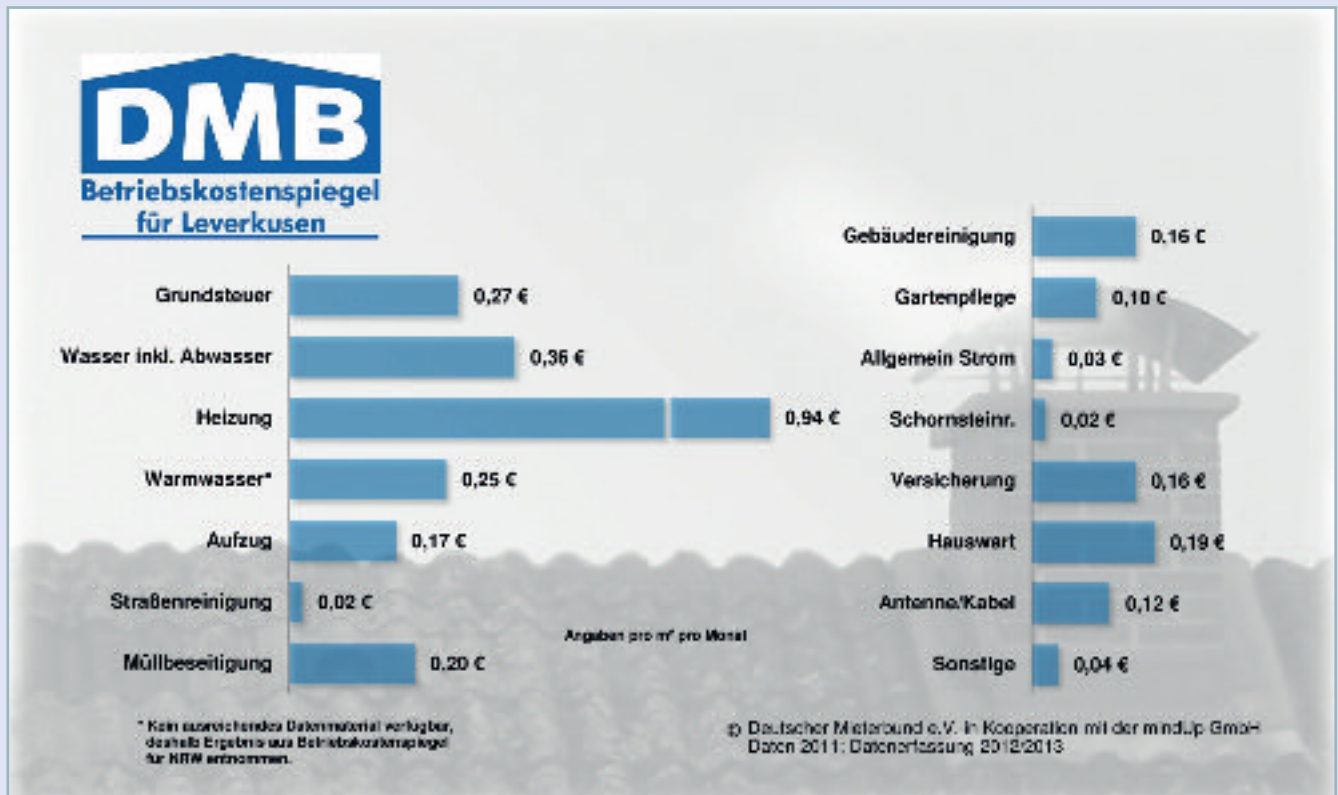


Lokal und aktuell: Neuer Betriebskostenspiegel verfügbar



Mieter zahlen in Leverkusen durchschnittlich 2,20 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Bei einer 60 Quadratmeter großen Wohnung bedeutet dies, dass die „zweite Miete“ jährlich einen Betrag von mehr als 1.500 Euro ausmacht.

Wenn man alle Betriebskostenpositionen zusammennählt (auch solche, die nicht in jeder Wohnung anfallen wie Aufzug oder Hausreinigung), so muss in Leverkusen sogar 3,01 Euro pro Quadratmeter an „zweiter Miete“ gezahlt werden. Dies bedeutet für eine Wohnung von 80 Quadratmetern, dass jährliche Kosten von fast 2.900 Euro anfallen können.

Dem Mieterverein Leverkusen liegt nun wieder eine speziell auf Leverkusen bezogene Auswertung aus den Daten von mehreren hunderttausend Quadratmetern Wohnfläche vor. Damit haben Leverkusener Mieter nun eine weitere Mög-

lichkeit, sich gegen überhöhte Kosten zu verteidigen.

