



MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten

LEG Immobilien SE

- Vorstand -

Flughafenstr. 99

40474 Düsseldorf

vorab per Email

Postfach 1928
58409 Witten
Schillerstr. 13
Tel.: 02302-51793
Fax. 02302-27320
<http://www.mvwit.de>

Geschäftszeiten:
Mo u. Di 13.00 - 19.00 Uhr
Do. 10 - 13 u. 14 - 17 Uhr
Fr. 10.00 - 14.00 Uhr
Beratung nach telef. Vereinbarung

*Arbeitsbereich Kollektivinteressen
und Große Wohnungsunternehmen*
Email: knut.unger@mvwit.de

Witten, 16.5.2023

Offener Brief

Misstände in der Wohnungsbewirtschaftung in Witten Forderungen der LEG-Mieter/innen in Witten

Sehr geehrter Herr von Lackum, Herr Dr. Wiegel, Frau Dr. Köhling,

wie Sie wissen, führen wir und unsere Mitglieder mit Ihnen seit Jahren rechtliche und öffentliche Auseinandersetzungen über die Art und Weise, wie die LEG in Witten und Umgebung ihre Wohnungen bewirtschaftet. In den vergangenen zwölf Monaten hat sich die Situation nach unserer Wahrnehmung verschärft. Wir gewinnen immer mehr den Eindruck, dass Sie mit der rechtskonformen und nachhaltigen Bewirtschaftung Ihrer Wohnungsbestände überfordert sind. Wir befürchten, dass sich die Probleme in der Folge der wirtschaftlichen Krise der LEG noch verschärfen werden.

Wir haben die Auseinandersetzungen der MieterInnen mit der LEG gebündelt und mit unseren Mitgliedern darüber beraten, wie wir Ihnen gegen die Interessen der Mieterschaft gerichteten Praktiken und Unterlassungen gemeinsam begegnen. In diesem Schreiben fassen wir unsere Vorwürfe und gemeinsamen Forderungen zusammen. Über die – nicht vollständigen – Forderungen bieten wir Ihnen Gespräche und Verhandlungen an.

1. Mieterhöhungen und Mietüberhöhungen

Seit langem verlangen Sie immer wieder Zustimmungen zu Mieterhöhungen gem. § 558 BGB, die deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Dabei beriefen Sie sich bis Anfang des vergangenen Jahres stets auf die Oberwerte im Wittener Mietspiegel, obwohl dies ohne besondere Qualitäten der Wohnung nicht berechtigt ist und vor Gericht auch keine Aussicht auf Erfolg hat. In vielen Fällen stimmten auch Ihre Angaben zu Ausstattungs- und Modernisierungsmerkmalen nicht. Oft weisen die Wohnungen der LEG in Witten spezifische Nachteile auf, die eher eine Einordnung im unteren Bereich der Mietpreisspanne erforderlich machen. Es ist uns kein inhaltlich korrektes Mieterhöhungsverlangen aus den Jahren 2021 und 2022 bekannt.

Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW

KontoNr. 42887 - BLZ 452 500 35 - Sparkasse Witten - IBAN:DE9445250035000042887-

BIC:WELADED1WTN

Eingetragener Verein 16 VR 392 Amtsgericht Witten - Körperschaftssteuer Nr. 348/5704/0959 Finanzamt Witten



