

■ Wenn ein Mieter kurz vor beziehungsweise kurz nach Weihnachten Post vom Vermieter bekommt ist dies häufig eine Nebenkostenabrechnung. Die gewoge-Mieter des Hauses Welkenrather Straße 67 erhielten zusätzlich noch Post von ihrem Vermieter. Die gewoge hat im Auftrag der Stadt Aachen (Alten- und Siechenfonds und Waisen- und Jugendpflegefonds) die Mietverhältnisse aufgekündigt.

Die ausführliche, neun Seiten umfassende Kündigung des Vermieters wird dahingehend begründet, dass der Vermieter leider das Mietverhältnis kündigen muss wegen des bestehenden erheblichen Rückstands bei der Instandsetzung beziehungsweise erheblicher Sanierungsbedürftigkeit. Die Kündigung wird somit dahingehend begründet, wie es Juristen ausdrücken, „zur Realisierung des der Immobilie innewohnenden wirtschaftlichen Wertes durch Modernisierung“.

Die gewoge als Vermieter im Auftrage der Stadt erklärt den Mietern, dass das Haus sich in so einem schlechten Zustand befindet, dass nur ohne die Mieter eine wirtschaftliche Sanierung und Modernisierung erfolgen kann.

Der Mieterverein ist der Auffassung, dass vorgenannte Kündigung nicht begründet ist. Der Gesetzeszweck kann nicht sein, dass ein Vermieter, der jahrelang keine Instandsetzung beziehungsweise Sanierungsarbeiten im Objekt durchführt, zu einem späteren Zeitpunkt den Mietern das Mietvertragsverhältnis aufkündigt, mit Hinweis auf die nunmehr notwendigen Sanierungsarbeiten.

Wir halten die Kündigung insoweit für nicht gerechtfertigt. Zwar hat der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben durch die von ihm beauftragten Rechtsanwälte eine Verhandlungsbereitschaft erklärt, beziehungsweise

gewoge kündigt erstmal 68 Wohnungen

**Die Bewohner der
Welkenrather Straße 67
fürchten um ihre
Wohnungen**



die Möglichkeit gegeben, gegebenenfalls adäquaten anderen Wohnraum den Mietern zur Verfügung zu stellen, hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die angebotenen Wohnungen teils nur für den Übergang gedacht sind. So wird argumentiert, dass im Nachbarhaus ca. 34 Wohnungen frei sind. Es ist jedoch geplant, auch das Haus Welkenrather Straße 65 instand zu setzen beziehungsweise zu sanieren. Dies würde für Mieter bedeuten, dass sie eine Wohnung verlieren und für den Übergang nur eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt bekommen. Es ist durch die gewoge bisher nicht zugesichert worden, dass die Mieter die Möglichkeit haben, wieder in das alte Objekt zurückzuziehen.

Da unterschiedliche Kündigungsfristen in vorgenanntem Objekt vorhanden sind, sind bereits einige Mieter ausgezogen. Nun werden schon lautstarke Instandsetzungsarbeiten beziehungsweise Stemmarbeiten durchgeführt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Mietverhältnisses führen. Den Mietern der Welkenrather Straße kann nur geraten werden, unmittelbar Kontakt mit den

Rechtsberatern unseres Hauses aufzunehmen, um Strategien zu entwickeln, wie in vorgenannter Angelegenheit vorgefahren werden kann. Selbstverständlich steht allen Mietern das Recht auf Mietminderung zu, da die Bauarbeiten über einen langen Zeitraum andauern und gegebenenfalls mit einer starken Beein-

trächtigung des Wohnens verbunden sein werden. Es ist mehr als bedauerlich, dass die gewoge als städtische Wohnungsbaugesellschaft den Weg über die Anwälte und die Kündigung der Mietverhältnisse sucht, um Versäumnisse aus der Vergangenheit zu beheben. Es hätten sicherlich andere Möglichkeiten gefunden werden können, mit langjährigen Mietern eine einvernehmliche Regelung zu treffen. Wir werden über die Sache weiter berichten.

