OWL REGIONAL

MIETERBUND OSTWESTFALEN-LIPPE E.V.
im Deutschen Mieterbund

Mietspiegel

Eine Karte macht Ärger

Serie

Chefsache in Paderborn

Vernachlässigte Wohnungen

Vermieter „duckt sich weg“

MB OWL 4-2018.indd 1 30.07.18 09:37

Das Beste rausgeholt

Liebe Mitglieder,

der Kompromiss zum Mietspiegel und der Wohnlagenkarte in Bielefeld ist kritisch. Denn seit die Karte in der Welt ist, nutzen Vermieter das aus und erhöhen ihre Mieten.

Immerhin haben wir erreicht, dass die Wohnlagenkarte nicht Bestandteil des Mietspiegels ist. Das heißt: Diese Karte ist nicht verbindlich, sondern nur eine grobe Orientierung. Mehr nicht. Denn Wohnlagenkarten sind einfach problematisch, weil das, was gut ist, doch sehr im Auge des Betrachters liegt. Einige finden die Kindertagesstätten in ihrer Nachbarschaft laut, andere schätzen den kurzen Weg dahin. Und einige finden Biergärten, Bars und Clubs nebenan furchtbar, andere freuen sich über das urbane Flair. In Zukunft wird jedes Grundstück genau geprüft und dann beurteilt werden müssen, ob der Aufschlag für eine gute Lage gerechtfertigt ist. Dabei werden wir unseren Mitgliedern helfen.

Die Stadt Bielefeld und die Wohnungswirtschaft stehen hinter der Karte. Die Mieter in den einfachen und normalen Lagen seien jetzt vor Mieterhöhungen mit Verweis auf die gute Lage sicher. Das ist kritisch zu betrachten angesichts der Mieterinnen und Mieter, die jetzt tiefer in die Tasche greifen sollen – ohne dass sich irgendetwas an ihren Wohnungen gebessert hat. Einfach nur, weil es jetzt eine Karte gibt.

Ihre
Veronika Rosenbohm

Mieter werden im Stich gelassen

In Oerlinghausen wohnen Mieter einer Wohnanlage in der Florence-Nightingale-Straße seit Monaten in einer Baustelle, auf der aber nicht mehr gearbeitet wird. Im Mai 2017 wurden die Balkone an den Häusern und die Regenablaufrohre abgerissen. Die Balkontüren wurden verschlossen. Sie können daher nicht einmal mehr zum Lüften geöffnet werden. So haben die Mieter schon den zweiten Sommer keinen Balkon. Da auch die Heizungsanlagen marode sind, funktionierte die Heizung im letzten Winter teilweise nicht. Repariert wurde nichts und der nächste Winter rückt immer näher.

Die Vermieterin, die Firma Altro Mondo mit Sitz in Hannover, kümmert sich um nichts und reagiert auch nicht auf Beschwerden der Mieter. Telefonisch werden die Beschwerden zwar angenommen und es wird zugesagt, sie weiterzugeben. Reaktionen gibt es aber nicht. Briefe und E-Mails werden einfach nicht beantwortet. Der Hausmeisterservice ist nicht erreichbar und erbringt auch keine Leistungen mehr, obwohl die Mieter hierfür über die Betriebskostenabrechnung bezahlen.

Die Betriebskostenabrechnungen auf der anderen Seite werden nicht oder nur deutlich verspätet erstellt. So wurde die Abrechnung des Jahres 2016 erst im Frühjahr 2018 zugeschickt. Nachzahlungen können wegen der Verspätung zwar abgelehnt werden. Guthaben liegen aber so unangemessen lange beim Vermieter.

Inzwischen suchen immer mehr Mieter das Weite und ziehen aus. Der Verdacht drängt sich auf, dass das auch das Ziel der Vermieterin sein könnte.

