

# Überhöhte Forderungen bei Vermietungen an Hartz-IV-Empfänger



Foto: imago

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere für Bezieher mit geringen Einkünften und Flüchtlinge, hat dazu geführt, dass neue Phänomene auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Es ist teilweise auffällig, dass vermehrt auch im Umkreis von Aa-

chen Wohnungen aufgeteilt werden und aus einem Mietverhältnis fünf oder sogar noch mehr Mietverhältnisse gestaltet werden. Wohnungen werden pro Zimmer vermietet, wobei der Mietpreis unverhältnismäßig hoch gestiegen ist.

Diese Entwicklung wird teilwei-

se noch dadurch möglich, dass aufgrund der knappen Wohnsituation für Bezieher von geringen Einkommen die Städte gezwungen sind, überhöhte Mieten zu akzeptieren. Dies ist zwar legal, jedoch in keinster Weise akzeptabel.

Aus der Beratungspraxis sind

dem Mieterverein Aachen bereits verschiedene Exzesse bekannt, in denen er tätig ist.

Auch versuchen einige Vermieter, die Wohnflächen der vermieteten Wohnungen so zu legalisieren, dass Flure, die außerhalb der Wohnung liegen, oder Gemeinschaftsräume teilweise in Anrechnung gebracht werden.

Nunmehr ist in der Städteregion ein entsprechender Antrag der Mehrheitsfraktion eingereicht worden, in dem die Behörden aufgefordert werden, eine Überprüfung der derzeitigen Situation vorzunehmen und über diese Situation zu berichten.

Der Mieterverein ist der Auffassung, dass dies der richtige Weg ist, um unberechtigte Forderungen von Vermietern einzudämmen. Insoweit hat er Kontakt zu den verschiedenen Flüchtlingsorganisationen aufgenommen, da insbesondere auf diesem Segment des Wohnungsmarktes aller Gemeinden der Städteregion unverhältnismäßige Mietsteigerungen festzustellen sind.

Über die weitere Entwicklung wird der Verein selbstverständlich berichten. ■

## Neue Mietspiegel für Herzogenrath und Würselen

Die Verhandlungen für die neuen Mietspiegel der Städte Herzogenrath und Würselen sind mit den jeweiligen Vertretern des Haus- und Grundbesitzervereins durchgeführt worden. Die erstellten Mietspiegel werden nunmehr von den jeweiligen Gemeinden geprüft und veröffentlicht.

Vor dem Hintergrund, dass eine erhebliche Veränderung auf der Seite der Vermieter aufgetreten ist, waren die Verhandlungen

schwieriger und langwieriger. Wie bereits mehrfach in der Presse berichtet, sind aus dem ursprünglichen Haus- und Wohnungseigentümerverschein Nordkreis nunmehr drei Vereine entstanden. Diese stehen in erheblicher Konkurrenz zueinander. Diese Situation hat dazu geführt, dass nunmehr Gespräche mit teilweise nicht gerade befreundeten Gesprächspartnern durchgeführt werden mussten.

Die neuen Mietspiegel liegen nunmehr vor.

Zum einen ist zu berücksichtigen, dass der Mietspiegel von Würselen bis zum 31. Dezember 2014 galt. Die aufgetretenen Erhöhungen sind dem Umstand geschuldet, dass über einen Zeitraum von zwei Jahren kein Mietspiegel aktualisiert wurde. Ungeachtet dessen ist festzuhalten, dass auch die Nachbarstädte der Universitätsstadt Aachen mit Mietsteigerungen be-

lastet werden. Teilweise resultiert dies daraus, dass der knappe Wohnraum in Aachen dazu geführt hat, dass viele Bürger von Aachen in die umliegenden Gemeinden umgezogen sind und dies gleichzeitig zu einer Steigerung der Mietpreise geführt hat.

Sämtliche Mietspiegel sind über die Internetseite [www.mieterverein-aachen.de](http://www.mieterverein-aachen.de) und in der Geschäftsstelle des Mietervereins Aachen erhältlich. ■

# Städteregion ist arm

Die Region Aachen, insbesondere die StädteRegion, gehört zu den ärmsten Regionen Deutschlands. Zwei aktuelle Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) und des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes kommen zu dem Ergebnis, dass die StädteRegion Aachen zu den ärmsten Regionen Deutschlands zählt.

Nach der Studie des IW Köln liegt nicht nur das Einkommen der Menschen deutlich unter dem Bundesschnitt, sondern auch die Kaufkraft. Nach der nunmehr

vorliegenden Studie liegt die StädteRegion an zwölftletzter Stelle bundesweit. Als einkommensarm gilt nach dieser Studie, wer netto über weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens verfügt, inklusive Wohn- und Kindergeld und sonstigen Leistungen des Staates.

Bei der Berechnung der „Kaufkraftarmut“ wurde durch die Kölner Forscher das regional unterschiedliche Preisniveau bei Mieten, öffentlichem Personennahverkehr, Energiekosten und Lebensmitteln berücksichtigt.

