

Sehr geehrte Gäste
liebe Mitglieder,

ich begrüße Sie hiermit in wirtschaftlich schwierigen Zeiten recht herzlich zum 11. Deutschen Mietgerichtstag in Dortmund.

Für diejenigen unter Ihnen, die mit den örtlichen Gegebenheiten des Ruhrgebiets nicht ganz so vertraut sind: Die Opel Werke I und II liegen so ungefähr 15 km in die Richtung von hier. Die Wirtschaftskrise findet hier also nicht nur im Wirtschaftsteil der Zeitungen statt sondern ganz real.

Die Bundesregierung hat bekanntlich zwei Konjunkturpakete auf den Weg gebracht. Unmittelbar haben diese keine Auswirkungen auf das Mietrecht auch wenn gerade Wohnungsgesellschaften und Vermieter unter der Kreditkrise leiden. Es wird auch für sie immer schwieriger Kredite für den Wohnungsneubau zu erhalten. Spezielle Sicherungen sind hier bisher nicht erfolgt und auch nicht vorgesehen, obwohl Ausgangspunkt der Krise die Immobilienkrise in den USA ist. Aus den unterschiedlichsten Gründen ist es in den Vereinigten Staaten eben üblich, im eigenen Haus zu wohnen. Die Eigentumsquote liegt dort bei 69%. Da die US-Banken Menschen Kredite gegeben haben, die diese kaum bezahlen konnten und dazu erst recht nicht mehr fähig waren, als die Konjunktur in den USA langsam anzog und die US-Notenbank ab 2004 begann die Leitzinsen peu à peu zu erhöhen. So kam es dann zu diesen massiven Kreditausfällen und Zwangsversteigerungen und m.E. unwürdigen Zwangsräumungen durch Sheriffs.

Das Risiko von Pleiten in der Immobilienwirtschaft besteht aber auch bei uns. Laut Schätzungen wurden durch Finanzinvestoren in den Jahre 2004 bis 2006 alleine in Deutschland Immobilien im Wert von ca 140 Milliarden Euro gekauft – meistens komplett über Schulden finanziert. Ein Großteil dieser Schulden wird nach Schätzungen ab 2010 refinanziert werden müssen. Wenn es hier zu Finanzierungsproblemen kommen sollte, dann werden die Mieter dies sicher zu erst merken. Insolvenzen sind nicht auszuschließen.

Auch wenn die Eigentumsquote von knapp 40% in Deutschland häufig als zu niedrig bezeichnet wird, ist diese niedrige Quote und die Tatsachen dass ca 60% der gemieteten Wohnungen Privatleuten gehören, ein Grund dafür, dass hier eine Immobilienkrise eher unwahrscheinlich ist oder zumindest nicht so dramatische Ausmaße wie in den USA annehmen wird. Nach Angaben der Maklerverbände stemmt sich der deutsche Immobilienmarkt derzeit noch erfolgreich gegen eine Immobilienkrise.

Meine Damen und Herren: Das deutsche Mietrecht ist einer der Gründe, warum dies so ist. Der unzureichende Verbraucher- und damit auch Mieterschutz haben in den USA dazu geführt, dass sich Schichten Wohnungen und Häuser gekauft haben, die es sich nicht leisten konnten aber anders sich und ihre Familie nicht ausreichend geschützt sahen. Unser Mieterschutz führt dazu, dass solche Entwicklungen hier erst gar nicht eingesetzt haben. Ein so dramatischer Wertverfall des Wohnungs- und Gebäudeeigentums wie in den USA hat hier deshalb bisher nicht stattgefunden und ist auch nicht zu erwarten.

Meine Damen und Herren, hier zeigt sich „Mieterschutz ist deshalb auch Eigentümerschutz“.