In vorgenannter Angelegenheit ist es sicherlich bedauerlich, dass sich viele Mieter noch daran erinnern werden, dass vor vielen Jahren durch den Mieterverein im Zusammenhang mit den Gewerkschaften und der Kirche der damals beabsichtigte Verkauf der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft verhindert wurde. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass eine städtische Wohnungsbaugesellschaft für die Mieter der Stadt Aachen sicher von Vorteil sei. Am 15. September 2002 verhinderte der damalige Regierungspräsident den Verkauf. ■

Einladung zur Mitgliederversammlung 2019

Die Mitgliederversammlung gemäß § 5 der Vereinssatzung des Mietervereins Aachen findet statt am
Montag, den **20. Mai 2019**, um 18.00 Uhr im ver.di-Haus,
Harscampstraße 20, 52062 Aachen

Vorgeschlagene Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den Vorsitzenden
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Mieterversammlung
3. Anerkennung der Tagesordnung
4. Jahresberichte für die abgelaufenen Geschäftsjahre
5. Geschäftsbericht durch den ersten Vorsitzenden
6. Kassenbericht durch Geschäftsführer
7. Kassenprüfungsbericht durch Kassenprüfer
8. Aussprache
9. Entlastung des Vorstands
10. Verschiedenes

Anträge auf Ergänzung der Tagesordnung müssen bis zu zwei Wochen vor der Versammlung schriftlich beim Vorstand eingereicht werden, damit der Vorstand sie noch auf die Tagesordnung setzen kann (§ 11 Ziffer 3 der Satzung).

Um zahlreiches und pünktliches Erscheinen wird gebeten.

Alle Mitglieder werden gebeten, unbedingt ihren Mitgliedsausweis mitzubringen.

Manfred Kuckelkorn, 1. Vorsitzender

Einfacher Mietspiegel für Aachen

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche ohne Heizung €/qm	Mittelwert	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung €/qm	Mittelwert	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung €/qm	Mittelwert
Baujahr bis 1960	A	---	3,80	4,50 - 4,50	4,50	5,38 - 5,60	5,50
	B	2,80 - 4,20		3,60 - 8,00	5,70	5,68 - 8,30	6,90
	C	---		7,40 - 8,80	8,10	6,58 - 9,00	7,70
Baujahr 1961 - 1971	D	---	---	---	4,80	4,50 - 7,40	6,20
	E	---		5,70 - 5,80		5,58 - 8,00	6,80
	F	---		---		6,68 - 8,60	7,70
Baujahr 1972 - 1982	G	---	---	---	---	5,88 - 7,10	6,50
	H	---		---		5,68 - 8,10	6,90
	I	---		---		7,38 - 9,50	8,40
Baujahr 1983 - 1995	J	---	---	---	---	---	---
	K	---		---		7,08 - 9,00	8,00
	L	---		---		8,08 - 9,90	9,00
Baujahr 1996 - 2000	M	---	---	---	---	---	---
	N	---		---		6,98 - 9,80	8,40
	O	---		---		8,78 - 10,38	9,50
Baujahr ab 2001	P	---	---	---	---	---	---
	Q	---		---		7,98 - 10,58	9,20
	R	---		---		7,48 - 11,08	9,20

Der Mietspiegel tabellarisch liegt die Auswertung von 11.752 Datensätzen zugrunde.
Für die mit --- gekennzeichneten Zeilen liegen keine repräsentativ bewertbaren Daten vor.

Der Mietspiegel 2019 für Aachen ist in Kraft getreten.

Wie bereits mehrfach in der MieterZeitung berichtet, soll für die Zukunft ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden. Die notwendigen Vertragsverhandlungen mit dem beauftragten wissenschaftlichen Unternehmen sind vorgenommen worden. Die Auftragserteilung erfolgte, so dass am Ende des Jahres mit einem qualifizierten Mietspiegel für Aachen erstmalig zu rechnen sein wird.

Für den Übergang wurde nochmalig durch die Stadt Aachen in Verbindung mit dem Mieterverein sowie der Initiative Aachen und dem Haus & Grundbesitzerverein eine Befragung durchgeführt. Auf der Grundlage von 11.752 Datensätzen wurde der neue Mietspiegel für ein Jahr erstellt.

