



OWL REGIONAL



im Deutschen Mieterbund

Jubiläum

Mieterbund-Bundesdirektor gratuliert



Mietpreisbremse

Gewusst wie

Beratung

Hilfe für sozial Schwache



Stärker bremsen!

Liebe Mitglieder,

wirklich in die Eisen treten kann man mit dieser Mietpreisbremse nicht. Die Mieten steigen weiter ungebremst. Das liegt auch daran, dass Vermietern keine Strafe droht, wenn sie sich nicht an die Mietpreisbremse halten. Sie müssen noch nicht einmal

die zu viel kassierte Miete rückwirkend zurückzahlen. Das lädt geradezu dazu ein, bei einer Wiedervermietung in Sachen Miete ordentlich Gas zu geben. Kein Wunder, dass das Gesetz nicht wirkt.



Aber das lässt sich ändern, wenn der Gesetzgeber nachbessert. Wenn Vermieter die Mietpreisbremse nicht ernst nehmen, sollte ihnen ein Bußgeld drohen wie das heute schon bei Mietpreisüberhöhung der Fall ist. Sie sollten auch verpflichtet werden, die überhöhte Miete vom Beginn des Mietverhältnisses an zurückzuzahlen. Mit dem Versuch, einfach mal zu viel Miete zu verlangen, ließe sich dann nichts mehr gewinnen.

Und die Mietpreisbremse braucht auch mehr Transparenz, damit sie funktioniert. Deshalb muss das Gesetz vorschreiben, dass ein Vermieter schon beim Abschluss des Mietvertrages Gründe offenlegen muss, warum er sich für berechtigt hält, die Mietpreisbremsen-Grenze von Vergleichsmiete plus 10 Prozent zu überschreiten.

Die Koalition setzt diese so nötigen Reformen nicht um. Gut, dass Berlin jetzt eine Initiative im Bundesrat ergriffen hat - und damit Hoffnung besteht auf eine Mietpreisbremse, die wirklich greift.

Ihre Veronika Rosenbohm



Joachim Knollmann, Veronika Rosenbohm und Ralf Brodda nahmen erfreut die Gratulation vom Bundesdirektor Lukas Siebenkotten (ganz rechts) entgegen

Glückwünsche von ganz oben

Der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten gratuliert dem Mieterbund OWL zum 30-jährigen Geburtstag.

30 Jahre Mieterbund OWL. Das ist dem Bundesdirektor des Mieterbundes schon eine Reise wert nach Bielefeld. Bei seinem Besuch beließ es Lukas Siebenkotten aber nicht bei Glückwünschen. Er nutzte die Gelegenheit, um Journalisten die aktuelle Mieterpolitik auf Bundesebene zu erläutern und eine aktuelle Studie zur Mietpreisbremse vorzustellen.

Zunächst lobte er aber den Mieterbund OWL als Modell für einen zeitgemäß organisierten Verein. „Die Sicherstellung einer adäquaten Beratung ist für kleine Vereine immer schwieriger. Die Abdeckung eines so großen Gebiets wie hier durch einen großen schlagkräftigen Verein, mit Beratungsstellen nicht nur in den großen Städten, sondern auch im ländlichen Raum ist daher zukunftsweisend“, so Lukas Siebenkotten.

Der Bundesdirektor stellte dann Untersuchungen aus Berlin, Hamburg, München und Frankfurt vor, die belegen, dass zwischen 66 Prozent und 95 Prozent der Mietangebote über der Obergrenze der Mietpreisbremse liegen. Daher forderte er gemeinsam mit der Vorsitzenden des Mieterbundes OWL, Veronika Rosenbohm und dem stellvertretenden Vorsitzenden, Joachim Knollmann, Nachbesserungen bei der Mietpreisbremse (siehe Editorial).

Siebenkotten stellte weiteren dringenden Reformbedarf fest. Er erklärte einerseits, dass die Vorgaben zur Erstellung von Mietspiegeln dringend so geschärft werden müssen, dass

sie nicht angegriffen werden können. Zum anderen forderte er, dass es Grenzen bei der Mieterhöhung wegen energetischer Sanierung geben muss, die sich an der bisherigen Miete und an den Einsparmöglichkeiten des Mieters orientieren, da sonst eine ungerechte und teils untragbare Überbelastung für die Mieter entsteht.

