

LEG

Nächste Runde als Preistreiber



Politik

Wohnungspolitik ist Chefsache

Trauer

Ein Streiter für Mieterrechte ist tot

Wir bleiben am Ball

Liebe Mitglieder,

mein Vorgänger im Amt des Vorsitzenden ist gestorben. Er war ein Kämpfer für die Rechte der Mieter. An ihm nehmen wir uns ein Beispiel und werden uns weiter mit voller Kraft für Mieterinnen und Mieter einsetzen.

Ganz konkret tun wir dies mit der Umsetzung des Beschlusses der Delegiertenversammlung, den Sie in dieser Ausgabe im vollen Wortlaut nachlesen können. Er wurde den Mandatsträgern im gesamten Vereinsgebiet zuge-

schickt und soll sie aufrütteln. Denn immer wieder müssen wir feststellen, dass die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen noch nicht in den Köpfen der Ent-

scheidungsträger angekommen ist. Es gab auch schon einige Reaktionen. Sie dürfen darauf gespannt sein, wir werden sie Ihnen in den nächsten Ausgaben zur Kenntnis bringen.

Dass der Kampf notwendiger ist denn je, zeigen die steigenden Mieten in Paderborn genauso wie die erneute Mieterhöhungswelle seitens der LEG. Nur weil über viele Jahre hinweg versäumt wurde in den Bau bezahlbarer Wohnungen zu investieren, sind solche aggressiven Preistreibereien möglich. Nur deswegen steigen die Mieten in den Städten. Und dieser Trend wird sich noch verstärken, wenn nicht kurzfristig alles unternommen wird, dem einen Riegel vorzuschieben.

Von der Bundesregierung sind kleine Schritte z.B. im Bereich Mietpreisbremse und Modernisierungsmieterhöhung in Aussicht gestellt worden. Diese werden aber auf keinen Fall ausreichen, um die Probleme auch nur annähernd zu lösen.

„Wir werden am Ball bleiben“.

Ihre

Veronika Rosenbohm

Die LEG überzieht Mieter mit Mieterhöhungen und zeigt sich wieder einmal als Preistreiber

Auch nach Erscheinen des Mietspiegels 2018 zeigt sich die LEG als Preistreiber am Bielefelder Wohnungsmarkt. Forderungen sind häufig überzogen und müssen daher dringend geprüft werden. Die derzeit von der LEG an ihre Mieter verschickten Mieterhöhungsverlangen liegen größtenteils deutlich über den angemessenen Werten. Bevor Erhöhungsverlangen akzeptiert und unterschrieben werden, ist unbedingt eine Beratung notwendig. Der neueste Coup der LEG sind daneben so genannte Preisgarantien.

Seit Jahren fordert die LEG in ihren Mieterhöhungsverlangen immer wieder den Oberwert der Preisspanne des Mietspiegels. In den meisten Fällen ist dies aber nicht angemessen. Gutachter und Gerichte gehen grundsätzlich vom Mittelwert der Preisspanne aus. Nur wenn die Wohnung über besondere Vorteile verfügt, darf von diesem Mittelwert nach oben abgewichen werden. Abweichungen vom Mittelwert müssen vom Vermieter begründet werden. Begründungen legt die LEG aber grundsätzlich nicht vor. In diesem Jahr fordert die LEG für Wohnungen, die in durchschnittlichen Wohnlagen liegen auch noch einen Zuschlag von 0,48 Euro für eine angeblich gute Wohnlage. Auch das ist unzulässig. Es muss in jedem Einzelfall unbedingt geprüft werden, ob die Wohnung nach den Erläuterungen des Mietspiegels tatsächlich in einer guten Lage liegt.

Da es sich bei den Wohnungen der LEG regelmäßig um Altbauten handelt, die über keinen besonders guten Standard verfügen und da deren Erhaltungszustand häufig relativ schlecht ist, sind Abweichungen vom Mittelwert der Preisspanne nach oben nur selten zulässig.

Seit neuestem bietet die LEG ihren Mietern in Bielefeld, aber auch in anderen Städten, so genannte „Miet-

preisgarantien“ an. Für 10,00 Euro monatlich will die LEG dabei zwei Jahre lang auf Mieterhöhungen verzichten. Bevor das akzeptiert und unterschrieben wird ist unbedingt Beratung notwendig.

Obwohl die Mieterhöhung um 10,00 Euro auf den ersten Blick niedrig erscheint, liegen die geforderten Preise häufig über dem, was bei einer ordnungsgemäßen Mieterhöhung möglich wäre. Es zeigt sich, dass die Mietpreisgarantie insbesondere in Fällen angeboten wird, in denen die LEG auf regulärem Wege gar keine Mieterhöhung verlangen könnte. Das kann dann der Fall sein, wenn der Mieter ohnehin schon eine Miete oberhalb der für seine Wohnung angemessenen Miete bezahlt oder wenn wegen der Kappungsgrenze (die Miete darf innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 beziehungsweise um 20 Prozent steigen) keine Erhöhung möglich ist. Zu bedenken ist auch, dass eine Preisgarantie für lediglich zwei Jahre häufig keinen Vorteil für den Mieter bringt. Mietspiegel werden in der Regel nur alle zwei Jahre neu erstellt. In den meisten Fällen werden daher ohnehin erst nach zwei Jahren wieder Mieterhöhungen möglich.

