

# Vorgestellt: Ute Johannes

Seit November 2011 arbeitet Ute Johannes nun schon im Mieterverein Leverkusen. Zusätzlich ist sie seit mehreren Jahren Schriftführerin im Vorstand. Ein Grund für die MieterZeitung mal nachzufragen, wie es dazu kam.

**MZ:** Wie kamen Sie zum Mieterverein?

**Ute Johannes:** Volker J. Ziaja, der ehemalige Geschäftsführer, war ein Kunde des Fotofachgeschäfts, in dem ich gearbeitet habe, und benötigte häufiger mal Zubehör für Kameras oder Fotomaterial. So kamen wir ins Gespräch. Und da die Chemie zwischen uns stimmte und wir auch immer mal über die mietrechtlichen Probleme in und um Leverkusen sprachen, fragte er mich 2009, ob ich mir nicht vorstellen könne, ehrenamtlich im Vorstand des Mietervereins tätig zu werden. Und diese Herausforderung habe ich dann gerne angenommen.

Ich ließ mich zur nächsten Jahreshauptversammlung als Kandidatin aufstellen und wurde dann von den Mitgliedern des Vereins gewählt. Von da an war ich Schriftführerin im Vorstand.

**MZ:** Welche Aufgaben genau haben Sie im Vorstand?

**Ute Johannes:** Ich bin Schriftführerin, das heißt, alles, was in einer Vorstandssitzung besprochen wird, wird von mir in einem Protokoll festgehalten und zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal dem gesamten Vorstand vorgelegt und auf seine Richtigkeit geprüft.

**MZ:** Sie sind ja auch Angestellte des Vereins. Wie kam es dazu?

**Ute Johannes:** An sich ist es schnell gesagt, wie ich dazu kam, aber ich möchte doch ein



bisschen ausholen, um auch zu sagen, man kann alles erreichen, was man will.

Ich bin gelernte Hauswirtschafterin und habe nach der Lehre, das war 1991, in die Fotobranche gewechselt. Dort habe ich es recht lange ausgehalten, nämlich ganze 15 Jahre.

2006 suchte ich eine neue Herausforderung und wechselte in einen Bioladen in Leichlingen, verlor aber den Kontakt zum Mieterverein nicht.

Ich fing dann mit der Vorstandsarbeit an und zum Jahresende 2011 bekam ich dann das Angebot von Herrn Ziaja und Herrn Juffern, als Bürovorsteherin tätig zu werden.

Da ich wirklich keine Ahnung von Büroarbeit hatte, mich André Juffern und Volker Ziaja aber

gut unterstützten, konnte ich in relativ kurzer Zeit viel lernen und Gelerntes auch direkt umsetzen. Heute möchte ich mir keine andere Arbeit mehr vorstellen. Ich habe das Gefühl, angekommen zu sein, und das Gefühl, anderen Mietern, wenn vielleicht auch nur durch ein nettes Wort, ein wenig Druck zu nehmen, ist toll.

**MZ:** Wie sieht Ihr weiterer Weg im Mieterverein aus?

**Ute Johannes:** Ganz klar, weiterhin so viel wie möglich zu lernen und damit meine Kolleginnen

und Kollegen zu unterstützen. Herr Juffern fördert das sehr, deshalb mache ich momentan bei der IHK die Ausbildung zur Ausbilderin. Ziel des Vereins ist es, Lehrlinge im Beruf Kaufmann/frau für Büromanagement auszubilden. Natürlich ist es uns auch mieterpolitisch wichtig, Nachwuchs zu bekommen.

**MZ:** Ist es möglich, die Vorstandsarbeit und die Arbeit als Bürovorsteherin miteinander zu verbinden?

**Ute Johannes:** Durchaus. Ich bin bei vielen Dingen das Sprachrohr meiner Kolleginnen und Kollegen in der Verwaltung und kann die Wünsche, Anregungen, auch Kritik weitertragen. Am Anfang war dies schwierig, da ich erst mal als Funktionsmitglied des Vorstandes gesehen wurde und nicht hauptberuflich als Kollegin. Ich glaube, dass unser Team das aber heute gut im Griff hat, denn wir sind eingespielt, und das kann nur funktionieren, wenn man sich austauscht.

**MZ:** Was bedeutet Mieterschutz für Sie?

**Ute Johannes:** Mieterschutz bedeutet für mich, dem Schwächeren in der Auseinandersetzung den Rücken zu stärken und den Druck zu nehmen.

**MZ:** Sie haben sicherlich auch selber durch die ganze Arbeit und Ihr Engagement Druck und Stress, wie verarbeiten Sie den?

**Ute Johannes:** In meiner Freizeit arbeite ich gerne mit Holz. Ich baue Möbel aus Europaletten. Das schafft mir einen guten Ausgleich, bei dem ich abschalten kann. ■



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

Trauriger Rekord

# LEG erhöht Mieten um fast 50 Prozent

Bei Modernisierungen darf der Vermieter die Miete erhöhen. Das Gesetz sieht in Paragraph 559 BGB vor, dass der Vermieter bis zu elf Prozent seiner Modernisierungskosten auf die Miete umlegen darf. Solche Modernisierungen mit Mieterhöhungen sind nicht ungewöhnlich, der Mieterverein Leverkusen prüft hier regelmäßig und sichert Mieterrechte.

