OWL REGIONAL

MIETERBUND OSTWESTFALEN-LIPPE E.V.
im Deutschen Mieterbund

# Wohnungspolitik

Ländliche Strukturen stärken

# Vonovia

Extreme Mieterhöhungen

# Verein

Neue Rechtsberaterin im Team

MB OWL 5-2018.indd 1 20.09.18 08:47

## Umlage senken!

*Liebe Mitglieder,*

*wer wissen will, wie ungerecht die Gesetze für Mieterinnen und Mieter sind, muss nur die Mieter von Vonovia fragen (s. nächste Seite). Weil Vermieter jährlich elf Prozent der Modernisierungskosten auf ihre Mieter umlegen können, steigt die Miete um bis zu 45 Prozent. Das ist ungerecht, weil die Kosten allein die Mieter tragen und die Mieten in die Höhe schießen. Ein Riesenreibach allein für Vermieter, deren Eigentum auch noch an Wert gewinnt.*

*Selbst der Bundesregierung ist zumindest etwas davon klar. Sie werkelt seit einer gefühlten Ewigkeit am entsprechenden Gesetz und will die Modernisierungsumlage von elf auf 8 Prozent senken. Allerdings nur in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die die Bundesländer per Verordnung ausweisen. Das reicht nicht! Gerade in NRW nicht. Denn hier hat die Landesregierung angekündigt, mieterfreundliche Verordnungen für die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse abzuschaffen. Dann könnten Vermieter in ganz NRW und damit auch in Ostwestfalen-Lippe weiterhin elf Prozent der Kosten abwälzen. Eine Katastrophe für die Mieter.*

*Eine sozial gerechte Kostenverteilung sieht anders aus: Die Modernisierungsumlage muss auf vier Prozent sinken. Die Härtefallregel muss so geändert werden, dass sie auch wirklich immer greift, wenn Mieter die erhöhte Miete nicht zahlen können. Und es muss endlich in engen Grenzen geregelt werden, was wirklich Modernisierung ist, sodass keine Reparaturen mehr in den Kosten versteckt werden können. Dafür machen wir uns stark!*

*Ihre*
*Veronika Rosenbohm*

# Bauernhaus sucht Mieter

### Kleine Gemeinden auf dem Lande stehen vor großen wohnungspolitischen Herausforderungen, die sich deutlich von denen der Städte unterscheiden.

„Ich hoffe, dass meine Ausführungen nicht zu ernüchternd waren“, endet der Bürgermeister der Gemeinde Wangelnstedt, Marcel Lohmann (Wählergemeinschaft Wangelnstedt), sein Schreiben an den Mieterbund Ostwestfalen-Lippe (OWL). Der hatte die Bürgermeister und Fraktionen gebeten, Stellung zu seinen mietpolitischen Forderungen zu beziehen. Die Antworten stellt die Mieterzeitung in einer Serie vor. Lohmann macht unverblümt deutlich, dass die mietpolitischen Forderungen zum Beispiel nach mehr bezahlbarem Wohnraum, nach öffentlich gefördertem Wohnungsbau oder Quoten für eben solchen mit der Realität in Wangelnstedt kaum etwas zu tun haben.

In der 620-Seelen-Gemeinde im niedersächsischem Landkreis Holzminden, der zum Vereinsgebiet des Mieterbundes OWL gehört, gibt es keine Wohnungsnot. Im Gegenteil. Und das ist das Problem. Durch den demografischen Wandel und weil schon viele Wangelnstedter abgewandert sind, stehen viele alte Bauernhäuser leer. Hier sind nur wenige Häuser und Wohnungen vermietet. Einen Mietspiegel braucht die Gemeinde nicht, versichert der Bürgermeister. Denn Wohnungseigentümer „unterbieten sich in der Höhe ihrer Mieten, um überhaupt Mieter zu finden und den Leerstand zu beseitigen“.