Zu guter Letzt griffen die Vorstandsmitglieder und Siebenkotten gemeinsam mit Ralf Brodda, dem Geschäftsführer des Mieterbundes OWL, noch die konkreten aktuellen Mieterprobleme auf: Die Wohnungsknappheit belastet Mieter inzwischen erheblich. „Aus Angst, ihre Wohnung zu verlieren, nehmen Mieter Mängel, unberechtigte Mieterhöhungen oder auch falsche Betriebskostenabrechnungen in Kauf“, berichtete Ralf Brodda. „Mieter sind damit der Willkür von solchen Vermietern ausgesetzt, die so etwas ausnutzen“. So sei in der Beratungsstatistik in den vergangenen Jahren ein kontinuierlicher Anstieg der Beratungszahlen zu Mieterhöhungen und wegen Schimmels zu vermerken. In jüngster Zeit steige auch die Zahl der Beratungen zu Eigenbedarfskündigungen an.

Die aktuelle Situation zeigt genauso wie der Blick auf 30 Jahre Geschichte Mieterbund OWL (siehe Mieterzeitung 3/2016), dass Mieter eine starke Interessenvertretung brauchen. Dafür wünschte Bundesdirektor Siebenkotten dem Mieterbund OWL viel Energie, Mut und Durchhaltevermögen.



Ausgebremst

In Bielefeld und Paderborn gilt die Mietpreisbremse. Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe hilft Mietern das wohnungspolitische Instrument zu nutzen.

Von der Mietpreisbremse haben die meisten schon gehört. Der Begriff bezeichnet die rechtliche Vorgabe, dass Mieten von Wohnungen in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei der Wiedervermietung höchstens um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Aber kaum ein Mieter weiß, wie er diese Mietpreisbremse ganz praktisch anwenden kann. So ging es auch Kolja Walter.

Der Bielefelder ist im August in eine Altbauwohnung gezogen. Er zahlt für einen Quadratmeter 7,50 Euro. Ziemlich viel, fand er und erinnerte sich an die Mietpreisbremse. Ein Gespräch mit dem Mietbund OWL klärte schnell, dass das wohnungspolitische Instrument bei Kolja Walter greift. Denn seine Wohnung wurde bereits vor dem 14. Oktober 2014 genutzt oder vermietet. Und für Bielefeld, ebenso wie für Paderborn, hat das Land Nordrhein-Westfalen einen angespannten Wohnungsmarkt ermittelt.

Wenn es nach der ortsüblichen Vergleichsmiete ginge, müsste Kolja Walters für seine neue Altbauwohnung 5,26 Euro für den Quadratmeter bezahlen. Das ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die der qualifizierte Mietspiegel für Bielefeld aufführt. Selbst wenn man eine gute Wohnlage berücksichtigt, dürfte der Quadratmeter wegen der Bremse nur 6,11 Euro kosten. Kolja Walters Miete ist also satte 35 Prozent zu teuer. Der Mieter hat das Glück, dass es in Bielefeld einen qualifizierten Mietspiegel gibt, den Gerichte anerkennen. Auch Paderborn will so einen Mietspiegel im kommenden Jahr erstellen lassen.

„Bei Herrn Walter war der Fall ganz klar einer für die Mietpreisbremse“, sagt Thomas Saak, Rechtsberater beim Mieterbund OWL. Er empfiehlt Mitgliedern, die seit Juni vergangenen Jahres eine Wohnung in Bielefeld oder Paderborn bezogen haben, von ihm oder seinen Kollegen prüfen zu lassen, ob die Miete zu hoch ist und die Mietpreisbremse greift. Das lohnt sich, zeigen Stichproben des Mieterbundes OWL bei einer



Online-Börse. Die Mieten der meisten angebotenen Wohnungen lagen mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Allerdings sollten Mieter wie Kolja Walter dann nicht einfach ihre Miete kürzen. Sie müssen den Vermieter zunächst rügen und ihn auffordern die Miete entsprechend zu senken. „Für viele Mieter ist das eine hohe Hürde“, sagt Rechtsberater Thomas Saak. Das dürfte auch ein Grund dafür sein, warum die Mietpreisbremse bisher kaum wirkt. Zu diesem Ergebnis war eine Studie des Mieterbundes in Berlin gekommen, die auch auf Städte wie Bielefeld und Paderborn übertragbar ist. Deshalb fordert der Mieterbund, dass das Gesetz nachgebessert wird (siehe linke Seite).