Nach Auslaufen der Gültigkeit des letzten Mietspiegels im März 2022 gingen Sie (wieder) dazu über, Ihre Mieterhöhungsverlangen mit drei besonders teuren Vergleichswohnungen aus dem eigenen Wohnungsbestand zu begründen. In der Regel handelt es sich dabei um Wohnungen, die – nach Wohnungsmodernisierungen – vor Kurzem teuer wiedervermietet wurden. Abgesehen von der Frage, ob die Vergleichswohnungen tatsächlich vergleichbar waren, geben diese überhöhten Mieten auf keinen Fall die ortsübliche Vergleichsmiete wieder. Dies wurde auch durch die Erhebung zum neuen qualifizierten Mietspiegel bestätigt, der voraussichtlich zum 1. Juli 2023 in Kraft tritt. Obwohl dieser Mietspiegel (auch „dank“ Ihrer Mieterhöhungspolitik!) deutlich höher ausgefallen ist als der alte, liegen erneut fast alle Ihre Mieterhöhungsverlangen auch der neuen Erhebung über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei der Prüfung Ihrer „Vergleichswohnungen“ ist aufgefallen, dass deren Mieten stets weit über dem früheren Mietspiegel lagen, in der Regel um mehr als 10 % (Wert der anderswo geltenden Mietpreisbremse), oft auch deutlich mehr als 20 % (Ordnungswidrigkeitsgrenze gem. § 5 WiStG). Es ist rechtlich zweifelhaft, ob ordnungswidrig überhöhten Mieten überhaupt zur Begründung von Mieterhöhungen herangezogen werden dürfen, sei es über Vergleichswohnungen, sei über den Mietspiegel, der die überhöhten Mieten mit abbildet.

Alle uns vorgelegten Mieterhöhungsverlangen aus den Jahren 2022 und 2023 haben wir ganz oder teilweise zurückgewiesen. Ein Teil unserer Mitglieder erklärte auf unser Anraten Teilanerkennnisse niedrigerer Mieterhöhungen als von Ihnen verlangt. Bis auf einzelne Ausnahmen haben Sie diese Erklärungen akzeptiert, jedenfalls nicht Klage erhoben. In den Ausnahmefällen, in denen Sie gegen unsere Mitglieder Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erhoben haben, haben Sie entweder eine Niederlage erlitten oder die Klage rechtzeitig zurückgezogen. In einem uns bekannten Fall das Amtsgericht dem Mieter einen Vergleich vorgeschlagen, der aus unserer rechtlichen Sicht aber nicht akzeptiert werden muss.

An dieser – inzwischen mehrjährigen – Erfahrung zeigt sich, dass Ihre überzogenen Mieterhöhungen gegenüber organisierten, informierten und selbstbewussten Mietern und MieterInnen in aller Regel rechtlich nicht durchsetzbar sind. Leider müssen wir davon ausgehen, dass ein erheblicher Teil der Mieterschaft Ihren überzogenen Mieterhöhungsverlangen aus Unwissenheit, Angst oder Bequemlichkeit zustimmt. Ihre bei Nichtzustimmung der Mieter verschickten Drohbriefe tragen sicherlich dazu bei.

Wir werden nicht aufgeben, Ihre mietpreistreibenden und nicht rechtskonformen Praktiken öffentlich zu skandalisieren und möglichst viele MieterInnen für die offensive Wahrnehmung ihrer Rechte zu gewinnen.

Unsere Forderungen:

2. Die LEG verzichtet darauf, bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ohne Begründung über die Mittelwerte der Spannen des Mietspiegels hinauszugehen.
3. In diesem Jahre (2023) sind die Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmieten auf maximal 3,5 %, in begründeten Ausnahmefällen auf 5 %, zu begrenzen. Für das nächste Jahr wird über eine maximale Erhöhungsquote verhandelt.
4. Hohe Bestandsmieten werden ggf. auf die ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 % abgesenkt. Bei Neuvermietung werden maximal die Mieten des gültigen Mietspiegels plus 10 % verlangt.



5. Bei Sozialwohnungen werden verlangte Unterlagen zur Überprüfung der Kostenmieten unverzüglich vorgelegt.
6. Mieterhöhungen nach Auslaufen der Sozialbindung (z.B. in der Schellingstraße) werden für 2 Jahre auf 10 % beschränkt.

2. Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Gegen Ende des Jahres 2022 erhielten viele Mieter in Witten von der LEG hohe Nachforderungen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Mit bis zu über 1000 Euro lagen die Nachforderungen oft weit über den Ergebnissen der Vorjahre. Dabei ging es im Wesentlichen um höhere kalte Nebenkosten, zum Beispiel für Versicherungen, und noch nicht um erhöhte Gaskosten. Hier werden von und für die kommenden Abrechnungen für das Jahr 2021 böse Überraschungen erwartet.

Schon seit langem sind alle Ihre Abrechnungen, die uns zur Prüfung eingereicht werden, fehlerhaft und nicht belegt. Sie enthalten nicht angefallene Positionen (zum Beispiel für einen nie beobachteten Hauswart), mietvertraglich nicht vereinbarte Positionen (zum Beispiel für Rauchmelder) oder auch hohe Gebühren für nicht genutzte Müllgefäße. Vor allem aber haben Sie Ihre Nebenkostenabrechnungen allesamt seit über 7 Jahren nicht vollständig belegt. Deshalb halten immer mehr unserer Mitglieder Ihre Nebenkostennachforderungen zurück.

Dauerte es bei den Abrechnungen von 2016 oder 2017 oft schon länger als 1 Jahr, bis wenigstens ein (unzureichender) Teil der angeforderten Belege eintrudelte, sind es inzwischen fast drei Jahre. So hat die LEG erst jetzt, im Mai 2023, Standardkopien für die Abrechnungen mehrerer Wohnanlagen aus dem Jahr 2019 übersandt. Forderungen und Gegenforderungen aus diesen Abrechnungen würden Ende 2023 bereits verjähren. Für die Abrechnungsjahr 2020 fehlen für einige Abrechnungseinheiten sämtliche Belege. Für 2021 liegen noch überhaupt keine angeforderten Belege vor.

Die Belege der LEG kommen aber nicht nur spät oder zu spät. Sie sind auch unvollständig. Nach Rechtsprechung des BGH kann der Mieter ohne besondere Begründung die Einsichtnahme in die erforderlichen Rechnungen, dazugehörigen Verträge, die Zahlungsnachweise und auch die Ableseprotokolle aller Messgeräte verlangen. Diese Unterlagen fehlen in den verspäteten Übersendungen der LEG regelmäßig. Sie werden auch nach unseren Erinnerungen und Ermahnungen nicht vorgelegt. Auch aus diesen Gründen liegt uns seit mindestens 2016 keine vollständig belegte Abrechnung vor.

Insoweit uns Rechnungskopien vorliegen, zeigt sich, dass diese für mehrere Kostenpositionen von der LEG innerhalb des Vermietungskonzerns an sich selbst ausgestellt wurden. Für die angeblichen Hauswartkosten wurden nur Eigenrechnungen der LEG Wohnen NRW GmbH ausgestellt. Objektbezogene Leistungsbeschreibungen und Nachweise fehlen völlig. Für die Kosten der „Multimedia-Versorgung“ (Kabel, Antenne) wurden lediglich Eigenrechnungen der konzernberrschten WohnServicePlus GmbH übersandt, die auch deshalb nicht prüffähig sind, da kein Vertrag und keine Leistungsbeschreibung vorgelegt wurden. Für die Kosten der Gaslieferungen, der Wärmeversorgung, der Abrechnung und der Anmietung von Messgeräten, teilweise auch für Rauchwarnmelder und die Stromversorgung, wurden lediglich Eigenrechnungen der konzernbeherrschten EnergieServicePlus GmbH übersandt. Auch hier wurden keinerlei Verträge vorgelegt, so dass nicht beurteilt werden kann, ob es sich überhaupt um umlagefähige Kosten handelt. Da die an die Vermietungstöch-



ter der LEG gerichteten „Rechnungen“ der Service-Töchter jeweils Bankkonto-Nummern als Zahlungsziele angeben, wäre die Banknachweise der Zahlungseingänge vorzulegen. Aber auch das ist in keinem Fall geschehen.

