

# Aktionsbündnis der LEG-Mieter/innen

c/o Mieterforum Ruhr e.V., Brückstr. 58 - 44787 Bochum, info@mieterforum-ruhr.de

An die  
LEG Immobilien AG  
Vorstand  
Hans-Böckler-Straße 38  
40476 Düsseldorf  
Per E-Mail an: info@leg-nrw.de

19.06.2015

## **OFFENER BRIEF an Vorstand und Aktionäre der LEG**

### **Wir Mieter sind keine LEGehennen!**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Vorfeld der nächsten Aktionärsversammlung der LEG am 24.06.2015 möchten wir Sie auf Probleme und Missstände in Ihrem Unternehmen und den Wohnquartieren der LEG hinweisen. Wir bitten um Beachtung unserer gemeinsamen Forderungen.

#### **Kennziffern sagen nicht die Wahrheit**

In ihrem Geschäftsbericht 2014 feiert die LEG den Zukauf von mehr als 10.000 Wohnungen von anderen Finanzanlegern, höhere Mieten und gestiegene Immobilienwerte. Aus Sicht der Mieter/innen gibt es für das Personal der LEG auch ohne Zukäufe problematischer Wohnungsbestände schon genug zu tun. Für Erhöhungen der Mieten gibt es angesichts des Instandhaltungszustaus keinen Grund. Und bei den gestiegenen Immobilienwerten handelt es sich um zweifelhafte Vorgänge, die mit den Wohnungen – so wie sie viele Mieterinnen und Mieter erleben – nichts zu tun haben.

Aus unserer Sicht läuft die LEG Gefahr, ihre Quartiere durch Mieterhöhungen und steigende Nebenkosten, durch schlechten Service und verschleppte Sanierung herunter zu wirtschaften. In Gebieten ohne Wohnungsnot drohen die Leerstände zuzunehmen, wenn weiter die Mieten ohne Gegenleistung erhöht werden. Quantitatives Wachstum durch immer neue Zukäufe belastet die begrenzten Personalkapazitäten der LEG und bedeutet keinen Substanzgewinn. Ohne die bilanzielle Erhöhung des Verkehrswertes um 143 Mio. € würde die LEG Verluste schreiben. Dies war bereits in den Vorjahren so. Dividenden können nur ausgeschüttet werden, weil in der letzten drei Jahren die erwarteten Wiederverkaufswerte um 356 Mio. € angehoben wurden. Da diesen Wertsteigerungen keine Bestandsverbesserungen zu Grunde liegen, geht die Dividendenausschüttung zu Lasten der Substanz.

#### **Zu geringe Investitionen in die Instandhaltung**

Auf die Grundfläche am Ende des Jahres bezogen, hat die LEG 2014 lediglich 6,67 €/qm für die Instandhaltung ihrer Wohnungen ausgegeben. Bereits seit 2011 gehen die jährlichen Instandhaltungsaufwendungen nicht über 7 €/qm hinaus. Das ist auch bei guter Organisation

entschieden zu wenig. Konkurrenten wie die Deutsche Annington geben inzwischen mehr als das Doppelte für die Instandhaltung aus. Die geringen Investitionen gehen zu Lasten der Substanz. Nimmt man die Instandhaltungskostenpauschalen des sozialen Wohnungsbaus zum Maßstab ist in den letzten drei Jahren ein rechnerischer Instandhaltungsstau von mehr als 160 Mio. Euro aufgelaufen. Das kann auf Dauer nicht gut gehen.

Auch bei den Modernisierungsinvestitionen erreicht die LEG kaum die Hälfte der Beträge ihrer kommunalen und privaten Konkurrenz. Kein Wunder, dass in vielen Fällen Flickschusterei betrieben wird, dass nur Teilmodernisierungen vorgenommen werden und dass Maßnahmen nicht aufeinander abgestimmt sind.

### **Probleme in den Wohnungsbeständen**

Wir möchten hier Probleme von Mieterinnen und Mietern anhand verschiedener Beispiele erläutern:

Schauen wir zuerst nach *Witten-Annen*. Dort haben die Mieter/innen immer noch veraltete Zweischeibenfenster, die bei Temperaturen um den Gefrierpunkt und darunter von innen beschlagen. Trotz der Nachteile der Fenster werden auch hier Mieten wie für modern ausgestattete Wohnungen verlangt.