„Mieter sollten Mieterhöhungen und auch die Mietpreisgarantie nicht ungeprüft akzeptieren“, rät Ralf Brodda, „häufig können Mieterhöhungen ganz verhindert oder doch zumindest auf einen geringeren Betrag reduziert werden. Jede überzogene Mieterhöhung, die heute akzeptiert wird, führt im nächsten Mietspiegel zu insgesamt höheren Mieten. Das muss verhindert werden.“, so Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. „Es ist nicht akzeptabel, dass die LEG die schwierige Situation am Wohnungsmarkt dazu ausnutzt, die Mietpreise regelrecht explodieren zu lassen“ ergänzt Veronika Rosenbohm, die Vorsitzende des Vereins.

Wohnungspolitik muss in allen Rat- und Kreishäusern Chefsache sein

Die Delegierten des Mieterbundes OWL haben auf ihrer Versammlung im November 2017 (wir berichteten) elf Forderungen für eine bessere Wohnungspolitik aufgestellt. Diese wurden allen Bürgermeistern und Landräten sowie allen Gemeinde- und Kreisratsfraktionen im Einzugsgebiet des Mieterbundes OWL mit Bitte um Stellungnahme vorgelegt. Heute beginnt die Miniserie hierzu mit dem Beschluss. In den kommenden Ausgaben werden die Reaktionen beziehungsweise Ergebnisse an dieser Stelle veröffentlicht.

Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. fordert:

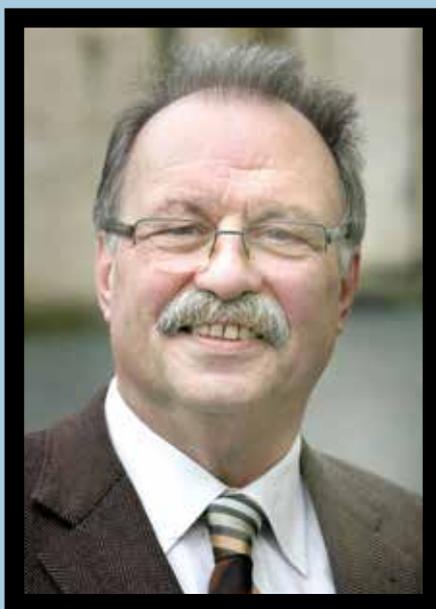
1. Wohnungspolitik muss in allen Rat- und Kreishäusern Chefsache sein
2. Die Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Kosten der Unterkunft von Hilfeempfängern in allen Kommunen
3. Die massive Ausweitung des Baus öffentlich geförderter Wohnungen
4. Eine Quote von mindestens 30% öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei allen Wohnungsbauvorhaben
5. Kommunale Wohnungsunternehmen für alle Städte
6. Die Umsetzung des Wohnungsaufsichtsgesetzes NRW mit ausreichendem Personal in den zuständigen Ämtern und aktiven Kontrollen auf Missstände
7. Die Erstellung von Mietspiegeln in allen Kommunen
8. Erhalt, Schärfung und konsequente Umsetzung der für den Mieterschutz vorhandenen Schutznormen auf allen politischen Ebenen
9. Eine aktive Bodenpolitik in den Kommunen, das heißt Suche nach Baulücken, Schaffung von Baurecht und Beschaffung und Veräußerung von preiswerten Grundstücken für preiswerten Wohnungsbau
10. Konsequente Nutzung der durch den Abzug der Briten freiwerdenden Flächen und Immobilien zur Umsetzung attraktiven und bezahlbaren Wohnens in urbanen Quartieren
11. Angemessene finanzielle Ausstattung und tatkräftige Unterstützung der Kommunen für die Umsetzung dieser Aufgaben durch Bund und Land

Trauer um Wolfgang Spanier

Wolfgang Spanier war sieben Jahre Vorsitzender des Mieterbundes OWL. Im April ist er nach langer schwerer Krankheit im Alter von 75 Jahren verstorben.

Er war ein engagierter Streiter für die einfachen Menschen und hat sich mit ganzem Herzen für ihre Rechte eingesetzt.

Im Verein aber auch im Deutschen Bundestag, dem er 15 Jahre angehörte, hat er sich mit großer Fachkenntnis und Vehemenz für die Interessen der Mieter engagiert. „Wenn ihm ein Thema wichtig war, ließ er nicht locker. Mit dem ihm eigenen Humor war er dabei aber nicht stur, sondern fand Wege, auch Andersdenkende zu überzeugen“, beschreibt ihn Joachim Knollmann, der viele Jahre als Geschäftsführer gemeinsam mit ihm die Geschicke des Vereins lenkte. Wolfgang Spanier war in seinem Hauptberuf Schulleiter. Seine hier erworbenen Fähigkeiten waren auch bei der Lei-



tung des Mieterbundes OWL und in den Vorstandssitzungen hilfreich.

