

WiM Bürgerinitiative Wohnen ist Menschenrecht

Mieter-Zeitung

November 2008

www.wohnen-ist-menschenrecht.de



Der Widerstand der Mieter wächst

Freiburg ist ein teures Pflaster für Leute mit kleinem Geldbeutel. Vor allem, was die Mieten angeht. Seit es den neuen Mietspiegel gibt, steigen die Mietpreise kräftig. Die Stadtbau spielt dabei eine Vorreiterrolle. Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender Dieter Salomon hat dabei eine besondere Verantwortung.

In rund 3.000 Haushalten wurde inzwischen die Miete um bis zu 20 Prozent erhöht. Die Gemeinderatsfraktionen der GRÜNEN, der FDP, der CDU und der Freien Wähler haben der Mieterhöhung zugestimmt. Hinzu kommen die Nebenkostenerhöhungen für Strom und Gas in ähnlichen Dimensionen. Die Löhne, Renten und andere Einkommen der einfachen Bürger dagegen stagnieren unterm Strich.



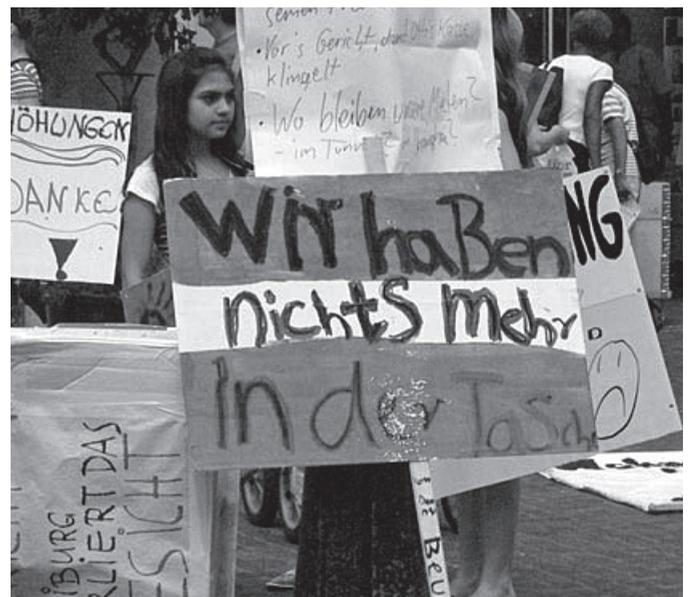
Für viele Mieter ist das Ende der Fahnenstange erreicht. Die Stadtbau verschärft die Armutslagen in Freiburg. Die kleinen Leute wer-

den ärmer aufgrund dieser Mieterhöhungen, der Inflation und steigenden Lebenshaltungskosten. Die Stadtbau fährt dagegen Rekordgewinne ein und gibt diese indirekt an die Stadtkasse weiter.

Immer mehr Mieter wehren sich gegen diese unsoziale Politik. In der Beurbarung haben viele Menschen sich entschieden, der Mieterhöhung einfach nicht mehr zuzustimmen. Die Badische Zeitung schrieb am 11. Oktober 2008 von einem „Nest der Widerstandskämpfer“. Insgesamt wurden in Freiburg über 400 Mieter verklagt, weil sie den Mieterhöhungen nicht zustimmten. Dies ist auch ein Armuts-

zeugnis für die klagenden Vermieter, insbesondere der Stadtbau. Anstelle von sozial vertretbaren Mieten und klärenden Gesprächen werden die Gerichte bemüht. Diese prüfen aber nicht Fragen der sozialen Vertretbarkeit oder gar der sozialen Gerechtigkeit, sondern ob die Erhöhungen mit dem geltenden Mietrecht vereinbar sind.

Eine Vielzahl von Mieterhöhungsbescheiden der Stadtbau sind fehlerhaft gewesen. Etliche mussten aufgrund von Protesten zurückgezogen werden. In einigen Punkten bekamen Mieter vor Gericht Recht. Zudem steht in vielen Rechtsstreiten ein Urteil noch aus.



Die Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“ fordert eine „Rückholaktion“ dieser fehlerhaften „Produktionsserie“. Herr Klausmann (Stadtbauchef), hat inzwischen öffentlich zugesichert, dass in allen vergleichbaren Fällen die entsprechenden Mieterhöhungen korrigiert werden.

