

Neuer Mietspiegel für Neuss

Schon seit November letzten Jahres gilt für das Stadtgebiet Neuss eine neue Mietrichtwerttabelle. Verantwortlich beteiligt an der Erstellung waren Haus & Grund Neuss und der Mieterverein Düsseldorf, der in Neuss ein eigenes Mieterbüro unterhält.

Der neue Mietspiegel enthält nur Werte für Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Für Objekte in guter oder einfacher Wohnlage gelten diese Werte mit einem Zu- oder Abschlag in Höhe von zehn Prozent.

Die neuen Mittelwerte in den einzelnen Baualtersklassen liegen in der mittleren Wohnlage zwischen 6,75 Euro je Quadratmeter (Baujahr bis 1948) und 9,10 Euro je Quadratmeter (Baujahr ab 2010). Der allgemeine Teil des Mietspie-

gels wurde vollständig überarbeitet und den aktuellen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes angepasst. So entfällt zukünftig der Zuschlag für besonderen Schall- und Wärmeschutz, da isolierverglaste Fenster inzwischen zum Standard einer Wohnung gehören.

Der Mietspiegel gilt jetzt auch für Einfamilienhäuser mit einem Zuschlag von fünf bis zehn Prozent. Fehlt ein Abstellraum, Keller oder Speicherraum, so gilt ein Abschlag von fünf Prozent.

Die Möglichkeit der Einordnung einer Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse aufgrund von Modernisierungen wurde transparenter gestaltet.

Bei einer Vollmodernisierung kann eine Wohnung in das Jahr eingeordnet werden, in dem die

Baumaßnahme erfolgt ist, jedoch nur dann, wenn der Bauaufwand rund ein Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung erreicht hat.

Eine Teilmodernisierung liegt hingegen vor, wenn mindestens drei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Hierzu zählen

- die Erneuerung der Heizungsanlage,
- die Modernisierung des Badezimmers (Fliesen und Sanitärinstallationen),
- die Verbesserung des Schall- oder Wärmeschutzes (zum Beispiel Erneuerung der Fenster, Einbau von Rollläden),
- die nachträgliche Wärmeisolierung der Fassade (innen oder außen),
- die nachträgliche Wärmeisolie-

rung des Daches, der obersten Geschossdecke oder der Kellerdecke,

- der Einbau einer neuzeitlichen Elektroanlage,
- die Erneuerung der Fußböden mit hochwertigen Materialien wie Echtholz, Stein- oder Textilbelag,
- eine wesentliche Verbesserung des Innenausbaus (zum Beispiel Verbesserung des Zuschnitts, des Einbruchschutzes, Reduzierung der Barrieren).

Dann ist die Baualtersklasse zugrunde zu legen, die der Baualtersklasse vorangeht, in der die erste der drei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurde.

Die Mietrichtwerttabelle 2017 ist bei den beteiligten Vereinen und der Stadt gegen Zahlung einer Schutzgebühr von drei Euro erhältlich, zum Beispiel im DMB Mieterbüro Neuss, Am Konvent 14. ■

Über 50.000 Beratungen im Jahr 2017

Der Mieterverein Düsseldorf blickt auf ein arbeits- und erfolgreiches Jahr 2017 zurück. „Gut 50.000 Mal konnten die zwölf Volljuristinnen und Anwälte unseren Mitgliedern beratend zur Seite stehen und ihnen so manche Sorge nehmen“, so Hans-Jochem Witzke, der Vorsitzende des Vereins.

Bei mehr als einem Drittel aller Beratungen (38,7 Prozent) ging es um das Thema „Heizungs- und Nebenkosten“. Wer als Mieter eine Abrechnung erhält, sollte die-

se sorgfältig prüfen lassen, bevor er auf eine eventuelle Nachforderung des Vermieters zahlt, warnt der Mieterverein Düsseldorf.

Danach folgen die Themen „Wohnungsmängel“ (23,8 Prozent) und mit im Vergleich zum Vorjahr gestiegener Tendenz „Mieterhöhungen“ mit 10,6 Prozent der Beratungen. Hier spiegeln sich die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten mit in den letzten Jahren stark steigenden Mieten wider.

Auf der vierten Position folgen

Fragen des Mietgebrauchs (9,8 Prozent). Hierunter fallen alle Rechtsberatungen, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis als Hintergrund haben, und Beratungen im Vorfeld sowie beim Abschluss des Mietvertrages. Fragen beispielsweise, ob die geforderte Miethöhe rechtmäßig ist, die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete anzuraten ist, ob, und wenn ja, welche Auskünfte und Informationen der Vermieter bei der Wohnungsbesichtigung abfragen

darf, welche Regeln zu beachten sind, wenn eine Wohngemeinschaft einen Mietvertrag abschließen will, bis hin zu der Problematik, ob Tierhaltung erlaubt ist, die Haustür abends abgeschlossen werden muss oder wie laut gefeiert werden darf.

Rechtsberatungen zum Thema „Kündigung“ (8,5 Prozent), „Mietkaution“ (5,8 Prozent) und „Schönheitsreparaturen“ (1,8 Prozent) wurden etwas weniger stark in Anspruch genommen als im Vorjahr. ■

Mitglieder werben Mitglieder

Einigkeit macht stark. Deshalb sollten Sie Ihre Nachbarn, Kollegen, Verwandten und Freunde von den Vorteilen des Mietervereins überzeugen. Für jedes geworbene Mitglied schreibt der

Mieterverein Düsseldorf Ihrem Beitragskonto 20 Euro gut. Außerdem verlosen wir unter allen Werberinnen und Werbern des aktuellen Jahres eine Tagesfahrt aus dem Programm von „Alt & Jung Reisen“.



