

Oberbürgermeister würdigt starke Mietervertretung

Anfang September 2016 fand die Mitgliederversammlung des Mietervereins Leverkusen im alten Ratssaal des Verwaltungsgebäudes in Opladen statt. Neben Vertretern verschiedener Ratsfraktionen und Verbände begrüßte der Verein den Leverkusener Oberbürgermeister, Uwe Richrath, und den Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, als Gäste.

Die Versammlung begann mit der Auszeichnung von langjährigen Vereinsmitgliedern für ihre Treue. Geehrt wurden Elfriede Wottke für 40-jährige Mitgliedschaft sowie Johannes Salzburger, Evelyn Schmidt, Doris und Hans Georg Strauß, Thusnelde und Waldemar Stres sowie Rainer Tietze für 25-jährige Mitgliedschaft.

Nach der festlichen Ehrung der Jubilare stellte der 1. Vorsitzende, Walter Goch, die politischen Positionen des Vereins dar: Auf kommunaler Ebene, forderte Goch, muss mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Dafür muss neben dem angekündigten verstärkten Neubau durch den Rat eine Zweckentfremdungssatzung erlassen werden, wie sie auch in Bonn und Dortmund existiert.

Eine solche Satzung verbietet den Eigentümern, Räume, die als Wohnung geeignet sind, bewusst leer stehen zu lassen oder anderweitig als Gewerbe oder Lager zu nutzen, um teure Instandsetzungen zu vermeiden. Nach Erfahrung des Mietervereins gibt es in Leverkusen eine Vielzahl solcher Wohnungen, obwohl gerade der Wohnungsmarkt für preisgünstige kleine Wohnungen sehr angespannt ist.



Vorsitzender Walter Goch (2. v. r.) leitete die Mitgliederversammlung souverän

Auf Bundesebene müssen dringend Nachbesserungen bei der Mietpreisbremse folgen. Das Gesetz zur Begrenzung von Wiedervermietungsmieten funktioniert in der jetzigen Fassung nur unzureichend. Die Vielzahl von Ausnahmen, die Schwierigkeiten bei der Feststellung der Höchstgrenzen für den Mieter und die faktisch fehlenden Sanktionen gegen Vermieter, die das Gesetz brechen, müssen korrigiert werden.

Im Anschluss berichtete der Geschäftsführer des Vereins, André Juffern, über die Arbeit des Vereins: Der Bestand von rund 6.500 Mitgliederhaushalten ist seit Jahren stabil. Auch finanziell ist der Verein inzwischen souverän aufgestellt, um seine Aufgaben verlässlich für die Mieterinnen und Mieter in Leverkusen erfüllen zu können.

Neben der Beratungstätigkeit, die mit fast 4.000 Terminen und unzähligen Telefonberatungen jährlich den Schwerpunkt der Vereinsarbeit bildet, ist der Verein lokal und überregional politisch für seine Mitglieder tätig und regelmäßig in den Medien präsent.

Die meisten Beratungen des Mietervereins betreffen Nebenkostenabrechnungen, von denen mindestens jede zweite Fehler enthält. Aber auch Mieterhöhungen, Fragen bei Umzügen und Wohnungsmängel sind typische Probleme, bei denen der Verein hilft.

Seit 2016 hat der Verein sein Angebot erweitert: Neben der klassischen, anwaltlichen Vertretung bietet er Mietern, die untereinander Konflikte erleben, jetzt professionelle Mediationsgespräche an, um Streitigkeiten zur Zufriedenheit aller Beteiligten beizulegen.

Nach den Berichten folgte der formale Teil der Mitgliederversammlung mit Wahlen. Der Vorstand, bestehend aus Walter Goch, Miriam Christiné-Diehl, Ralph Kleine, Ute Johannes, Martina Frimmersdorf und Gregory Schulze-Horstrup, bleibt turnusmäßig bis 2018 im Amt. Gewählt wurden die Kassenprüfer des Vereins, hier wurden mit Günther Fiesser und Peter Scheller die bisherigen Prüfer im Amt bestätigt und wiedergewählt.