Das heißt nicht, dass man über Einzelheiten des Schutzes nicht streiten kann und das tun wir hier seit nunmehr 12 Jahren ja in der Sache. Zurzeit werden ja auch wieder Änderungen des Mietrechts gefordert. Dabei geht es vor allem um eine andere Krise, die seit der Wirtschaftskrise etwas in den Hintergrund geraten ist aber hier auch schon Thema war, nämlich die Klimakrise. Änderungen des Mietrechts werden immer häufiger gefordert, um die sicher erforderlichen Modernisierungen umzusetzen und finanzieren zu können. Bei mancher Presseerklärung, die ich den letzten Wochen und Monaten dazu gelesen habe, habe ich den Eindruck gehabt, dass den –nicht wohnungswirtschaftlichen Verbänden- das heutige

Mietrecht und seine Möglichkeiten gar nicht bekannt sind. Aber nichts ist so perfekt, dass man es nicht verbessern. Solange es aber in den meisten Regionen hohe Leerstandsquoten gibt und die Bundesregierung keine generelle Abwrackprämie für Wohnungen einführt, werden die heute schon bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten zur Mieterhöhung kaum ausgeschöpft werden können, zumal es um die Leistungsfähigkeit der Kunden, sprich Mieter, auch nicht besonders gut bestellt ist. Verbesserungen auf dieser Seite würden Vermietern nach meinem Eindruck viel mehr helfen als kosmetische Veränderungen des Mietrechts.

Letztendlich geht es immer um die Wirtschaftlichkeit der Vermietung. Und deshalb passt das Thema unserer diesjährigen Veranstaltung „Mietrecht und Wirtschaftlichkeit“ genau in die Zeit. Es ist äußerst vielschichtig und betrifft Vermieter und Mieter gleichermaßen. Dr. Artz wird uns sicher gleich einen Überblick über die Problematik geben, die weit über die Betriebskostenabrechnung hinausgeht. Die diversen Probleme bei der Abwälzung oder auch Nichtabwälzung der Schönheitsreparaturen werden uns in diesem Zusammenhang bei insgesamt drei Vorträgen beschäftigen. Das zeigt besonders deutlich die wirtschaftliche Bedeutung dieses Themas. Besonders anschaulich wird die Bedeutungslosigkeit mietrechtlicher Umlage- oder Erhöhungsmöglichkeiten, wenn der Vertragspartner insolvent wird. Hier gilt es zu retten was zu retten ist. Da auch auf Vermieterseite die Insolvenz kein Tabuthema mehr ist, haben wir zwei Vorträge zu dieser Problematik. Im weitesten Sinne zählt auch die Sibirische Räumung also die Verhängung einer Versorgungssperre zu dieser Problematik. Diese Form der Selbsthilfe ist zum Teil der Problematik geschuldet, dass Räumungsverfahren in Einzelfällen immer noch zu lange dauern. Wir haben hier ja schon intensiv über vor allem prozessuale Veränderungen diskutiert, die leider bisher vom Gesetzgeber nicht aufgegriffen wurden.

Den Schluss unserer Veranstaltung bildet wieder unsere große Diskussionsrunde, in diesem Jahr zu den Thema: „Die Last mit der zweiten Miete“. Gerade hier spielt die Wirtschaftlichkeit eine besonders große Rolle, weil hier die Akteure Stellschrauben vorfinden, die unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der Kosten haben. Im vergangenen Jahr sind die Wohn-Nebenkosten erneut deutlich gestiegen. Die Kosten erhöhten sich um 7,6 Prozent, während die Nettokaltmieten im gleichen Zeitraum im bundesweiten Durchschnitt um moderate 1,3 % stiegen. Preistreiber waren vor allem die Kosten für Heizöl, die sich trotz der Preissenkungen zum Ende des Jahres um 32,4 Prozent erhöhten. Auch die Preise für Strom und Gas stiegen überproportional. In den letzten fünf Jahren kletterten die Wohn-Nebenkosten nach Berechnungen des Instituts für Städtebau um durchschnittlich 32,2 Prozent, die Miete dagegen „nur“ um 5,3%. Die Verwendung des Begriffs „Zweite Miete“ im Titel unserer Diskussionsrunde ist vereinzelt vor der Veranstaltung kritisiert worden. Der Begriff der zweiten Miete ist m.E. heute für Betriebskosten auch üblich. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat erst im August 2008 das Ergebnis eines Forschungsprojekts genau mit diesem Titel vorgestellt. Eine Stigmatisierung einer Mietvertragspartei ist mit dem Titel meines Erachtens weder verbunden noch beabsichtigt.