Größter Kostenfaktor sind wie immer die Heizkosten mit 0,94 Euro monatlich pro Quadratmeter, die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen sind. Neben den hohen Energiepreisen waren hierfür wohl klimatische Verhältnisse ausschlaggebend. Aufgrund des späten und kalten Winters 2013 kann aber keine Entwarnung gegeben werden: Der Mieterverein Leverkusen rechnet mit einer weiteren deutlichen Steigerung der Heizkosten.

Deutlich zu erkennen ist die Mehrbelastung durch die Grundsteuererhöhung. Hier hat sich der Durchschnittswert um mehr als 20 Prozent erhöht. Im Jahr kann dies je nach Wohnungsgröße 50 bis 100 Euro ausmachen.

Erfreulicherweise sind die sonstigen „kalten“ Betriebskosten weitestgehend stabil oder sogar rückläufig: Hausmeister-, Rei-

nigungs- und Gartenpflegekosten haben sich seit mehreren Jahren kaum verändert. Die Kosten für den Allgemeinstrom, also die Hausbeleuchtung, sind deutlich gesunken. Der Mieterverein vermutet, dass hierfür der zunehmende Einsatz von energiesparenden Lampen und Bewegungsmeldern verantwortlich ist.

Die Höhe der kalten, vor allem aber der warmen Betriebskosten wird ein immer wichtigeres Entscheidungskriterium für Mieter bei der Anmietung der Wohnung oder bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses. Ziel des Betriebskostenspiegels ist es deshalb, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die tausende Haushalte herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Außerdem soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnungen nach Wirtschaftlichkeitsgesichts-

punkten liefern. Und er soll Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren.

Viele Betriebskostenabrechnungen enthalten Fehler. Diese kann ein Mieter bis zu einem Jahr nach Erhalt der Abrechnung beanstanden, selbst wenn er die Nachzahlung schon gezahlt hat. Mieter, die sich unsicher sind, können sich mit ihrer Betriebskostenabrechnung beim Mieterverein Leverkusen helfen lassen. Auskünfte erteilen die freundlichen Damen der Geschäftsstelle unter der Telefonnummer 0 21 71/40 40 70.

Mitgliedern des Mietervereins Leverkusen wird der Betriebskostenspiegel hier in der MieterZeitung kostenlos zur Verfügung gestellt. Weitere Ausdrücke können gegen eine Druckkostenpauschale von 0,50 Euro beim Mieterverein erworben werden.



Christoph Engehausen

In Zeiten von steigenden Lebenshaltungskosten und Mietpreisen, hoher Scheidungsrate, unsicherer Wirtschaftslage und sinkenden Löhnen sind finanzielle Probleme keine Seltenheit mehr. Wenn Sie mit Ihrem Einkommen kein Auskommen mehr haben, Stapel unbezahlter Rechnungen Ihre Schubladen füllen und die unzähligen Mahnschreiben Ihnen den Schlaf rauben, sollten Sie handeln.

Durch verschiedene Maßnahmen ist es je nach individueller Situation möglich, Pfändungsfreiheit zu erreichen und Schul-

Schuldenfrei in sechs Jahren

den zu reduzieren. Ein Schuldnerberater kann hier gute Dienste leisten.

Aber Vorsicht – Schuldnerberater kann sich jeder nennen. Auf diesem Gebiet gibt es viele schwarze Schafe, die Ihnen für zweifelhafte Dienste und Beratung Geld aus der Tasche ziehen wollen. Damit Sie gut beraten werden, hat sich der Mieterverein Leverkusen um eine anerkannte Stelle für Verbraucher-Insolvenzberatung bemüht. In der Rechtsberatung fällt nämlich immer öfter auf, dass ein Teil der Mieterprobleme nicht im rechtlichen Bereich zu finden ist, sondern finanzielle Ursachen hat. Deswegen hat sich der Mieterverein zu einer Kooperation mit der Insolvenzberatung Engehausen entschieden. Die Insolvenzberatung Engehausen ist seit acht Jahren eine von der Bezirksregierung Düsseldorf anerkannte Stelle für Verbraucher-Insolvenzberatung mit über 3.000 bearbeiteten Insolvenzanträgen. Lassen Sie

sich von Diplom-Betriebswirt Christoph Engehausen in einem kostenfreien Erstgespräch unverbindlich beraten. Sollte Christoph Engehausen dann für Sie tätig werden, entstehen abhängig von der Schwierigkeit und der Anzahl Ihrer Gläubiger Kosten. Über die Höhe und mögliche Ratenzahlungen berät Sie Christoph Engehausen gern. Ab Donnerstag, den 21. November 2013, und dann jeden dritten Donnerstag im Monat bietet Christoph Engehausen zwischen 15.00 und 18.00 Uhr Erstberatungsgespräche für alle Mitglieder des Mietervereins Leverkusen in der Geschäftsstelle in Opladen an. Terminabsprachen sind unter der Telefonnummer 0 21 71/40 40 70 möglich. Selbstverständlich wird mit Ihren Belangen äußerst diskret umgegangen. In diesen Gesprächen wird Christoph Engehausen Sie umfassend über die Möglichkeiten der Schuldenbereinigung – ob durch außergerichtliche Einigung oder ein In-

