

HEILBRONNER MIETERBLATT

HERAUSGEGEBEN VOM MIETERBUND HEILBRONN-FRANKEN E. V.

Nr. 46, Okt. 2023

Einladung

Der Mieterbund Heilbronn-Franken e. V. lädt seine Mitglieder zur Hauptversammlung 2023 am Donnerstag, 23. November 2023 um 19 Uhr im Ratskeller Heilbronn, Marktplatz 7, Frankenstube, herzlich ein.

Tagesordnung:

1. Eröffnung, Begrüßung, Genehmigung der Tagesordnung
2. Bericht des Vorstands, Geschäfts- und Kassenbericht
3. Bericht der Revisorinnen
4. Aussprache zu Punkt 2 und 3
5. Entlastung des Vorstands
6. Nachwahlen Revisoren
7. Anträge
8. Bezahlbare Wohnungen - für viele Menschen Fehlanzeige. Ein Gespräch mit André Sommer von der Diakonie Neuenstadt
9. Verschiedenes

Anträge zur Hauptversammlung bitte schriftlich bis Mittwoch, den 15. November 2023 bei unserer Geschäftsstelle, Fleiner Str. 3 in 74072 Heilbronn oder per Mail info@mb-hn.de einreichen.

Bitte melden Sie sich zur Teilnahme ebenfalls bis 15. November 2023 verbindlich bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 07131 81317 E-Mail: info@mb-hn.de).

Wir freuen uns auf Ihr Kommen und grüßen freundlich, für den Vorstand: Alfred Huber, Vorsitzender

Jedes Mitglied erhält einen Getränkebon.

Ihre Partnerin bzw. Ihr Partner ist als Gast der Versammlung herzlich eingeladen.

Wichtige Information zur Rechtsberatung und zur Anpassung Mitgliedsbeitrag für unsere Mietglieder auf Seite 4

Ernsthafte Forderungen?

Im Heilbronner Nonnenbuckel werden aktuell dringend benötigte Wohnungen angeboten (siehe S. 4). Andererseits hört man, der Wohnungsbau komme zum Erliegen, da viel zu teuer. In Heilbronn müsse man künftig mit Neubaumieten kalt von um die 20 € pro Quadratmeter rechnen. Das würde das Aus für neue Sozialwohnungen bedeuten. Die Bauwirtschaft jammert, verlangt Unterstützung und steuerliche Vergünstigungen.

Laut der politischen Hauptströmung in Berlin befindet sich unser Land in einer Zeitenwende. Alles wird teurer, Rüstung kostet. Aber warum sollte nicht ein Ende der Kriege gelingen?

Sollen wir uns nicht an die in der Politik halten, die mit den schlechten Aussichten fertig werden möchten? So setzt sich die SPD für bundesweiten Mietenstopp ein. In Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen Mieten höchstens um 6% in 3 Jahren steigen (problematisch für private Vermieter, die faire Mieten verlangen!). Der Münchner OB Reiter will Mieterhöhungen für städtische Wohnungen ganz stoppen.

Neue Gemeinnützigkeit ist ein Ziel, d. h. Wohnungen dauerhaft zum fairen Preis schaffen.

Unser Mieterverein wird sich dafür einsetzen, dass notwendige Forderungen für Mieter ernsthaft verfolgt werden.

Liebe Mitglieder, was meinen Sie dazu?

Alfred Huber
vorstand@mb-hn.de

Beitrag „Lokale Agenda 21 Heilbronn“ für das MieterBlatt

Ein Kleinod in der Nordstadt Käferflugquartier

Um das Jahr 2010 wurden für das als Stammviertel der stadt eigenen Stadtsiedlung bezeichnete Areal um die Rauch-, Münzing- und Linkstraße die Weichen gestellt: „Eine Sanierung und Modernisierung der meisten Gebäude ist dringend geboten, aber unwirtschaftlich.“ Dementsprechend wurden viele ältere Häuser durch neue ersetzt, verkauft, in Eigentumswohnungen umgewandelt. Aktuell gehört der Stadtsiedlung noch das Atriumhaus, Rauchstr. 3 und das kleine Quartier zwischen Rauch- und Münzingstraße, siehe Foto unten.

Die Häuser und Mietergärten innerhalb des Quartiers sind für den „Arbeitskreis Wohnen“ absolut erhaltenswert. Er hat sich mit deren Geschichte und Architektur beschäftigt und dazu Fachleute eingeladen. Auch wenn nicht zu erwarten ist, dass das Quartier in absehbarer Zeit unter Erhaltungsschutz oder gar Denkmalschutz gestellt wird, es soll einfach bleiben! Vom Geschäftsführer der Stadtsiedlung, Herrn Buchta, erfuhren Mitglieder des Arbeitskreises, dass derzeit

keine konkrete Planung für das Käferflugquartier vorliegt.

