

Mieterverein präsentiert sich auf Maikundgebung

Der Mieterverein Düsseldorf präsentierte sich nach 2015 zum zweiten Mal am Tag der Arbeit zusammen mit rund 90 weiteren Vereinen, Verbänden, Parteien und Gewerkschaften mit einem eigenen Stand auf dem Johannes-Rau-Platz am Rheinufer unterhalb der Kniebrücke. Vor zwei Jahren entschlossen sich die Veranstalter, die Feierlichkeiten zum Tag der Arbeit vom Hofgarten dorthin zu verlegen.

Bei großer Beteiligung und gutem Wetter wurde dort zum dritten Mal der 1. Mai gefeiert. Zahlreiche Vertreter und Vertreterinnen aus Politik und Gesellschaft, Betrieben und Verwaltungen trafen sich nach einem Demonstrationszug auf dem Kundge-



Nihat Öztürk, erster Bevollmächtigter (Geschäftsführer) der IG Metall Düsseldorf und Neuss (links), neben Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf (2. von links)



Ein Teil der Standbesetzung des Mietervereins Düsseldorf (v. l.): Katinka Schackow, Marlies Frauenrath, Christel Zerhusen-Richert, Tobias Richert und Chantal Aust

bungsplatz. Nach der Begrüßung von Sigrid Wolf, Vorsitzende des DGB-Stadtverbandes Düsseldorf, hielt Thomas Geisel, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf, ein Gruß-

wort. Danach sprach Denis Coderre, der Bürgermeister von Montreal, auf Englisch und Französisch.

Bei schönem Frühlingwetter informierten sich tausende Besu-

cher über die Anliegen und Aktivitäten der teilnehmenden Organisationen und Vereine.

Viele Mitglieder freuten sich, „ihren“ Mieterverein dort anzutreffen, viele andere wurden auf



Die Gastgeberin und Vorsitzende des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) Düsseldorf und Bergisches Land, Sigrid Wolf (links), zusammen mit Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf (rechts)

den Mieterverein aufmerksam und konnten seine Arbeit kennenlernen.

Die Fotoauswahl zeigt einige prominente und weniger prominente Besucherinnen und Besucher am Stand des Mietervereins Düsseldorf. ■

Mitglieder werben Mitglieder

Sie sind Mitglied im Mieterverein Düsseldorf, weil Sie dafür gute Gründe haben. Vielleicht war es nur eine Kleinigkeit, die dafür den Ausschlag gab, Ihre persönliche Überzeugung oder aus Solidarität.

Wenn Sie vom Mieterverein Düsseldorf überzeugt sind, dann empfehlen Sie ihn Ihren Freunden, Bekannten, Verwandten, Kollegen oder Nachbarn, denn nichts überzeugt mehr als eine persönliche Empfehlung.

Was haben Sie davon?

Als Dank für jedes geworbene Mitglied erhalten Sie eine Gutschrift in Höhe von drei beitragsfreien Monaten, wenn das neue Mitglied Sie als Werber angibt. Bei der nächsten Beitragsrechnung wird also beispielweise der Regelbeitrag von 66 Euro im Jahr um 16,50 Euro gekürzt.

■ Mehr als 14,5 Millionen Übernachtungen in Privatunterkünften werden nach einer Untersuchung des Immobilienentwicklers GBI AG in Deutschland jährlich über Online-Portale wie zum Beispiel Airbnb, Wimdu oder 9flats vermittelt. Diese Übernachtungen verteilten sich bundesweit auf mehr als 46.400 angebotene Privatunterkünfte. Nicht berücksichtigt sind über Airbnb & Co. angebotene Schlafstellen ohne eigenes Bad und WC. In Berlin etwa würden ansonsten zu 14.400 kompletten Dauerunterkünften weitere rund 9.600 Angebote hinzukommen. Ziel der GBI-Studie war es, Unterkünfte zu ermitteln, die eine quasi-gewerbmäßige Konkurrenz

Airbnb & Co.

zu Hotels und Pensionen darstellen und zudem einen anhaltenden Effekt auf den regulären Wohnungsmarkt haben. Einige Großstädte versuchen, eine solche Zweckentfremdung per Gesetz einzudämmen. In Düsseldorf ist nicht bekannt, wie viele Wohnungen als Privatübernachtungen angeboten werden. Bekannt ist nur, dass ein größerer Teil der Vermietungen überwiegend zeitlich begrenzt ist oder nur einen Teil der Wohnfläche betrifft. Airbnb hat auf Anfrage der Westdeutschen Zeitung mitgeteilt, dass es am 1. April dieses Jahres in Düsseldorf 2.300 In-

serate gab, 68 Prozent mehr als am 1. April 2015.

Im Rahmen des Satzungsrechtes für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, zu denen Düsseldorf zählt, gäbe es eine Steuermöglichkeit für die Stadt, weil die überwiegend gewerbliche Vermietung von Wohnraum dann genehmigungspflichtig würde. Eine derartige Satzung würde es der Verwaltung ermöglichen, größere Nutzungsänderungen von gewerblichen Anbietern zumindest angezeigt zu bekommen. Denn nur die Nutzungsänderungen, von denen die Verwal-

tung Kenntnis hat, können systematisch erfasst, ausgewertet und – wenn Trends erkennbar sind – gegebenenfalls steuernd eingegriffen werden.

