

# 34. Hessischer Mietertag 2010 in Rüsselsheim



**Oberbürgermeister  
Stefan Gielowski**

## **Grußwort: Oberbürgermeister Stefan Gielowski**

### **Sehr geehrte Delegierte und Gäste,**

zum Hessischen Mietertag am 25. September 2010 in Rüsselsheim heiße ich Sie herzlich willkommen. Ich begrüße es, dass Rüsselsheim als Tagungsort für den Verbandstag 2010 des Hessischen Mieterbundes ausgewählt wurde. Denn unsere Stadt zeichnet sich mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur, vielen Grünflächen und bester Verkehrsanbindung als ein attraktiver Wohnstandort aus.

Größter Vermieter in Rüsselsheim ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobau. Mit rund 6.500 Wohnungen bietet sie Raum für die unterschiedlichsten Wohnwünsche und ist gleichzeitig ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklungspolitik. Denn unser Wohnungsunternehmen verfolgt die Entwicklung der Stadt sehr aufmerksam und kümmert sich um die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter. So entstehen derzeit beispielsweise im neuen Horlache-Park für unsere älteren Bürgerinnen und Bürger seniorengerechte Wohnungen. Auch darüber hinaus stehen Kundenorientierung und Qualität im Mittelpunkt des unterneh-

Öffentliche Kundgebung „Perspektiven einer künftigen hessischen Wohnungspolitik“

Samstag, **25. September 2010**, 9.30 Uhr

**Ort:** „Großer Saal“ in der Stadthalle Rüsselsheim, Rheinstraße 7, 65428 Rüsselsheim

**Ablauf:** 9.30 Uhr: Begrüßung durch Wolfgang Hessenauer, 1. Vorsitzender

9.50 Uhr: Grußwort von Stadtrat Siegbert Reinig, Rüsselsheim

10.15 Uhr: „Gesellschaftlicher Wandel und die Rahmenbedingungen einer zukünftigen Mieterpolitik“

Referent: Prof. Dr. Stefan Hradil, Universität Mainz

11.00 Uhr: Diskussion mit:

Tarek Al-Wazir, MdL (Die Grünen-Landtagsfraktion)

Ulrich Caspar, MdL (CDU-Landtagsfraktion)

Prof. Dr. Stefan Hradil, Universität Mainz

Dr. Joachim Kirchner, Institut Wohnen und Umwelt

Jürgen Lenders, MdL (FDP-Landtagsfraktion)

Hermann Schaus, MdL (Linke-Landtagsfraktion)

Michael Siebel, MdL (SPD-Landtagsfraktion)

**Diskussionsleitung:** Roman Warschauer,

Freier Rundfunkjournalist

**Schlussansprache:** Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des DMB



merischen Handelns. Mit Mediation, Nachbarschaftsprojekten und auch sozialem Management für ältere Menschen sorgt die Gewobau für ein gutes Klima. Deshalb gibt sie unserem örtlichen Mieterbund auch kaum Anlass zur Arbeit. Das ist sehr erfreulich. Umso besser können sich die Fachleute im Mieterbund auf die Nöte anderer Mieter konzentrieren, miet- und wohnungsrechtlich beraten und Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter beilegen. Nur wer sich fachlich regelmäßig austauscht, ist immer auf der Höhe der Zeit. Deswegen wünsche ich dem Hessischen Mietertag 2010 einen guten Verlauf und gute Ergebnisse zur Stär-

kung der großen Mietergemeinschaft im Mieterbund. Ich wünsche allen Delegierten und Gästen des Verbandstags einen angenehmen Aufenthalt und darüber hinaus noch etwas Zeit, unsere Stadt am Main als Wohnort zu erkunden.

**Ihr Stefan Gielowski**  
Oberbürgermeister der Stadt  
Rüsselsheim

## **Willkommensgruß zum 34. Hessischen Mietertag**

### **Liebe Mieterfreundinnen und Mieterfreunde,**

hiermit lade ich Sie herzlich zum 34. Hessischen Mietertag am 25. September 2010 nach Rüsselsheim ein. Das Motto unseres

diesjährigen Verbandstages, der unter anderem aus Anlass des 50-jährigen Bestehens des Mieterbundes Rüsselsheim hierher einberufen wurde, lautet „Perspektiven einer künftigen hessischen Wohnungspolitik“. Wir haben nicht umsonst dieses Thema zum Motto des diesjährigen Verbandstages erklärt. Tatsächlich findet nämlich auf Landesebene so gut wie keine aktive Wohnungspolitik mehr statt. Und dies, obwohl nach der Föderalismusreform die Wohnungsbauförderung ausschließliche Angelegenheit der Länder ist. Der Wohnungsmarkt in Hessen stellt sich sehr unterschiedlich dar. Während im ländlichen Raum von Mittel- und Nordhessen eine entspannte Wohnungsmarktlage herrscht, machen sich in den Universitätsstädten und insbesondere im Ballungsraum Rhein-Main wieder Wohnungsmarktengepässe bemerkbar. Erfahrungsgemäß wird das über kurz oder lang die Mieten in die Höhe treiben. Hinzu kommt, dass verstärkte Anstrengungen unternommen werden müssen, um den Wohnungsbestand an die heutigen Anforderungen anzupassen. Modernisierungen und energetische Anpassungen führen ebenfalls zu steigenden Mieten. Diese können in den



**Wolfgang Hessenauer**  
**1. Vorsitzender des Deutschen  
Mieterbundes Landesverband  
Hessen**

Städten nur noch von den besser verdienenden Haushalten aufgebracht werden.

Der immer größere Anteil der Geringverdiener hat zunehmend Probleme, sich am freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig hat sich die öffentliche Hand aus der Wohnungsbauförderung so gut wie verabschiedet. Die Wohnungsfertigungszahlen sind im Keller. Alles in allem ist das eine brisante Situation, die zumindest partiell eine neue Wohnungsnot hervorrufen kann.

Wir wollen den 34. Hessischen Mietertag dazu nutzen, auf die Brisanz der Entwicklung öffentlich aufmerksam zu machen. Hierzu haben wir namhafte Wissenschaftler sowie alle im Landtag vertretenen Parteien zu einem Gespräch gebeten. Wir sind auf die Antworten sehr gespannt.

Ich wünsche unserem Verbandstag einen erfolgreichen Verlauf.

**Wolfgang Hessenauer**

1. Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Landesverband Hessen



## 70 – man glaubt es kaum!

■ Man glaubt es kaum, denn man sieht es ihm nicht an. Hans Jürgen Birkholz, seit 34 Jahren 1. Vorsitzender des Mieterbundes Rüsselsheim, feierte seinen 70. Geburtstag. Die Redaktion der MieterZeitung gratuliert ihm nachträglich ganz herzlich zu seinem runden Geburtstag und wünscht ihm alles Gute, vor allem Gesundheit.

## Mieterverein Gießen

# Ein interessantes Urteil zu „kleinen Instandhaltungen“

■ **Gießen** - Von einem interessanten Urteil, das eines seiner Mitglieder mit Unterstützung des Vereins vor dem Amtsgericht Gießen erstritten hat, berichtet der Mieterverein Gießen (Az. 48 C 247/08).

In dem Rechtsstreit ging es unter anderem um einen defekten Rollladen, für den die Vermieterin am Ende des Mietverhältnisses von dem Mieter Schadensersatz verlangte. Das Gericht verneinte den Anspruch auf Schadensersatz, da kein Verschulden des Mieters an diesem Schaden feststellbar sei. Ein Mieter hafte nur für die Schäden in der Wohnung, wenn er sie schuldhaft verursacht und wenn er die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten ha-

be. Für Schäden, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstehen, habe er nicht einzustehen.