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung ist der „Lokalen Agenda“ wichtig, Mitglieder des Gemeinderats für ihr Anliegen zu gewinnen.

Wie viele alte Gebäude wurden in unserer Stadt abgerissen, was nachträglich bedauert wurde? Nicht zuletzt: Durch die Gärten im Quartier, wird das Stadtklima verbessert. Die Mieten dort sind noch bezahlbar, was bei Neubauten meist nicht der Fall ist.



Mitglieder der Lokalen Agenda Heilbronn, von links: Martina Vaihinger, Konrad Wanner, Susanne Huber, Gila Seewi



OB Harry Mergel überreicht Hannes Finkbeiner die Staufersmedaille

Gratulation vom Mieterverein für Hannes Finkbeiners mutigen und nimmermüden Einsatz für erschwingliches Wohnen.

Über die Ehrung überrascht, sagt Hannes Finkbeiner: „Mein Engagement und Einsatz für Wohnungs- und Arbeitslose war und ist für mich selbstverständlich! Für die Zukunft engagiere ich mich, besonders den Sozialstaat zu erhalten und die Demokratie zu schützen!“



Foto: Hannes Finkbeiner, voriger Geschäftsführer der Aufbaugilde, hat dieses Weinsberger Projekt der Stiftung des Ehepaars Roswitha und Helmut Drauz unterstützt. Dort konnten vor kurzem 44 geförderte Wohnungen bezogen werden.

Bei Mieterhöhungen im Zweifel: Rechtsberatung!

Verlangt der Vermieter eine höhere Miete, brauchen Sie nicht sofort zustimmen. Es gibt dafür Fristen und die können Sie nutzen, um sich juristischen Rat einzuholen. Lassen Sie sich von unserer Geschäftsstelle einen Termin geben, ob persönlich in den Räumen in der Fleiner Straße oder einen telefonischen Termin.

Einige Beispiele für offene Fragen im Zusammenhang mit einer drohenden Mieterhöhung:

- Für die Mieterhöhung ist kein Grund oder eine fehlerhafte Begründung angegeben.
- Für manche Gemeinden, so für den Stadtkreis Heilbronn, ist innerhalb von drei Jahren maximal eine Erhöhung von 15% zulässig. Die vom Vermieter vorgesehene Erhöhung um 20% ist nicht gültig.
- Die Baualtersklasse oder die Punktzahl für die Qualität der Ausstattung der Wohnung,

entsprechend den Vorgaben im Mietspiegel, sind nicht nachvollziehbar.

- Im Fall der Mieterhöhung in einer Landkreisgemeinde wurde nicht auf den Abschlag des Heilbronner Mietspiegels geachtet. Gut, wenn aufgrund der Beratung Ihr Vermieter auf die Mieterhöhung ganz oder zum Teil verzichtet. Andererseits: Selbst wenn der Vermieter bei seinem Mieterhöhungsverlangen einen Fehler gemacht hat, kann der Mieter der höheren Miete teils oder vollständig zustimmen. Entweder, weil es nur ein formaler Fehler war oder um des Hausfriedens willen. Auch in dem Fall kann Ihnen die Rechtsberatung bei der Formulierung behilflich sein.

Rechtsberatung beim Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

Dagmar U. Burkhardt
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Familienrecht

Rainer Eckert
Rechtsanwalt

Daniela Mariano-Friedrich
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Holger Mauler
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Arbeitsrecht

Ulrich Weiß
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Arbeitsrecht

Maximilian Wildt
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Erbrecht

Noch viel zu wenig:

Sozialwohnungen im Landkreis

Klaus Ranger, MdL der SPD im Wahlkreis Neckarsulm, verdanken wir durch eine Parlamentsanfrage Fakten zu den geförderten Wohnungen im Landkreis Heilbronn. Im Vergleich zur großen Bevölkerung und zur Zahl der Wohnungen hat der Landkreis nur einen minimalen Anteil an Sozialwohnungen. Und auch die Entwicklung ist äußerst bescheiden. Im Jahr 2020 waren es nur 249 solcher geförderte Wohnungen. Zwei Jahre später waren es ganze 11 mehr, bei etwa 2.000 neu fertig gestellten Wohnungen. Der kleinere Landkreis Schwäbisch Hall hat 448 geförderte Wohnungen.

Geplant ist, in den nächsten Jahren 121 Mietwohnungen zu

fördern, wobei 103 nur eine „Bindungsfrist“ von 10 Jahren haben. Und dann, was ist mit der günstigen Miete?