Aus genau diesem Ministerium möchte ich recht herzlich begrüßen Frau Regierungsdirektorin Burger. Begrüßen möchte ich dieser Stelle auch die Vertreter des Bundesministeriums der Justiz Herrn Ministerialrat Schomburg und Frau Regierungsdirektorin Jansen sowie die wieder zahlreich erschienenen Vertreter der Landesjustiz- und bauministerien.

Dieser Gruß gilt auch in diesem Jahr den Vertretern der Wohnungswirtschaft, des Deutschen Mieterbundes und von Haus und Grund Deutschland für die alle dieser Termin hier in Dortmund über Jahre ein jour fix geworden ist. Außer meinem Vorstandskollegen Herrn Bachmann vom GdW sind in diesem Jahr wieder der Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes Herr Dr. Eckhard Pahlke sowie der neue Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes Herr Lucas Siebenkotten anwesend. Für Haus und Grund Deutschland ist der stellvertretende Generalsekretär Dr. Warnecke nach Dortmund gekommen. Seien Sie alle begrüßt.

Dies gilt auch für die anwesenden Richterinnen und Richter aller Instanzen, die in diesem Jahr wieder sehr zahlreich erschienen sind. Ein besonderer Gruß geht an die Kolleginnen und Kollegen vom Bundesgerichtshof. Vom 12. Senat sind das auch in diesem Jahr wieder Frau Dr. Vézina und Herr Dose sowie das ehemalige Mitglied Dr. Ahlt. Der 8. Senat schwächelt in diesem Jahr leider etwas, was hoffentlich nur an der nach wie vor riesigen Belastung des Senats liegt und nicht an der Justizverwaltung die in allen Instanzen uns Richtern zurzeit das Leben schwer macht. Umso herzlicher grüße ich Frau Dr. Milger und nicht zu vergessen das ehemalige Senatsmitglied Herrn Dr. Beyer.

Das hiesige Amtsgericht wird in diesem Jahr durch den Vizepräsidenten Herrn Jelinski repräsentiert. Er weiß wovon wir hier reden. Er ist Dezernent, wie ich, einer allgemeinen Zivilabteilung und muss damit auch Mietrechtsfälle bearbeiten.

Besonders begrüßen möchte ich auch in diesem Jahr wieder alle Referentinnen und Referenten und vor allem auch die zahlreich erschienenen ehemaligen Referenten.

Zuletzt aber deshalb nicht weniger herzlich gilt es die versammelte Anwaltschaft hier im Goldsaal zu begrüßen. Sie bildet auch dies Jahr wieder den größten Teilnehmerblock. An dieser Stelle nochmals der kleine organisatorische Hinweis: Wer von Ihnen Interessen an einer Fortbildungsbescheinigung haben sollte, der muss sich während jeder Veranstaltung in die ausliegenden Listen eintragen. Fragen hierzu beantwortet Herr Schoo draußen im Foyer. Dort finden Sie auch unsere kleine Ausstellung. Lassen sie sich die neuesten Bücher oder Recherchemöglichkeiten im Internet dort demonstrieren.

