

Wenn Fehler passiert sind, werden sie behoben

Krüger Immobilien bittet Mieter, die in ihren Abrechnungen Ungereimtheiten vermuten, sich zu melden

VON FRANK GROSS

Dienstagabend, Aula Fredenberg, kurz vor 19 Uhr. Mehr als 400 Menschen warten auf den Beginn einer Veranstaltung der SPD-Lebenstedt zum Thema „Nebenkostenabrechnung der Krüger Immobilien“.

Die Urtribu unter den Besuchern ist fast greifbar. In den Rängen wird diskutiert. Hier 260 Euro Nachzahlung, dort über 600 Euro. Die einen mokieren sich über den Winterdienst, andere wachen noch mit einem Hausmeister gesehen haben. Anfällig ist die Emotionalität, mit der die Menschen diskutieren.

Stefan Klein und Klaus Krum eröffnen die Diskussion, mahnen zur Sachlichkeit. Andrea Löchner, Niederlassungsleiterin der Krüger Immobilien Salzgitter, geht zu Beginn auf den Winterdienst ein. Sie stellt den Sicherheitsaspekt in den Vordergrund. Das sei der Grund, warum man eine Salzgitteraner Firma mit dem Winterdienst beauftragt habe. Im späteren Verlauf des Abends wird der Winterdienst hart attackiert. Wege werden geräumt, Handstreife aber nicht. Der Spliß bleibe zudem liegen. Die Mieter müssen ihn selbst wegräumen. Und das vor dem Hintergrund, dass die Hausmeisterkosten um 1000 Prozent gestiegen seien. Eine aufgebracht Mieterin: „Ich sehe nicht ein, warum ich bei diesen Kosten auch noch den Arbeit machen soll. Entweder machen die es ganz oder gar nicht.“ Das Publikum applaudiert. Wie immer, wenn jemand etwas an Krüger Immobilien

auszusetzen hat. Andrea Löchner kann, wie sie oft sagt, viele der Argumente nicht nachvollziehen. Insbesondere beim Thema Hauswarte schüttelt die Niederlassungsleiterin oft den Kopf. Sie verspricht, die Vorfälle zu prüfen, lässt sich Namen und Adresse des Mieters geben.

Rechtsanwalt Martin Müller aus Hannover bestätigt, dass grundsätzlich die Hauswartarbeiten vom Vermieter an eine Firma vergeben werden dürfen. Es sei aber der Grundzweck der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Steigerung von zum Beispiel 17 Euro (PSI) auf 144 Euro (Krüger) hält er für überprüfenswert. Zudem hätte die drastische Erhöhung angekündigt werden müssen. „Zu einer Ankaufänderung“, sagt die Krüger-Mitarbeiterin, „sind wir nicht verpflichtet. Aber ich muss sagen, wir hätten es machen sollen.“

Eine Mieterin, sie ist Single, versucht bei der Schilderung ihrer Fragen die Fassung zu bewahren. Ihr geht es um die Müllkosten. Sie befragt in ihrer Wirtschaftseinheit über eine Quadratmeterabrechnung umgelegt. „Das ist ungerecht. In den Hausgemeinschaften um mich herum leben Familien mit drei, vier und mehr Familienmitgliedern. Die produzieren doch viel mehr Abfall als ich. Und die von denen verursachten Müllgebühren zähle ich mit. Das ist ungerecht!“

„Ich kann die Frau verstehen. Ich kann Ihnen aber zusagen, dass wir über einen alternativen Abrechnungsmodus, zum Beispiel pro Kopf, nachdenken“, betonte Andrea Löchner in ei-

nem Gespräch mit der Salzgitter Woche. Ein heiß diskutiertes Thema an diesem Abend ist der Fredenberg-Aula waren die Heizkosten. Diese seien ein Durchlaufposten, so Löchner zu den Mietern, insbesondere die Nebenkosten zu den Heizkosten ertränkten die Menschen. Das hätte es früher, vor Krüger, nicht gegeben, argumentierten viele Mieter.

