

Wohnsituation in Aachen

Seit Jahresbeginn wurde im Rat der Stadt Aachen mehrfach über die Mietsituation diskutiert. Teilweise wird davon ausgegangen, dass in Aachen mehr als 6.000 Wohnungen fehlen. Jedoch ist zwischen den verschiedenen Ratsparteien fraglich, wie der Wohnungsnot begegnet werden soll.

Auch in den Haushaltsberatungen haben alle Parteien dafür plädiert, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, jedoch ist nicht ganz klar, wie der Mangel an bezahlbarem Wohnraum behoben werden kann. Durch die Oppositionsparteien, die Grünen und die Linken, wurde mehrfach beantragt, dass eine Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen beschlossen werden soll. Gegenstand einer entsprechenden Wohnraumschutzsatzung wäre, Wohnraum zu bewahren

und unnötigen Leerstand zu verhindern. Die Zweckentfremdungsverordnung ist bekanntlich vor einigen Jahren durch die damalige schwarz-gelbe Landesregierung abgeschafft worden.

Nach Artikel 6 Paragraph 1 Absatz 1 Mietrechtsverbesserungsgesetz haben die Landesregierungen die Ermächtigung, eine Rechtsverordnung zur Einführung eines Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum zu erlassen. Die Regierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat das Gesetz umgesetzt und den Erlass einer kommunalen Satzung auf die Gemeinden übertragen. Voraussetzung ist zum einen, dass es sich bei der jeweiligen Gemeinde um eine handelt, in der die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Dies ist wohl in Aachen unstrittig. In verschiedenen Vorlagen

der Verwaltung wurde stets mitgeteilt, dass ein entsprechendes Zweckentfremdungsverbot auch in Aachen sinnvoll wäre. Die Zweckentfremdungsverordnung soll verhindern, dass über einen längeren Zeitraum Wohnraum ohne Grund leer steht oder Wohnraum in Gewerberaum verändert wird.

Als Bewohner der Stadt Aachen werden Sie sicherlich von vielen Mietobjekten wissen, die über einen langen Zeitraum leer stehen und die vom Vermieter nicht mehr bewirtschaftet werden, um so dafür zu sorgen, dass die anderen verbliebenen Hausbewohner auch ihre Wohnung aufgeben. Für viele Vermieter ist dies eine Möglichkeit, gegebenenfalls nach Durchführung von Sanierungsarbeiten zu einem höheren Mietpreis zu vermieten.

Leider haben die Mehrheitsfraktionen der CDU und SPD im Rat

in verschiedenen Ausschüssen stets die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbot abgelehnt. Obwohl in der Vergangenheit durch die SPD-Fraktion bereits ein entsprechender eigener Antrag gestellt wurde.

Die Mehrheit im Rat der Stadt Aachen hat der Verwaltung den Auftrag erteilt, die Wohnentwicklung zu beobachten und gegebenenfalls nach Vorlegen von entsprechenden Daten eine Neubeschlussfassung über eine entsprechende Zweckentfremdung zu befürworten.

In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass es vielleicht sinnvoll wäre, das Wohnungsamt der Stadt Aachen über den Leerstand zu informieren. Der Mieterverein Aachen plant, eine Zusammenarbeit mit der bundesweit tätigen Internetplattform „Leerstandsradar“ aufzunehmen, um auch in Aachen die Möglichkeiten zu schaffen, dass die Stadt frühzeitig über den Leerstand von Mietobjekten informiert wird. ■

Ersatzwohnungen fehlen

In mehreren MieterZeitungen der letzten Jahre hat der Mieterschutzverein Aachen darüber berichtet, inwieweit das neue Einkaufszentrum „Aquis-Plaza“ in Aachen am Kaiserplatz zu Veränderungen des Viertels geführt hat. Der Verein wies mehrfach darauf hin, dass viele Wohnungen im Zuge der Errichtung des Konsumtempels tatsächlich vernichtet wurden.