Im *Dortmunder Stadtteil Scharnhorst* (Max-Brod-Straße 37) berichten Mieter über folgendes Problem: Die Wohnung wird außerhalb der Heizperiode durch heiße Heizungsrohre übermäßig warm. Teilweise ist es in der Wohnung über 10 °C wärmer als im Außenbereich. Im Durchschnitt erhöht sich die Raumtemperatur durch die Rohrwärme um 3-4 °C. Der LEG ist das Problem seit dem Jahr 2012 bekannt, eine Mietminderung wird seitens der Mieter vorgenommen. Die LEG akzeptiert die Mietminderung nicht. In einem Schreiben vom 12.05.2015 wurde die Aussage getroffen, ein Fachunternehmen sei mit der Überprüfung der Heizungsanlage beauftragt worden. Bis heute ist das Problem nicht behoben.

Besonders problematisch ist die Situation im *Stadtteil Wulfen-Barkenbergr (Dorsten)*. Trotz des damit verbundenen hohen Energieverbrauchs und der Klimabelastung wird die Siedlung nach wie vor mit Nachtspeicheröfen beheizt. Von verbindlichen Plänen beispielsweise für ein zeitgemäßes Blockheizkraftwerk ist nichts bekannt. Da es außerdem auch um die Wärmedämmung nicht zum Besten steht, haben die Mieter/innen horrend hohe Heizkosten. Schimmelschäden bleiben ebenfalls nicht aus, zumal die Gebäude teilweise unzureichend gegen den nassen Baugrund geschützt sind.

Trotz dieser Missstände hat die LEG in Wulfen-Barkenbergr (Stadt Dorsten) die Mieten weit über den im Mietspiegel festgelegten Wert angehoben. Als aktive Mieter/innen die unberechtigte Erhöhung bemerkten, bedauerte die LEG den Vorgang. Die früheren Mieterhöhungen wurden aber nicht zurückgenommen.

Hinzu kommen weitere Probleme: Wollen die Mieter in Eigeninitiative ihr Wohnen verbessern, etwa indem sie ihre Bäder ohne Kosten für die LEG barrierefrei umbauen wollen, werden sie mit einer schikanösen Hausverwaltung konfrontiert, die bei solchen Wertverbesserungen durch die Mieter Rückbauverpflichtungen verlangt.

Für die Wohnungsbelegung in einer Trabantenstadt, die schon lange an Arbeitsplatzschwund und Bevölkerungsrückgang zu leiden hat, sind solche Vorgänge Gift. Das Ergebnis dieser Misswirtschaft sind hohe Leerstände. Manche mehrgeschossige Gebäude stehen ganz leer. Immer mehr Leute ziehen weg, weil sie so viel Miete für so schlechte Leistung nicht bezahlen wollen oder können.

Dabei sind die Probleme in Wulfen nicht vom Himmel gefallen. Im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ wurde mit der (damals noch landeseigenen) LEG ein öffentlich geförderter Rückbau von Wohnungen in Wulfen-Barkenberg vereinbart. Diese Vereinbarung wurden von der privatisierten LEG 2010 aufgekündigt. Die LEG hat somit eine mit Steuermitteln geförderte Lösung für den nachhaltigen Umbau der Quartiers verspielt. Die Folgekosten tragen heute die Mieter/innen, schnell aber auch die Anleger, die über den realen Wertverfall der Siedlung getäuscht werden.

### **Mieterhöhungen**

Unter hohen Mieten und Nebenkosten leiden aber nicht nur die Mieter/innen in Wulfen-Barkenberg. In Dortmund und Witten begründet die LEG Mieterhöhungen nach wie vor mit dem Oberwert des Mietspiegels obwohl gerichtlich festgestellt wurde, dass in der Regel höchstens der Mittelwert verlangt werden darf. Nach den entsprechenden Gerichtsurteilen und Protesten fordert die LEG heute meistens geringere Mieterhöhungen. An der Begründung mit dem überzogenen Oberwert hat sich indes nichts geändert. Die LEG scheint damit bei den Mietern den Eindruck erwecken zu wollen, sie verlange niedrigere Mieten als sie dürfte. Kritisch ist dieses Vorgehen aber auch hinsichtlich der Marktwertberechnung der entsprechenden Wohnungen, da hierdurch von unrealistischen Mietsteigerungspotentialen ausgegangen wird.

