

Flächendeckende Verstöße gegen Mietpreisbremse

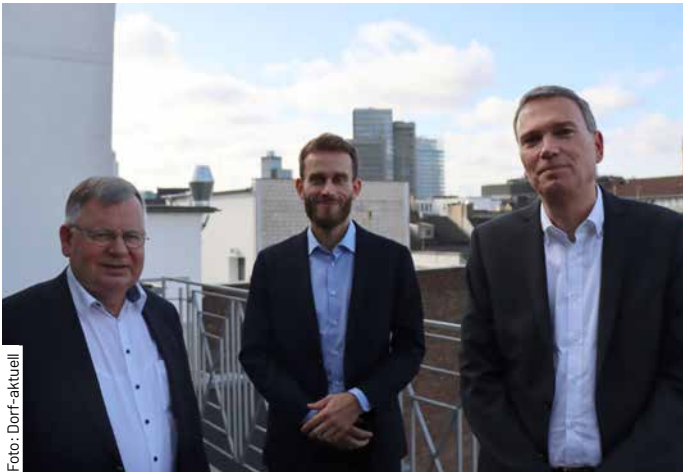


Foto: Dorf-aktuell

Hans-Jochem Witzke, Martin Peters und Claus Neseemann (v.l.) bei der Vorstellung der Studie

Bereits in der MieterZeitung 6/2022 haben wir darüber berichtet, dass eine vom Mieterverein Düsseldorf beauftragte Auswertung von über 22.000 Onlineanzeigen zwischen November 2019 und November 2022 befürchten lässt, dass bei ca. 26 Prozent der neuen Mietverträge gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird. Bei der Wiedervermietung darf der

Vermieter nämlich – von wenigen Ausnahmen abgesehen – höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent fordern.

Bei Mietverträgen, die seit April 2020 laufen, kann die überzahlte Miete bis zu 30 Monate rückwirkend zurückgefordert werden. In einzelnen Fällen dürfte es einen Anspruch auf Rückzahlung von einigen hundert oder gar

tausend Euro geben.

Von einer Mietpreisüberhöhung ist die Rede, wenn der Mietspiegel um mehr als 20 Prozent überschritten wird. Wucher wird bei einer Überschreitung von über 50 Prozent angenommen. Das Analyseunternehmen Mietenmonitor UG hat in der Studie zudem festgestellt, dass bei 13,5 Prozent der Inserate die Grenze der Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG überschritten wird.

2,6 Prozent der Inserate könnten sogar den Straftatbestand Mietwucher nach § 291 StGB erfüllen. Da bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an mehreren Stellen zugunsten der Vermieter gerechnet wurde, dürfte die tatsächliche Quote der Verstöße noch deutlich höher liegen.

Die Vielzahl von vermeintlichen Verstößen haben wir zum Anlass genommen, die Studie in einer Pressekonfe-

renz vorzustellen. Für den Mieterverein Düsseldorf haben der Vereinsvorsitzende Hans-Jochem Witzke, der Geschäftsführer Claus Neseemann und Martin Peters, der Autor der Studie, teilgenommen.

Den Anwesenden wurde auch die Studie zum Düsseldorfer Wohnungsmarkt und eine umfangreiche Pressemitteilung hierzu ausgehändigt. Das Medieninteresse war sehr groß, die Studie und die Pressemitteilung wurden auch an nichtanwesende Medienvertreter, an die Stadt Düsseldorf, die Fraktionen im Stadtrat, an den Düsseldorfer Haus- und Grundbesitzerverein und andere Organisationen versandt.

Der Verein fordert die Stadt auf, Maßnahmen gegen die flächendeckenden Verstöße zu ergreifen. Die Kampagne wird fortgeführt. Die Studie finden Sie unter www.mieterverein-duesseldorf.de. ■

Wohngeldreform zum Jahreswechsel

Verschenken Sie kein Geld!

Die Wohngeldreform der Bundesregierung wird dazu führen, dass sich der Kreis der Anspruchsberechtigten verdreifacht. Sie erreichen das Serviceportal der Stadt Düsseldorf unter <https://service.duesseldorf.de/suche/-/egov-bis-detail/dienstleistung/606/show>. Dort befindet sich auch ein Wohngeld-

Proberechner, der Antrag kann dort online gestellt werden. Das Amt für Wohnungswesen (Abt. Wohngeld) befindet sich auf der Brinckmannstraße 5 in 40225 Düsseldorf und ist per E-Mail unter wohngeld@duesseldorf.de zu erreichen.

In Neuss lautet die Anschrift Stadtverwaltung Neuss Wohn-

geld, Promenadenstraße 43–45 in 41460 Neuss und per E-Mail: wohngeldstelle@stadt-neuss.de.

In Ratingen können Sie sich an das Amt für Soziales, Wohnen und Integration auf der Minoritenstraße 2–6 in 40878 Ratingen wenden oder es unter amt50@ratingen.de kontaktieren.

