

Mieterverein trifft Bundestag

MdB Dr. Zanda Martens zu Gast



Foto: Frankenhauser Fotografie

Im Gespräch: Gerrit M. Schneider, Dr. Zanda Martens, Hans-Jochem Witzke, Claus Neseemann, André Juffern (v.l.)

Die Düsseldorfer Bundestagsabgeordnete Dr. Zanda Martens (SPD) hat dem Mieterverein Düsseldorf erneut einen

Besuch abgestattet und sich über die Situation der Mieterinnen und Mieter in der Landeshauptstadt informiert. Dr.

Martens ist Juristin und gehört dem Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages an. Damit ist sie auch für das Mietrecht und dessen Weiterentwicklung zuständig. Die Politikerin wurde von ihrem Pressesprecher Gerrit M. Schneider begleitet.

Für den Mieterverein Düsseldorf waren der 1. Vorsitzende Hans-Jochem Witzke und der Geschäftsführer Claus Neseemann zugegen. Mit dabei war auch wieder der Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes NRW, André Juffern. Gesprächsthemen waren u.a. die schleppe Umsetzung der Mietrechtsänderungen aus dem Koalitionsvertrag, die Stärkung des gemeindlichen Vorkaufrechts, Mietpreisüberhöhung, Mietwucher sowie Mietpreisbremse und Wohngeld. ■

Wohngeld

Verschenken Sie kein Geld!

Wir haben bereits in der letzten Ausgabe ausführlich über das Thema Wohngeld berichtet und umfassende Kontaktinformationen zur Verfügung gestellt. Da in den kommenden Monaten leider in vielen Fällen erhebliche Heizkostennachzahlungen auf Mieterinnen und Mieter zukommen werden, möchten wir das Thema nochmal in Erinnerung



Foto: Adobe Stock/1165044057

rufen. Die Wohngeldreform wird dazu führen, dass sich der Kreis der Anspruchsberechtigten verdreifacht. Da Wohngeld ausschließlich auf Antrag

und ab Antragstellung bewilligt wird, ist Eile geboten. Verschenken Sie kein Geld! Wir beraten Sie gerne zu diesem Thema. ■

Wucher bei möblierten Wohnungen

Die Mietpreisbremse gilt auch hier – wird aber häufig umgangen

Eine Analyse von ImmoScout24 zeigt, dass in den letzten vier Jahren deutschlandweit die Mieten für möblierte Wohnungen von 15,50 auf 22,50 Euro pro Quadratmeter in die Höhe geschneit sind. Diese Art der Vermietung boomt auch in der Stadt Düsseldorf und einige Vermieter versuchen damit, die Vorschriften der Mietpreisbremse zu umgehen. Grundsätzlich gilt die Bremse aber

auch für möblierte Wohnungen.

Preistreiber ist hier der sogenannte Möblierungszuschlag. Es kommt nicht selten vor, dass die „möblierten“ Wohnungen in Wirklichkeit spärlich und minderwertig möbliert sind. Da bei der Vermietung solcher Wohnungen aber wesentlich höhere Mieten generiert werden können, haben viele Vermietende dieses Modell, das auf

Gewinnmaximierung ausgerichtet ist, für sich entdeckt. Ein Zuschlag auf die Grundmiete von zwei Prozent pro Monat für den Zeitwert der Möblierung ist angemessen. Die Mietpreisbremse gilt allerdings nicht, wenn die möblierte Wohnung nur für den „vorübergehenden Gebrauch“ vermietet wurde. Hierbei handelt es sich um Mietverhältnisse, die aufgrund besonderer Umstände

nach dem Willen der beiden Vertragsparteien grundsätzlich nur von kurzer Dauer sein sollen.

Die Preise, die aufgerufen werden, verstoßen oft nicht nur gegen die Mietpreisbremse, sondern überschreiten auch die Grenzen zur Mietpreisüberhöhung und zum Wucher. Hier ist der Gesetzgeber gefordert! Wir beraten Sie gerne zu diesen und anderen Themen. ■

Datenerhebung für neue Mietspiegel

Ihre Mithilfe wird dringend benötigt!

Der Mietspiegel für **Ratingen** hat den Stand vom 1. Juli 2021 und soll nunmehr neu aufgelegt werden. Zusammen mit dem Haus- und Grundbesitzerverein Düsseldorf benutzen wir für die Datenerhebungen Erhebungsbogen, den Sie auf den kommenden zwei Seiten finden. Bitte übermitteln Sie uns daher Ihre Mietspiegeldaten, so-

fern uns diese noch nicht vorliegen. Sie können die Daten direkt auf unserer Homepage unter <https://www.mieterverein-duesseldorf.de/mietspiegeldaten/erhebungsbogen> eingeben oder den beigefügten Erhebungsbogen nutzen und uns diesen per Post oder E-Mail (info@mieterverein-duesseldorf.de) zukommen lassen.