Zwischen der Bürgerinitiative und dem Rat der Stadt Aachen war stets strittig, wie viele Wohnungen tatsächlich nicht mehr vorhanden sind. Die Aachener Zeitungen sind voller Lob bezogen auf die gelungene Errichtung des Einkaufstempels. Leider wurde bis heute nicht nachgefragt, inwieweit der notwendige Ersatzwohnraum durch den

Investor geschaffen wurde. Diese besondere Problematik war Gegenstand des Planungsausschusses der Stadt Aachen. Es wurde diskutiert, wie viele Wohnungen tatsächlich weggefallen und wie viele Wohnungen neu geschaffen worden sind.

Der Investor ist aufgrund eines Vertrages mit der Stadt Aachen zur Übernahme der Bauverpflichtung von Ersatzwohnraum verpflichtet worden. Hierbei sind sicherlich für zukünftige Entwicklungen Fragen in der Ratssitzung aufgetreten.

Da eine große Menge von Wohnraum weggefallen ist, war der Investor verpflichtet, Ersatzwohnraum in zwei Tranchen zu errichten. Zum einen war in dem Vertrag vom 22./24. Oktober 2012 der Investor verpflichtet, Wohnun-

gen mit einer Mindestwohnfläche von circa 1.200 Quadratmetern zu errichten. Darüber hinaus sollten zusätzlich binnen fünf Jahren 1.800 Quadratmeter innerhalb des inneren Alleerings der Stadt Aachen hergestellt werden.

Nunmehr geht man davon aus, dass aufgrund der Planungsänderung und der aktuellen Wohnberechtigung vom 20. November 2015 insgesamt 1.324,11 Quadratmeter Wohnraum geschaffen worden sind. Somit sind weiterhin noch 1.676 Quadratmeter zu errichten. Hierbei muss man jedoch beachten, dass über den langen Zeitraum zwischen den ersten Abrissarbeiten vor zehn Jahren und dem noch nicht in Angriff genommenen Neubau ein großer Zeitablauf festzustellen ist.

Dies hat auch die Politiker des Rates der Stadt Aachen zum Nachdenken angeregt. CDU-Fraktionschef Harald Baal erklärte im Rahmen der Sitzung: „Wir brauchen künftig eine engere, zeitliche Verknüpfung.“ Dies wird auch durch Norbert Plum von der SPD bestätigt, der sagt: „Wir müssen aus dieser Erfahrung Lehren für die Herstellungsfristen von Ersatzwohnraum ziehen.“

Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Erkenntnis nun in die zukünftige Kommunalpolitik umgesetzt wird und für Mieter bei vergleichbaren Projekten die Gewissheit besteht, dass der von ihnen bewohnte Wohnraum zeitnah ebenfalls in vergleichbarer Wohnsituation neu errichtet wird.

Neue Mietspiegel für viele Gemeinden

Die Verhandlungen über den neuen Mietspiegel wurden durch den Mieterschutzverein Aachen zu Beginn des Jahres 2016 in verschiedenen Gemeinden mit den jeweiligen Interessenvertretern der Vermieter und der Städte geführt. Neue Mietspiegel liegen somit vor für Würselen, Eschweiler, Monschau und Heinsberg. Hierbei ist festzustellen, dass sich der Trend insbesondere bei den nahe an Aachen liegenden Gemeinden fortsetzt. Auch dort ist eine Verteuerung des Wohnraums festzustellen, die damit verbunden ist, dass viele Mieter aus Aachen in die Städte der

Städteregion ziehen, da der Preisdruck auf Mieter insbesondere in Aachen sehr stark ist. Dies führt dazu, dass preiswerte Wohnungen für Familien und auch für Rentner in Aachen nicht mehr so leicht zu finden sind. Beim Vergleich der Mietspiegel ist in allen Städten der Städteregion sowie auch im Kreis Heinsberg festzustellen, dass ständige Mietpreissteigerungen zum täglichen Leid des Mieters gehören. Sämtliche Mietspiegel sind selbstverständlich in der Geschäftsstelle des Mieterschutzvereins erhältlich und über seine Webseite www.mieterverein-aachen.de kostenlos abzurufen. ■

