

WAS MIETER ZUKÜNFTIG VON EINER WOHNUNG ERWARTEN

Barrierefrei, ökologisch, individuell

Gießen - Wie die Menschen in Zukunft leben wollen, haben zwei Institute („Inwis-Institut“ und „Beratungsgesellschaft Analyse und Konzepte“) im vergangenen Jahr mit einer Studie „Wohntrends 2020“ genauer untersucht. Darüber berichtete Anfang Juni der Vorsitzende des Mietervereins Gießen, Stefan Kaisers.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass es eine einheitliche Antwort nicht gibt. Im Gegenteil: Die Bedürfnisse der Menschen an ihr Wohnumfeld werden immer differenzierter. Eines ist aber sicher, die Zeit der Standard-Wohnungen ist vorüber.

„Für Vermieter und Verkäufer wird es von wachsender Bedeutung sein, herauszufinden, was die Menschen möchten“, sagte Stefan Kaisers. „In Zukunft werden sich immer mehr Menschen erlauben können, bei der Wohnungssuche wählerisch zu sein. Vor allem zwei Faktoren sorgen dafür, dass viele Regionen mit Leerständen zu kämp-

fen haben: die Wanderungsbewegungen vom Land in die Städte sowie die demographische Entwicklung.“

Die Zahl der Haushalte werde zunächst noch steigen und damit der Wohnungsbedarf, aber die Bevölkerung werde zugleich immer älter. Die Gruppe der über 65-Jährigen werde bis 2030 laut einer Prognose des Statistischen Bundesamtes um 40 Prozent zunehmen. „Zu den wichtigsten Wohntrends gehören daher die Bedürfnisse der Älteren: barrierefreie Wohnungen, Sicherheit und Serviceleistungen im Gesundheitsbereich“, so Kaisers.

Einen steilen Aufstieg in der Wunschliste von Mietern und Käufern von Wohnungen habe in den vergangenen Jahren das Thema Energie geschafft. Laut der Wohntrend-Studie sei diese Veränderung keine kurzfristige Erscheinung, sondern nachhaltig. Ob ökologisch oder ökonomisch motiviert: Vor allem die Heizkosten würden zumindest in schrumpfenden Märkten zu

einem wesentlichen Entscheidungskriterium. Erneuerbare Energien, moderne Wärmedämmungen, die Verwendung ökologischer Baustoffe oder die Nutzung von Regenwasser würden heute bei rund 70 Prozent der Haushalte zu den wichtigsten Anforderungen gehören.

Eine größere Bedeutung werde in Zukunft auch die technische Ausstattung von Wohnungen haben. „Etwa 80 Prozent der unter 30-Jährigen wünschen sich heute den schnellen Internetanschluss“, so Kaisers. Welche Technik sonst noch in Zukunft in den Wohnungen einziehen wird, lasse sich aber nur schwer vorhersagen. „Vermieter müssen sich daran orientieren, was die Menschen wollen, und nicht daran, was technisch möglich ist“, sagte Kaisers. Hohe Akzeptanzraten gebe es vor allem bei technischen Lösungen, die mehr Komfort ermöglichen und Geld sparen. Dazu gehöre zum Beispiel eine elektronische Heizungs- und Lichtsteuerung.

Sicherer als in der Vorhersage

technischer Entwicklungen seien sich die Experten in der Einschätzung anderer Bedürfnisse. Die Individualisierung von Lebensstilen werde sich laut der Studie immer mehr auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar machen. Danach verwische die klassische Einteilung in Küche, Wohn- und Schlafzimmer.

Deutlich würden die Veränderungen im Bad: Hier reicht das Bedürfnisspektrum vom schlichten Waschraum bis hin zur Wellness-Oase. Um die zukünftigen Anforderungen besser systematisieren zu können, hätten die Verfasser der Wohntrend-Studie die Haushalte in sechs „Schubladen“ gepackt. Die Wohnkonzepte reichen von einfach-funktionalen oder konventionell-situierten bis hin zu den aufstrebenden „kommunikativ-dynamischen“ oder anspruchsvollen Haushalten. Die größte, aber schrumpfende Gruppe bildet das „solide-bescheidene Wohnkonzept“, also Haushalte, die eher älter sind und nicht über viel Geld verfügen. ■

Intelligente Zähler sollen Stromfresser aufspüren

Offenbach - Die alten schwarzen Stromzähler mit ihren silbernen Drehscheiben sollen in Offenbach bald der Vergangenheit angehören: Der örtliche Stromversorger Energieversorgung Offenbach (EVO) plant den Einsatz digitaler Zähler. In einem Feldversuch sollen zunächst 1.000 der neuen Geräte eingebaut werden. Mit ihnen könnten Verbraucher jederzeit ihren Energieverbrauch ablesen und so Stromfresser auf die Spur kommen, erläuterte ein EVO-Sprecher. Für

die Kunden sind die Geräte zunächst kostenlos.