Stimmt die Argumentation der Mieter? Ein Blick in die Vergangenheit ist sehr aufschlussreich. Mitte der sechziger Jahre hatte die WAG (damals Eigentümerin der heute von Krüger verwalteten Wohnungen) Heizanlagen in die Wohnungen ein. Dies stellte eine Modernisierungsmaßnahme dar, die zu einer entsprechenden Mieterhöhung führte.

Von da ab hat die WAG die Heizkosten (Gas, Wartung, Ablesung) mit den Mietern abge-

rechnet. In den Jahren 1989/90 wurde der gesamte Wärmebereich auf die PSI übertragen. Als neuer Eigentümer berechnete die PSI die Kosten für Reparaturen, Abschreibungen und Zinsen (Kapitaldienst) an die WAG.

Und zum wird es interessant: Die WAG legte diese Beträge nicht auf die Mieter um, weil die Kosten schon in den Mietern (durch die Modernisierungen Mitte der Sechziger) enthalten waren.

Ein anderes Wohnungsunternehmen in Westdeutschland unterlag zu diesem Thema in einem Rechtsstreit, weil Folgendes passiert war: Firma X verkaufte ihre Heizanlagen an ein Tochterunternehmen. Die November 2003 die plötzliche Erhöhung der Heizkosten gegenüber der Salzgitter Woche: „Wir haben die Wartung der Heizanlagen, die bislang aber

schon, wie bei der WAG, die Heizanlage über die Mieterabrechnung und letzten deshalb die zusätzliche Belastung ab.“ Im Juli 2002 verkaufte die PSI ihren Wärmebereich an die WEVG.

Am 23. November 2003 hieß die Salzgitter Woche auf Seite 1: „Mieterprotest gegen hohe Heizkostenabrechnung - PSI und WEVG nehmen Stellung“.

WEVG-Chef Detlef Engler erläuterte seinerzeit: „Wir haben lediglich die tatsächlichen Kosten weiter, die auch schon in einem bestehenden Vertrag zwischen PSI und WAG vereinbart waren.“ Dr. Wolfgang Müller, damals Mitglied der PSI-Geschäftsführung (beste im wohlverdienten Ruhestand) erklärte die November 2003 die plötzliche Erhöhung der Heizkosten gegenüber der Salzgitter Woche: „Wir haben die Wartung der Heizanlagen, die bislang durch

uns im Rahmen der übrigen WAG-Leistungen erbracht wurden, zumme, wie bekannt, auf die WEVG vertraglich übertragen. Die WEVG erbringt damit eine Dienstleistung, die bezahlt werden muss. Neben der reinen Wartung handelt es sich insbesondere um Filterkosten, Notdienstbesuchen und laufende Begehungen/Inspektionen, die bislang von der PSI im Rahmen anderer Tätigkeiten mit erledigt wurden. Dafür fallen monatlich 2,64 Euro pro Wohnung an. Es kommt hinzu, dass die von der WEVG bezogenen Leistungen umsatzsteuerpflichtig sind.“

Ein wichtiger Gesichtspunkt beim Verkauf der WAG-Wohnungen waren die Grundkosten der Wärmeversorgung, die bislang nicht auf den Mieter umgelegt wurden. Ein potentieller Käufer wusste entsprechend, was auf ihn zukam.

Die Krüger Niederlassungsleiterin betonte in einem ausführlichen Gespräch am vergangenen Mittwoch mit der Salzgitter Woche: „Wir können unseren Mietern doch nur anbieten, mit uns zu sprechen. Unsere Verwalter sind, auch wenn das viele Mieter anders sehen, regelmäßig erreichbar. Wir nehmen uns die Zeit für die Mieter, das kann ich hiermit zusagen. Und ebenso sage ich zu, dass Fehler, die uns sicher passieren können, behoben werden. Aber die Mieter müssen uns auch die Chance geben, mit ihnen zu reden.“

Weitere Informationen können auch unter folgender Internetadresse abgerufen werden: http://www.rechtsanwalt-martin-mueller.de/ik_2.html.



Von links: Rechtsanwalt Martin Müller, SPD-Ratsherr und Bürgermeister Stefan Klein, Klaus Krum (SPD-Lebenstedt), Krüger-Niederlassungsleiterin Andrea Löchner und Krüger-Verwalter Roland Zent

Foto: Groß