

Besuch beim Oberbürgermeister Joachim Erwin

■ Oberbürgermeister Joachim Erwin hatte den Vorsitzenden Andreas Dahmen, den Geschäftsführer Eckehard Breuch und das Vorstandsmitglied Hans-Jochem Witzke zum Gespräch am 27. März 2002 über folgende Themen empfangen:

■ Neue Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

■ Befriedigung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

■ Sozialer Wohnungsbau und damit verbundene Sorgen wegen Auslaufs der öffentlichen Bindungen

■ Verkauf der LEG

Was die neue Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angeht, hat der Mieterverein darauf hingewiesen, dass die jetzt noch geltende Verordnung zum 31. August 2004 ausläuft und die Kündigungssperrfrist nicht generell zehn Jahre gilt. Nach Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Ministerium ist eine neue Verordnung noch bis Ende des Jahres zugesagt worden. In dieser Verordnung soll eine Frist zwischen fünf und zehn Jahren verankert werden.

Was die Befriedigung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum angeht, hat Oberbürgermeister Erwin zugesagt zu prüfen, ob nicht zusätzlich 1 000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 1 000 Einheiten im Eigentumsbereich als Programm bis zum Jahr 2004 aufgenommen werden können. Bei der wohnungspolitischen derzeitigen Situation in Düsseldorf hoffen wir, dass der Oberbürgermeister seine Zusage auch in die Tat umsetzt.

Was den sozialen Wohnungsbau und die damit verbundenen Sorgen wegen Auslaufs der öffentlichen Bindung angeht, waren sich die Beteiligten darüber einig, dass hier Probleme entstehen. Die Lösung wurde vom Oberbürgermeister darin gesehen, dass mehr Wohnungen über den dritten Förderweg (ausgehandelte Miete) gefördert werden müssen. Unbedingt ist

eine Ghettobildung zu vermeiden, und die Ausgleichsabgabe ist zu beenden.

Nach Presseverlautbarungen beabsichtigt das Land Nordrhein-Westfalen rund 110 000 Wohnungen der LEG, davon 3 000 in Düsseldorf, zu veräußern. Der Verkaufserlös soll zur Entlastung des Haushaltes 2003 dienen, der ein Defizit von circa 1,4 Milliarden Euro ausweist.

Als der Mieter-Verein Düsseldorf erfuhr, dass die Landesregierung beabsichtigt, Wohnungen zu veräußern, um damit möglicherweise das „Loch“ im Haushalt des Landes Nordrhein-Westfalen zu minimieren, ist der Mieter-Verein sofort tätig geworden. Er hat sich in zahlreichen Briefen an die zuständigen Stellen im Lande Nordrhein-Westfalen über den beabsichtigten Verkauf äußerst besorgt gezeigt und eine Veräußerung auf das Schärfste verurteilt. Er brachte seine Besorgnis zum Ausdruck, dass er infolge einer Privatisierung steigende Mieten, sinkende Ausgaben für Sanierung und Modernisierung sowie letztlich die Vertreibung von Mietern aus ihren Wohnungen befürchtet.

Der Mieter-Verein forderte die Landesregierung auf, von einem Verkauf Abstand zu nehmen, damit die Mieter weiterhin „ruhig schlafen“ können und nicht den Ausverkauf ihrer Wohnungen befürchten müssen. Haushaltsprobleme der Landesregierung dürfen nicht auf Kosten der

Mieter geregelt werden. Auf Veranlassung des Mieter-Vereins Düsseldorf hat die Arbeitsgemeinschaft der Landesmietverbände Nordrhein-Westfalen, der auch der Mieter-Verein Düsseldorf angehört, eine Resolution erarbeitet.

Bis Redaktionsschluss hat der Mieter-Verein eine schlüssige Antwort nicht erhalten. Er wird weiterhin „am Ball bleiben“, um die Mieter davor zu bewahren, dass sie durch einen Verkauf ihre Wohnungen verlieren.

Der Oberbürgermeister vertrat dazu die Auffassung, dass das Land Nordrhein-Westfalen mit seiner LEG keine Wohnungen mehr haben muss. Der Oberbürgermeister zeigte sich besorgt. Er will jedoch mit einer Stellungnahme abwarten, bis feststeht, ob die LEG durch das Land tatsächlich verkauft wird oder nicht.