Wie Ihren Analystenpräsentationen zu den Geschäftsberichten zu entnehmen ist, spielen die Umsätze der konzernbeherrschten Unternehmen für die wirtschaftlichen Ergebnisse der LEG eine wachsende Rolle. Unter der Bezeichnung „Value Add“ mit den intransparenten, konzerninternen „Rechnungen“ zu Lasten der Mieter Rendite gemacht. Die konzerninternen „Rechnungen“ enthalten Anteile, die nicht als Nebenkosten umlagefähig sind. Das wird besonders deutlich bei der Umlage von Geräte-Mieten auf die Nebenkosten. Die Gerätekosten wurden ggf. vom Konzern billig angekauft und dann teuer an sich selbst vermietet, nur, um zusätzliche Beträge auf die Mieter umlegen zu können. Als Beschaffungskosten wären sie rechtlich eigentlich überhaupt nicht auf die Nebenkosten umlagefähig.

Besonders markant sind die Auswirkungen dieser In-sich-Geschäfte auf die Energiekostenabrechnungen. In vielen Fällen hat die LEG ihre Gasheizungsanlagen auf die von ihr beherrschte EnergieServicePlus GmbH ausgelagert, und lässt diese nun Wärme an ihre Vermietungstöchtern liefern. Die Kostenkalkulation ist völlig intransparent.

Die Umstellung auf Nahwärmelieferung im laufenden Mietvertrag ist schon bei vermietereexternen Wärmelieferanten rechtlich nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass es dadurch nicht zu höheren Kosten kommt. Diese Nachweise fehlen für Witten in der Regel. Auch auf Anforderung werden sie von der LEG ebenso wenig übersandt, wie die für die Kostenprüfung erforderlichen Wärmelieferungsverträge mit ihren Preisklauseln. Damit sind die meisten Heizkostenabrechnungen in Witten völlig ohne Kostenbeleg erfolgt.

Der MieterInnenverein hat der LEG immer wieder vergeblich Fristen zur Belegvorlage gesetzt. Für November 2022 setzte er einen eigenen Termin für die Einsichtnahme in die Belege seit 2018 im Wittener Mieterbüro der LEG fest. Von Seiten des Vermieters erschien niemand. In der Presse verkündete die LEG dann, es werde dem Mieterverein in Kürze Einsichtnahme gewährt. Wochen später wurden dann Termine in der Weihnachtszeit angeboten. Als der MieterInnenverein eine dieser Termine trotz Zeitnot annahm, sagte die LEG ihn kurzfristig ab, angeblich wegen Krankheit. Ein Ersatztermin wurde nicht mitgeteilt. Zumindest für die Abrechnungen 2018 bis 2020 ist die Belegeinsicht somit nicht erfüllt. Auch für die Abrechnung 2021 hat die LEG wiederholt die Fristsetzungen zur Belegeinsichtsgewährung ignoriert.

Dass der LEG in der Folge keine Zahlungsansprüche zustehen, sie vielmehr Rückzahlungen anschließend nicht belegter Kosten vornehmen muss, hat der Wohnungskonzern implizit eingeräumt. Für die inzwischen bereits verjährten Abrechnungen bis 2018 hat die LEG widersprechenden MieterInnen lieber Abfindungen gezahlt als die vollständigen Belege nachzuweisen. Um Rückforderungen für das Abrechnungsjahr 2018 zu sichern, rechnete der MieterInnenverein die Mietzahlungen von über 40 Mietparteien mit Rückforderung aus Nebenkosten mit den Mietzahlungen auf.

Die Zahl der Abrechnungen, für die Mitglieder des MieterInnenvereins Witten Forderungszurückbehaltungen ausüben und Rückforderungen stellen, wird immer größer. Ab Juni werden unsere Mitglieder beginnen, auch laufende Vorauszahlungen zurückzubehalten, bis der vollständige Beleg erfolgt ist.



