführer Ingo Groß (v. l.)

# Oberbürgermeister Bertram Hilgen beim Mieterverein Kassel

**Kassel** - Der seit 2005 im Amt befindliche neue Oberbürgermeister Bertram Hilgen nahm eine erfreuliche Tradition des ehemaligen Oberbürgermeisters Hans Eichel auf und besuchte zu einem wohnungspolitischen Informationsgespräch den Mieterverein Kassel. Er wurde hierzu vom Vorsitzenden Dr. Willi Hilfer, Vorstandsmitglied Herbert Sauer und Geschäftsführer Ingo Groß herzlich begrüßt.

In dem anschließenden Gespräch konnte bei allen Punkten eine erfreuliche Übereinstimmung erzielt werden. So bekräftigte Oberbürgermeister Hilgen seine Erklärung von der Jahreshauptversammlung 2006, wonach ein Verkauf der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel im Gegensatz zur Stadt Dresden nicht in Frage komme. Wie bei keiner anderen städti-

schen Gesellschaft habe die Stadt bei der GWG keine externen Einflüsse, die den Entscheidungsspielraum der Stadt einengen würden. Im Hinblick darauf, dass die Stadt hier wirklich ein eigenes kommunales Gestaltungsinstrument habe, sei die GWG „die letzte Gesellschaft, die bei einem Verkauf in Frage käme“.

Oberbürgermeister Hilgen begrüßte die Unterstützung des Mietervereins bei seinen Bemühungen, Mittel des sozialen Wohnungsbaus in allen geeigneten Stadtteilen gerecht einzusetzen.

Dr. Hilfer bekräftigte den Wunsch des Mietervereins, bei der Konstituierung des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft seine wohnungspolitische Kompetenz durch Besetzung eines Sitzes im Aufsichtsrat einbringen zu können.

## BETRIEBSKOSTENSPIEGEL 2005

Die Vorarbeiten für den Betriebskostenspiegel 2005 sind angelaufen. Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen ruft alle Mieterinnen und Mieter in Hessen auf, an der Erstellung mitzuwirken, indem sie ihre Nebenkostenabrechnungen zur Verfügung stellen.

Nicht alle Vermieter und Hausverwalter lassen sich Zeit bis Ende Dezember, auch wenn sie diesen gesetzlichen Spielraum haben. Viele Mieter haben inzwischen ihre Nebenkostenabrechnung für 2005 erhalten. Wie schon im vorigen Jahr, bittet der Landesverband wieder um Mithilfe: Möglichst viele Mieter sollten ihre Abrechnung einsenden, damit auch der kommende Betriebskostenspiegel auf eine breite Datenbasis gestellt werden kann. Benötigt werden Abrechnungen sowohl über die „kalten“ Betriebskosten als auch über die Heizkosten.

Die Auswertung erfolgt anonym durch ein vom Deutschen Mieterbund beauftragtes wissenschaftliches Institut. Der Datenschutz ist gewährleistet.

Schicken Sie bitte eine Kopie ihrer Abrechnung(en) für das Jahr 2005 an den Deutschen Mieterbund, Littenstraße 10, 10179 Berlin, oder an Ihren örtlichen Mieterverein. Der Betriebskostenspiegel 2005 wird Anfang nächsten Jahres in der MieterZeitung veröffentlicht werden.

Den Betriebskostenspiegel 2004 finden Sie auf unseren Internet-Seiten unter [www.mieterbund-hessen.de](http://www.mieterbund-hessen.de).