Deren Messdaten werden an eine Datenbank übertragen, Verbraucher können ihre Zahlen jederzeit über Internet aufrufen und „am Computer sehen, wie viel sie dann verbraucht haben“. Die Abrechnung erfolge ebenfalls elektronisch. Mit diesem kompletten System sehe sich die EVO hessenweit als Vorreiter, sagte der für die Einführung zuständige Fachmann Gerald Hornfeck. Versorger wie RWE und E.on

bieten Hornfeck zufolge ebenfalls „intelligentes Messen“ an. Es kann auf Gas, Wasser und Fernwärme ausgedehnt werden. Grund für die Einführung der digitalen Zähler ist ein vom 1. Januar 2010 an geltendes Gesetz. Es sieht vor, dass Kunden künftig Stromverbrauch und Nutzungszeit selbst steuern. Dies soll zum einen die Verbraucher zum Stromsparen anregen. Zum anderen soll die Technik den Stromunternehmen flexiblere Tarife ermöglichen. Sie können ihre Prei-

se abhängig von Tageszeit und Verbrauch variieren und anbieten. Am Abend oder am späten Vormittag, wenn viel verbraucht wird, würde der Strom teurer. Verbraucher könnten die Waschmaschine dann später einschalten und so sparen. Solche Tarife nach dem Vorbild von Handyanbietern sollen ebenfalls im kommenden Jahr auf den Markt kommen. ■

In den Beratungsstunden der hessischen Mietervereine mehrten sich die Anfragen besorgter Mieterinnen und Mieter, ob der besondere Schutz vor Eigenbedarfskündigungen nach der Umwandlung ihrer Miet- in eine Eigentumswohnung auch weiterhin gelten wird. Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen hat daher die hessischen Bundestags- und Landtagsabgeordneten aufgefordert, ihren Einfluss bei der Hessischen Landesregierung geltend zu machen und diese dazu zu bewegen, noch vor der Bundestagswahl klar Position zu beziehen, wie sie es mit dem besonderen Kündigungsschutz der Mieter bei umgewandelten Mietwohnungen halten wird. Der Bundesgesetzgeber hat die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete festzulegen, in denen Erwerb von Mietwohnungen, die zuvor in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, für zehn Jahre nach Eigentumserwerb am Ausspruch einer Ei-

Mieterbund fordert Schutz vor Mieterverdrängung

genbedarfskündigung gehindert sind. „Diese Vorschrift wurde erlassen, um Mieter in bestimmten Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage vor dem Verlust ihrer Wohnung zu schützen“, erklärte der Vorsitzende des Hessischen Mieterbundes, Wolfgang Hessenauer, anlässlich eines Treffens der Mietervereinsvorsitzenden in Alsfeld. Die Vorschrift gilt derzeit in zwölf Städten insbesondere des Rhein-Main-Gebietes. Dieser besondere Schutz drohe nun zum 31. Dezember 2009 auszulaufen, wenn die Hessische Landesregierung die Verordnung nicht verlängert oder keine neue Verordnung erlässt, erklärte Hessenauer weiter. Ob-

wohl sich insgesamt zehn Kommunen sehr deutlich für eine Beibehaltung der verlängerten Kündigungsbeschränkungen in ihren Städten ausgesprochen hätten, lasse sich die Landesregierung mit ihrer Entscheidung Zeit und bringe viele Mieter damit um ihre Ruhe.

Zwar habe Hessens Wirtschaftsminister Dieter Posch im Juli dieses Jahres verkündet, für zehn von zwölf Kommunen sei die Verlängerung der Sperrfrist bereits beschlossene Sache. Doch wurde Anfang August aus den Reihen der Hessischen Landesregierung diese Aussage wieder dementiert. Eine Entscheidung sei auf den September vertagt. Die Mieterinnen und Mieter be-

