

# Vorstand wurde bestätigt



Der Vorstand (v. l.): Michaelo Damerow, Marc Frankenhauser, Hans-Jochem Witzke, Karsten M. Houf, Bernd Obermeyer, Jochen Wirtz, Brigitte Schwarzkopf-Drombe und Manfred Seidel

Anfang August 2015 fand die alle zwei Jahre stattfindende Mitgliederversammlung des Mietervereins in den Bilker Arcaden in Düsseldorf statt.

Die Mitglieder bestätigten den Vorstand für die nächsten sechs Jahre in seinem Amt. Der Verein wird weiterhin von Hans-Jochem Witzke (1. Vorsitzender) und Marc Frankenhauser (2. Vorsitzender) vertreten. Außerdem

## Die Mietpreisbremse

### Wo gilt sie? Wann gilt sie?

Seit dem 1. Juli 2015 gilt auch in Nordrhein-Westfalen die sogenannte „Mietpreisbremse“. Im Regierungsbezirk Düsseldorf gilt sie für Düsseldorf, Erkrath, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Monheim am Rhein, Neuss und Ratingen. Im Unterschied zur Kapplungsgrenze bei Mieterhöhungen im bestehenden Mietverhältnis nach Vergleichsmietverfahren gilt die Mietpreisbremse mit einigen Ausnahmen bei der Anmietung einer Wohnung. ■

wiedergewählt wurden Brigitte Schwarzkopf-Drombe als Kassiererin und Manfred Seidel als Schriftführer sowie Michaelo Damerow, Karsten Houf und Jochen Wirtz, die als Beisitzer berufen wurden. Als Kassenprüfer wurden gewählt Rebecca Frankenhauser und Bernd Obermeyer.

Der Verein hat in den beiden vergangenen Jahren für seine rund 33.000 Mitglieder insgesamt jeweils über 26.000 persönliche Rechtsberatungen in Mietrechtsfragen durchgeführt. Hinzu kamen jährlich nochmal rund 20.000 telefonische Beratungen und schriftliche Auskünfte.

„Weit über die Hälfte aller Beratungen entfielen auf die Beratungsklassiker Betriebskosten und Wohnungsmängel“, erläuterte Hans-Jochem Witzke im Geschäftsbericht des Vorstandes für die beiden vergangenen Jahre. Mit 38,1 Prozent (2013) und 41,2 Prozent (2014) aller Rechtsberatungen war das Thema „Heiz- und Nebenkosten“ nach wie vor das dominierende Thema. Danach folgten mit rund 25 Prozent „Wohnungsmängel“

und an dritter Stelle mit rund acht Prozent „Mieterhöhungen“. Weitere Themen waren Kündigungen, Kautionsfragen und Renovierung sowie die Überprüfung von Mietverträgen.

Nur in knapp 100 Fällen pro Jahr konnten die Angelegenheiten nicht friedlich gelöst werden. „Dies zeigt, dass es dem Mieterverein in der weitaus überwiegenden Zahl gelingt, die mietrechtlichen Probleme unserer Mitglieder ohne Gericht, das heißt, einvernehmlich zu lösen“, so Witzke weiter.

Der Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf, Thomas Nowatius, hielt zudem einen Vortrag zur Mietpreisbindung im Rahmen der „Sozialen Wohnraumförderung“ des Landes NRW. Er stellte das Handlungskonzept „Zukunft Wohnen.Düsseldorf“ vor, das unter anderem eine Quotierungsregelung nach dem „Düsseldorfer Modell“ vorsieht. Danach gilt bei neuen Wohnbauprojekten mit Bebauungsplan eine Standardquote. Grundsätzlich wird bezogen auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten ei-



Thomas Nowatius, Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf

ne Quote von 20 Prozent an öffentlich gefördertem Wohnraum und 20 Prozent an preisgedämpftem Wohnungen angestrebt.