Der Mietspiegel für den **Be- reich des Amtsgerichts Mettmann** (Erkrath, Haan, Mettmann und Wülfrath) hat den Stand vom 12. November 2020 und soll ebenfalls erneuert werden. Für die Dateneingabe nutzen Sie bitte den beigefügten Link oder den Erhebungsbogen aus der letzten MieterZeitung (1/2023). Gerne können Sie uns auch



Foto: Markus Mainka/Shutterstock.com

die Mietspiegeldaten für die Städte **Düsseldorf, Neuss, Meerbusch, Kaarst, Grevenbroich und Korschenbroich** zukommen lassen.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe! Dies stärkt unsere Position bei der Erstellung von Mietspiegeln und trägt zu deren Rechtssicherheit bei. ■

Runder Tisch

Gemeinsam gegen Stromsperren

Die Stadt Düsseldorf hat diese Initiative ins Leben gerufen. Neben u.a. dem Jobcenter, der Verbraucherzentrale NRW, der Diakonie, den Stadtwerken Düsseldorf und der ZWD beteiligt sich auch der Mieterverein Düsseldorf hieran. Unser Ziel ist die Vermeidung von Versorgungssperren bei Energieschulden.

Weitreichende Informations-

angebote erhalten Sie u.a. unter <https://www.jobcenter-duesseldorf.de/finanzen/rund-ums-wohnen/stromschulden-/mietschulden>. Düsseldorf Bürgerinnen und Bürger, die sich in einer finanziellen Notlage befinden und die keine Sozialleistungen aus dem SGB II und dem SGB XII beziehen, können sich auch an die BürgerStiftung Düsseldorf wenden.



Foto: Adobe Stock/Arthur Kattowitz

Es wurde ein Härtefallfonds eingerichtet. Über die BürgerStiftung Düsseldorf können Sie sich unter <https://www.buergerstiftung-duesseldorf.de/informieren>. ■

Übernahme von Heiz- und Nebenkostennachzahlungen

Rechtzeitige Antragstellung ist unbedingt erforderlich!

Auch Menschen mit regelmäßigem Einkommen können einen Anspruch auf Sozialleistungen im Falle hoher Nachzahlungen aus Heiz- und Nebenkosten haben. Die Nachzahlung gehört im Monat der Antragstellung zu ihrem Bedarf, so dass ggf. für

einen Monat ein Leistungsanspruch besteht. Auch die Übernahme erhöhter Vorauszahlungen kann beantragt werden, wenn sie für die Betroffenen nicht bezahlbar sind.

Personen im Alter von 15 Jahren bis zum Renteneintritts-

alter können sich an das örtliche Jobcenter wenden. Betroffene, die bereits in Rente oder erwerbsunfähig sind, können die Hilfe beim Amt für Soziales beantragen. Der Antrag muss noch im Monat der Fälligkeit des Nachzahlungsbetrages ge-

stellt werden. Man sollte sich zur Sicherheit beim örtlichen Jobcenter oder Amt für Soziales wegen der Fristen informieren. Um eine Frist nicht zu verpassen, sollte man den Antrag notfalls unvollständig einreichen. Fehlendes lässt sich nachreichen. ■

Social Media

Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram und Twitter

Wir haben unseren Facebook-Account neu gestartet und sind nunmehr auch bei Instagram und Twitter aktiv. Folgen Sie uns auf:

<https://facebook.com/mvduesseldorf>

<https://www.instagram.com/mvduesseldorf>

https://twitter.com/MV_Duesseldorf

und bleiben Sie gut informiert. ■





**Verband des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums
im Regierungsbezirk Düsseldorf e.V.**
Oststraße 162 · 40210 Düsseldorf
Tel. 0211 - 16905-01 · Fax: 0211 - 16905-11
www.hausundgrundddf.de
info@hausundgrundddf.de



Mieterverein Düsseldorf e.V.
Oststraße 47 · 40211 Düsseldorf
Tel. 0211 - 16996 - 0 · Fax: 0211 - 351511
www.mieterverein-duesseldorf.de
info@mieterverein-duesseldorf.de

Erhebungsbogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in Ratings von Wohnungen, die in den letzten sechs Jahren verändert oder vereinbart worden sind

(Diesen Bogen **NICHT** ausfüllen, wenn es sich um Sozialwohnungen/sonstigen preisgebundenen Wohnraum handelt)