221 andere Mieter können sich zumindest vorläufig freuen. Die angedrohte Mieterhöhung zum 1. Dezember 2008 ist vorläufig nicht erfolgt. Sie kann jetzt frühestens zum 1. 2. 2009 kommen. Auch dies ist ein Erfolg des Protestes.

Sollten vor Weihnachten dennoch neue Mieterhöhungsbescheide ins Haus flattern, tun die Mieter gut daran, zunächst nichts zu unterschreiben. Gemeinsam können die Mieter eine ganze Menge erreichen. WiM ist dabei!

Günter Rausch

+++ Bitte vormerken: 27. November 2008 +++ Veranstaltung zum Mietspiegel +++
Ort und Uhrzeit entnehmen Sie bitte der Tagespresse oder www.wohnen-ist-menschenrecht.de

Es ist für uns eine Zeit angekommen ...

... die bringt uns keine große Freude

Stadt lässt regionale Banken links liegen

Die Stadt Freiburg legte 47.300.000 € bei Lehmann Brothers an. Warum?

Es gab 0,15% mehr Zinsen als bei einem regionalen Geldinstitut. Die Stadt entschied sich dafür, das Geld nicht in der Region „arbeiten“ zu lassen und damit die regionale Finanzkraft zu stärken, sondern für eine in Frankfurt ansässige Großbank. Der Gewinn bleibt nicht in der Region.

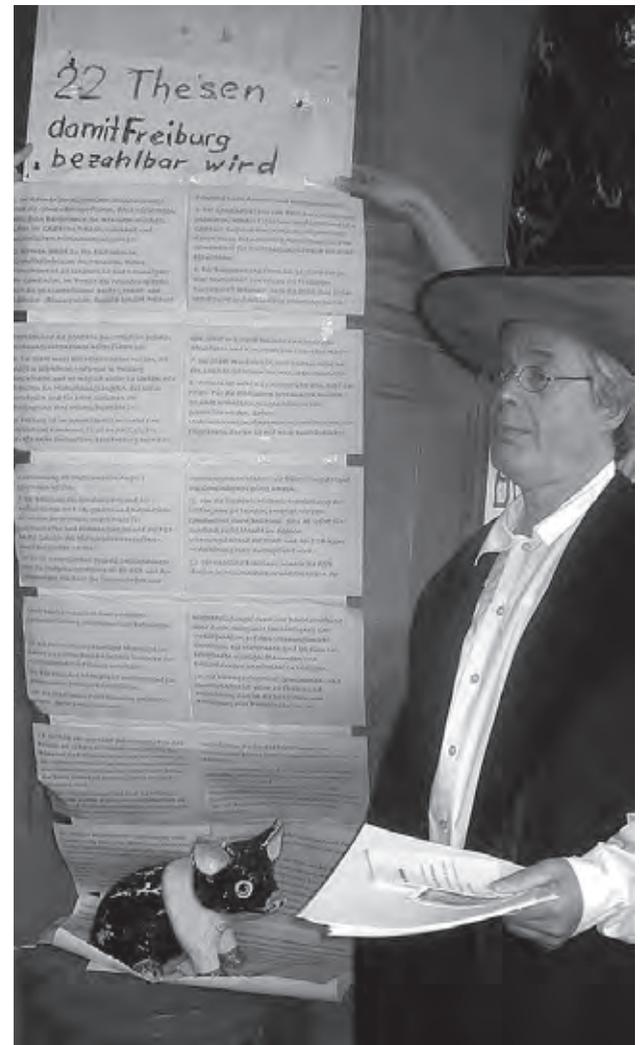
Geld an regionale Geldinstitute zu geben und Kredite von diesen zu beziehen, steigert deren Einnahmen und Gewinne, sichert entsprechende Steuereinnahmen hier in Freiburg und sichert bspw. bei der Sparkasse das Einkommen von 1.300 Mitarbeitern.

Regionale Geldinstitute leisten über ihre eigentlichen Geschäftsfelder hinaus durch Unterstützung von sozialen, kulturellen und Sporteinrichtungen einen wichtigen Beitrag für das Zusammenleben in Freiburg und tragen über die gängige Definition des „wirtschaftlichsten Angebots“ hinaus zu einer we-

sentlich umfänglicheren Rendite für Stadt und Region bei.