Nach einer Pause, in der für das leibliche Wohl der erschienenen

Mitglieder gesorgt war, berichtete der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, über die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin. Nach seiner Wahrnehmung befindet sich die Politik bereits im „Vorwahlkampfmodus“. Anstatt Lösungen zu erarbeiten, werden gute Ideen oft lieber in die Wahlprogramme aufgenommen. Daher ist es laut Siebenkotten fraglich, ob die im Koalitionsvertrag vereinbarte und bereits vorbereitete zweite Mietrechtsänderung der großen Koalition noch vor der Bundestagswahl in Kraft tritt. Dabei seien eine Änderung bei den Regelungen zur Modernisierung, aber auch Nachbesserungen bei der Mietpreisbremse dringend nötig.

Siebenkotten betonte, dass die Bundespolitik seit vielen Jahren deswegen fehlerhafte Wohnungsbaupolitik betreibt, weil man aufgrund unzutreffender Studien von Bevölkerungsrückgängen in Deutschland ausgegangen sei, die nie eingetreten sind, und die Politik den Neubau insbesondere von geförderten Wohnungen vernachlässigt hat. Hierdurch entstand, besonders in den Ballungsgebieten, die heutige Mangellage.

Die abschließenden Grußworte hielt Oberbürgermeister Uwe Richrath. Er betonte, dass preiswertes Wohnen in Leverkusen eines seiner großen Ziele im Amt sei und er sich auch bereits vor seiner Amtszeit für dieses Thema stark gemacht hat. Sein Ziel ist, dass in den verbleibenden circa vier Jahren bis zur nächsten Wahl des Oberbürgermeisters mindestens 1.000 Wohnungen in Leverkusen neu gebaut werden. Nach Ratsbeschluss sollen hiervon mindestens 20 Prozent in das preisgünstige Segment fallen.

Der Mieterverein begrüßt dieses Vorhaben als ersten richtigen Schritt, der aber noch nicht ausreichen wird, um nachhaltig die Knappheit von günstigen Wohnungen zu beseitigen. ■

Gut vorbereitet in die Heizperiode

Probleme mit den Neben- und insbesondere den Heizkosten gehören zu den häufigsten Fragen von Mietern an den Mieterverein Leverkusen. Einige dieser Probleme sind erst erkennbar, nachdem der Vermieter abgerechnet hat, aber viele Schwierigkeiten können und sollten bereits im Vorfeld vermieden werden: Zu Beginn der Heizperiode sollten alle Heizkörper der Wohnung auf volle Funktionstüchtigkeit überprüft werden. Dazu drehen Sie einmal alle Thermostatventile für fünf bis zehn Minuten auf Maximalstellung und überprüfen – vorsichtig, damit Sie sich nicht verbrennen –, ob der Heizkörper von vorne bis hinten und über die gesamte Höhe gleichmäßig warm wird. Wenn hier deutliche Unterschiede vorliegen, der Heizkörper zum Beispiel im unteren Drittel kalt bleibt, liegt wahrscheinlich ein technisches Problem vor. Manchmal reicht einfaches Entlüften des Heizkörpers, klären Sie aber unbedingt mit dem Vermieter, ob die Heizanlage im Haus eventuell gleichzeitig nachgefüllt werden muss. Bei einigen Heizsystemen führt ein manuelles Entlüften ohne gleichzeitiges Wasser nachfüllen

am Heizkessel dazu, dass die Anlage wieder Luft zieht und nach einiger Zeit das Problem aufs Neue entsteht.

Gerade, wenn Sie elektronische Heizkostenverteiler oder Verdunsterröhrchen an den Heizkörpern installiert haben, sollten Sie regelmäßig den Heizkörper überprüfen und Defekte dem Vermieter mitteilen, sonst tragen Sie eventuell deutlich erhöhte Kostenanteile, ohne dass später Möglichkeiten zur Korrektur bestehen.

Auch eine Kontrolle der Dichtigkeit von Fenstern und Türen sollten Mieter vor der kalten Zeit durchgeführt haben. Wenn wirklich Undichtigkeiten vorliegen, sollte der Vermieter hierüber, idealerweise direkt mit angemessener Frist zur Reparatur (zwei bis vier Wochen), informiert werden.

Geklärt werden sollte die Zuständigkeit und Verteilung für den Winterdienst. Grundsätzlich liegt diese Pflicht beim Vermieter, im Mietvertrag wird sie jedoch häufig auf den Mieter übertragen. Dann sollte man sich darüber informieren, wie die Verteilung stattfindet und wer für die Beschaffung von Geräten

und Material verantwortlich ist. Auch sollte mit der eigenen Haftpflichtversicherung geklärt werden, ob diese den Winterdienst und daraus entstandene Schäden abdeckt.