I. Anschrift des Gebäudes/der Wohnung (bitte eintragen)

(Postleitzahl, Straße, Haus-Nr., Etage)

Einfamilienhaus

Zweifamilienhaus

Mehrfamilienhaus

II. Baujahr (bitte ankreuzen)

bis 1948 <input type="checkbox"/>	1949-1960 <input type="checkbox"/>	1961-1976 <input type="checkbox"/>	1977-1985 <input type="checkbox"/>	1986-1999 <input type="checkbox"/>	2000-2010 <input type="checkbox"/>	ab 2011 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	----------------------------------

III. Lage des Gebäudes (bitte ankreuzen/ausfüllen)

Wie beurteilen Sie die Wohnlage (s. Erläuterungen)?

<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> einfach	Stadtteil: _____
<input type="checkbox"/> Fluglärmschutzzone 1		<input type="checkbox"/> Fluglärmschutzzone 2	

Erläuterungen zur Wohnlage:

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockelter Bebauung, Baumbepflanzung an den Straßen bzw. Gärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Mittlere Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren Wohnlagen, d.h. Normalwohnungen ohne besondere Vor- und Nachteile.

Einfache Wohnlage

Wohnungen in Straßen ohne Bäume und Gärten, starker Verkehr, Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe (Mischgebiete) usw., Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, das Fehlen von Frei- und Grünflächen, abgelegene Wohngegend, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

IV. Ausstattung des Gebäudes (bitte ankreuzen/ausfüllen)

	ja	nein	
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anzahl der Wohngeschosse _____
Kabel-TV/SAT-Anlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sprechanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Isolierverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nur für Bauten der Baujahre bis 1976 - nachträglich angebrachte Wärmedämmung an:			
Vorderfront	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rückfront	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Seitenwänden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

bitte wenden

V. Ausstattung der Wohnung, soweit vom Vermieter erbracht (bitte ankreuzen, wenn vorhanden)

Grundausstattung	Souterrain- wohnung	Erd- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss
ohne zentrale Beheizung mit Bad/Dusche/WC							
mit zentraler Beheizung ohne Bad/Dusche/WC							
mit zentraler Beheizung und mit Bad/Dusche/WC							
Parkettboden							
Alleinige Gartennutzung							
Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)							
Nachträgliche Teilmodernisierung	Souterrain- wohnung	Erd- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss
bis einschl. 1999 modernisiertes Bad (neue Fliesen und Einrich- tungsgegenstände)							
ab 2000 modernisiertes Bad (neue Fliesen und Einrich- tungsgegenstände)							
neuzezeitliche Elektroanlage (Drehstromzähler)							

VI. Größe und Miete der Wohnung(en) (bitte ausfüllen):

	Souterrain- wohnung	Erd- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss	___. Ober- geschoss
Wohnfläche	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
monatliche Miete ohne Betriebskosten	€	€	€	€	€	€	€
Gesamtmiete	€	€	€	€	€	€	€

Mit meiner Unterschrift erkenne ich die nachfolgenden Datenschutzhinweise an.

Name/Mitgliedsnummer: _____

Anschrift: _____

Telefon: _____ E-Mail: _____

Ort/Datum/Unterschrift: _____

Datenschutzrechtliche Regeln:

Ich willige ein, dass der Mieterverein Düsseldorf e.V., Oststraße 47, 40211 Düsseldorf, die in diesem Erhebungsbogen angegebenen Daten erheben und verarbeiten darf.

Die angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Mitgliedsnummer, werden allein zum Zwecke der Erhebung der Mietspiegeldaten erhoben. Eine weitergehende Nutzung dieser Daten, außer zum Zwecke der Erstellung des Mietspiegels, findet nicht statt. Persönliche Daten des Eigentümers werden hierzu nicht gespeichert.

Rechte des Betroffenen: Auskunft, Berichtigung, Löschung und Sperrung, Widerspruchsrecht

Sie sind gemäß § 15 DSGVO jederzeit berechtigt, gegenüber dem Mieterverein Düsseldorf e.V., um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen. Gemäß § 17 DSGVO können Sie jederzeit gegenüber dem Mieterverein Düsseldorf e.V. die Löschung einzelner personenbezogener Daten verlangen. Sie können darüber hinaus jederzeit ohne Angabe von Gründen von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen und die erteilte Einwilligungserklärung mit Wirkung für die Zukunft abändern oder gänzlich widerrufen. Sie können den Widerruf entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax an den Mieterverein Düsseldorf e.V. übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine Kosten, außer den Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen oder die Portokosten. Hierzu stehen Ihnen die oben genannten Kontaktwege zur Verfügung.