Wer dies erkennt, muss in Zukunft genau überlegen, wem er das Geld der Bürgerinnen und Bürger der Stadt anvertraut. Deshalb wären die Verwaltung und der Gemeinderat gut beraten, ihre bisherige Vergabepolitik zu Gunsten einer umfassenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu überdenken. Die Stärkung der Region sollte in Zukunft bei allen Finanzgeschäften und Auftragsvergaben das wichtigste Kriterium sein. Was nutzt das billigste Angebot, wenn nach 5 Jahren das Produkt auseinander fällt oder wenn die Arbeitnehmer des billigsten Betriebs schlechte Löhne bekommen und unerträglichen Arbeitsverhältnissen ausgesetzt sind.

Billig muss also nicht unbedingt am wirtschaftlichsten sein. Geldanlagen bei Geldinstituten, die in Frankfurt ihren Sitz haben,



führen dazu, dass der Gewinn nicht hier, sondern dort versteuert wird. Ein Loch wird durch den spärlich höheren Zins gestopft, das andere wird aufgerissen, weil die Spenden an örtliche Vereine und die erhöhten Steuereinnahmen fehlen.

Walter Kröger

Der Mietspiegel in der Kritik

Der jetzige Mietspiegel gilt noch bis zum Ende des Jahres 2008. Danach soll er fortgeschrieben werden, und zwar nach der „Preisindexmethode“.

Das heißt: Wenn die Preise für das, was man zum Leben braucht, in den letzten beiden Jahren z.B. um 5% gestiegen sind, dann erhöht sich die Basismiete im Mietspiegel ebenfalls um 5%.

„Wohnen ist Menschenrecht“ (WiM) sagt: Das kann nicht sein! Die Preise sind im letzten Jahr besonders stark gestiegen. Das liegt vor allem auch daran, dass die Energiepreise, also Strom und Heizung, viel teurer geworden sind. Das belastet die Mieter sowieso schon extrem stark.

„Wohnen ist Menschenrecht“ fordert deshalb: Der Mietspiegel darf nicht fortgeschrieben werden, sondern ein neuer Mietspiegel ist notwendig.

Das ist eine Chance, die vielen Punkte zu verbessern, um die gerade in hunderten von Prozessen vor Gericht gestritten wird: zum Beispiel die Einteilung der Wohnlagen: die

Stefan-Meier-Straße an der Bahnlinie bekommt den gleichen Zuschlag wie die Hanglagen in Herdern... oder die Zuschläge für Bolzplätze hinterm Haus oder für Gaststätten um die Ecke, und und und ...

Bei der Erstellung des neuen Mietspiegels sollten sich wichtige Gruppierungen und vor allem Mietervertretungen, natürlich auch WiM, beteiligen können. Denn die Sicht der Mieter und Mieterinnen muss berücksichtigt werden, damit der Mietspiegel ein Instrument ist, das zu Klarheit und Frieden auf dem Wohnungsmarkt beiträgt.

WiM wird dafür streiten:

- » Keine Fortschreibung des Mietspiegels!
- » Erstellung eines neuen Mietspiegels, und zwar mit Beteiligung der Mieter!

Am 9. Dezember 2008 beschließt der Gemeinderat voraussichtlich über die Fortschreibung des Mietspiegels.

Dazu wird es am 27.11.2008 eine Veranstaltung geben, Ort und Zeit entnehmen Sie bitte der Tagespresse.

Annette Brox

Der Mietspiegel...

- wird von der jeweiligen Kommune in Auftrag gegeben.
- regelt, wie sich die Lage und der Zustand einer Wohnung auf den Mietpreis auswirkt.
- bietet eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmieten, diese errechnet sich aus Mieten von Wohnungen, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden oder deren Miete erhöht wurde.
- erfasst somit keine Bestandsmieten und weiteres bestimmtes Wohneigentum (z.B. Dienst- und Werkwohnungen ...).
- steigt daher kontinuierlich an.
- wird durch Befragungen bei Mietern erhoben.
- soll den Mietmarkt befrieden, indem er Klarheit über die Höhe einer angemessenen Miete schafft.
- führt zur Verschärfung von Auseinandersetzungen statt zur Befriedung, wenn er fehlerhaft erstellt ist.