Kolja Walter hat die Aussicht, es sich mit seinem Vermieter zu verscherzen, nicht abgeschreckt und ihn aufgefor-

dert, die Miete zu senken. „Ich will nicht mehr Miete zahlen als nötig“, sagt er. „Aber mir geht es auch darum, ein Recht zu nutzen. Nur wenn Mieter das machen, kann das Gesetz der Mietpreisbremse überhaupt greifen und die Explosion von Mieten stoppen“.

Sein Vermieter hat inzwischen reagiert. Er habe im Zuge der Wiedervermietung die Wohnung für 7.000 Euro saniert und damit die Qualität erhöht. „So geht es natürlich nicht“, sagt Rechtsberater Thomas Saak. „Der Mann macht ja einen Zuschlag für die Sanierung als Modernisierung geltend und will zusätzlich wegen der höheren Qualität eine Miete über dem Mietspiegelwert. Damit bringt er ein und dieselbe Maßnahme doppelt in Anschlag“. Er ist sich sicher, dass Kolja Walters Miete sinken wird – Dank Mietpreisbremse.

**Wanted
Gesucht!**

Wir suchen Unterstützung für die Geschäftsstelle in Bünde. Bei der Stelle geht es um leichte Büroarbeiten im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung von acht Stunden pro Woche, verteilt auf drei Tage. Außerdem suchen wir eine freie Mitarbeiterin oder einen freien Mitarbeiter, für die Unterstützung der Mitglieder bei Wohnungsübergaben in Lippstadt und Ahlen. Die Einsätze vergüten wir pauschal zuzüglich der Fahrtkosten. Bei dieser Tätigkeit ist Flexibilität, Mobilität und auch ein eigenes Fahrzeug gefragt. Über Bewerbungen freut sich die Geschäftsstelle in Bielefeld zu Händen Herrn Brodda.





Für alle ein Vorteil

Der Mieterbund OWL kooperiert jetzt auch mit dem Kreis Warendorf, um sozial schwachen Mietern zu ihrem Recht zu verhelfen.

Mit der Stadt Bielefeld und dem Kreis Gütersloh arbeitet der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe bereits zusammen. Jetzt konnte Geschäftsführer Ralf Brodda mit seinen Kollegen vom Mieterverein Münster auch den Kreis Warendorf von einer Kooperation überzeugen. Davon profitieren im Vereinsgebiet des Mieterbundes OWL in Ahlen Bezieher von Arbeitslosengeld II, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grund-sicherung im Alter und Bezieher von Geld nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Sie können seit August bei mietrechtlichen Problemen einen Antrag beim Kreis Warendorf stellen und – bei einem positiven Bescheid – zahlt der Kreis ein Jahr lang den Mitgliedsbeitrag im Mieterbund OWL. Der berät, übernimmt den Schriftwechsel mit Vermietern und prüft, ob Nebenkostenabrechnungen richtig oder Mieterhöhungen gerechtfertigt sind.

Davon haben alle Beteiligten etwas: Zu allererst natürlich die Mieterinnen und Mieter, die professionelle Unterstützung bekommen. Dann die Kreise und die kreisfreie Stadt Bielefeld. Denn sie zahlen für Bezieher dieser staatlichen Transferleistungen die

Kosten der Unterkunft. Wenn sich herausstellt, dass Abrechnungen zu hoch sind oder eine Mieterhöhung nicht begründet ist, müssen sie weniger Geld ausgeben. Und natürlich profitiert von solchen Kooperationen auch der Mieterbund OWL, der neue Mitglieder gewinnt.