fürchten, dass die Vertagung der Entscheidung aus wahlkampf-taktischen Gründen erfolgt ist. Der Hessische Mieterbund und seine angeschlossenen Mietervereine haben daher die hessischen Bundestags- und Landtagsabgeordneten vor Ort aufgefordert, ihren Einfluss bei der Landesregierung geltend zu machen, damit die Verordnung noch vor der Bundestagswahl über den 31. Dezember 2009 hinaus verlängert wird. Der Wohnungsmarkt sei nicht nur nach der Einschätzung der Mieterorganisation, sondern auch nach Einschätzung der zuständigen Stellen in den Städten des Rhein-Main-Gebietes sehr angespannt, was sich auch darin abzeichnet, dass die Mieten pro Quadratmeter Wohnfläche ein überdurchschnittlich hohes Niveau auswies. Wer die Miethöhen kenne, wisse, wie schwierig es für die Mieter sei, preiswerten Wohnraum auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt zu bekommen. Gleichzeitig nehme die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ständig ab. Auf dem Arbeitsmarkt seien die langfristigen Folgen der Finanzkrise nicht abzusehen und an dieser Situation werde sich auch über kurz oder lang nichts ändern, erklärte Hessenauer weiter. Wenn die Kündigungssperrfristverordnung nicht verlängert werde, sei zu befürchten, dass die betroffenen Mieterhaushalte wieder zum Spielball von Umwandlungsspekulanten werden, die den Mieterinnen und Mietern das Leben schwer machen. Mieter hätten einen Anspruch darauf, noch vor der Bundestagswahl zu erfahren, wie es die Hessische Landesregierung und die sie tragenden Parteien mit dem Schutz der Mieter künftig halten wollten. ■

Mietnomaden: Ja wo sind sie denn?

Um den Machenschaften von sogenannten Mietnomaden zu begegnen, reicht das gesetzliche Instrumentarium prinzipiell aus. Das sagt jedenfalls der Geschäftsführer des Wiesbadener Vereins Haus & Grund, Wilfried Woidich, laut einem Bericht des Wiesbadener Kuriers vom 15. Juni 2009. Dass Räumungsverfahren oft monatelang dauerten, läge „oft an den Vermietern“, sagte er. Die Vermieter seien es, die ihre rechtlichen Möglichkeiten oft schlecht ausschöpften. Sie kündigten zu spät und oft nicht formgerecht, und im Laufe des Verfahrens zahlten sie oft zu spät die Kostenvorschüsse ein, so dass sich das Verfahren in die Länge ziehe.

Gleichzeitig erklärte Woidich, dass die Vermieter heute gelernt hätten, mit Mietnomaden umzugehen. Kein Vermieter müsse heute auf Mietnomaden hereinfliegen. Wer sich vor der Vermietung an die vier Grundregeln halte (Selbstauskunft geben lassen, Verdienstbescheinigung vorlegen lassen, Bescheinigung vom Vorvermieter geben lassen, dass die Miete pünktlich bezahlt wurde, und die Bonitätsprüfung über die Schufa), sitze keinem Mietnomaden auf.

„Wo sind sie denn, ja wo sind sie denn ...?“ heißt die Überschrift eines Kommentars des Herausgebers der Vermieterzeitschrift „Das Grundeigentum“, Dieter Blümmel. Darin setzt er sich mit einer Umfrage von ImmobilienScout24 auseinander, in der es heißt, dass drei von vier Vermietern fürchteten, Opfer von Mietnomaden zu werden.

Wörtlich schreibt er: „Ich selbst habe monatlich ein bis zwei Anrufe aus Redaktionen von Fernsehsendern. Wenn das Jahr um ist, haben alle Sender wenigstens einmal angerufen und die immer selbe Bitte geäußert: Haben Sie einen Mietnomaden und/oder einen betroffenen Vermieter für uns? Oder zwei? Können sie uns helfen?“

Können wir nicht. In den letzten sieben Jahren ist es mir ein einziges Mal gelungen, so ein scheues Exemplar aufzutreiben. Mietnomaden, also Menschen, die Einmietbetrug begehen, sind hierzulande ebenso selten wie der Satanspilz, der mir letztmals im Stubaital, aber noch nie in Brandenburger Wäldern begegnet ist. Und doch macht er den Leuten Angst. Der Satanspilz ebenso wie der Mietnomade. Wie die Schweine- und Vogelgrippe, Rinderwahn oder SARS. Wer die inzwischen fast unübersehbare Fülle von Fernsehberichten über Mietnomaden wenigstens zum Teil gesehen – und dabei auch richtig hingesehen – hat, konnte feststellen: An einem einzigen Fall kann man offenbar ein ganzes Fernsehjahr nagen, bis die armen Knochen blank sind und auch dem besten Kameramann keine neue Einstellung mehr einfällt.“

Dem ist nichts hinzuzufügen.