Der Deutsche Mietgerichtstag hat sich schon länger die Ausbildung im Mietrecht auf die Fahnen geschrieben. Im letzten Jahr haben wir deshalb erstmals eine Herbstakademie für junge Juristen durchgeführt. 38 Studenten und Referendare haben sich 4 Tage mit grundsätzlichen aber auch sehr speziellen Fragen des Mietrechts beschäftigt. Bei einer Teilnehmerin haben wir dabei soviel Interesse am Mietrecht geweckt, dass sie heute und morgen an der Veranstaltung teilnimmt und auf der Mitgliederversammlung einen Bericht über die Veranstaltung erstatten wird. Frau Mayer seien Sie herzlichst in der Welt des Mietrechts willkommen.

Sie alle begrüße ich in einer Region, die im kommenden Jahr Kulturhauptstadt Europas sein wird. Die Stadtregion Ruhr ist eine Metropole im Werden, die größte Stadt in Deutschland. Der drittgrößte Ballungsraum Europas umfasst 5,3 Millionen Menschen aus über 170 Nationen in 53 Städten. Die Region ist geprägt durch die imposanten Hinterlassenschaften des industriellen und die unbegrenzten Möglichkeiten des nachindustriellen Zeitalters. Aus kleinen Siedlungen, die sich um hunderte von Bergbauschächten und Stahlhütten gebildet hatten, entstand Mitte des 19. Jahrhunderts rasend schnell eine der pulsierendsten Industrieregionen Europas. Nach dem Niedergang der Kohle- und Stahlindustrie in den 1960er Jahren hat sich das Ruhrgebiet fast ebenso schnell vom verrußten Kohlenpott zur Dienstleistungsmetropole gewandelt. Im kommenden Jahr gibt es hier unzählige Projekte sowohl zur Baukultur aber auch künstlerischer und vor allem kreativer Art.

So wird es eine Route der Wohnkultur geben. Von der Fabrikantenvilla zur Gartenlaube, vom Gründerzeitviertel zum Gemeinschaftswohnprojekt, von der Hochhaussiedlung der 1970er Jahre zum Fachwerkhaus im alten Dorfkern bis zum Hausboot auf dem Kanal – all dies sind Wohngeschichten, die so vielfältig, widersprüchlich und eigen sind wie das Ruhrgebiet selbst. Typische Zechensiedlungen, gelungene und gescheiterte Experimente, aus der Mode gekommene, wiederentdeckte und behutsam erneuerte Wohnformen werden in einen erfahrbaren regionalen Zusammenhang gestellt. Es werden ca. 50 Wohnungen der Route als „Schauwohnungen“ der Öffentlichkeit in einer „Ausstellung“ zugänglich gemacht. Ich hoffe, ich habe Ihnen die Veranstaltung schon einmal schmackhaft gemacht. Nehmen Sie sich im nächsten Jahr etwas Zeit für die Region hier.

Sozusagen das Bindeglied zwischen dem Postulat der Wirtschaftlichkeit und der Route der Wohnkultur ist unser diesjähriger Festvortrag von Prof. Dr. Walter Siebel aus Oldenburg zum Thema „Die Zukunft unserer Städte“. Nicht nur die demographische Entwicklung auch die Einkommensentwicklung in unseren Städte und vor allem die verschiedenen Wohnmilieus werden unsere Städte in Zukunft prägen. Dabei kommt nicht alles völlig überraschend auf uns zu, manches ist heute schon sehr genau vorhersehbar, auch wenn wir teilweise die Augen vor diesen Entwicklungen verschließen. Wir wollen einen kleinen Blick in die Zukunft auch über das Jahr 2010 hinaus werfen. Für unser Generalthema der Wirtschaftlichkeit ist dies genau der richtige Einstieg. Nur wer auf die Entwicklung und die sich weiter diversifizierenden Märkte vorbereitet ist kann in Zukunft im Immobilienbereich überhaupt noch wirtschaftlich agieren.

Meine Damen und Herren, ich wünsche uns allen 2 interessante und informative Tage und freue mich jetzt auf den Vortrag von Herrn Prof. Dr. Siebel.