Die erste Kooperation dieser Art hat der Mieterbund OWL mit der Stadt Bielefeld bereits vor drei Jahren geschlossen. Daraus gingen rund 250 Mitgliedschaften hervor. Ein Jahr später folgte eine entsprechende Vereinbarung mit dem Kreis Gütersloh. Inzwischen sind fast 100 Bezieher von Transferleistungen Mitglied im Mieterbund OWL. Im Frühjahr ergab eine Auswertung für die Kooperationsmitglieder im Kreis Gütersloh, dass bei den abgeschlossenen Fällen effektiv, soweit sich die Beratungsergebnisse in Zahlen fassen lassen, etwa 6.500 Euro gespart wurden. „Die reale Ersparnis für die Mieter und damit teilweise auch für die Staatskasse ist deutlich höher“, sagt Geschäftsführer Brodda. „Außerdem lassen sich natürlich nicht alle Beratungen in Geldbeträge fassen“.

Neue Rechtsberaterin



Unsere Geschäftsstelle in Gütersloh hat endlich wieder eine eigene Rechtsberaterin: Svenja Garbe wird die Stelle ab Mitte September über-

nehmen. Die 31 Jahre junge Juristin hat sich schon im Studium besonders für das Mietrecht interessiert. „Ich finde spannend, wie Gerichte mit ihrer Rechtsprechung das Mietrecht prägen“, erklärt Svenja Garbe. Außerdem habe sie die Stelle beim

Mieterbund gereizt, weil sie sich hier für Menschen einsetzen könne. „Bei mietrechtlichen Problemen brauchen die meisten Hilfe, sonst sind sie der Gegenseite schutzlos ausgeliefert“, sagt sie. Die halbe Stelle in Gütersloh war mehrere Monate unbesetzt. In dieser Zeit haben vor allem Kollegen aus anderen Geschäftsstellen die Beratung sichergestellt. „Nach einer schwierigen Zeit gehen wir jetzt davon aus, dass wir mit Svenja Garbe eine langfristige Lösung gefunden haben“, freut sich Geschäftsführer Ralf Brodda.

Der Mieterbund OWL: Ganz in Ihrer Nähe

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.

Marktstr. 5 • 33602 Bielefeld
Tel. 0521 • 56055-0
Fax 0521 • 56055-11
Hotline 0521 • 60023
verein@mieterbund-owl.de

Alte Torgasse 9 • 33098 Paderborn
Tel. 05251 • 296721
Fax 05251 • 296794
paderborn@mieterbund-owl.de

Königstr. 38 • 33330 Gütersloh
Tel. 05241 • 14096
Fax 05241 • 20245
guetersloh@mieterbund-owl.de

Brüderstr. 25 • 59555 Lippstadt
Tel. 02941 • 5633
Fax 02941 • 59509
lippstadt@mieterbund-owl.de

Marktplatz 3 • 32756 Detmold
Tel. 05231 • 39699
Fax 05231 • 38489
detmold@mieterbund-owl.de

Bahnhofstr. 6 • 32545 Bad Oeynhausen
Tel. 05731 • 27088
Fax 05731 • 27937
badoeynhausen@mieterbund-owl.de

Lange Str. 36-38 • 32105 Bad Salzuflen
Tel./Fax 05222 • 16579
badsalzuflen@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B • 32257 Bünde
Tel./Fax 05223 • 188261
buende@mieterbund-owl.de

Oststraße 12 • 59227 Ahlen
Tel. 02382 • 760099-7
Fax 02382 • 760099-8
ahlen@mieterbund-owl.de

Oelde
über Ahlen (siehe oben)

Kreis Höxter
Corbiestraße 11 • 37671 Höxter
Tel. 05271 • 9669900
Fax 05271 • 9663633
hoexter@mieterbund-owl.de

Impressum

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
Redaktion: Silvia Bose, Ralf Brodda
Gestaltung: Schmidt & Pähler • www.sup-bi.de
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Dr. Marle Kopf, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz
Auflage: 19.000