Man muss allerdings wissen, dass Wohngeld nur auf Antrag und ab Antragstellung bewilligt wird. Es ist somit Eile geboten. Verschenken Sie kein Geld! Zur Fristwahrung akzeptiert das Wohnungsamt in Düsseldorf in der Regel auch formlose Anträge, die per Mail oder Post eingehen. ■

Beitrag für Bestandsmitglieder unverändert

Nach über 20 Jahren mussten wir zu Beginn des Jahres den Mitgliedsbeitrag bei Neuaufnahmen anheben. Für

Mitgliedschaften, die bis zum 31. Dezember 2022 abgeschlossen wurden, gilt das nicht. Bestandsmitglieder zah-

len weiterhin 66 Euro im Jahr. Hiermit belohnen wir Ihre langjährige Treue. ■

Bündnis fordert gerechtere Gesellschaft



Wir haben bereits mehrfach über das Ende 2021 gegründete Düsseldorfer Bündnis „Für eine gerechte Gesellschaft – sozial und ökologisch!“ berichtet. Anlässlich des einjährigen Bestehens fand im Dezember die Veranstaltung „Für eine lebenswerte Stadt – sozial und ökologisch. Wie können die vielen Probleme gelöst werden?“ im DGB-Haus statt.

Nach der Begrüßung durch die DGB-Regionalgeschäftsführerin für Düsseldorf, Sigrid Wolf, gab es Statements der Bündnispartner zu den

Themen Gesundheit/Krankenhäuser, Wohnen, Armut, Klima und Bildung (Schulen). Die Vertreter und Vertreterinnen wiesen auf Missstände hin und verdeutlichten, wo Handlungsbedarf besteht. Wolfgang Zimmermann beschrieb die Probleme im Gesundheitswesen. Claus Neseemann, Geschäftsführer des Mietervereins Düsseldorf, wies auf gravierende Fehlentwicklungen beim Thema Wohnen hin und zeigte Lösungen auf.

Wilhelm Reese vom SoVD referierte zum Thema Armut

und Dr. Sylvia Burkert von der Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft kritisierte, dass viel zu wenig in Bildung investiert werde.

Meret John von den Students for Future Düsseldorf stellte klar, dass maximaler Klimaschutz und nachhaltige Stadtentwicklung unabdingbar seien.

Im Anschluss verdeutlichten Horst Kraft vom Düsseldorfer Bündnis für bezahlbares Wohnen und Uwe Foullong vom ver.di Bezirk Düsseldorf-Rhein-Wupper, dass es einer deutlichen Erhöhung der Mittel aller öffentlichen Haushalte, auch der Kommunen bedarf, damit Verteilungsgerechtigkeit hergestellt werden könne. Zur Finanzierung der Vorschläge wurden höhere Steuerbeiträge für Reiche und eine Erhöhung der Gewerbesteuer gefordert.

Danach folgte eine Gesprächsrunde mit Politikern und Politikerinnen. Moderiert wurde sie von Pater Wolfgang Siefert (auf dem Foto 2.v.l.). Die Runde bestand aus Andreas-Paul Stieber (CDU), Angela Hebel (Bündnis 90/Die Grünen), Marina Spillner (SPD), Mirko Rohloff (FDP) und Helmut Born (Die Linke). Die Teilnehmenden positionierten sich zu den finanzpolitischen Forderungen des Bündnisses. Danach stellten sie sich den Fragen des Publikums.

Um den Forderungen des Bündnisses Nachdruck zu verleihen, wurde anlässlich der Haushaltsberatungen vor dem Rathaus durch Bündnisvertreter (u.a. Hans-Jochem Witzke, dem Vorsitzenden des Mietervereins Düsseldorf, auf dem Foto 2.v.r.) auf sie plakatativ hingewiesen. ■

Neue Mietspiegel für Neuss, Kaarst und Korschenbroich

Zum 1. Januar 2023 sind die neuen Mietspiegel für Neuss, Kaarst und Korschenbroich in Kraft getreten. Sie wurden zusammen mit Haus & Grund Neuss erstellt. Die Mieten sind in den letzten zwei Jah-

ren in Neuss durchschnittlich um 4,32 Prozent gestiegen, in Kaarst um 4,57 und in Korschenbroich um 6,56 Prozent. Die Mietspiegel und die dazugehörigen Dokumentationen finden Sie unter www.mieterverein-duesseldorf.de/bks/mietundheizspiegel.

Textliche Änderungen hat es nicht gegeben. In Neuss und Kaarst gab es bei den jüngsten Baualtersklassen geänderte Zeitspannen. In Neuss

ist aus der Baualtersklasse „ab 2010“ „2010–2019“ geworden, zusätzlich gibt es die Altersklasse „ab 2020“. In Kaarst ist aus der Baualtersklasse „ab 2006“ „2006–2015“ geworden, „ab 2016“ kam hinzu. ■

Datenerhebung für neue Mietspiegel

Ihre Mithilfe wird weiter dringend benötigt!