Foto: imago



Preisverleihung in unserem Sitzungssaal in der Oststraße 47: Die Preisträgerin Patricia Stablum, eingerahmt von Tobias Thelen, Inhaber Alt & Jung Reisen, Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender Mieterverein Düsseldorf, und Michaelo Damerow, Geschäftsführer (v. l.)

Mitglieder werben über 350 Mitglieder

Die fleißigsten Werberinnen und Werber haben dem Düsseldorfer Mieterverein jeweils drei neue Mitglieder gebracht; etliche kamen auf zwei. Die Tagestour für zwei Personen von Alt & Jung Reisen gewann Patricia Stablum, die unsere Glücksefee Margot Schmitz unter 343

Werberinnen und Werbern ermittelt hat. Auch im Jahr 2018 geht die Aktion weiter. Machen Sie mit. Werbeflyer erhalten Sie in der Oststraße 47 und in den Mieterbüros in Neuss (Am Konvent 14) und in Ratingen (Hauser Ring 8). Außerdem bei: www.mieterverein-duesseldorf.de

Nachruf auf einen Raucher

Nach Helmut Schmidt war Friedhelm Adolfs zeitweise Deutschlands bekanntester Raucher. Durch mehrere Instanzen wehrte er sich – am Ende erfolgreich – gegen eine Kündigung wegen seines Nikotinkonsums. Nun unterstützt der Mieterverein Düsseldorf nicht das die Gesundheit gefährdende

Rauchen, aber wir treten vehement dafür ein, dass jede und jeder innerhalb ihrer/seiner „vier Wände“ alles tun und lassen kann, was nicht verboten ist und was nicht die Rechte anderer Mieterinnen und Mieter verletzt! Nun ist Friedhelm der Raucher 79-jährig verstorben. Er wollte eingäschert werden.

Wohngeldanträge auf hohem Niveau

Nachdem vor zwei Jahren das Wohngeld erheblich erhöht wurde, gab es auch im Jahr 2017 knapp 12.000 Anträge. Auf eine entsprechende Anfrage im Wohnungsausschuss des Rates der Stadt Düsseldorf teilt die Fachverwaltung außerdem mit, dass die Mieterinnen und Mieter im Durchschnitt monatlich 226 Euro Zuschuss erhielten. Interessierte, die feststellen wollen, ob sich die Antragstellung auch für sie lohnt, finden den Wohngeldrechner unter: www.mieterverein-duesseldorf.de/mieterservice/wohngeld

Warum Mitglied im Mieterverein?

Grund 1

Der Mieterverein als Interessenvertretung aller Mieter tritt für ein soziales Mietrecht ein. Der Mieterverein Düsseldorf gehört dem Deutschen Mieterbund (DMB) an. Eine starke Mieterorganisation braucht einen großen Mitgliederbestand. Je mehr wir sind, desto besser können wir uns für Sie einsetzen.

Grund 2

Der Mieterverein Düsseldorf ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Über 32.000 Mitgliedshaushalte wissen unsere Hilfe zu schätzen. Lassen Sie sich rechtzeitig beraten – wir helfen Ihnen gerne!

Grund 3

Als Mitglied im Mieterverein Düsseldorf ist im Beitrag Recht-

schutz gemäß unserer Rechtschutzrichtlinie enthalten. Wir wollen keinen Streit. Wenn es jedoch zu einem Prozess kommt, tragen Sie nur ein geringes Kostenrisiko und brauchen auf Ihr gutes Recht nicht zu verzichten. Und das alles für monatlich 5,50 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 66 Euro inklusive der Rechtsschutzrichtlinie), zuzüglich einer einmaligen Aufnahmegebühr von 15 Euro.

Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen Sie an oder mailen Sie uns: 02 11/16 99 60 oder info@mieterverein-duesseldorf.de



Zweckentfremdungssatzung in Düsseldorf

Eine breite Mehrheit im Düsseldorfer Wohnungsausschuss hat sich für eine Zweckentfremdungssatzung für Wohnungen ausgesprochen. Sie soll im Wesentlichen die Erfassung von Leerstand ermöglichen und die Umwandlung von Wohnungen zur gewerblichen Vermietung als Ferienwohnung vermeiden.

Nach Schätzungen der Süddeutschen Zeitung gibt es in Düsseldorf mehr als sechseinhalbtausend Unterkünfte in Privatwohnungen.

Nach Auffassung des Mietervereins Düsseldorf ist dagegen so lange nichts zu sagen, wie nicht Mietwohnungen dauerhaft dem regulären Wohnen entzogen werden. Das aber dürfte auf etliche hundert Fälle zutreffen. Hier

wird nur kurzzeitig etwa an Geschäftsleute oder Touristen vermietet. „Angesichts der angespannten Lage auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt können wir uns solchen Luxus nicht leisten“, erklärt der 1. Vorsitzende Hans-Jochem Witzke in einem Interview mit WDR 5.

Die Stadtverwaltung Düsseldorf hat nun dem Fachausschuss den Entwurf einer Zweckentfremdungssatzung vorgelegt, um den Wildwuchs zu zähmen und Zuwiderhandlungen mit Bußgeldern zu belegen. „Das Recht auf angemessenen, bezahlbaren Wohnraum muss in Zeiten der Wohnungsknappheit vor dem Recht auf freie Verfügung über das Eigentum stehen“, lautet die Devise des Mietervereins.