Wir fordern:

1. Vorlage der vollständigen Nachweise (Rechnungen, Zahlungsnachweise, Leistungsnachweise, Verträge, ggf. Ableseprotokolle) über sämtliche tatsächliche Kosten des Vermietungskonzerns spätestens 3 Monate nach Anforderung.
2. Für die Abrechnungen ab 2019: Erlass einer Monatsmiete pro Abrechnungsjahr ohne vollständigen Nachweis. Letzte Frist zur vollständigen Belegvorlage ist der 13. Juni 2023.
3. Beachtung der im Mietvertrag nicht vereinbarten Kosten durch die LEG. Keine Verpflichtung des Mieters, jedes Jahr erneut die gleichen Einwendungen zu erheben.
4. Kosten für Haus „Hauswart“ (nicht angefallen) werden bis einschließlich 2023 nicht verlangt.
5. Keine Gewinne mit den Nebenkosten! Verzicht auf die Abwälzung konzerninterner Verrechnungen (z.B. bei „Hauswart“, Heizkostenabrechnungen, Gas- und Wärmekosten, Multimedia)
6. Vereinbarung von Konzepten zur Senkung des Müllaufkommens mit Beteiligung von MietervertreterInnen in den Quartieren!
7. Überprüfung aller Aufträge und Leistungen in den Bereichen Hauswart, Gartenpflege, Reinigung, Müllmanagement und Wartung in Zusammenarbeit mit MietervertreterInnen! Mieter-Abstimmungen über alternative Konzepte!
8. Vorlage der Wärmelieferungsverträge und der Nachweise der Nichtsteigerung der Kosten durch Umstellung auf Nahwärme. Nachweis der tatsächlichen Kosten für den Gasbezug. Beteiligung der MieterInnen an denkbaren Kostenvorteilen von mindestens 50 %!
9. Sofortige Einstellung der Einschüchterungsversuche mit rechtswidrigen Mahnschreiben und Inkasso-Büros nach Wahrnehmung der Zurückbehaltungsrechte!

3. Mängel, Mieterbetreuung, Wohnungsverwaltung

Bei der Durchführung von Reparaturen und der Betreuung der MieterInnen sind gegenüber dem letzten Jahr keine Verbesserungen zu beobachten. Ein paar Beispiele.

In der Schückingstraße 5 hat eine monatelang von eindringendem Regenwasser betroffene Mieterin im letzten Winter aufgeben und ist in eine altengerechte Wohnung gezogen. Die viele Monate lang nicht behobenen Wasserschäden im Schlafzimmer haben ihrer Gesundheit zugesetzt. Bis jetzt, nach dem Auszug, verlangt die LEG allen Ernstes die Rückzahlung der geltend gemachten Mietminderung. Dabei stünde der Frau zusätzlich Schmerzensgeld zu!

Im gleichen Haus gibt es bei stärkerem Regen seit Jahren das Problem, dass Wasser in den Keller eindringt und dort auch stehen bleibt. Im Keller gelagerte Gegenstände wurden wiederholt beschädigt. Gelingt es nicht, die Wasserpfützen ganz zu beseitigen verdunstet das Wasser, die feuchte Luft zieht in den Hausflur und die anliegenden Wohnungen. Der Mangel ist der LEG längst bekannt. Irgendetwas zur Behebung wurde nicht unternommen. In einem Gerichtsverfahren behauptete die LEG-Vertreterin trotzdem, die Mängel seien behoben. Daraufhin lud der Mieter die Niederlassungsleitung zu einem Ortstermin im Mai. Sie sagt auch zu. Als sie jedoch hörte, dass der MieterInnenverein auch NachbarInnen eingeladen hatte, die nach der Abschluss der Au-



genscheinname in der Schückingstraße 5 auf weitere Mängel in der Wohnanlage aufmerksam machen wollten, sagte sie den Termin kurzfristig ab.