Der Landkreis Heilbronn bietet eigentlich relativ gute Voraussetzungen. Er hat ein eigenes Förderprogramm zusätzlich zur Landesförderung. Dadurch wurde das Projekt in Weinsberg (siehe S. 2 unten), mit ermöglicht. Wie Florian Vollert, Weinsberger Gemeinderat, mitteilte, können in der Teilgemeinde Gellmersbach aktuell sieben geförderte Wohnungen bezogen werden. Neckarsulm hat eine Regel, nach der bei einer Anzahl von mindestens 8 Wohnungen ein Viertel sozialer Wohnraum geschaffen werden muss. Das Landratsamt erwartet opti-

mistisch 250 Sozialwohnungen in den nächsten Jahren. Aber wenn man von den Vorstellungen der Bundesregierung ausgeht, müssten es mindestens 250 neue geförderte Wohnungen **jedes Jahr sein**.

Fazit: Bei Meinungsumfragen steht der Wunsch der Bevölkerung nach mehr bezahlbaren Wohnungen ganz oben. Tatsächlich ist das Interesse dafür in den Gemeinden viel zu gering, die Umsetzung der Bauprojekte dauert viel zu lange. Somit hat die Mehrzahl der Gemeinden bisher im Landkreis nicht eine einzige neue Sozialwohnung geschaffen, so unseres Wissens Leingarten und Obersulm.

Wohnungssuchende mit kleinem und mittlerem Einkommen:

Wohnberechtigungsschein beantragen!

Beeindruckend: Im Baugebiet der Heilbronner Stadtsiedlung, Nonnenbuckel, unterhalb der SLK-Kliniken, werden aktuell und in den kommenden Jahren, im langersehnten großen Stil Neubauwohnungen zur Vermietung angeboten. Etwa die Hälfte sind geförderte und damit in der Kaltmiete wesentlich günstigere Wohnungen, die somit für etliche Wohnungssuchende auch leistbar sind. Für diese Wohnungen braucht man einen **Wohnberechtigungsschein**.

Voraussetzung für den Schein ist, dass bestimmte Einkommengrenzen nicht überschritten werden. Ein Haushalt mit zwei Personen, als ein Beispiel, kann mit einem Haushaltseinkommen von bis zu 55.250 Euro pro Jahr einen Wohnberechtigungsschein erhalten. Für vier Personen liegt die Grenze bei 73.250 Euro.

Die Wohnberechtigung erhalten Sie, wenn Sie im Stadtkreis Heilbronn wohnen, vom Service Center Wohnen, Cäcilienstraße 45, Zimmer C. 0.28. Wenn Sie Ihren Antrag persönlich einreichen wollen, wird vorab um eine telefonische Terminvereinbarung

Erster, zarter Blumenschmuck auf dem Balkon



unter der Rufnummer 07131 – 56 3170 gebeten.

Wenn Sie nicht im Stadtkreis Heilbronn wohnen, beantragen Sie den Wohnberechtigungsschein beim Rathaus Ihres Wohnortes. Der Wohnberechtigungsschein ist ein Jahr gültig.



Weitreichende Aussicht

Zusammenhalt

Gut, dass im Gewinn Nonnenbuckel ein beträchtlicher Teil von Drei- bis Fünf-Zimmer Wohnungen angeboten werden. In den letzten Jahren wurden in Heilbronn viele kleine Wohnungen bzw. Appartements gebaut. In Ordnung. Auf der anderen Seite braucht eine Stadt Familien.

Bei Familien mit Kindern in Spielgruppen, Kindergarten, Schule entstehen von selbst Freundschaften. Es entwickelt sich Zusammenhalt, der für eine Stadtgemeinschaft von großer Bedeutung ist.

Mitgliedsbeitrag künftig 69 € im Jahr

Liebe Mitglieder,

wir machen es ungern, aber wir müssen den Mitgliedsbeitrag ab Januar 2024 auf jährlich 69 € erhöhen (bisher 58 €). Bei der Aufnahmegebühr bleibt es bei der bisherigen Regelung.

Unsere Rechtsberatung wird sehr gut nachgefragt. Bei Mieterhöhungsverlangen der Vermieter, nur ein Beispiel, können die Ratschläge unserer Rechtsberatung viel Wert sein. Die Geschäftsstelle ist mit der Vergabe von Terminen, der Vorbereitung der Beratungen mit den notwendigen Unterlagen etc. zunehmend stark beschäftigt. Nach wie vor wird bei Bedarf der fachliche Schriftverkehr für Sie als Mitglied erledigt.

Einnahmen und Ausgaben unseres Vereins müssen wieder ins richtige Lot kommen. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Für den Vorstand,
Alfred Huber, Vorsitzender

PS: Die Kündigungsfrist für die Mitgliedschaft, wird aus aktuellem Anlass von 30. 09. auf 31.12.2023 verlängert.



Impressum:
Heilbronner Mieterblatt,
Hrsg. vom
Mieterbund Heilbronn-Franken e.V.,
Vorsitzender Alfred Huber,
Fleiner Str. 3, 74072 Heilbronn,
Tel. 07131/81317
E-Mail: info@mb-hn.de
Geschäftszeit:
Montag - Donnerstag, 9 bis 12 und
13 bis 17 Uhr.