solvenzverfahren – beraten. Zu den Aufgaben der Schuldnerberatungsstelle gehört es, Ihnen und Ihrer Familie neue Perspektiven aufzuzeigen. So erhalten Sie bei Bedarf Unterstützung bei Banken, zum Beispiel durch Eröffnung eines Pfändungsschutzkontos. Zudem hat sich Christoph Engehausen auf die Betreuung von Personen spezialisiert, die über eine finanziell notleidende Immobilie verfügen, und leistet Hilfestellung bei Verkauf und Abwicklung mit Banken etc. Das Ziel einer Insolvenzberatung ist die Sanierung Ihrer wirtschaftlichen Situation. Erstrangig wird immer eine außergerichtliche Einigung mit den Gläubigern angestrebt. Kommt keine Einigung zustande, übernimmt die anerkannte Stelle für Verbraucher-Insolvenzberatung die Beantragung von Insolvenzverfahren.

Eine Insolvenz ist also keineswegs das Ende, sondern vielmehr die Chance für einen neuen, unbeschwerten Anfang! ■

Kurz vor Redaktionsschluss erreichte den Mieterverein Leverkusen eine massive Welle von Anfragen seitens Mieter der Vivawest. „Ausgliederung Ihres Betriebskostenanteils aus der Grundmiete“ nennt die Verwaltung die Vertragsänderung, die den Mietern angeboten wird.

Die Vivawest will die Verträge der Mieter ändern, so dass keine „Inklusivmiete“ mehr besteht, sondern die Mieter eine Netto-Grundmiete zahlen und eine Vorauszahlung für die Betriebskosten vereinbart wird.

Betroffen sind hunderte bis tausende Mieter aus Leverkusen, die noch die alten Verträge der „Bayer-Wohnungsgesellschaft“ haben und fortführen. Diese Wohnungen wurden an die THS übertragen, die 2011 dann zur Vivawest fusionierte.

Der Mieterverein warnt dringend davor, die beigefügte „frei-

Vivawest will Verträge ändern

Nicht einfach zustimmen!

willige Zustimmungserklärung“ zu unterschreiben. Für die Mieter hat die Umstellung im Normalfall keinerlei Vorteile, sondern löst nur Mehrkosten aus.

Hintergrund ist, dass bei einer Inklusivmiete das Risiko steigender Kosten zunächst beim Vermieter liegt. Dieser darf zwar, wenn der Inklusivmietanteil nicht ausgereicht hat, eine Mieterhöhung durchführen, aber diese gilt eben nur für die Zukunft. Die erhöhten Kosten für das berechnete Jahr hat zunächst einmal der Eigentümer zu tragen. Nach der Umstellung müsste der Mieter die Steigerung auch rückwirkend für mehr als ein Jahr zahlen. Nur im ungewöhnlichen Fall, dass sich die Nebenkosten deutlich reduzieren, wür-

den Mieter mit einer Vorauszahlung bessergestellt sein als solche mit einer Inklusivmiete. Dieser Fall stellt aber die absolute Ausnahme dar, sinkende Nebenkosten kommen üblicherweise nicht vor.

Hinzu kommt, dass die Vivawest in dieser Umstellung die Möglichkeit erhält, die Mieter mit Kosten zu belasten, die sie vorher im Inklusivanteil überhaupt nicht zahlen mussten.

Die alten Verträge der Baywoge waren für die Mieter sehr positiv. Nun wird versucht, jeden recht-

lich möglichen Kostenanteil auf die Mieter zu übertragen. Dass dies nun verklausuliert passiert, hält der Geschäftsführer des Mietervereins, André Juffern, für eine Unverschämtheit: „Hier wird klar gezeigt, welches Verhältnis dieses Unternehmen zu seinen Mietern hat. Die Mieter werden bis an die Grenze des Zulässigen mit Kosten belastet, ohne dass ihnen erklärt wird, was genau sie da eigentlich unterzeichnen.“

Eine Verpflichtung zur Änderung des Vertrages besteht nicht. Keinem Mieter können Nachteile daraus entstehen, dass er das Schreiben der Vivawest einfach ignoriert. Genau das sollten Mieter nach der Empfehlung des Mietervereins machen. ■

DMB

MIETERVEIN 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