Der Mieterverein braucht Ihren Beitrag

Mietervereine sind keine Versicherungen, aber sie bieten große Sicherheit in Ihren Wohnungsangelegenheiten. Allen Mitgliedern ist bekannt, dass der Mieterverein eine Selbsthilfeorganisation ist, die keine öffentlichen Zuschüsse erhält und alle Vereinsleistungen durch Mitgliedsbeiträge finanziert. Natürlich kann der Mieterverein die Leistung nur dann aufrechterhalten und ausbauen, wenn die Mitglieder den Vereinsbeitrag pünktlich bezahlen. Sie als Mitglied des Mietervereins Aachen wissen, dass guter Rat beim Mieterverein nicht teuer ist, er aber auch nicht kostenlos sein kann. Bitte bedenken Sie, dass der Jahresbeitrag für das Jahr 2016 im Januar fällig geworden ist. Bitte überweisen Sie den Beitrag rechtzeitig, damit

die Arbeit ungehindert weitergehen kann. Sie sichern dadurch sich selbst und anderen Mitgliedern einen leistungsfähigen Verein als starken und zuverlässigen Partner bei allen Problemen, die mit der Wohnung zusammenhängen. Haben Sie dem Verein eine Einzugsermächtigung erteilt, wird der Beitrag eingezogen. Alle Mitglieder, die dem Verein noch keine Einzugsermächtigung erteilt haben, bittet der Vorstand zu prüfen, ob es nicht sinnvoll wäre, eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Ist dies Ihr Wunsch, setzen Sie sich telefonisch unter 02 41/9 49 79-10 mit uns in Verbindung, damit Ihnen eine entsprechende Einzugsermächtigung zugeleitet werden kann. Auf diese Weise helfen Sie mit, die Verwaltungskosten weiter zu reduzieren. ■

Telefonberatung auch nachmittags

Der Mieterverein Aachen weist darauf hin, dass für die telefonische Rechtsberatung ausschließlich die Telefonnummer 02 41/9 49 79-30 zur Verfügung steht. Dort erhalten Sie bei einfachen mietrechtlichen Fragen als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Der Verein weist auch darauf hin, dass eine Telefonberatung eine umfangreiche Rechtsberatung nicht ersetzen kann. Selbstverständlich kann es auch weiterhin notwendig sein, komplizierte und umfassende Angelegenheiten im Rahmen eines persönlichen Termins mit dem jeweiligen Rechtsberater durchzuführen. Um die schnelle Vermittlung zu gewährleisten, bittet der Verein Sie, Ihre Mitgliedsnummer bereitzuhalten. Es empfiehlt sich, um Wartezeiten zu vermeiden, nicht direkt zu Beginn oder zum Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonberatungszeiten

- **Cornelia Schmidt-Röhling:** Montag, Mittwoch und Freitag von 9.00 bis 10.00 Uhr
- **Insa Leurs:** Dienstag und Donnerstag von 9.00 bis 10.00 Uhr sowie Mittwoch von 16.00 bis 17.00 Uhr
- **Nina Henz:** Dienstag und Mittwoch von 10.00 bis 11.00 Uhr sowie Dienstag von 16.00 bis 17.00 Uhr
- **Axel Frink:** Montag, Donnerstag und Freitag von 10.00 bis 11.00 Uhr
- **Hans Knops:** Donnerstag von 16.00 bis 17.00 Uhr

Rückruf: Vermehrt hat der Verein festgestellt, dass es Mitgliedern aus beruflichen oder familiären Gründen nicht möglich ist, die Telefonberatungstermine wahrzunehmen. Es besteht die Möglichkeit des Rückrufs durch den für Sie zuständigen Rechtsberater. Voraussetzung hierfür ist, dass der Rückruf mit der Geschäftsstelle abgesprochen und die entsprechende Telefonnummer hinterlassen wird. Die Mitarbeiter werden versuchen, kurzfristig eine Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Rechtsberater zu ermöglichen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass sich die Rechtsberater zeitweise in den Außenstellen aufhalten.

Die Vereinbarung von Rückrufterminen soll unter der Telefonnummer 02 41/9 49 79-20 oder über die E-Mail-Adresse info@mieterverein-aachen.de erfolgen.

Terminvereinbarungen können unter der Telefonnummer 02 41/9 49 79-20 vorgenommen werden.

Bei Fragen zur Mitgliedschaft oder Buchungsfragen ist eine Kontaktaufnahme über 02 41/9 49 79-10 vorzunehmen.