In Berlin geht die Politik das Problem massiv an. Um den Kampf um das knappe Gut „Wohnung“ zu entspannen, gilt ab sofort ein strenges Zweckentfremdungsverbot. Wer eine nicht genehmigte Ferienwohnung vermietet, muss mit einer Geldstrafe von bis zu 100.000 Euro rechnen. Dadurch soll der Druck auf dem hart umkämpften Wohnungsmarkt abgemildert werden. In Düsseldorf ist allerdings eine solche Satzung aus politischen Gründen und Kostengesichtspunkten derzeit nicht in Sicht. ■

Modernisierungsmieterhöhung in Hassels

■ Für die Vermieterin hat die In-West als Verwalterin Anfang März nach Abschluss umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten unter anderem an Fassaden, Dächern, Fenstern sowie der Badezimmer und Umrüstung des Heizungssystems für einen Teil der circa 1.330 Wohneinheiten in Hassels-Nord Modernisierungsmieterhöhungen zum 1. Mai 2016 versandt. Betroffen waren die Häuser Potsdamer Straße 22–44 und 49–65.

Alternativ wurden den Mietern und Mieterinnen Mietererhöhungsvereinbarungen angeboten, die im Vergleich zur Mieterhöhung eine geringere Miete beinhaltete, die aber schon zum 1. April 2016 gelten sollte. Die Mietparteien sollten mitteilen, ob sie das ab 1. April 2016 geltende Angebot annehmen wollen. Wird das Angebot nicht angenommen, sollte ab 1. Mai 2016 die höhere Miete gelten.

Gefordert werden Mieterhöhungen von über 77 Prozent. Der angebotenen reduzierten Mietanpassung liegt eine Miete von 9,20

Euro pro Quadratmeter zugrunde, was immer noch einer Mieterhöhung von über 60 Prozent im Vergleich zur Ausgangsmiete entspricht.

Für die meisten Bewohnerinnen und Bewohner stellt dies eine massive finanzielle Belastung dar, da weit mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für Miete und Nebenkosten ausgegeben werden müssen.

Der Mieterverein Düsseldorf hilft daher den Mieterinnen und Mietern vor Ort, den Härteeinwand gegen diese Mieterhöhung geltend zu machen, damit die Modernisierungsmieterhöhung gekürzt wird.

Auch in den Häusern Potsdamer Straße 2–18, 1–23 und 31–39 sowie Fürstenberger Straße 6–8 sind die Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Hier werden die Mieterhöhungen ab Juli 2016 erwartet.

Die Position des Mietervereins ist klar. Schon lange fordert er zusammen mit dem Deutschen Mieterbund die ersatzlose Streichung von Paragraph 559 BGB.

Wie das Beispiel Hassels-Nord

zeigt ist Auslöser dieser drastischen Mietbelastung die gesetzliche Möglichkeit für einen Vermieter, elf Prozent der Modernisierungskosten als jährliche Mieterhöhung umzulegen.

Anders als bei einer Vergleichsmieterhöhung gilt hierbei keine Kappungsgrenze. Zudem gilt die Mieterhöhung unbefristet und ist nicht auf den Amortisationszeitraum beschränkt. Im Zeitpunkt der Festlegung der elf Prozent betrug der Zinssatz bei Immobiliendarlehen circa acht Prozent. Bei heutigen Zinsverhältnissen müsste dieser Satz daher bei etwa sechs Prozent liegen.

Auch spielt für die Erhöhung keine Rolle, wie hoch die Energieersparnis tatsächlich ausfällt.

„Der Investor nutzt gnadenlos die unsinnige Regelung des Paragraphen 559 BGB aus und schlägt zeitlich unbegrenzt elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete auf, unabhängig vom wirtschaftlichen Nutzen oder Klimagesichtspunkten. Ärgerlich ist, dass die CDU in der schwarz-roten Koalition eine überfällige und im Koalitionsvertrag verein-

barte Reform blockiert“, so Hans-Jochem Witze, 1. Vorsitzender des Mietervereins Düsseldorf.

Die jetzige Regelung der Modernisierungsmieterhöhung ist sachfremd und sozial ungerecht, weil sie die Möglichkeit eröffnet, die Mieter übergebührlich zu belasten. Sie fördert – wie Hassels-Nord zeigt – Entmischungs- und Verdrängungstendenzen.

Der Mieterverein Düsseldorf gehört der Initiative Mieterhilfe an, die 2010 vom Wohnungsausschuss des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf in Hassels initiiert wurde. Außerdem beteiligt sind neben dem Wohnungsamtsamt, der Diakonie auch der Deutsche Familienverband Niederrhein Düsseldorf e. V.

Die nächste Sprechstunde der Initiative Mieterhilfe findet am 28. Juni 2016 im Ernst-Lange-Haus, Diakonie Düsseldorf, Fürstenberger Straße 16, von 14.00 bis 16.00 Uhr statt. Außerdem können sich die Mitglieder natürlich auch direkt an den Mieterverein Düsseldorf wenden und sich in dessen Geschäftsstelle beraten lassen. ■