Ein weiteres großes Problem in der Heizperiode bei langen, kalten Wintern ist Schimmelpilzbildung. Egal ob die Ursache am Haus oder am Heiz- und Lüftungsverhalten zu suchen ist, wächst der Schimmel umso stärker. Um zumindest falsches Lüften und Heizen nach Möglichkeit zu vermeiden, sollte man die Grundregeln des richtigen Lüftens beachten: Lüften Sie die Wohnung morgens und abends gut durch. Öffnen Sie dabei möglichst alle Türen und Fenster für mehrere Minuten und stellen Sie die Heizung während dieser Zeit ab (oder drehen Sie die Thermostate herunter), sonst heizen Sie buchstäblich zum Fenster hinaus.

Zusätzlich sollten Sie mehrmals täglich die Zimmer stoßlüften, in denen Sie sich aufgehalten haben. Drehen Sie dazu das Thermostat herunter, schließen Sie die Tür zu angrenzenden Räumen und lassen Sie das Fenster

fünf bis zehn Minuten weit geöffnet.

Noch effektiver als das Stoßlüften ist das Querlüften, wenn Sie die Möglichkeit haben, gegenüberliegende Fenster zu öffnen. Die Lüftungsdauer können Sie so auf einige wenige Minuten verkürzen.

Die Wände kühlen bei all diesen kurzen Lüftungszeiten nicht aus, und die Zimmer werden schnell wieder warm. Wenn auch Sie Schimmel in Ihrer Wohnung finden, sollten Sie dringend einen Beratungstermin im Mieterverein machen, dort kann man Ihnen helfen, die echte Ursache zu finden und Ihre Rechte wahrzunehmen.

Die Rechtsberater im Mieterverein können dann oft helfen: Nach Erfahrungen des Mietervereins Leverkusen ist nämlich jede zweite Abrechnung falsch, so dass Mitglieder des Mietervereins hier sparen können.

Wichtig für Mieter, die sich über die Heiz- und Betriebskostenabrechnung informieren lassen wollen, ist, im Termin das Material zum Prüfen dabeizuhaben: Mietvertrag, Abrechnung und – wenn möglich – auch die Abrechnungen der zwei Jahre vorher. Alle Unterlagen müssen in Kopie mitgebracht werden, damit eine Prüfung stattfinden kann. ■

Immer weniger Sozialwohnungen

In Leverkusen fehlen Sozialwohnungen. Während mehr als 40 Prozent aller Haushalte in Leverkusen einen Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins haben und damit grundsätzlich in öffentlich geförderte Wohnungen einziehen dürfen, sinkt der Bestand seit Jahren in erheblicher Weise.

Hintergrund ist die Regelung des öffentlich geförderten Wohnraums, nach der Wohnungen nach einer bestimmten Zeit, meist circa 30 Jahre, „aus der Bindung fallen“, also wie freifi-

nanzierte Wohnungen behandelt werden.

Nur noch knapp 5.000 solcher preislich gebundener Wohnungen existieren im gesamten Stadtgebiet, nur ein Bruchteil der ursprünglich geförderten Wohnungen.

Auch wird weiterhin ein deutlich größerer Teil der bestehenden Preisbindungen enden, als Neubau geplant ist. Zwar hat die Stadt Leverkusen den Bau von 1.000 Wohnungen in den nächsten vier Jahren geplant, von diesen werden aber maximal 20 Prozent als Sozialwohnungen vor-

gesehen, während jährlich mehr als 100 Bindungen enden.

Derzeit erhalten viele Mieter der LEG im „Wohnpark“ Steinbüchel die Nachricht, dass diese Wohnungen ab dem 1. Januar 2017 nicht länger preisgebunden sind. Momentan müssen Mieter hierauf in keiner Weise reagieren.

Für diese Mieter wird dies aber bedeuten, dass ab 2017 mit deut-

lichen Mieterhöhungen gerechnet werden muss. Wichtig hierbei ist, dass nicht ohne Prüfung zugestimmt wird. Die LEG begründet einen Großteil ihrer Mieterhöhungen fehlerhaft, darum wird allen Mietern empfohlen, die dann Mieterhöhungsschreiben Anfang 2017 erhalten, diese in der Rechtsberatung beim Mieterverein prüfen zu lassen. ■



MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen