

HOHE MIETEN UND UN DURCHSICHTIGE NEBENKOSTEN BEI DER LEG

Einen Tag vor der Präsentation des LEG Geschäftsberichtes 2014 machen Mieterbeiräte und Mietervereine auf umstrittene Geschäftspraktiken des drittgrößten Vermietungskonzerns in Deutschland aufmerksam.

Hohe Kosten für die Müllabrechnung

Die LEG hält stur an hohen Nebenkostenpositionen fest. Dabei gäbe es Alternativen.

Einen der größten Posten in den Nebenkostenabrechnungen machen in der Regel die Müllabfuhrkosten aus. Bei niedrigerem Müllaufkommen, das z.B. durch ordentliche Mülltrennung erreicht werden kann, können oft kleinere Mülltonnen bestellt werden, was für alle Mieter die Kosten senkt. Aber gerade bei großen Wohnanlagen ist oft unklar, wer sich darum kümmert, dass alle Nachbarn sparsam mit ihrem Müll umgehen. Und wer teilt den Stadtwerken mit, wenn anschließend Überkapazitäten bestehen? Personal, das sich um solche Fragen vor Ort kümmern würde, haben die Wohnungskonzerne längst abgebaut. Damit trotzdem die Müllberge nicht in den Himmel wachsen, haben sie externe Dienstleister angeheuert, die gegen Bezahlung für einen sorg- und sparsamen Umgang mit dem Abfall sorgen sollen. Der Haken an der Sache: Bezahlen sollen das die Mieter.

Besondere Blüten treibt dieses System in Dorsten Barkenberg. Hier hat die Firma Innotec im Auftrag der LEG Müllanlagen installiert, die eine Erfassung des Müllvolumens der Mieter erlauben. Abgerechnet wird wie in der Heizkostenabrechnung: 50 % nach Quadratmetern Wohnfläche und 50 % nach „Verbrauch“, d.h. nach dem individuellen Müllvolumen, das über eine Chipkarte, die jeder Mieter hat, erfasst wird. So weit, so gut. Leider aber ist dieses Erfassungssystem sehr teuer. 108 Tsd. Euro betragen die Kosten für die Firma Innotec im Jahr 2014, 116 Tsd. Euro kostete die Müllabfuhr der Stadt Dorsten. Das ist so, als würde man bei der Heizung fast die Hälfte nur für den Abrechnungsdienst bezahlen.

Als das System 2010 eingeführt wurde versprach die LEG eine Reduktion der Kosten. In der Tat sind das eigentliche Müllaufkommen und damit die Müllgebühr deutlich zurückgegangen. Was hier eingespart wurde, zahlen die Mieter aber an „Innotecgebühren“ wieder drauf. In der Summe kann allenfalls von einer Stabilisierung der Kosten die Rede sein. Bedenkt man, dass für die Müllanlagen über 100 Tsd. Euro im Jahr ausgegeben werden, liegt es nahe über andere Maßnahmen nachzudenken. Bereits von einem Teil dieses Geldes könnten mehrere Teilzeitstellen für Menschen aus dem Quartier geschaffen werden, die sich täglich um die ordnungsgemäße Müllentsorgung kümmern. Obwohl der Vertrag mit der Firma Innotec in diesem Jahr ausläuft, will die LEG von solchen Lösungen aber nichts wissen. Man stelle keine Leute ein, heißt es. Aber man werde andere Angebote für einen externen Service einholen.

Das LEG-Aktionsbündnis fordert eine vorbehaltlose Prüfung aller möglichen Alternativen!

Mahnungen statt Bearbeitung von Betriebskostenwidersprüchen

Wenn Mietervereine – im Zuge der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung – Rechnungskopien anfordern, können Jahre vergehen bis die LEG reagiert. Unterdessen erhalten die Mieter immer wieder Mahnungen.