Die Vermieterin könne die Kosten für die Rollladenreparatur auch nicht aus der sogenannten „Kleinreparaturklausel“ des Mietvertrages verlangen. Diese Vereinbarung sei unwirksam, weil der angegebene Betrag von 250 Euro unangemessen hoch sei. Klauseln, wonach der Mieter verpflichtet sei, die Kosten für Kleinreparaturen zu tragen, seien nur dann wirksam, wenn der Höchstbetrag für eine einzelne Reparatur angemessen ist. Dies sei bei Beträgen bis zu 100 Euro zu bejahen. Eine „Kleinreparatur“ liege nur dann vor, wenn der Arbeitsaufwand sich auf nicht mehr als 2,5

Stunden belaufe. Bei einem Stundensatz von 40 Euro und zehn Euro Wegegeld seien das mit Mehrwertsteuer circa 85 Euro. Der im Mietvertrag vereinbarte Betrag von 250 Euro sei deutlich überhöht, so dass eine unangemessene Belastung des Mieters vorliege. Eine Klausel mit einem solchen Betrag sei unwirksam.

Beim Mieterverein begrüßt man das Urteil, weil es für Mieter und Vermieter Klarheit bringe. Der Vorsitzende des Vereins, Stefan Kaisers, meint dazu: „Grundsätzlich ist die Instandhaltung der Mietwohnung Sache des Vermieters. Er erhält schließlich Miete für die Wohnung, aus der solche Ausgaben bestritten werden müssen.“ ■

# Wohnungsneubauzahlen alarmierend Kürzungspläne falsch

■ „Obwohl der Wohnungsneubau im Jahr 2009 einen historischen Tiefstand erreicht hat, macht die Landesregierung keine Anstalten, die Förder- oder Abschreibungsbedingungen für den Neubau zu verbessern. Im Gegenteil, sie sieht tatenlos zu und nimmt widerstandslos hin, dass Bundesbauminister Peter Ramsauer die Mittel für die Städtebauförderung und das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm drastisch kürzen, das heißt halbieren will. Das ist der falsche Weg und nach der beschlossenen Wohngeldkürzung in Höhe von 100 Millionen Euro der zweite Tiefschlag für Mieterinnen und Mieter innerhalb von wenigen Tagen“, kritisierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Hessen, Jost Hemming, die wohnungspolitische Untätigkeit der

Landesregierung. Im Jahre 2009 wurden in Hessen nur noch 11.000 Wohnungen neu gebaut. Das ist die niedrigste Fertigstellungszahl seit 1950. Dies sei alarmierend, so der Geschäftsführer. „Wir steuern auf ernste Wohnungsengepässe zu und damit auf steigende Mieten, insbesondere in Ballungszentren“, warnte Hemming. Deshalb müsse die Landesregierung jetzt gegensteuern und den Wohnungsneubau ankurbeln. Hemming forderte die Einführung einer zielgenauen Investitionszulage. Die Ankündigung von Bundesbauminister Ramsauer, im Bereich der Städtebauförderung und der KfW-Mittel zur CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung drastische Kürzungen vornehmen zu wollen, bezeichnete Hemming als falsch. „Wer bei der Städtebauförderung, das heißt den Pro-

grammen Soziale Stadt oder Stadtumbau Ost und West kürzt, spart bei Investitionen und sozialen Maßnahmen speziell für einkommensschwache Haushalte. Wer das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm zusammenstreicht, verhindert die dringend notwendigen energetischen Modernisierungen, so dass die Heizkosten weiter steigen und die CO<sub>2</sub>-Emissionen unverändert hoch bleiben.“ Hemming betonte, die vorgesehenen Kürzungen seien auch fiskalpolitisch falsch: „Ein Euro öffentliche Förderung bewirkt fünf bis sechs Euro private Folgeinvestition. Das schafft Arbeitsplätze und fließt über höhere Steuereinnahmen direkt wieder in die Bundeskasse.“ ■

DMB-Landesverband Hessen e. V., Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden, Tel. 06 11/41 14 05-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Jost Hemming, Wiesbaden