Zudem fällt auf, dass die LEG in den örtlichen Mietspiegeln vorgesehene Abschläge zu Gunsten der Mieter in einer Reihe von Fällen nicht berücksichtigt. Mieter, die ihre Mieterhöhungen nicht überprüfen, laufen daher Gefahr, überhöhte Mieterhöhungen zu zahlen.

### **Modernisierungen auf Kosten der Mieter**

LEG-Mieter müssen auch bei Modernisierungsmaßnahmen mit erheblichen Mieterhöhungen rechnen. In Dortmund Kley hat die LEG Anfang Juni 2015 die energetische Modernisierung von ca. 70 Wohnungen angekündigt. Die Mieterhöhungen sollen nach den uns bekannten Fällen um 1,70 €/m<sup>2</sup> bis 1,80 €/m<sup>2</sup> im Monat steigen. Angaben zu möglichen Energieersparnissen enthalten die Modernisierungsankündigungen nicht. Wir gehen aus Erfahrungen anderer Modernisierungsmaßnahmen davon aus, dass die Mieterhöhungen weit über den Kosteneinsparungen bei den Heizkosten liegen werden. Die beabsichtigten neuen Mieten sollen zwischen 6,10 €/m<sup>2</sup> und 6,50 €/m<sup>2</sup> und damit über den Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Auch für Geringverdiener wären sie nicht mehr bezahlbar. Wir befürchten daher die Verdrängung von langjährigen Mieterinnen und Mietern.

### **Betriebskosten**

Auch steigenden Betriebskosten tragen sehr zur Mieterunzufriedenheit bei. Früher wusste jede/r Mieter/in der LEG, wer für bestimmte Probleme zuständig ist. Heute haben viele Mieter/innen ihren Hauswart noch nie gesehen, obwohl dessen Kosten jährlich umgelegt werden. Ähnlich ist es bei der Grünpflege.

Verlangen Mieter oder Mieterverein Auskünfte zu einzelnen Betriebskostenposten mauert die LEG. Seit teilweise über einem Jahr warten Mieter/innen und Mietervereine in Witten, Dortmund und Wulfen vergeblich auf die von ihnen angeforderten Unterlagen zum Beleg der Kosten. In Witten gibt es für 2013 in fast keinem Fall Belege, auch in sozial gebundenen Beständen nicht, wo es einen Anspruch auf entsprechende Kopien gibt. Mieter/innen, die Nachzahlungen deshalb berechtigt zurückbehalten, wurden bis zu fünfmal angemahnt.

## **Verwaltungs- und Servicedefizite**

Die zuvor genannten Mahnschreiben wurden dabei von verschiedenen Standorten der LEG verschickt. Es scheint als wüssten die einzelnen Stellen nicht, was die anderen tun. Für die Mieter/innen ergibt sich ein Rechnungschao zu ihren Lasten.

Seit der Privatisierung der LEG ist es zu zahlreichen Umstrukturierungen gekommen, die zu unklaren, ständig wechselnden Ansprechpartnern führen. Die neueren Käufe verstärken diese Probleme unserer Einschätzung nach. Mitarbeiter/innen der LEG im Ruhrgebiet sind mittlerweile für Wohnungen bis nach Wangerooze zuständig.

Ein mieternaher Service sieht anders aus!

## **Lösungsvorschläge und Forderungen**

Der LEG Vorstand betreibt mit seinen unzureichenden Bestandsinvestitionen, den verlangten Mieterhöhungen und mit der mangelhaften Verwaltung einen Raubbau an den Wohnsiedlungen zu Lasten der Mieter/innen. Auf Dauer untergräbt er damit auch die Grundlagen für eine nachhaltige Dividende.

Wir fordern:

- Die LEG muss eine ehrliche und transparente Bestandsaufnahme des Instandhaltungsbedarfs vornehmen und auf dieser Grundlage ein unternehmensweites Instandhaltungsprogramm entwickeln.
- In sehr vielen Wohnungen müssen Dächern, Leitungen und Fundamentabdichtungen erneuert werden. In vielen alten Wohnungen ist auch eine Erneuerung der Bäder überfällig.
- Bei der energetischen Modernisierung muss mehr auf die besondere Beschaffenheit der jeweiligen Gebäude geachtet werden. Oft können mit Maßnahmen, die der konkreten Bausubstanz und Bedürfnissen der Mieter angepasst sind, effizientere Wirkungen erzielt werden als mit Planungen vom grünen Tisch.
- Rechtzeitig vor geplanten Modernisierungen sollten die betroffenen Mieter informiert werden. Sie sollten auch über mögliche Alternativen mitbestimmen können. Dies wäre eine wichtige Aufgabe für neue und bestehende Mieterbeiräte.
- Wir erwarten, dass die LEG Modernisierungen warmmietenneutral durchführt. Die Höhe der Mieterhöhung entspricht dann der Energieeinsparung auf Seiten der Mieterinnen und Mieter. Aktuell fordern wir für die Mieter/innen der Anfang Juni angekündigten Maßnahme in Dortmund-Kley soziale, warmmietenneutrale Mieterhöhungen.
- Für Modernisierungsanteile bei der Gebäudemodernisierung kann die LEG zinslose Kredite der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW in Anspruch nehmen, die zu Mietpreisbindungen führen. Warmmietenneutralität muss auch hier das Ziel sein.
- In Witten-Annen z. B., müssten schlechte und veraltete Doppelglasfenster ausgetauscht und Keller saniert werden. Durch den Austausch der eigentlich verbotenen alten Glühbirnen können Hausstromkosten gespart werden.
- In oben genannten Bestand in Dortmund Scharnhorst muss die Steuerung angepasst werden, um die Überhitzung der betroffenen Wohnungen endlich zu beenden. Das Wärmeleitungssystem muss gedämmt werden. Bis zur Behebung der Probleme sind Mietminderungen zu akzeptieren.

- In Wulfen-Barkenberg muss eine neues Konzept für den Umbau des Quartiers erarbeitet werden, an dessen Erstellung und Umsetzung sich die LEG finanziell verbindlich beteiligen muss. Und zwar auch dann, wenn teilweise ein Rückbau erforderlich sein sollte.
- In Wulfen-Barkenberg müssen die z. T. noch asbesthaltigen Nachtstromspeicherheizungen durch ein modernes, energieeffizientes Heizungssystem ersetzt werden. Barrierefreiheit in den Wohnungen soll gefördert, nicht behindert werden. Die Einkünfte aus den illegitimen Mieterhöhungen vergangener Jahre müssen in den Wohnungsbestand reinvestiert werden.
- In den Wohnungen der LEG wohnen viele Menschen mit begrenzten und niedrigen Einkommen. Viele sind auf Sozialleistungen angewiesen. Für alle Mieter/innen fordern wir, dass die LEG die jetzt schon hohen Mieten einfriert und zunächst den Instandhaltungsstau ohne Mieterhöhungen abbaut.
- Gefordert sind Bruttokaltmieten, die nicht über die sozialrechtlichen Angemessenheitsgrenze steigen.
- Die LEG soll (mehr) Sozialarbeiter/-innen für die Lösung von Nachbarschaftskonflikten einsetzen, was auch für die Integration von Flüchtlingen hilfreich wäre. Leerstand soll auch durch einheitliche Mietenreduktionen abgebaut werden.
- Die Satzung für LEG-Mieterbeiräte muss angewandt werden. Wenn Bewohner/innen die Einrichtung eines neuen Mieterbeirates wünschen, gilt das ebenfalls.
- Die Nebenkosten sind zeitnah und vollständig zu belegen.

Mit freundlichen Grüßen,

*das Aktionsbündnis der LEG-Mieter/innen*

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V., Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.,  
Mietergemeinschaft Essen e.V.; Mieterverein Bochum und Umgegend e.V.,  
Mieterbeirat Wulfen-Barkenberg; LEG-Mieter aus Dortmund-Scharnhorst, LEG-Mieter aus  
Dortmund-Wickede

Unterstützt durch:

„Bündnis für bezahlbaren Wohnraum Düsseldorf“  
([www.bezahlbarer-wohnraum-duesseldorf.de](http://www.bezahlbarer-wohnraum-duesseldorf.de))