Das Gespräch lief in einer außerordentlich freundlichen Atmosphäre ab. Der Oberbürgermeister hat auch zugesagt, demnächst den Mieter-Verein in seinen Geschäftsräumen zu besuchen.

RESOLUTION: KEINE WOHNUNGEN VERKAUFEN

Die Arbeitsgemeinschaft der Landesmietverbände NRW hat zu dem diskutierten Verkauf der LEG folgende Resolution verabschiedet:

Da das Landeskabinett in Nord-

rhein-Westfalen im Haushalt 2003 1,4 Milliarden Euro einsparen muss, um für 2003 einen verfassungsmäßigen Haushalt ausweisen zu können, mehren sich die Gerüchte, dass auch die Anteile an der LEG-Unternehmensgruppe, die in Nordrhein-Westfalen 110 000 Wohnungen unterhält, verkauft werden sollen.

Die Arbeitsgemeinschaft der Landesmietverbände NRW, die mehr als 330 000 Mieterhaushalte in Nordrhein-Westfalen vertritt, verurteilt diese Verkaufsabsichten als wohnungspolitisch falsch, mieterpolitisch verfehlt und sozialpolitisch nicht hinnehmbar. Sie wird sich mit allen Mitteln gegen den beabsichtigten Verkauf zur Wehr setzen.

Immerhin sind 85 Prozent des Wohnungsbestandes der LEG öffentlich gefördert. Ein Verkauf lässt befürchten, dass der Käufer sich von den Bindungen lösen wird, somit 93 000 Wohnungen in absehbarer Zeit nicht mehr den Sozialwohnungsberechtigten zur Verfügung ständen. Dies ist ein Sechstel der in Nordrhein-Westfalen noch existierenden Sozialwohnungen.

Eine Privatisierung hat in der Vergangenheit immer zu steigenden Mieten, Luxusmodernisierungen und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geführt.

Da sich durch die Mietrechtsreform der Schutz der Mieter bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ver-

Aus der täglichen Arbeit

schlechtert hat (eine neue Sozialklauselverordnung hat die Landesregierung bisher nicht erlassen), befürchten wir, dass für den ganzen Bestand an Wohnungen der LEG eintritt, was Beispiele in Hamm und in Dortmund zeigen. In Hamm wurden 664 Wohnungen verkauft, der Erwerber begann mit der Modernisierung, konnte sie aber wegen finanzieller Schwierigkeiten nicht fortführen, inzwischen wurden die Wohnungen weiterverkauft. In Dortmund hat sich die LEG von drei Wohnanlagen mit 1 000 Sozialwohnungen getrennt, die Käufer der umgewandelten Wohnungen sind zum größten Teil insolvent, es wurde in renovierungsbedürftige Wohnungen nicht mehr investiert, die Versorgung mit Wasser und Strom wurde eingestellt.

Auch ein ökonomischer Nutzen aus dieser Maßnahme ist nicht gegeben, weil der angestrebte Erlös nicht zu erreichen ist, da es zurzeit keinen Markt für Sozialwohnungen gibt. Außerdem hat der LEG-Konzern noch im Jahre 2000 seinen Umsatz um zehn Prozent auf 979 Millionen Mark gesteigert, der Bilanzgewinn stieg um 43 Prozent auf 50 Millionen Mark und es wurde eine Dividende von sechs Prozent ausgeschüttet. Diese soll nach Aussagen des Unternehmens im Jahr 2004 auf acht Prozent erhöht werden können.

Letztlich ist ein Verkauf ein eindeutiges Signal für Kommunen, die auch überlegen, sich von ihren Wohnungsgesellschaften zu trennen. So soll in Köln trotz eines erfolgreichen Bürgerbegehrens ein Verkauf durchgesetzt werden, in Aachen wird ein Bürgerbegehren gegen den Verkauf gestartet und in Wuppertal, Hagen und Witten sind die Verkaufspläne nicht vom Tisch, obwohl die Kommunen auf öffentlichen Druck derzeit auf einen Verkauf verzichten. ■

NEBENKOSTEN

■ Ein Mitglied wohnt in einem Haus mit drei Wohneinheiten. Im Abrechnungszeitraum 2000 waren hier lediglich zwei Wohneinheiten bewohnt. Die dritte Wohneinheit stand leer. Bei der anschließenden Nebenkostenabrechnung hatte der Vermieter die dritte leer stehende Wohnung nicht berücksichtigt, so dass unser Mitglied die Kosten für diese leer stehende Wohnung mit bezahlen sollte. Nachdem in der Rechtsberatung auf die gängige Rechtsprechung hingewiesen wurde und der Vermieter eine entsprechendes Schreiben bekam, konnte unser Mitglied ein Guthaben in Höhe von 171,09 Euro in Empfang nehmen. Ein Besuch beim Mieterverein Düsseldorf lohnt sich.