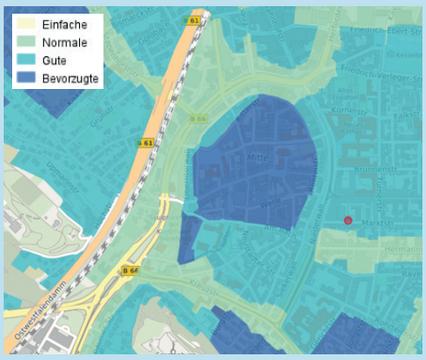
„Die Situation ist für die Mieter unerträglich. Da auch die Briefe des Mieterbundes ohne Reaktion bleiben, müssen wohl die Gerichte angerufen werden. Wir hoffen, dass nach entsprechenden Verurteilungen die notwendigen Arbeiten erledigt werden“ fasst Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL die Situation zusammen. Er ergänzt dies mit der Hoffnung, dass die Vermieterin überhaupt über die notwendigen finanziellen Mittel dafür verfügt. Eine Befürchtung, die das Agieren dieser Vermieterin verursacht ist nämlich, dass Geldmangel herrscht. Diese Befürchtung wird auch dadurch bestärkt, dass vergleichbare Probleme auch in anderen Städten in NRW, z.B. in Lemgo, vorliegen. Wir werden weiter berichten.

Eine Karte macht Ärger

Der Gutachterausschuss, der in erster Linie für die Bewertung von Grundstücken bei Verkauf von Immobilien zuständig ist, hat für Bielefeld erstmals eine Wohnlagenkarte veröffentlicht. Sie darf nach Mietspiegel als Orientierungshilfe bei der Bewertung der Lage in Mieterhöhungen genutzt werden. Vermieter nutzen das aus.

"Etliche Vermieter und vor allem börsennotierte Wohnungsunternehmen haben aufgrund der Lagenkarte von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Aufschläge zu verlangen", bestätigt Norbert Metzger vom Wohnungsamt. Darunter ist auch wieder einmal die LEG (s. Mieterzeitung 3/18). 0,48 Euro pro Quadratmeter Aufschlag kostet die gute Lage.

Das Gremium, das den Mietspiegel erarbeitet, hatte lange darüber diskutiert, ob denn so eine Wohnlagenkarte



als Teil des Mietspiegels veröffentlicht werden soll. „Ich war dagegen, denn eine Kartierung ist immer problematisch“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. Er konnte sich mit seiner Position zwar nicht vollständig durchsetzen, aber er hat erreicht, dass die Wohnlagenkarte ausdrücklich nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels ist. Übrigens hätte es noch schlimmer kommen können: Ein erster Entwurf des Gutachterausschusses wurde nach Hinweisen insbesondere auch aus dem Mietspiegelgremium entschärft. Darin waren die Bereiche mit guter Wohnlage noch größer.

Gute Wohnungspolitik gefragt

Die Delegierten des Mieterbundes OWL haben auf ihrer Versammlung im November 2017 elf Forderungen für eine bessere Wohnungspolitik aufgestellt. Darin fordern sie unter anderem, dass Wohnungspolitik Chefsache sein muss, dass alle Kommunen ein schlüssiges Konzept für die Kosten der Unterkunft von Beziehern staatlicher Transferleistungen brauchen und eine Quote von 30 Prozent öffentlich geforderten Wohnungsbau bei allen Wohnungsbauvorhaben (alle Forderungen s. Mieterzeitung 3/2018). Diese wurden allen Bürgermeistern und Landräten sowie allen Gemeinde- und Kreisratsfraktionen im Einzugsgebiet des Mieterbundes OWL mit Bitte um Stellungnahme vorgelegt. In unserer Miniserie lesen Sie in der Mieterzeitung, wie die Kommunalpolitik zu unseren Forderungen steht.

Chefsache in Paderborn

Der Bürgermeister, die Fraktion der SPD und FDP sowie die Linksfraktion offene Liste bekennen gegenüber dem Mieterbund Farbe. Andere Fraktionen schweigen.

Wohnungspolitik „als Querschnittsaufgabe, die verschiedene Dezernate und Ämter in meinem Haus betrifft, ist für mich persönlich und die Verwaltungsspitze eindeutig Chefsache“, schreibt Bürgermeister Michael Dreier (CDU) dem Mieterbund OWL. Die Stadt habe „Wohnungspolitische Ziele für die Stadt Paderborn“ erarbeitet, die in den politischen Gremien beraten, jährlich überprüft und fortgeschrieben werden.

Die meisten Forderungen des Mieterbundes OWL habe die Stadt schon im Blick: Ein für die Konversion zuständiges Team werde personell aufgestockt, die 30 Prozent-Quote für den geförderten Wohnungsbau und auch der Aufbau einer kommunalen Wohnungsgesellschaft sei beschlossen und nachdem durch Neubau Baulücken geschlossen seien, werde die Stadt neues Bauland erschließen, um zu verhindern, dass die Grundstückpreise weiter steigen. „Ein wichtiger Schritt für die Wohnungssituation ist die Höherstufung Paderborns bei der Wohnungsbauförderung“, sagt der Bürgermeister. In der Stadt gilt jetzt eine höhere Mietobergrenze im öffentlich geförderten Wohnungsbau, der dadurch attraktiver werde.