Es gehört zu den regelmäßigen Aufgaben der Mietervereine, für ihre Mitglieder die Nebenkostenabrechnungen zu überprüfen. In der Regel fordern Sie dazu die Rechnungsbelege für die weitere Prüfung an. Die von der LEG geforderten Nachzahlungsbeträge können bis zum Abschluss der Prüfung durch die Mieter zurückbehalten werden.

Den Mietervereinen Dortmund und Witten bestätigte die LEG den Eingang der Widersprüche und kündigte eine baldige Bearbeitung und Stellungnahme an. Doch statt Antworten auf die Widerspruchsschreiben zu erhalten, fanden die Mieter Mahnungen über angeblichen Mietrückstände in ihren Briefkästen. Aus den Mahnungen ist nicht ersichtlich, wie sich die angeblichen Mietrückstände zusammensetzen. Es wird nur ein Pauschalbetrag genannt. In der Regel können diese Mahnungen mit dem Verweis auf die laufenden Widersprüche abgewandt werden. – bis zum nächsten Mal!

Wenn nach mehreren Monaten oder sogar erst nach mehreren Jahren Rechnungsbelege beim Mieterverein eintreffen, stellt die LEG die Nachzahlungsbeträge sofort wieder fällig und die Mieter erhalten neue Mahnungen. Eine angemessene Bearbeitungszeit zur Prüfung und Bearbeitung wird nicht eingeräumt.

In Witten verweigert die LEG jetzt sogar die Übersendung der Kopien komplett. Die Mieter verschiedener Wohnsiedlungen sollen nach Dortmund fahren um die umfangreichen Leitzordner durchzubläättern, die wahrscheinlich dann wieder nicht vollständig sind.

Die Betriebskostenabteilung der LEG scheint der Menge an Widersprüchen nicht gewachsen zu sein. Zudem ist die Abstimmung mit dem Forderungsmanagement unzureichend. Mit Sorge blickt das LEG-Aktionsbündnis daher auch auf den Ankauf von 13.800 Wohnungen von der Vonovia in NRW, der im November bekannt gegeben wurde.

Das LEG-Aktionsbündnis fordert die zügige Übersendung aller angeforderten Kostenbelege und den Verzicht auf unbegründete Mahnungen!

Nicht belegte Hauswartkosten

Die LEG verweigert die Offenlegung der umlagefähigen Hauswartkosten.

Die auf die Nebenkosten umgelegten Hauswartkosten der LEG sind oft nicht sehr hoch. Doch die MieterInnen fragen sich worin eigentlich die Leistung besteht, für sie alljährlich 40 oder 50 Euro zahlen. Außerdem summieren sich die vergleichsweise kleinen Beträge konzernweit zu einer stattlichen Summe, wenn alle 110.000 Wohnungen der LEG berücksichtigt werden.

Die Hauswarte sind aus Sicht der Mieterinnen und Mieter meistens kaum für sie tätig. Statt z.B. Schadensmeldungen entgegen zu nehmen oder sich um die Einhaltung der Hausordnung zu kümmern, sind die Hauswarte vor allem bei der Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe an neue Mieter tätig. Das aber sich eigentlich reine Verwaltungstätigkeiten, für die der Vermieter aufkommen muss.

Fordern Mietervereine Belege für die auf die Nebenkosten umgelegten Personalkosten-Anteile an, reagiert die LEG nicht. Sie verweist nur auf eine pauschale Aufteilung der Gesamtkosten in 60% umlagefähige Kosten und 40% nicht auf die Mieter umlagefähige Kosten. Wie häufig welche Tätigkeiten anfallen und wie sich diese im Zeitbudget der Hauswarte niederschlagen, bleibt vollkommen unklar.

Die Mieterinnen und Mieter können daher nicht nachvollziehen, ob die umgelegten Hausmeisterkosten berechtigt sind oder nicht. Für Unmut sorgt dabei die Tatsache, dass die LEG den

auf die Mieter umgelegten Anteil in den letzten Jahren von 50 % auf 60 % erhöht hat. Welche Tätigkeiten sich hinter der höheren Kostenumlage verbergen, ist den Mietern vollkommen unklar. Das LEG-Aktionsbündnis sieht hierin eine schrittweise Kostenverlagerung von eigentlich durch die LEG zu tragenden Verwaltungskosten – und bereits durch die Kaltmiete bezahlten Tätigkeiten – auf die Mieterinnen und Mieter.

Das LEG-Aktionsbündnis fordert die Rückerstattung nicht nachgewiesener Hauswartkosten!

Mieterhöhungen

Die LEG verlangt immer wieder Mieten, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Seit langem verlangte die LEG in **Witten** „alle Jahre wieder“ Mieterhöhungen, die deutlich über dem Mittelwert des Mietspiegels lagen. Wenn die Mieter ihre Zustimmung verweigerten, scheiterte die LEG vor Gericht. Später verzichtete sie auf Klageerhebungen, - aber nicht auf Mieterhöhungsversuche.

Seit kurzem versucht die LEG in Witten nun eine neue Masche: Sie begründet Mieterhöhungen mit drei Vergleichswohnungen aus dem eignen Wohnungsbestand, die sie zuvor überdurchschnittlich teuer vermieten konnte. Dieses Vorgehen ist rechtlich i.d.R. möglich, weil die Stadt Witten nicht mehr über einen aktuellen qualifizierten Mietspiegel verfügt. Vor Gericht werden – wenn es mit rechten Dingen zugeht – diese Mieterhöhungen aber ebenfalls scheitern. Denn die verlangten Mieten liegen so sehr über den Mittelwerten des früheren Mietspiegels, dass dies mit einer allgemeinen Entwicklung der Marktmieten nicht begründet werden kann. (siehe Abbildung)

Abb.: Mieterhöhungsverlangen der LEG in Witten zum 1.5.2016

Straße	Ort	bisherige Grundmiete €/qm	MSP 2013 mit Auf- / Abschlägen	verlangte Miete 03/16	% des MSP 2013
Erzberger Str. 1	Witten	5,73	5,44	6,25	114,89%
Erzberger Str. 1	Witten	5,51	5,21	6,15	118,04%
Erzberger Str. 2	Witten	5,73	5,44	6,25	114,89%
Erzberger Str. 3	Witten	5,76	5,44	6,25	114,89%
Erzberger Str. 7	Witten	5,73	5,44	6,25	114,89%
Rathenaustr. 10	Witten	5,37	5,01	5,9	117,76%
Rathenaustr. 10	Witten	5,41	5,01	5,9	117,76%
Rathenaustr. 13	Witten	5,58	5,21	6,22	119,39%
Rathenaustr. 5	Witten	5,67	5,44	6,25	114,89%
Rathenaustr. 7	Witten	5,32	5,01	5,84	116,57%
Am Huchtert 22	Witten	5,5	5,40	5,94	110,00%
Im Hauswinkel 12	Witten	5,2	5,18	5,52	106,56%
Im Hauswinkel 12a	Witten	5,2	5,18	5,52	106,56%
Vormholzer Ring 58c	Witten	5,91	5,09	6,2	121,81%
Vormholzer Ring 64	Witten	5,47	5,23	6,05	115,68%

Trotzdem bleibt für die betroffenen MieterInnen vor Gericht ein Restrisiko. Zu befürchten ist, dass ein wesentlicher Teil der MieterInnen auch die neue Mieterhöhung akzeptieren wird. Damit aber würde das Mietgefüge insgesamt steigen.

Auch in **Dorsten-Barkenberg** hat die LEG angekündigt, sich nicht mehr an den (einfachen) Mietspiegel zu halten, sondern unter Berufung auf Vergleichswohnungen aus dem eignen Bestand höhere Mietsteigerungen durchzusetzen.

Das LEG Aktionsbündnis fordert, dass die LEG ihre Versuche einstellt, sich Mieterhöhungen zu erschleichen, die über den Mittelwerten der Mietspiegel liegen.

Mieten über den KdU-Richtwerten

Die Wohnungen der LEG werden häufig auch von Menschen mit ALG II- oder Grundsicherungsbezug bewohnt. Die Übernahme der Mieten durch die Behörden sind dabei in der Regel auf sogenannte Richtwerte begrenzt. Die Erhöhung von Mieten und Nebenkosten führt dazu, dass diese Richtwerte immer öfter überschritten werden. Wenn die Behörden dann nicht „nachlegen“, geraten die BewohnerInnen unter Umzugsdruck.

Im **Ennepe-Ruhr-Kreis** wurden die Richtwerte zuletzt im Jahr 2015 statistisch überprüft. Dabei wurde auf Daten des Empirica-Instituts für die örtlich verlangten Angebotsmieten zurückgegriffen. Als „angemessen“ gilt eine Miete die für die jeweilige Wohnungsgröße im unteren Drittel des gesamten Wohnungsangebotes liegt. Hinzu kommt ein pauschaler Betrag für die kalten Nebenkosten, der sich am Betriebskostenspiegel des DMB orientiert. In immer mehr Fällen überschreiten die Bruttokaltmieten der LEG diese Richtwerte.

Schon vor der letzten Mieterhöhungswelle in **Witten** erhielten einige MieterInnen Post von der JobAgentur EN: Ihre „Kosten der Unterkunft“ seien zu hoch. Sie müssten innerhalb der nächsten sechs Monate die Kosten senken, z.B. durch Umzug, oder nachweisen, dass eine Absenkung der Kosten auf einen Wert unterhalb des „Richtwertes“ nicht möglich sei. Andernfalls würden die Sozialleistungen gekürzt. Betroffen war unter anderem ein älteres Ehepaar mit Schwerbehinderung, das seit Jahrzehnten in einer 60 qm großen Bergarbeiterwohnungen lebt. Neben einer bereits in vergangenen Jahren stark erhöhten Grundmiete fielen relativ hohe Kosten für Müllabfuhr und Gartenpflege an. Der MieterInnenverein forderte von der LEG eine Mietkostensenkung. U.a. war der Mieter bereit, die Gartenpflege kostenlos zu übernehmen. Vom Jobcenter forderte der MieterInnenverein eine Aussetzung der Kürzungsaufforderung und eine bessere Kooperation bei der Bekämpfung der Mietsteigerungen. Weder von der LEG noch von der JobAgentur gab es eine Antwort. Aber die JobAgentur verzichtete auf Kürzungen und akzeptierte die höhere Miete – wegen der Schwerbehinderung. In einem anderen Fall – betroffenen ist eine alleinerziehende Frau, die immer wieder versucht gegen hohe Nebenkosten anzugehen – steht die Entscheidung noch aus.

Im Zuge der neuerlichen Erhöhungswelle ist mit einer Zunahme der Kostensenkungsverfahren zu rechnen. Die von der LEG neuerdings in Witten verlangten Mieten liegen zum Teil deutlich über dem Oberwert des unteren Drittels der verlangten Mieten für Wohnungen vergleichbarer Größe, zum großen Teil liegen sie sogar über dem Meridian (statistischen Mittelwert) aller in Witten neu verlangten Mieten.

Das LEG Aktionsbündnis fordert, dass die LEG die Bruttokaltmieten für Wohnungen sozialrechtlich angemessener Größe nicht über die lokalen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft anhebt.

Kontakte:

Rita Zachraj (Mieterbeirat Wulfen-Barkenberg) : 02369-21010

Knut Unger (MieterInnenverein Witten): 0157-58067500

Markus Röser (Mieterverein Dortmund) : 0231-557656-36