■ In einem weiteren Fall standen die Nebenkostenabrechnungen seit über fünf Jahren aus. Da unsere Mitglieder mit erheblichen Guthaben rechneten, war dieser Umstand natürlich sehr ärgerlich. Daraufhin wurde vom Mieterverein zunächst die Hausverwaltung angemahnt und ein Einbehalt der monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten angekündigt. Da die Hausverwaltung immer noch nicht reagierte, wurde der Einbehalt auch tatsächlich durchgeführt. Daraufhin reagierte die Hausverwaltung und legte die Abrechnungen vor. Die Abrechnungen waren allerdings fehlerhaft. Von der Rechtsabteilung wurde auf die Fehler hingewiesen und die unseren Mitgliedern auszahlenden Guthabenbeträge wurden dezidiert errechnet. Einige Tage später konnten sich unsere Mitglieder über die Auszahlung eines Guthabenbetrages von über 1 300 Euro freuen.

SCHÖNHEITSREPARATUREN

■ Unser Mitglied wurde von der Vermieterseite aufgefordert, den Parkettboden abzuschleifen. Hieraufhin verfasste die Rechtsabteilung ein Schreiben an die Vermieterseite und teilte mit, dass eine entsprechende Vertragsüberprüfung eine derartige Verpflichtung zum Abschleifen des Parketts nicht hergab. Danach wurde die Angelegenheit als „Irrtum“ bezeichnet und das Parkett brauchte nicht abgeschliffen zu werden.

MIETERHÖHUNG

■ Unser Mitglied erhielt eine Mieterhöhung um 30 Prozent. Diese war nach der Mietrichtwerttabelle Düsseldorf nicht zu beanstanden. In einem persönlichen Gespräch in der Rechtsabteilung wurde jedoch festgestellt, dass der Absender des Mieterhöhungsverlangens die Wohnung erst vor kurzem erworben hatte.

Aufgrund dessen wurde vom Mieterverein geprüft, ob die Absender des Mieterhöhungsschreibens zum Zeitpunkt der Absendung bereits im Grundbuch eingetragen waren, da erst durch Eintragung ins Grundbuch Erwerber einer Wohnung Eigentümer werden, um dadurch Mieterhöhungsverlangen zu erstellen. Nach Einsicht in die Grundbuchunterlagen stellte sich heraus, dass die Eintragung des Absenders im Grundbuch noch nicht erfolgt war. Die Mieterhöhung war infolgedessen rechtsunwirksam.

In diesem Falle riet der Mieterverein, auf das Mieterhöhungsverlangen nicht zu reagieren. Wäre bereits ein Hinweis auf die Unwirksamkeit erfolgt, hätte die Vermieterseite ein neues Mieterhöhungsverlangen nach Eintragung ins Grundbuch erstellt. Im vorliegenden Fall musste jedoch Zeit gewonnen werden, da zum 1. September 2001 eine Gesetzesänderung dahingehend erfolgt ist, dass nur noch eine 20-prozentige Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren zulässig ist. Seitens des Vermieters wurde Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erhoben. In der Klageerwidderung wurde vorgetragen, dass das Mieterhöhungsverlangen unwirksam sei, da bei Überlassung einer Eintragung in das Grundbuch noch nicht erfolgt war. Daraufhin nahm der Vermieter als Kläger die Klage zurück und musste auch die entstandenen Kosten übernehmen. Bis zum heutigen Tage beträgt die Ersparnis für unser Mitglied bereits rund 800 Euro. Auch zukünftig nach Überlassung eines neuen wirksamen Mieterhöhungsverlangens wird unsere Partei aufgrund der nunmehr neuen geltenden 20-prozentigen Kappungsgrenze monatlich circa 28 Euro einsparen. Das „Schweigen“ auf die erste Mieterhöhung, die unwirksam war, hat sich damit gelohnt.