Auffällig ist, dass eklatante Steigerungen wiederum aufgetreten sind. Insbesondere in den Innenstadtlagen und in fast allen Baujahresaltersklassen ist eine Mietpreissteigerung von fünf bis zu 29 Prozent in einer besonderen Wohnklasse festzustellen. Grund für die erheblichen Steigerungen sind sicherlich die fehlenden angebotenen Wohnungen beziehungsweise die Verdrängung

verschiedener Einkommensgruppen. Gerade die starke Mietpreisexplosion bei Kleinwohnungen wird sich sicher für einkommensschwache Haushalte, Rentner und Kleinverdiener negativ auswirken. Sie werden teilweise mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Wohnung ausgeben. Ursache für die starken Mietpreissteigerungen sind auch Investitionen der Vermieter in die Wohnungen. Teilweise wirken sich Modernisierungen im Bereich gerade der stark gestiegenen Wohngruppe für die Baujahresaltersklasse 1961 bis 1971 aus. Hier haben Modernisierungen dazu geführt, dass die Mietpreise sich stark erhöht haben. Wohnen in Aachen wird immer unbezahlbarer.

Der Mieterverein kritisiert, dass trotz der extremen Mietsteigerungen der Bundestag immer noch nicht über das Mietspiegelgesetz entschieden hat. Bislang dürfen nur diejenigen Mieten in die Erhebungen einfließen, die in den vergangenen vier Jahren erhöht oder neu vereinbart wurden. Gerade die Wiedervermietungsmieten sind in den letzten Jahren aber explodiert und schlagen sich jetzt im Mietspiegel nieder. Der überwiegende Teil der mietspiegelrelevanten Mietverhältnisse stammt aus neu abgeschlossenen

Verträgen der letzten vier Jahre. Der Mietspiegel gibt somit nicht die tatsächlich bezahlten Bestandsmieten wieder, sondern ist Spiegel der teuersten Wohnungen in Aachen, kritisiert der Mieterverein.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist in der Regel vom Mittelwert des Mietspiegels auszugehen. Leider haben wir die Erfahrung gemacht, dass ohne Grund von Vermietern bei Mieterhöhungsverfahren stets der höchste Wert angegeben wird. Insoweit wird nochmalig darauf hingewiesen, dass es dringend notwendig ist, eine Mieterhöhung frühzeitig durch die Be-

rat der Mietervereine überprüfen zu lassen. Für Aachener Mieter ist weiterhin hilfreich, dass zurzeit noch die Kappungsgrenze für drei Jahre 15 Prozent beträgt. Leider hat die derzeitige Landesregierung nicht zu erkennen gegeben, ob sie die zeitliche Begrenzung der Verordnung aufhebt. Die Abschaffung in naher Zukunft wird jedoch dazu führen, dass die Mieten in Aachen noch stärker steigen werden. Bedauerlich ist, dass eine Reform des Mietspiegelgesetzes bisher nicht absehbar ist.

Wir verweisen somit nochmals auf das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen Wohnen“. Im Internet besteht die Möglichkeit, eine Petition an die Landesregierung zu unterzeichnen. Wir verweisen auf unsere Internetseite beziehungsweise auf die Internetseite www.wir-wollen-wohnen-nrw.de. Es wäre sinnvoll, diese Aktion zu unterstützen, um zu verhindern, dass die Mieten noch weiter steigen werden.

Im Zusammenhang mit der Reform der Grundsteuer wird ebenfalls mit einer eklatanten Steigerung der derzeit bereits überhöhten Mietzahlungen zu rechnen sein.

Der Mietspiegel kann selbstverständlich in der Geschäftsstelle beziehungsweise über unsere bekannte Internetseite www.mieterverein-aachen.de heruntergeladen werden. ■

EDV-Umstellung

Im Zuge der Modernisierung der Geschäftsstelle haben wir auch eine Aktualisierung der Software in unserem Haus durchgeführt. Wir hoffen, unseren Mitgliedern so besser Informationen zukommen zu lassen beziehungsweise auch den Ablauf der Beratungsprozesse zu vereinfachen und somit kostengünstiger in die Zukunft zu starten. Hierfür ist ein erheblicher Kostenaufwand notwendig gewesen. Leider sind auch einige Probleme beziehungsweise Umstellungsschwierigkeiten aufgetreten. Wir möchten uns nochmals für sämtliche unnötigen Belastungen bei unseren Mitgliedern, die hiervon betroffen waren, entschuldigen.

Wir hoffen darauf, dass baldmöglichst ein reibungsloser Ablauf gewährleistet ist und wir schon bald das entsprechende Einsparungspotenzial für unsere Mitglieder anderweitig nutzen können.

Der Vorstand

Mieterschutzverein Aachen, Talstraße 2, 50268 Aachen, Tel. 02 41/9 49 79-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Hans Knops