Es ist unsere Stadt - ein Plädoyer

„Ich habe einen Traum“ („I have a dream“), sagte einst der US-amerikanische Bürgerrechtler Martin Luther King und erzählte von seinem Traum eines wirklich demokratischen Amerika, von der Gleichheit zwischen Weißen und Schwarzen, von sozialer Gerechtigkeit, von Achtung der Bürgerrechte und von Respekt gegenüber allen Menschen.

Wir hatten einen Traum. Wir hier in Freiburg. Wir hatten und haben den Traum einer sozialen und solidarischen Stadt. Einer Stadt, in der in der Politik die Prinzipien der sozialen Daseinsvorsorge gelten und nicht betriebswirtschaftliche Prinzipien der Gewinnmaximierung, in der sozial Benachteiligte solidarisch unterstützt werden, wo niemand ausgegrenzt wird.

Und wir hatten und haben den Traum von einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, die ihrer sozialen Verantwortung gerecht wird, die ihren Mietern und Mieterinnen keine überhöhten Mieten abverlangt. Und die ihre Mieter als Kunden und Partner behandelt.

„Bevor das Flugzeug erfunden wurde, war der Traum vom Fliegen“. Nur wer träumt, kann die Realität verändern.

WiM, die Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“ und Hunderte von aktiven Mieterinnen und Mietern träumen. Aber sie handeln auch. Sie streiten für eine andere Freiburger Stadtbau (FSB). Unsere Forderungen an die FSB sind geprägt von den Prinzipien sozialer Gerechtigkeit und Solidarität.

Wir fordern:

- Freiburg muss bezahlbar sein!
- Aussetzen aller Mieterhöhungen für mindestens ein Jahr.
- Die Mieten müssen sich an den finanziellen Möglichkeiten der Mieterinnen und Mieter orientieren.
- Die Mieten dürfen bei einer Gesellschaft mit sozialem Auftrag nicht bis an die Grenzen des Mietspiegels angehoben werden.
- Einrichtung einer paritätisch besetzten Schlichtungsstelle bei unterschiedlichen Vorstellungen über angemessene Miethöhen.
- Der falsch erhobene Mietspiegel muss außer Kraft gesetzt werden.
- Offene und transparente Darstellung der Mieten und Berechnung der Nebenkosten.
- Ausbau der Mietermitbestimmung. Einbeziehung von VertreterInnen der Mieter bei allen wichtigen sie betreffenden Planungen und Entscheidungen.



Wem gehört die Stadt? Und in was für einer Stadt wollen wir leben? In einem demokratischen Gemeinwesen sollte die Stadt allen gehören.

Am 12. November 2006 haben über 40.000 Menschen beim Bürgerentscheid erklärt: Wir wollen unseren Traum realisieren. Wir wollen eine soziale und solidarische Stadt. Wir wollen eine Stadtbau, die ihrer sozialen Verantwortung gerecht wird. Und einen Gemeinderat, der diese Entscheidung respektiert.

Und seither haben Hunderte und Tausende von Mieterinnen und Mietern mit ihrem Widerstand gegen unsoziale und ungerechte Mieterhöhungen gezeigt: wir haben den Verkauf der Stadtbau verhindert, um die Möglichkeit zu haben, aktiv gegen Mieterhöhungen zu kämpfen und aktiv und gemeinsam eine neue Mieten- und Wohnungspolitik durchzusetzen. Die Stadt gehört uns allen - und die Stadtbau...?

Hendrikk Guzzoni

Erfolgreicher Bürgerentscheid jährt sich zum zweiten Mal!

41.581 Menschen schrieben am 12. November 2006 in Freiburg Stadtgeschichte. 70,5% der Wählerinnen und Wähler entschieden, dass die Freiburger Stadtbau GmbH mit ihren 7.900 Wohnungen und Grundstücken im alleinigen Besitz der Freiburger Bevölkerung bleiben soll. Die Verkaufspläne des grünen Oberbürgermeisters Dr. Salomon und der großen Gemeinderatsmehrheit von CDU/Grünen/Freie Wählern landeten im Reißwolf. Das Menschenrecht auf Wohnen wurde mit dieser Entscheidung in den Blickpunkt der Öffentlichkeit und der Medien gestellt.