In erstgenanntem Fall sind dies Mieten von 6,25 und 7,15 Euro je Quadratmeter nach den Bestimmungen des Landes NRW im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. In der zweiten Variante sind dies Nettokaltmieten von höchstens zehn Euro je Quadratmeter bei einer Begrenzung auf 8,50 Euro je Quadratmeter Nettokaltmiete, wenn über Drittmittel bei der Finanzierung des Grundstücks eine Kompensation geleistet wird oder wenn die Begrenzung im Rahmen der Mischkalkulation für das gesamte Bauprojekt finanziell darstellbar ist. Diese Miete ist für zehn Jahre an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. ■

## Nachruf

Der Mieterverein Düsseldorf trauert um seine ehemalige langjährige Mitarbeiterin

### Hella Seidel

Hella Seidel war viele Jahre am Empfang des Vereins tätig. Sie verstarb im Alter von fast 89 Jahren.

Der Mieterverein hat einen engagierten und liebenswerten Menschen verloren und verabschiedet sich von Hella Seidel in Dankbarkeit.

## Wohngeldnovelle 2016

# 8.000 Haushalte profitieren in Düsseldorf

Die Vorbereitungen zur Novellierung des Wohngeldgesetzes laufen, das Gesetzgebungsverfahren soll im Herbst 2015 abgeschlossen sein. Das neue Wohngeldgesetz und die Wohngeldverordnung sollen nach aktuellem Kenntnisstand zum 1. Januar 2016 in Kraft treten. Neben leistungsverbessernden Änderungen sind eine Reihe weiterer inhaltlicher Neuregulierungen geplant.

### Umfang der Wohngelderhöhung

Die Wohngeldausgaben werden sich um 585 Millionen auf 1,43 Milliarden Euro (2016) erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung von rund 69 Prozent.

Die Anpassung der Tabellenwerte (Paragraph 19 WoGG) beträgt durchschnittlich 39 Prozent.

Die Miethöchstbeträge werden zwischen sieben (Mietenstufe 1) und 27 Prozent (Mietenstufe 6) angehoben.

### Neue Mietenstufe für Düsseldorf

Für Düsseldorf ändert sich darüber hinaus insbesondere die Mie-

tenstufe. Es erfolgt eine Anhebung von Mietenstufe 5 in Mietenstufe 6. Dies bedeutet nochmals eine Steigerung der Miethöchstbeträge um rund 35 Prozent.

Zurzeit wird der Miethöchstbetrag in 44 Prozent der Fälle in der Landeshauptstadt überschritten. Nach der Rechtsänderung und Mietenstufenanpassung nur noch in circa sechs Prozent der Fälle.

### Mögliche Auswirkungen für 2015

In 2015 werden voraussichtlich rund 8.000 Haushalte in Düsseldorf Wohngeld beziehen. Dies entspricht einer Steigerung von 60 Prozent oder 4.800 neuen Wohngeldhaushalten, von denen schätzungsweise ein Drittel aus dem Transferleistungsbereich kommen könnte.

Beispielsweise erhält eine Alleinerziehende mit zwei Kindern (acht und 14 Jahre alt) und einem Bruttogehalt von 1.300 Euro, einer Unterhaltsleistung von 500 Euro und 368 Euro Kindergeld bei einer Miete von 753 Euro zurzeit ein Wohngeld von 71 Euro.

Ab Januar 2016 würden dies 282 Euro sein.

Ab 2016 bekommt ein alleinstehender Rentner mit einer Bruttorente von 900 Euro bei einer Miete von 552 Euro 158 Euro statt 31 Euro Wohngeld wie bisher.

### Ausblick 2016

Alle Wohngeldhaushalte im laufenden Wohngeldbezug erhalten für den Teil des Bewilli-

gungszeitraumes, der nach dem 31. Dezember 2015 liegt, automatisch einen neuen Bescheid für den im Jahre 2016 liegenden Zeitraum.

