

Mieterbund NRW im Gespräch mit Wohnungsunternehmen

Zu einem wohnungspolitischen Austausch und zur Aussprache über Probleme aus der Rechtsberatung trafen sich Vertreter des Vorstandes des DMB NRW mit den Hausspitzen der Wohnungsmarktgiganten von LEG und VIVAWEST.

VIVAWEST lud in ihr Hauptquartier nach Gelsenkirchen ein. Der Geschäftsführer, Ralf Giesen, der Geschäftsbereichsleiter Bestandsmanagement, Haluk Serhat, und der Leiter des Fachbereichs Public Affairs, Fabian Grothues, empfingen die Mieterbunddelegation. Insbesondere die Dauer der Bearbeitung von Anfragen der Mieter(vereine) und der Mängelbeseitigung, die Transparenz der Betriebskostenabrechnungen und der Mieterhöhungen waren Gegenstand der Diskussion.

Bei dieser Gelegenheit stellte VIVAWEST auch eigene Wohnprojekte vor. Hierzu zählte das „Quar-



Deutscher Mieterbund NRW im Gespräch mit VIVAWEST (v. l.): Ralf Giesen, Geschäftsführer VIVAWEST, Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des DMB NRW, und Haluk Serhat, Geschäftsbereichsleiter Bestandsmanagement

tier Schürenfeld“ in Essen. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier auf generationengerechten Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter. Im Anschluss führte die Fahrt nach Bochum zu einer Wohnsiedlung an der Glücksbürger Straße. Dort werden Wohnungen mit der Bausubstanz aus den 1970er Jahren behindertengerecht umgebaut. Zum Gespräch

mit der LEG Immobilien AG kamen Thomas Hegel (CEO), Holger Hentschel (COO) und Thomas Schwarzenbacher (Geschäftsführer LEG Wohnen NRW GmbH). Die Mietervertreter wiesen darauf hin, dass die Investitionen in Instandhaltung mit lediglich 8,76 Euro pro Quadratmeter sehr gering seien. Auch würde bei Modernisierungen der In-

standhaltungskostenanteil zu gering berechnet. Als Ärgernis stellte der Mieterbund die Mieterhöhungspraktiken der LEG mit der Benennung von Vergleichswohnungen dar. Thomas Hegel verteidigte das Vorgehen damit, dass dieses Verfahren gesetzeskonform sei. Weiter kritisierte der Mieterbund, dass Telefonate durch eine überlange Warteschleife blockiert würden, Mahnschreiben an die Mieter trotz Lösungsversuchen der Mietervereine herausgeschickt würden, Betriebskostenabrechnungen nicht transparent seien und die Vorauszahlungen häufig vom tatsächlichen Gebrauch abweichen.

Der DMB erhofft sich aus den Gesprächen eine Verbesserung des Umgangs miteinander, eine zügigere Abarbeitung von Anfragen und ein stärkeres Bewusstsein für die Rechte der eigenen Mieter. ■

LEG-Aktionsbündnis stellt Forderungen

Vor dem Hintergrund der geführten Gespräche mit der Hausspitze der LEG Immobilien AG und im Vorfeld zur Jahreshauptversammlung des Unternehmens hat das LEG-Aktionsbündnis – ein Zusammenschluss des DMB NRW mit weiteren Mieterinitiativen – auf einer Pressekonferenz auf die umstrittenen Geschäftspraktiken des drittgrößten Vermietungskonzerns in Deutschland aufmerksam gemacht. Die zentralen Forderungen zu einer besseren Mietpolitik wurden in diesem Zusammenhang veröffentlicht und dem Unternehmensvorstand zugesandt. Nach eigenen Angaben ist die Miete von LEG-Immobilien in ihrem freifinanzierten Wohnungsbestand im Jahr 2016 um 3,4 Prozent gestiegen. Das Gewinnwachstum geht dabei häufig zu Lasten der Mieter. In vielen Fällen verlangt das Unternehmen

Zustimmungen zu Mieterhöhungen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Außerdem werden Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen aus den eigenen Beständen und nicht mit dem örtlichen Mietpiegel begründet. Klagen seitens der LEG werden angedroht, gegen Mitglieder der Mietervereine aber fast nie umgesetzt. Statt Gerichtsurteile abzuwarten, versucht es die LEG nach wenigen Monaten bei den gleichen Mietern mit der gleichen Methode noch einmal.

Aufgrund dieser „Zermürbungstaktik“ rechnet das Unternehmen damit, dass ein Großteil der Mieter der Erhöhung aus Unkenntnis oder Angst vor möglichen Gerichtskosten früher oder später zustimmt. Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Landesverbandes, fordert deshalb: „Großvermieter sollten ihre

Mieterhöhungen nicht mit Vergleichswohnungen begründen dürfen. Der Mietspiegel sollte für sie das einzige zulässige Mittel zur Begründung einer Mieterhöhung sein.“

Eine weitere Forderung betrifft die niedrigen Instandhaltungsaufwendungen. Nach Angaben von Knut Unger, Sprecher des MieterInnenvereins Witten und der Plattform kritischer ImmobilienaktionärInnen der LEG, bewegen sich die Aufwendungen für Instandhaltungen seit Jahren in einem Bereich um die acht Euro pro Quadratmeter und Jahr. „Da die LEG in den letzten Jahren viele erneuerungsbedürftige Wohnungsbestände von anderen Wohnungsunternehmen hinzugekauft hat, ist das ein sehr schlechter Wert“, so Unger.

Inzwischen versuche die LEG verstärkt, ihre Wohnungen zu verbessern, dafür aber die Mieter bezahlen zu lassen. Im Unterschied zu Instandsetzungen könne die LEG bei Modernisierungen elf Prozent der Kosten auf die Jahresmiete aufschlagen. „Angesichts von Zinsen von vielleicht zwei Prozent bedeutet das eine gewaltige Gewinnmarge“, betont Hans-Jochem Witzke. „Außerdem verstecken sich in den Modernisierungen nicht umlagefähige Instandhaltungen, was für den Laien schwer zu unterscheiden ist.“ Den gestiegenen Mieten stehen keineswegs verbesserte Leistungen gegenüber, so beklagen viele Mieter, dass es sehr schwierig ist, über das Callcenter den Vermieter zu erreichen. ■