Der soziale Auftrag des kommunalen Wohnungsbaunternehmens ist seit diesem Tag ein unstrittiger (aber oftmals unerfüllter) Wählerauftrag für alle Politiker und Verantwortlichen in der Verwaltung der Stadt Freiburg

Alles Durchschnitt, nur nicht die Einkommen?

„Eine Erhöhung der Mieten bei der FSB sei gerechtfertigt, weil sie 28 % unter dem Freiburger Durchschnitt liege und gerade mal 4,97€/m² Kaltmiete jeden Monat für die MieterInnen der Stadtbau verlangt werde.“

So schallte es im Sommer durch die Öffentlichkeit und der Oberbürgermeister sowie die FSB wollten damit unter Beweis stellen, dass sie ihrem satzungsgemäßen Auftrag nachkommen, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen.

Dass hier Äpfel mit Birnen verglichen werden, ist zwar klar, stört die Herrschaften jedoch nicht weiter. So wies die Badische Zeitung korrekt darauf hin, dass ein Drittel der Stadt-

bauwohnungen Sozialwohnungen sind, und diese eigentlich nicht für den Vergleich herangezogen werden dürften.

Auch ist es trügerisch den Durchschnitt der Wohnungen der FSB mit dem Mietspiegel zu vergleichen, denn die Mietspiegelmiete spiegelt keinen wirklichen Durchschnitt der Wohnungsmieten wieder, sondern nur die in den letzten vier Jahren neu vermieteten oder erhöhten Mieten. Somit liegt der Durchschnitt aller bezahlten Mieten in Freiburg weit unter dem Mietspiegel-Durchschnitt (6,91€/m²).

Aber mal davon abgesehen, die Wohnungen der FSB liegen in der Mehrzahl in Stadtbezirken, die als wenig attraktiv gelten, die Wohnungen sind überwiegend unterdurchschnittlich ausgestattet. Selbst in der Beurbarung

gibt es nicht eine Wohnung, die mir bekannt ist, die eine Quadratmeter Miete von 4,97€/m² aufweist. Die steigenden Heizkosten sind da noch nicht enthalten. Jedoch ist noch entscheidender: in diesen Wohnungen leben Menschen, die als ‚sozial schwach‘ gelten, die also kaum Geld haben.

So müsste die Stadtbau, wenn sie ihrem sozialen Auftrag nachkommen will, die Einkommenssituation der MieterInnen in ihr Blickfeld nehmen und in ihre Zahlenspiele mit einbeziehen, denn wenn ein großer Teil des Einkommens für Mieten aufgebracht werden muss, nützen alle diese Rechentricks nichts. Die Spaltung der Gesellschaft verschärft sich und von ‚sozialer Verantwortung‘ kann nicht gesprochen werden.

Frank Stocker

Mietanpassungen

Die Mieten der Freiburger Stadtbau (FSB) steigen bis zu 20 %

MieterInnen in der Beurbarung und am Rennweg/Stefan-Meier-Straße erhielten in diesem Jahr Mieterhöhungen von bis zu 20%, bis hin zur Obergrenze des Mietspiegels 2007. Gewinnmaximierung statt Sozialauftrag scheint das oberste Gebot der FSB zu sein.

Einige Erhöhungen mussten komplett zurückgenommen bzw. bis zur Hälfte reduziert werden, leider in einigen Fällen erst, nachdem Mieter bereits verklagt waren! Selbst viele Klageschriften enthielt ein bis zwei Fehler!

Zusammenarbeit zwischen den Mietern wäre ein Großteil von Fehlern überhaupt nicht bekannt und die entsprechenden Korrekturen wären nicht erfolgt. Dann müssten die Mieter viel Geld zu Unrecht bezahlen.

Laut dem Mieterbeiratsvorsitzenden Arno Schorer ist das größte Problem der FSB, dass sie ihren Wohnungsbestand nicht genau kennt. So wusste sie in mehreren Fällen nicht, dass Bad- oder Bodenausstattung einfach ist, dass wegen eines Durchgangszimmers die WG-Eignung entfällt, Räume keine Heizung haben und Installationen über Putz liegen. Ferner übersah die FSB, dass ihr Haus in der Stefan-Meier-Straße über 10 Stockwerke hat und damit einen Abschlag verdient. Solche Mietspiegelkriterien blieben zu Ungunsten der Mieter unbeachtet. Daraus



ergab sich bei den Mieterhöhungen eine hohe Fehlerquote: vergessene Abschläge oder fehlerhafte Zuschläge hatten das Überschreiten der Mietspiegel-Obergrenze zur Folge. Erst nach Protesten und Widersprüchen überprüfte die FSB einige Bescheide.