Ganz besonders und bislang in Leverkusen unerreicht ist aber die Höhe, mit der die LEG Anfang Mai ihre Mieter in der Friedrich-List-Straße in Opladen konfrontierte: Teilweise mehr als 200 Euro sollen die Bewohner nach der angekündigten Modernisierung mehr zahlen als vorher. Damit steigen die Kaltmieten in einigen Fällen um rund die Hälfte des jetzigen Wertes.

Das Haus an der Bahnlinie, das vielen Opladenern durch das seit

Jahren an der Fassade befestigte Schutznetz bekannt ist, soll nun eine neue, gedämmte Fassade, neue Fenster und Isolierungen an Dach und Kellerdecke erhalten. Daneben werden einige weniger aufwendige Arbeiten wie eine neue Haustür und der Einbau einer Gegensprechanlage vorgenommen.

„Wir werden genau prüfen, welche der Arbeiten die LEG tatsächlich für eine Mieterhöhung berechnen darf. Es bestehen erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Berechnung“, so André Juffern vom Mieterverein Leverkusen. Besonders zweifelhaft sind die sogenannten Instandsetzungsanteile, die die LEG ausweist und nicht in die Kalkulation der Mieterhöhung einfließen lässt. Diese sind, im Vergleich zu den Modernisierungskosten, sehr niedrig.

Der Mieterverein vermutet, dass

die LEG besonders bei der Fassade den erheblichen Sanierungsbedarf nicht richtig angesetzt hat und dadurch den aus eigenen Mitteln zu zahlenden Anteil zu niedrig kalkuliert.

Daneben hat der Mieterverein auch noch weitere Zweifel an der Modernisierung. So werden teilweise Dächer isoliert, bei denen bereits die oberste Geschossdecke gedämmt wurde. Auch dass die Fassade der Häuser, die bereits über sehr dicke und gut dämmende Wände verfügt, mit großem Aufwand noch weiter gedämmt wird, sieht der Mieterverein als unwirtschaftlich an.

Dass gerade die LEG den Negativrekord in Leverkusen bricht, überrascht hingegen nicht: Bislang hat diese Immobilienfirma in Leverkusen deutlich gezeigt, dass ihr Hauptinteresse in steigenden Mieten und in der Weitergabe möglichst vieler Kosten

liegt. Sogar auf der Internetseite des Unternehmens brüstet sich die LEG damit, dass sie mittelfristig die Mieten um drei bis 3,5 Prozent jedes Jahr steigern möchte. Ein Wert, der – jedenfalls in Leverkusen – weit oberhalb der durchschnittlichen Mietsteigerung liegt. Diese lag in den letzten Jahren eher zwischen einem und zwei Prozent.

Aus Sicht des Mieterschutzes ist diese Entwicklung fatal: Eine durchschnittliche Steigerung von 3,5 Prozent im Jahr bedeutet, dass sich die Mieten innerhalb von nur 20 Jahren quasi verdoppeln.

Momentan führt der Mieterverein Verhandlungen mit der LEG und hat auch bereits die Lokalpolitik auf das Thema hingewiesen. Sollte die Erhöhung der LEG nämlich Bestand haben, würden in Leverkusen nochmals über 100 der ohnehin schon knapp bemessenen bezahlbaren Wohnungen wegfallen. Für einige der teils sehr lang dort lebenden Mieter würde eine so massive Mieterhöhung sicher bedeuten, dass finanziell ein Umzug die einzige Möglichkeit darstellen würde.

Sollte die LEG kein akzeptables Angebot vorlegen, werden auch juristische Schritte erwogen. Eine verbindliche gerichtliche Klärung über die Berechtigung der Mieterhöhung kann allerdings erst nach Abschluss der Bauarbeiten und nach endgültiger Kalkulation der angefallenen Kosten erfolgen.

Zunächst konnte der Mieterverein den Mietern aber schon helfen: Nach dem Gesetz muss der Mieter nur solche Maßnahmen dulden, die mindestens drei Monate vor Beginn angekündigt wurden. Die LEG wollte bereits zwei Wochen nach Ankündigung mit dem Bau starten: Dies muss kein Mieter hinnehmen. ■

## Mitgliederversammlung

Der Mieterverein Leverkusen lädt alle Mitglieder zu seiner jährlichen Mitgliederversammlung am Donnerstag, den **24. August 2017**, um 18.00 Uhr in den Ratssaal im Verwaltungsgebäude „Rathaus Opladen“, Goetheplatz 1, ein.

### Tagesordnung

1. Begrüßung mit der Eröffnung durch den 1. Vorsitzenden
2. Ehrung der Jubilare
3. Bericht des 1. Vorsitzenden
4. Bericht des Geschäftsführers
5. Bericht der Revisoren
6. Aussprache über die Berichte
7. Entlastung des Vorstandes
8. Verschiedenes  
Kleine Pause mit frischen Brezeln und Getränken
9. Vortrag zu aktuellen mieterpolitischen Themen

Anträge und Wahlvorschläge müssen spätestens zwei Wochen vor der Versammlung beim Vorstand schriftlich vorliegen. Bitte bringen Sie Ihren Mitgliedsausweis mit.

**Für den Vorstand**  
**Walter Goch, 1. Vorsitzender**  
**Miriam Christiné-Diehl, stellvertretende Vorsitzende**