Dies führt zu anderen Ergebnissen als bei anderen Armutsverteilungen in Deutschland. Die IW-Studie kommt somit dazu, dass das Risiko, arm zu werden, keineswegs in den östlichen Bundesländern größer ist als in den westlichen. Und zwar seien die Einkommen im Osten tatsächlich niedriger als im Westen, jedoch seien die Lebenshaltungskosten dort auch niedriger als bei uns.

Nach der Einschätzung der Studie ist somit die Kaufkraft in NRW schwächer als in Thüringen.

Auch der Armutsbericht des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes kommt zum gleichen Ergebnis. Demnach sind bundesweit 12,9 Millionen Menschen ein-

kommensarm. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von 15,7 Prozent. Die StädteRegion Aachen liegt bei dieser Quote sogar bei 18,6 Prozent. Teilweise werden diese Beurteilungen auch von anderen Sozialplanern bestätigt.

Nach Auffassung der Vertreterin der StädteRegion lebt in Aachen, Eschweiler und Stolberg bereits jedes vierte Kind in Armut. Grund hierfür sind Arbeitslosigkeit der Eltern und das in der StädteRegion geringe Lohnniveau.

Beide Studien sind über die jeweiligen Interessenvertretungen erhältlich. Bei Bedarf kann selbstverständlich auch durch den Mieterverein eine Kopie zugeleitet werden. ■

## Mietspiegel Aachen

Die Verhandlungen über den Mietspiegel der Stadt Aachen dauern an. Insbesondere bestehen Differenzen zwischen den Parteien, ob der Mietspiegel wiederum für ein Jahr oder für zwei Jahre vereinbart wird.

Gleichzeitig ist durch den Wohnungsausschuss der Stadt Aachen entschieden worden, dass in Zukunft ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden soll.

Innerhalb der letzten Ausschusssitzung des Wohn- und Liegenschaftsausschusses Mitte Februar 2017 wurde beschlossen, dass die Stadt eine Erhebung nach streng wissenschaftlichen Kriterien in Auftrag geben soll. Insofern wurde mit nur einer Gegenstimme durch den Vertreter der FDP beschlossen, dass die Verwaltung prüfen soll, ob ein qualifizierter Mietspiegel zu erstellen ist.

Hierbei wird mit Kosten in Höhe von circa 200.000 Euro gerechnet. Die Verwaltung wurde beauftragt, Gespräche mit Haus & Grund und dem Mieterverein aufzunehmen, inwieweit eine Beteiligung an den Kosten mög-

lich ist. Dies wird jeweilig noch zu prüfen sein. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wäre eine genauere Überprüfung der Daten durch Wissenschaftler möglich. Auch besteht eine erheblich höhere Rechtssicherheit für die Bürger der Stadt Aachen.

Durch eine wissenschaftliche Untersuchung wäre gewährleistet, dass eine höhere Transparenz und eine höhere Belastbarkeit der Daten möglich ist. Auch würde ein qualifizierter Mietspiegel dazu führen, dass unnötige Sachverständigenkosten im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens vermieden werden.

Derzeitige Praxis ist es, dass das Gericht einen Sachverständigen beauftragt und insoweit zusätzliche Kosten für das gerichtliche Verfahren von 1.000 bis 1.500 Euro entstehen. Dies wäre in der Zukunft nicht mehr notwendig.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Untersuchung der Stadt Aachen bei der Kontaktaufnahme mit entsprechenden Institutionen die Realisierung eines Mietspiegels für die Zukunft ermöglicht. Der Mieterverein wird darüber berichten. ■

### Mietrechtsberatung in Ihrer Nähe

Nach vorheriger Terminabsprache ist eine persönliche Mietrechtsberatung in den Geschäftsstellen des Mietervereins Aachen möglich. Der Verein weist darauf hin, dass eine Voranmeldung entweder telefonisch unter 02 41/9 49 79-20, über Fax unter 02 41/9 49 79-15 oder über die E-Mail-Adresse [info@mieterverein-aachen.de](mailto:info@mieterverein-aachen.de) vorgenommen werden kann.

● **In der Hauptgeschäftsstelle**, Talstraße 2, in 50268 Aachen

● **In Alsdorf** (Luisenpassage), Otto-Wels-Straße 2 b: Jeden Dienstag von 13.00 bis 16.00 Uhr

● **In Eschweiler** (GTC, alte Polizeikaserne, Raum Nummer 1), Gartenstraße 38: Jeden Mittwoch von 13.00 bis 16.00 Uhr

● **In Geilenkirchen**, altes Hauptgebäude des Rathauses Zimmer 1: Jeden ersten und dritten Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr

● **In Hückelhoven** (SPD-Büro), Martin-Luther-Straße 2 a (Hintereingang): Jeden zweiten und vierten Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr

● **In Stolberg** (SPD-Büro), Steinweg 20: Jeden Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr

● **In Herzogenrath** (Stadtverwaltung), Rathausplatz: Jeden Dienstag von 9.00 bis 12.00 Uhr