Die Gemeinde hält bereits seit zwanzig Jahren ein teilerschlossenes Baugebiet vor, kann die Grundstücke aber nicht veräußern. „Da niemand aufs Land ziehen möchte“, stellt Lohmann in seinem Brief klar. „Es bestehen sogar Überlegungen, die Bauplätze zu verschenken, um überhaupt zukünftige Einwohner zu gewinnen“. Wangelnstedt habe sogar schon zwei leerstehende Häuser abgerissen; ein weiteres soll bald folgen. „Aus unserer Sicht benötigen die kleinen Kommunen eher finanzielle Hilfe von Bund und Land, um diesen Rückbau zu fördern“.

Mit ähnlichen Problemen kämpft auch Ottenstein im Landkreis. „Seit 2015 verschenken wir an junge Leute bis 40 Jahre mit Kindern Bauland zur Größenordnung von rund 700 Quadratmetern“, schreibt Bürgermeister Manfred Weiner (CDU). Außerdem bietet die Gemeinde eine „Gebäudebörse“, die über zum Kauf oder zur Miete stehende Häuser und Wohnungen informiert, und überlegt auch, wie sie den Kauf von „Gebrauchtimmobilien“ zusätzlich zum Baukindergeld des Bundes auch kommunal fördern kann.

Ottenstein, Wangelstedt und natürlich auch viele kleine Gemeinden in Nordrhein-Westfalen ringen um jeden Einwohner – mit viel Herzblut und auch kreativen Konzepten. Das allein dürfte vielerorts nicht ausreichen. Deshalb forderte der Mieterbund NRW zuletzt im Juli vom Land mehr Geld gezielt für Infrastruktur auf dem Lande.

# Rausholen, was rauszuholen ist

**In Bielefeld modernisiert der Konzern Vonovia Wohnungen. Die darauf folgenden extremen Mieterhöhungen können die Mieter kaum noch bezahlen. Aber es gibt Chancen, das Schlimmste abzuwenden.**

„Diese Preistreiberei muss ein Ende haben. Wohnraum muss doch bezahlbar bleiben“, schimpft Alois Berger* über seinen Vermieter, den Wohnungskonzern Vonovia. Der Mieter soll nach einer Modernisierung 35 Prozent mehr Miete für seine Wohnung in Bielefeld-Sennestadt zahlen. Statt 355 jetzt 481 Euro. „Hier sind alle verärgert“, beschreibt Alois Berger die Stimmung der Mieter in seinem und drei Nachbarhäusern im Naheweg. „Bei 50 oder 60 Euro hätte keiner was gesagt, aber so! Das ist ein Riesenhammer“.

Nicht nur in Sennestadt, sondern auch in den Stadtteilen Schildesche und Sieker modernisiert Vonovia, die mit über 350.000 eigenen und für Dritte verwaltete Wohnungen der größte private Vermieter in Deutschland ist. Immerhin, in Sieker ist die Erhöhung auf 0,42 Euro pro Quadratmeter gedeckelt, weil die Hochhäuser öffentlich gefördert sind. Die Mieten werden nach der Maßnahme bei etwa 5,30 Euro pro Quadratmeter liegen. Aber in Schildesche sollen die Mieter richtig viel mehr zahlen. Dort liegen die geplanten Erhöhungen zwischen 160 und 180 Euro. Das ist ein Plus von 45 bis 48 Prozent.

Im Juli vergangenen Jahres hatte Vonovia die Modernisierung bei den Mietern in Sennestadt in einem zehnseitigen Schreiben angekündigt - unterteilt nach energetischer Sanierung und Instandsetzung. Alois Berger fand das erst einmal gut, weil der Wohnungskonzern lange nichts in sein Haus investiert hatte. Die Wärmedämmung von Außenwänden und Dach oder auch wärmegedämmte Fenster in den Wohnungen und im Treppenhaus seien ja überfällig gewesen.

Wohl die Vorfreude auf eine modernisierte Wohnung, aber vor allem zehn schwer verständliche und daher abschreckende Briefseiten führten dazu, dass Alois Berger die Ankündigung von Vonovia nicht gründlich las und ihm auf Seite 3 ein Absatz über den Härtewiderspruch entging. Diesen Widerspruch können Mieter einlegen, wenn die Miete durch die Sanierung unzumutbar hoch wird. Bei Alois Berger hätte das durchaus der Fall sein können. Nur, jetzt ist die Frist verstrichen und der Mieter hat keine Möglichkeit mehr, soziale Härten geltend zu machen. Mieter von Vonovia-Wohnungen in Schildesche, die auch Mitglieder im Mieterbund Ostwestfalen (OWL) sind, haben dagegen rechtzeitig den Härteeinwand erhoben, so dass sie Chancen haben, zumindest einen Teil der Mieterhöhung abzuwenden.