Der FSB-Geschäftsführer Klausmann hat versprochen, sich „jede einzelne Wohnung“ anzusehen. De facto besuchte die FSB nicht mal die Hälfte der Wohnungen, deren Mieter Widersprüche einreichten.

Daher empfehlen wir auch den anderen betroffenen Mietern, sich in Initiativen zusammenzuschließen, gemeinsam die Bescheide zu prüfen und Widersprüche einzulegen.

Mieterinitiative ist die Zusammenarbeit von Mietern, so lassen sich viele Probleme einfacher lösen: nicht nur Mieterhöhungen, sondern Mängel und andere Probleme in der Nachbarschaft. Gemeinsam sind wir Mieter stärker!

Unsere Erfahrung zeigt: Mieterinitiativen sind notwendig, damit wir Mieter unsere Rechte erhalten und bewahren können!

*Anastasia Galkina
Frank Bandurski*

Nach den erfolgten Gerichtsurteilen für Haslach/Weingarten und den Rennweg/Stefan-Meier-Straße musste die FSB Zuschläge für Freizeiteinrichtungen, Kneipen sowie offene Bebauungen aufheben.

Uns bekannte Fälle: allein in der Beurbarung schon über 100 Korrekturen! Weitere Korrekturen stehen noch aus.

Ohne die Mieterinitiativen Beurbarung und Rennweg/Stefan-Meier-Straße, ohne die

Nachbarschaftliche Tipps zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

- Die Mieterhöhung muss stets schriftlich ausgesprochen werden.
- Die Mieterhöhung darf frühestens 12 Monate nach dem Einzug oder der letzten Mieterhöhung ausgesprochen werden.
- Die Kappungsgrenze muss eingehalten werden, d.h. die Mieterhöhung darf innerhalb von drei Jahren 20% nicht übersteigen.
- Die Mieterhöhung wird nur wirksam, wenn der Mieter die Zustimmung erteilt. Der Mieter kann einer Mieterhöhung auch nur zum Teil zustimmen.
- Wenn der Mietspiegel als Grundlage einer Erhöhung angewandt wird, muss der Text des Mietspiegels zusammen mit dem Mieterhöhungsbegehren an den Mieter geschickt werden.
- Der Mieter hat Zeit, um die Richtigkeit der Mieterhöhung zu prüfen: den Rest des Monats, in dem er diese erhält und die beiden nachfolgenden Monate. Während dieser Zeit soll der Mieter die Mieterhöhung auf Fehler überprüfen (z. B. Mietspiegelkriterien prüfen) und ggf. ein Widerspruch beim Vermieter einreichen.

Keine Angst: Wenn der Mieter der Mieterhöhung nicht zugestimmt hat, darf der Vermieter nicht kündigen! Er kann nur auf Zustimmung klagen, wenn er seine Mieterhöhung durchsetzen will.

WiM-Mieter-Solidaritätsfonds gegründet!

Für das Bestreiten von Gerichts- und Anwaltskosten wurde ein Mieter-Solidaritätsfonds gegründet.

Jeder kann jene MieterInnen unterstützen, die das nötige Geld nicht haben, um ihre Rechte einzuklagen.

Jedes erstrittene Urteil hat Konsequenzen für jeden Mieter Freiburgs! Ein gewonnenes Verfahren in aktuellen Fällen hat Auswirkungen auf zukünftige Miethöhen der Stadt.

Spendenkonto:

Mieter-Solidaritätsfonds
Kontonummer 12 61 73 40
BLZ 680 501 01
Sparkasse Freiburg/Nördlicher Breisgau

Impressum

Bürgerinitiative Wohnen ist Menschenrecht
info@wohnen-ist-menschenrecht.de
www.wohnen-ist-menschenrecht.de

Redaktion: Lisa Herbein, Sebastian Klus,
Anne Reyers, Frank Stocker
Fotos: Hartmut Amann, Ulrike Schubert
Layout: Jürgen Baumeister
Druck: April und Tochter

v.i.S.d.P.: Sebastian Klus, Bußstrasse 20,
79102 Freiburg