Viel weitere größere und kleinere Mängel liegen in der Wohnanlage vor. Die Mieter haben oft längst aufgegeben, eine Behebung zu erwarten. Aber der Frust frisst sich immer tiefer.

Kein kleiner, sondern ein gewaltiger Schaden entstand, als am 13.1.2023 morgens ein Warmwasser-Untertisch-Gerät in einer Wohnung in der Schückingstr. 5 platzte, während die Mieter schon auf Arbeit waren. Bis das Wasser abgesperrt wurde, dauerte es Stunden. Zwei Wohnungen wurden durch den Wasserschaden monatelang unbewohnbar und mussten komplett ausgeräumt und saniert werden. Der Schaden wäre wesentlich geringer ausgefallen, wenn bei der LEG für die betroffene Nachbarin rechtzeitig ein kompetenter Notruf erreichbar gewesen wäre. Und er hätte ganz vermieden werden können, wenn die LEG die Untertischgeräte fachgerecht montieren würde.

Übel mitgespielt wurde auch MieterInnen in Herbede an der Knappensiedlung 29. Im Februar 2021 wurden sie per Aushang darüber informiert, dass die Warmwasserversorgung mit Legionellen befallen sei. Sie wurden angewiesen, die Duschen nicht zu nutzen. Die MieterInnen – darunter Alte und Kranke – hielten sich an die Regeln. Sie reduzierten aber auch, wie es ihr gutes Recht ist, die Mieten und verlangten Einsichtnahme in den Untersuchungsbericht.

Obwohl es mehrfach Aushänge über den Legionellenbefall gab, leugnete die LEG immer wieder, dass jemals ein Befall festgestellt wurde. Die LEG erhob gegen eine Mieterin sogar Klage auf Rückzahlung der Mietminderung. Ein von der LEG beauftragter außergerichtlicher Sachverständiger nahm in der Wohnung Messungen vor und bestätigte den Legionellenbefall gegenüber der Mieterin. Das führte aber nicht dazu, dass die Klage von der LEG zurückgezogen wurde. Inzwischen ist erneut eine Legionellenwarnung erfolgt. Für den 25. Mai ist eine Gerichtsverhandlung angesetzt.

Wir fordern:

1. Eine kompetenten Wohnungsverwaltung mit Außendienst muss in einem Büro in Witten täglich erreichbar sein. Ausreichende Personalausstattung!
2. Verlässliche, schnelle, kompetente Mängelbehebung nach Mietermitteilung.
3. Einen rund um die Uhr erreichbaren Notruf.
4. Berechtigte Mietminderungen und Aufwendungsersatzansprüche müssen ohne Schikanen akzeptiert werden"
5. Zustimmung zu einer Mietminderung für alle von Legionellenwarnungen betroffenen MieterInnen, Zurückahme der Klage. Unverzügliche Sanierung.
6. Instandhaltungsstatus für alle Wohngebiete ermitteln und Sanierungskonzepte vorlegen!
7. Neumieter bei Einzug ausreichend betreuen und aufklären.

4. Gartenentzug in Witten-Herbede

In einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung in Herbede haben Mieter die Grundstücke an ihren Häusern in Absprache mit der früheren Vermieterin schon vor Jahrzehnten in private Gärten verwandelt. Andere haben sich gemeinsame Sitzgelegenheiten und Pflanzungen geschaffen. All das ist der LEG seit einiger Zeit ein Dorn im Auge.

Besonders heftig traf es MieterInnen an der Straße „Knappensiedlung“, die einen vor ihrem Haus liegenden Hang seit Jahrzehnten als Gärten nutzen.