2022 ist die Mietspiegelverordnung in Kraft getreten und im Laufe des Jahres 2023 wird es voraussichtlich neue Mietspiegel in Ratingen, Grevenbroich und für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann (Erkrath, Haan, Mettmann und Wülfrath) geben. Für Düsseldorf und Meerbusch ist Ende 2023 mit neuen Mietspiegeln zu rechnen. Inzwischen gilt auch für einfache Mietspiegel u.a. eine Dokumentationsverpflichtung, es müssen etwa auch Angaben darüber gemacht werden, wie viele Datensätze erhoben wurden. Hier sind wir dringend auf Ihre Hilfe angewiesen. Bitte übermitteln

Sie uns Ihre Mietspiegeldaten, sofern uns diese noch nicht vorliegen. Sie können die Daten auf unserer Homepage unter <https://www.mieterverein-duesseldorf.de/mietspiegel-daten/erhebungsbogen> eingeben oder den beigefügten Erhebungsbogen nutzen und uns diesen per Post oder E-Mail zukommen lassen. Wir benötigen die Mietspiegeldaten für Düsseldorf, Neuss, Meerbusch, Kaarst, Ratingen, Grevenbroich, Korschenbroich und den Bereich des Amtsgerichts Mettmann (Erkrath, Haan, Mettmann und Wülfrath).

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


Mieterverein Düsseldorf e.V.

Oststraße 47 | 40211 Düsseldorf

Telefon 0211 169960

Telefax 0211 351511

www.mieterverein-duesseldorf.de
info@mieterverein-duesseldorf.de
Erhebungsbogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten von Wohnungen, die in den letzten sechs Jahren verändert oder vereinbart worden sind

 (Diesen Bogen **nicht** ausfüllen, wenn es sich um Sozialwohnungen oder sonstigen preisgebundenen Wohnraum handelt. Ein- oder Zweifamilienhäuser werden erfasst.)

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

 (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, ETAGE)

II. Hausart (bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus
------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------

III. Baujahr des Hauses bzw. der Wohnung (bitte eintragen) _____

IV. Lage des Gebäudes (bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> einfach	Stadtteil:
------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	------------

Fluglärmschutzzone (bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Zone 1	<input type="checkbox"/> Zone 2
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Erläuterungen zur Wohnlage
Gute Wohnlage:

Diese Wohnlage ist durch aufgelockerte Bebauung, Baumpflanzungen an Straßen bzw. Gärten, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstigen Verbindungen zur Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln gekennzeichnet.

Mittlere Wohnlage:

Diese Wohnlage ist der Normalfall, ohne besondere Vor- und Nachteile. Die meisten Wohnungen im Stadtgebiet liegen in dieser Wohnlage.

Einfache Wohnlage:

Diese Wohnlage ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Geräusch- bzw. Geruchsbelästigung oder eine andere kontinuierliche Beeinträchtigung, die zu einer erheblichen Minderung des Wohnwertes führt. Hierzu gehört auch das Fehlen von Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen etc.) und schwache Verkehrsanbindungen.

V. Ausstattung des Gebäudes (bitte ankreuzen/ausfüllen)

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

VI. Ausstattung der Wohnung, soweit vom Vermieter erbracht

(bitte ankreuzen, wenn vorhanden)

Grundausrüstung		
ohne zentrale Beheizung mit Bad/Dusche/WC	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
mit zentraler Beheizung ohne Bad/Dusche/WC	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
mit zentraler Beheizung und mit Bad/Dusche//WC	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Parkettboden	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Alleinige Gartennutzung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Nachträgliche Teilmodernisierung		
bis einschl. 1999 modernisiertes Bad (neue Fliesen und Einrichtungsgegenstände)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
ab 2000 modernisiertes Bad (neue Fliesen und Einrichtungsgegenstände)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
neuezeitliche Elektroanlage (Drehstromzähler)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

VII. Größe und Miete der Wohnung

(bitte ausfüllen)

Wohnfläche	m ²
monatliche Miete ohne Betriebskosten	€
vereinbart/gültig ab	

ausgefüllt von:

Name/Mitgliedsnummer: _____

(Bei Angabe der Mitgliedsnummer sind weitere Namens- und Adressangaben nicht erforderlich. Für eventuelle Rückfragen bitten wir aber um Ihre Telefonnummer/E-Mail-Adresse.)

Anschrift:

Telefon:

E-Mail:

Datenschutzrechtliche Hinweise:

Die obigen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Mitgliedsnummer und Mail-Adresse werden allein zum Zwecke der Erstellung eines Mietspiegels erhoben. Eine weitergehende Nutzung dieser Daten findet nicht statt. Diese personenbezogenen Daten werden auch nicht gespeichert. Ich willige ein, dass der Mieterverein Düsseldorf e.V. die in diesem Erhebungsbogen angegebenen Daten erhebt und verarbeiten darf. Alle Informationen zu Ihren gespeicherten Daten und Ihren Rechten nach Artikel 13 und 14 EU DSGVO finden Sie im Übrigen unter folgendem Link: <https://www.mieterverein-duesseldorf.de/datenschutzerklaerung>.

Ort, Datum und Unterschrift