Erfahrungsgemäß wird nach Inkrafttreten einer Wohngeldnovelle der Höchststand der wohngeldbeziehenden Haushalte nach circa zwei Jahren erreicht. Durch Überprüfung der Leistungshöhe alle zwei Jahre könnte künftig der „Drehtüreneffekt“ mit anderen Sozialleistungen minimiert werden. ■

## Neuer Mietspiegel für den Amtsgerichtsbezirk Mettmann

Zum 1. September 2015 trat die neue Mietrichtwerttabelle für den Amtsgerichtsbezirk Mettmann in Kraft. Er gilt für die untereinander vergleichbaren Gemeinden Erkrath, Haan, Mettmann und Wülfrath.

Verantwortlich beteiligt an der Erstellung waren die Haus- und Grundbesitzervereine Niedberg und Düsseldorf sowie auf der Mieterseite die Mietervereine Rheinisch-Bergisches Land und der Mieterverein Düsseldorf.

Der letzte Mietspiegel galt seit 1. Juni 2012. Die Mieten erhöhen sich insgesamt um durchschnittlich 3,3 Prozent.

Neu ist, dass die Zuschläge für Isolierverglaste Fenster und Kabelanschluss- oder Satellitenfernsehen in die ausgewiesenen Mietspiegelwerte integriert wurden, da diese Ausstattungsmerkmale heutzutage üblich sind. Im Gegenzug sind Abschläge von 0,35 Euro pro Quadratmeter zu machen, wenn Isolierglasfenster fehlen. Beim Fehlen eines Kabel- oder Satellitenanschlusses beträgt der Abzug 0,05 Euro pro Quadratmeter.

Neu hinzugekommen ist Baualtersklasse „ab 2009“.

Auch wurden die Regeln für Zu- und Abschläge bei Großwoh-

nungen und Kleinwohnungen neu definiert.

Wenn eine „umfangreiche Modernisierung“ vorliegt, führt dies zu einer Einordnung in eine jüngere Baualtersklasse und damit zu einer höheren Vergleichsmiete.

Für einen beispielsweise bis 1976 umfangreichen modernisierten Altbau wird dann die Baualtersklasse „1961–1969“ zugrundegelegt. Der Katalog der Merkmale, die zu einer solchen „umfangreichen Modernisierung“ führen, wurde um die Merkmale „neuzzeitliche Heizungsanlage/Technik“ ergänzt.

Die Mietrichtwerttabelle ist unter anderem bei den beteiligten Vereinen für eine Schutzgebühr von sechs Euro für Mitglieder und 8,50 Euro für Nichtmitglieder erhältlich.

Für die nun neun Altersklassen ergeben sich für Wohnungen in normaler/mittlerer Wohnlage folgende Mittelwerte:

bis 1948	.....	.4,55 Euro
1949 bis 1960	.....	.4,75 Euro
1961 bis 1969	.....	.5,94 Euro
1970 bis 1976	.....	.6,51 Euro
1977 bis 1985	.....	.6,55 Euro
1986 bis 1990	.....	.6,71 Euro
1991 bis 1999	.....	.7,44 Euro
2000 bis 2008	.....	.7,90 Euro
ab 2009	.....	.9,17 Euro



1. Vorsitzender Hans-Jochem Witzke (Mitte) und Anna-Lena Becker neben dem Moderator des Kumm eruss-Festes

### Kumm eruss 2015

Auch dieses Jahr war der Mieterverein Düsseldorf im September bei dem alle zwei Jahre stattfindenden Stadtteilst „Kumm eruss“ in Düsseldorf-Hassels mit einem eigenen Stand vertreten. Der 1. Vorsitzende, Hans-Jochem Witzke, ließ es sich nicht nehmen, die Gewinner eines Preisausschreibens persönlich zu beglückwünschen und die Gewinne zu übergeben.

Für zahlreiche Interessenten bestand außerdem die Möglichkeit, sich über die Arbeit des Mietervereins Düsseldorf zu informieren, der auch seit über fünf Jahren eine monatliche Beratung vor Ort in den Räumen der Diakonie anbietet.

Besuchen Sie uns im Internet: [www.mieterverein-duesseldorf.de](http://www.mieterverein-duesseldorf.de)

QR-Code:



Mieterverein Düsseldorf e. V., Oststraße 47, 40211 Düsseldorf, Telefon 02 11/1 69 96-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Hans-Jochem Witzke