Lange verlief die Gartennutzung völlig störungsfrei. Aber dann errichtete die LEG vor den Gärten eine hohen Zaun mit abschließbaren Toren. Schlüssel für die Tore erhielten die Mieter nicht. Später überredete die LEG die MieterInnen, gesonderte Nutzungsverträge für die Gärten abzuschließen. Nach den Verträgen sind die Gärten kurzfristig kündbar. Diese Kündigung, erfolgte dann zum Jahresende 2022. Die Begründung: Angeblich hatte ein für die LEG tätiger Gärtner eine mögliche Abrutschgefahr des Hangs bei Starkregen entdeckt. Die Mieter widersprachen der Kündigung und baten um Gespräche über die angeblichen Gefahren und die weitere Nutzung. Das Gesprächsangebot nahm die LEG nicht an. Im Februar 2023 ließ die LEG die Gartentore einfach verschließen. Auf die Aufforderung des MieterInnenvereins, die Schlüssel herauszurücken, reagierte die LEG nicht. Die Mieter kommen seitdem nicht mehr in ihre Gärten. Einer der betroffenen Mieter erwirkte beim Amtsgericht Witten inzwischen eine einstweilige Verfügung auf Herausgabe der Schlüssel. Die Absperrung sei verbotene Eigenmacht gewesen, sagte die Richterin.

Andere Mieter im gleichen Wohnviertel hatten sich bei ihren Häusern in Absprache mit dem früheren Vermieter Sitzecken angelegt und mit Bodenplatten befestigt. Hier trafen sich die Nachbarn, zum Beispiel zu abendlichen Plausch. Im Sommer 2022 hieß auf einmal, die Platten müssten weg. Innerhalb weniger Tage wurde die Arbeit der MieterInnen beseitigt. An andere Stelle in Quartier wurden wertvolle Gartenmöbel wurden einfach abtransportiert. Terrassen und Pflanzen weggebaggert. Als kleine Zierteiche genutzte Wasserfässer sollen auf einmal eine Gefahr für Kinder darstellen.

Die Eingriffe der LEG sind nicht nur eine Belastung für die einzelnen Mietverhältnisse. Sie belasten auch die in den Jahrzehnten gewachsene Gemeinschaft.

Wir fordern:

1. Offene Gespräche statt Gängelungen der Garten- und GrünflächennutzerInnen!
2. Einbeziehung der Gartennutzungsrechte in die Wohnraummietverträge.
3. Sofortige Wiederherstellung der Gartenzugänge in Herbede, Knappensiedlung!
4. Vorlage des Gefahrengutachtens. Gespräche mit den MieterInnen über Problemlösungen, falls Sicherheitsprobleme tatsächlich belegt werden können.
5. Vereinbarungen über die Art der Nutzung der Gemeinschaftsflächen
6. Parkraumbewirtschaftungskonzept als Teil einer Quartiersentwicklungskonzeptes mit MieterInnen und Stadt Witten erarbeiten
7. Neue Spielplätze zusammen mit den Mieter/innen planen!

5. Energetische Erneuerung / Klimaschutz

In vergangenen Jahren hat die LEG an etlichen Objekten Dämmungen veralteter Fassaden und damit verbundene Baumaßnahmen vorgenommen, die den Energiebedarf für die Beheizung senken sollten. Die (angeblichen) Kosten dieser Maßnahmen wurden als Begründung von Mieterhöhungen angeführt, die weit über den erzielten Energiekostensparungen lagen. Ganze Hausgemeinschaften wurden verdrängt. Wenn MieterInnen konsequent transparente Berechnungen der Baukosten unter Abzug des Erhaltungsaufwandes forderten, musste die LEG passen. Spätestens vor Gericht wurden Vergleich abgeschlossen, bei denen die Mieterhöhungen halbiert wurden.



Wir fordern:

Vorlage von klimagerechten und möglichst warmmietenneutralen Energieversorgungskonzepten für alle Wohnquartiere. Umsetzung nach Erörterung der Optionen mit den Mieterschaften.

Wir möchten über die angesprochen Themenkomplexe, nicht getrennt, sondern als Gesamtpaket mit Ihnen sprechen. Wir bitten wir um Ihre Terminangebote.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Unger