**Vonovia-Haus in Bielefeld-Sieker**

Heute weiß Alois Berger, er hätte sofort einen Termin beim Mieterbund Ostwestfalen machen sollen als er den Brief von Vonovia bekam. Aber er weiß sein Anliegen jetzt in guten Händen und das beruhigt ungemein. „Es gibt ja noch eine Chance“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer beim Mieterbund OWL. „Wir prüfen jetzt genau, ob Vonovia Fehler bei der Mieterhöhung gemacht hat oder, ob der Konzern bestimmte Arbeiten als Instandsetzung herausgerechnet hat“. Vermieter dürfen nämlich allein die Modernisierungskosten (elf Prozent jährlich) auf die Mieten umlegen – und nicht Kosten für Instandsetzungen.

Mieter sollten daher vor Beginn der Arbeiten eine Art Bestandsaufnahme machen, die unter anderem mit Fotos zeigt, in welchem schlechten Zustand beispielsweise die Fenster, das Dach oder die Fassade sind. Auch Zeugen sind von Vorteil. Die sollten aber unabhängig sein und nichts mit dem Mietverhältnis zu tun haben. Mit der Bestandsaufnahme und den Zeugenaussagen lässt sich später nachgewiesen, dass bestimmte Maßnahmen keine Modernisierung, sondern eine Instandsetzung waren. (siehe auch Editorial)

# Eine Neue im Team

Jana Haubrock berät Mitglieder in Bielefeld und Gütersloh. Der Volljuristin geht es um mehr als Rechtsberatung.

„Es geht ja nicht nur um die rechtlichen Fragen“, erklärt Jana Haubrock ihre Arbeit als Rechtsberaterin beim Mieterbund Ostwestfalen-Lippe (OWL) und Umgebung. „Es geht auch darum, unseren Mitgliedern im Gespräch ein wenig Hoffnung zu geben, so dass sie nach der Beratung ermutigt und beruhigt nach Hause gehen“. Das sei vor allem wichtig für Mitglieder, die unter den oft lange währenden Konflikten mit ihren Vermietern leiden.

Die Bielefelderin kam Ende vergangenen Jahres zum Mieterbund OWL. Da hatte sie gerade erst ihr Studium und das Referendariat abgeschlossen. Im Studium an der Universität Bielefeld spielte das Mietrecht keine große Rolle, im Referendariat aber schon. „Denn Mietrecht ist ja in der Praxis für viele Menschen sehr wichtig. Ich habe dieses Fachgebiet kennengelernt und dann gleich sehr gern gemacht“, sagt sie. Daher war es ein glücklicher Zufall, dass der Mieterbund gerade eine Rechtsberaterin suchte.

Jana Haubrock berät Mitglieder in Gütersloh und Bielefeld; sie hat aber auch schon die Paderborner Geschäftsstelle kennengelernt. „Ich hätte vorher nicht gedacht, dass sich die Arbeit zwischen den Geschäftsstellen unterscheidet“. In Bielefeld habe sie viel mit Modernisierungserhöhungen zu tun, weil es hier große Wohnungsunternehmen wie die Vonovia gibt. In Gütersloh und Paderborn ist das kaum ein Thema.

Für die junge, engagierte Juristin ist es natürlich eine Herausforderung, „in der doch relativ kurzen Beratungszeit die Lösung zu finden, die dem Mitglied auch weiter hilft“. Ihr macht die Arbeit auch Spaß, weil sie die Erfolge ganz direkt mitbekommt. Zum Beispiel wenn ein Mitglied weniger Betriebskosten zahlen muss als in der Abrechnung vorgesehen war oder wenn sie eine Mieterhöhung verhindern kann. „Das bringt den Mitgliedern richtig was und dann freue ich mich, dass ich dazu beitragen konnte“, sagt Jana Haubrock und fügt hinzu: „Das ist mir ein großer Ansporn“.

## 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