Die SPD-Fraktion und die Linksfraktion stimmen den Forderungen des Mieterbundes ausdrücklich zu und verweisen darauf, dass ihre Fraktionen gemeinsam mit anderen nach dem Bruch der schwarz-gelben Koalition im Stadtrat sowohl die 30 Prozent-Quote für geförderten Wohnungsbau als auch die kommunale Wohnungsgesellschaft auf den Weg bringen konnten.

Auf diese Maßnahmen nimmt auch die FDP in ihrem Schreiben an den Mieterbund OWL Bezug und sieht erste Schritte ergriffen, „um die Situation auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu entschärfen“, spricht aber weitere Schritte nicht an.

Die Fraktionen von CDU, Bündnis90/Die Grünen, die Liberal-Konservative Reformer, Freie Wähler und Für Paderborn haben leider keine Stellung zu den Forderungen des Mieterbundes bezogen.

Zwei neue Mietspiegel in OWL

Zum ersten Juli 2018 sind in Beckum und Löhne neue Mietspiegel veröffentlicht worden.

In Löhne war erstmals auch der Mieterbund OWL neben dem Mieterverein Herford an der Erarbeitung beteiligt. Die Preissteigerungen sind moderat. Da der Mietspiegel in einigen Punkten und auch bezüglich der Datenerfassung verändert wurde, ist ein Vergleich aber nicht ohne Weiteres möglich.

In Beckum wurden die Werte in Anlehnung an die Entwicklung des Preisindexes fortgeschrieben, wobei aber die Entwicklung am Wohnungsmarkt mitberücksichtigt wurde. So stiegen die Tabellenwerte bis zum Baujahr 1980 um 3% und ab dem Baujahr 1981 um 4%. Auch diese Steigerungen sind moderat.

Mietspiegel Beckum · Ortsübliche Kaltmieten ohne Betriebskosten in Euro/m²:

Baujahr	Mietspanne	
	von	bis
bis 1948	4,14 Euro	5,00 Euro
ab 1949 bis 1960	4,72 Euro	5,64 Euro
ab 1961 bis 1970	4,57 Euro	5,46 Euro
ab 1971 bis 1980	4,61 Euro	5,78 Euro
ab 1981 bis 1990	5,07 Euro	6,00 Euro
ab 1991 bis 2000	5,10 Euro	6,34 Euro
ab 2001 bis 2010	5,49 Euro	6,71 Euro
ab 2011	6,50 Euro	7,50 Euro

Mietspiegel Löhne · Ortsübliche Kaltmieten ohne Betriebskosten in Euro/m²:

Baujahr	Größe	Mittelwert	Preisspanne	
			von	bis
bis 1960	bis 60 m²	5,20 Euro	4,15 Euro	6,25 Euro
	61 - 80m²	4,98 Euro	4,15 Euro	6,10 Euro
	ab 81 m²	4,94 Euro	3,80 Euro	6,00 Euro
1961 - 1980	bis 60 m²	5,30 Euro	4,10 Euro	6,20 Euro
	61 - 80m²	5,00 Euro	3,85 Euro	6,15 Euro
	ab 81 m²	5,04 Euro	3,90 Euro	6,25 Euro
1981 - 2000	bis 60 m²	5,44 Euro	4,35 Euro	6,75 Euro
	61 - 80m²	5,53 Euro	4,15 Euro	6,60 Euro
	ab 81 m²	5,34 Euro	4,25 Euro	6,65 Euro
2001 - 2010	bis 60 m²	6,26 Euro	5,10 Euro	7,20 Euro
	61 - 80m²	6,20 Euro	5,35 Euro	7,05 Euro
	ab 81 m²	5,59 Euro	4,65 Euro	6,85 Euro
ab 2011		6,31 Euro	4,75 Euro	7,60 Euro

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. 05222 · 16579
Fax 05222 · 363580
badsalzuflen@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B · 32257 Bünde
Tel. 05223 · 188261
Fax 05223 · 9851970
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
Titelfoto: Fotolia
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Dr. Marle Kopf, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz
Auflage: 19.000