Für Wolfgang Spanier war angemessenes Wohnen ein Grundrecht. Deswegen lagen ihm die Themen bezahlbarer Wohnraum, soziale Stad-

tentwicklung und Kampf gegen Armut und Obdachlosigkeit besonders am Herzen.

Im Kuratorium „Erinnern Forschen Gedenken“ setzte er sich gegen Rechtsextremismus und Rassismus ein und auch in der Arbeiterwohlfahrt war er aktiv, denn es war ihm ein großes Anliegen, dass alle Menschen mit Respekt behandelt werden.

„Auch wenn ich nur kurz mit ihm zusammenarbeiten durfte, nachdem er mich in den Mieterbund OWL „eingestellt“ hat, bin ich froh, dass ich ihm begegnet bin. Er hat mich wirklich beeindruckt und wird mir immer in guter Erinnerung bleiben“, drückt Ralf Brodda der Geschäftsführer des Mieterbundes OWL seine Trauer aus.

Der Mieterbund OWL trauert um Wolfgang Spanier und dankt ihm für seinen Einsatz. Die Gedanken sind bei seiner Familie. Ihr wünschen wir viel Kraft, um diesen schweren Verlust zu ertragen.

Alles Neu und alles teurer

Paderborn hat einen neuen Mietspiegel. Mit völlig neuer Struktur und Internetportal.

Auch in Paderborn zeigt der Trend der Mietpreise deutlich nach oben. Auch wenn der neue Mietspiegel, der mit viel Aufwand erstellt wurde, aufgrund seiner völlig anderen Struktur nicht direkt mit dem bisherigen verglichen werden kann.

So gibt es keine Baualtersklassen mehr. Ausgangspunkt für die Mieterermittlung ist jetzt die so genannte Preislage. Sie ist im Internet auf einer Karte im Online-Mietenrechner

(www8.paderborn.de/Openlayers/Mietwertkalkulator/) zu finden oder bei der Stadtverwaltung zu erfragen.

Anhand der Wohnungsgröße und verschiedener besonders dargestellter Kriterien kann dann die Miete der eigenen Wohnung ermittelt werden.

„Wohnungen sind in Paderborn knapp und entsprechend steigen die Mieten. Es ist daher jedem Mieter zu empfehlen, sich beraten zu lassen, bevor er einer Mieterhöhung zustimmt“, kommentiert Ralf Brodda, der Geschäftsführer des Mieterbundes OWL das Zahlenwerk.

Preislagen und Wohnungsgrößen für Gebäude und Wohnungen mittlerer Art und Güte

Referenzmiete mittlerer Preislage und Wohnungsgröße 6,10 Euro/m²/Mo

Wohnungsgröße	sehr klein	klein	mittlere Größe	groß	sehr groß
	< ca. 35 m ²	ca. 36-50 m ²	ca. 51-80 m ²	ca. 81-105 m ²	> ca. 105 m ²

Zuschläge für gehobene Wohnwerte nach Wohnwerttabelle

Preislage V	oberer Eckwert	10,50	8,80	8,20	7,60	7,10
	unterer Eckwert	7,80	7,30	6,80	6,30	5,80

Abschläge für mindere Wohnwerte nach Wohnwerttabelle

Zuschläge für gehobene Wohnwerte nach Wohnwerttabelle

Preislage IV	oberer Eckwert	9,70	8,10	7,60	7,10	6,50
	unterer Eckwert	7,20	6,70	6,30	5,90	5,40

Abschläge für mindere Wohnwerte nach Wohnwerttabelle

Zuschläge für gehobene Wohnwerte nach Wohnwerttabelle

Preislage III	oberer Eckwert	8,60	7,20	6,70	6,20	5,80
	unterer Eckwert	6,30	5,90	5,50	5,10	4,70

Abschläge für mindere Wohnwerte nach Wohnwerttabelle

Zuschläge für gehobene Wohnwerte nach Wohnwerttabelle

Preislage II	oberer Eckwert	7,70	6,40	6,00	5,60	5,20
	unterer Eckwert	5,70	5,40	5,00	4,70	4,30

Abschläge für mindere Wohnwerte nach Wohnwerttabelle

Zuschläge für gehobene Wohnwerte nach Wohnwerttabelle

Preislage I	oberer Eckwert	6,90	5,80	5,40	5,00	4,60
	unterer Eckwert	5,00	4,70	4,40	4,10	3,80

Abschläge für mindere Wohnwerte nach Wohnwerttabelle

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

Erscheinungsweise: Zweimonatlich

Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Dr. Marle Kopf, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz

Auflage: 19.000