

Mieterbund Beratung in Corona-Zeiten



Foto: © fizkes / adobestock.com

Vermieterpflichten
Mängel dokumentieren

Stadtentwicklung in OWL
Ortskerne neu beleben

Wohnraum ist Chefsache

Liebe Mitglieder,

alle zentralen Punkte sollen umgesetzt sein, bilanzierte Bundesbauminister Horst Seehofer kürzlich die Wohnraumoffensive des Bundes. Die Wohnraumoffensive startete vor zweieinhalb Jahren und läuft noch bis zum Ende der Legislaturperiode, also bis ein neuer Bundestag gewählt ist. 1,5 Millionen neue Wohnungen hatte sich die Bundesregierung als Ziel gesetzt, 1,3 Millionen sind innerhalb der vergangenen zweieinhalb Jahre bislang entstanden.

Die Zwischenbilanz ist durchaus positiv. Dass mehr gebaut werden muss, darauf hat der Mieterbund bereits seit Jahren gedrängt. Doch die aktuelle Wohnraumoffensive reicht bei Weitem nicht, das wird auch in den Städten in Ostwestfalen-Lippe deutlich.

Für die soziale Wohnraumförderung reicht der Bund in dieser Legislaturperiode 5 Milliarden Euro an Finanzhilfen an die Länder weiter und hat angekündigt, die Zahlungen zwischen 2020 und 2024 mit jährlich 1 Milliarde Euro fortzusetzen. Klingt nach großen Summen, ist aber zu wenig: Immer noch fallen jeden Tag unterm Strich bundesweit 100 Wohnungen aus der Sozialbindung. Folglich muss in diesem Bereich noch mehr und schneller gebaut werden.

Die Wohnraumoffensive des Bundes ist ein Maßnahmenpaket. Entscheidend ist, was vor Ort geschieht. Es sind die Kommunen, die die Gelder über die Länder vom Bund erhalten und in sinnvolle Bauprojekte einfließen lassen müssen. Dazu braucht es in den Verwaltungen

kluge Köpfe mit guten Ideen. Bauen und Wohnen – das muss in allen Rathäusern absolute Chefsache sein.

Ihre
Veronika Rosenbohm



Verlässlich an Ihrer Seite

In Corona-Zeiten ist der Mieterbund vor allem telefonisch erreichbar. Das klappt gut.

Corona ist durchaus ein Thema in der Beratung des Mieterbundes OWL. „Aber weniger, als man vielleicht denkt“, sagt Jana Haubrock, Rechtsberaterin des Mieterbundes. Sie schätzt, dass in rund 10 Prozent ihrer Beratungen Corona-Themen auftauchen. „Da geht es dann darum, wie eine Wohnungsübergabe in Corona-Zeiten vonstatten gehen kann oder welche Möglichkeiten es gibt, eine Handwerkerreparatur in der Wohnung sicher zu machen, wenn jemand zur Risikogruppe gehört“.



Insgesamt freuten sich die Mitglieder, dass der Mieterbund in der ganzen Corona-Zeit ansprechbar war und ist, berichtet Jana Haubrock. Die Zahl der Beratungen war auch in den vergangenen Monaten hoch, auch wenn sie seitdem nur telefonisch stattfinden. „Die Themen sind die üblichen, jetzt zum Jahresanfang etwa verstärkt

Fragen zu Betriebskostenabrechnungen“, sagt sie. „Die telefonische Beratung hat den Vorteil, dass in der Regel die Unterlagen bereits vorab vorliegen und die Themen fokussierter behandelt werden können“, berichtet sie weiter, „aber der Wunsch der Mitglieder, auch mal wieder ein Gesicht zu sehen oder ein Lächeln geschenkt zu bekommen, ist groß“.

Für die Zeit nach Corona erwartet sie, dass es neben den persönlichen Beratungen im Büro verstärkt telefonische Beratungen geben wird. „Vielen war gar nicht klar, dass wir dieses Angebot machen. Und für einige ist es eine Erleichterung, weil sie nicht so mobil sind oder weil sie ein Beratungsgespräch auch mal in einer Arbeitspause führen können“, ergänzt Jana Haubrock.

Zusätzlich startet der Mieterbund OWL nun mit Videoberatungen. „Das probieren wir aus, wir wollen sehen, wie gut das funktioniert und ob es eine Nachfrage bei den Mitgliedern gibt“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. Je nach dem, wie der Versuch ausfällt, könnte es neben dem persönlichen Gespräch in der Geschäftsstelle, Telefon und Hotline künftig dauerhaft das Angebot einer Videoschleife geben.

Verstärkung gesucht

Der Mieterbund OWL sucht ab sofort eine Verwaltungskraft (m/w/d) für 26 Stunden in der Woche. Zu den Aufgaben gehört die Betreuung unserer Mitglieder, daneben sind allgemeine Bürotätigkeiten zu erledigen. Arbeitsort ist Ahlen in Westfalen.

Wir freuen uns über Bewerbungen an:
Mieterbund OWL e.V.
Herrn Ralf Brodda
Postfach 101991
33519 Bielefeld
oder per E-Mail an:
verein@mieterbund-owl.de

Mängel dokumentieren

Der Schnee ist nicht geräumt, die Rabatte ungepflegt? Wenn der Vermieter vereinbarte Leistungen nicht erbringt, sollten Mieter dieses fotografieren.

Im Februar erwischte es Ostwestfalen nicht nur eiskalt, sondern auch äußerst schneereich. Für etliche Mieter*innen hieß dies, den Schnee zu räumen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Oder eben auf den Räumdienst des Vermieters zu warten. Wohnungsgesellschaften machen das in der Regel nicht selber, sondern beauftragen Dienstleister. Manchmal kommen diese aber nicht. Ungeräumt wird der Weg zum Haus oder auf dem Bürgersteig gefährlich. Auf plattgetretenem Schnee zu laufen fühlt sich wahlweise an wie über eine Sanddüne zu wandern oder auf Eis zu schlittern.

Den Mieterbund OWL erreichten im Februar mehrere Anrufe von Mitgliedern, die darauf hinwiesen, dass vor ihrer Tür nicht geräumt wurde und die fragten, was zu tun sei. „Wir empfehlen, umgehend den Vermieter zu Informieren und die nicht-

geräumten Wege mit Foto und Datum zu dokumentieren“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. Denn auch wenn der Vermieter verpflichtet ist, zu räumen und bei einem Unfall in der Haftung sei, so sind Mieter*innen bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung so auf der sicheren Seite. „In den Unterlagen des Vermieters kann nämlich durch Rechnungen falsch belegt sein, der Dienstleister habe geräumt“, sagt Ralf Brodda. Vor Gericht zu beweisen, dass aber in Wirklichkeit gar nicht geräumt wurde, sei ohne eigene Dokumente, wie etwa ein Foto schwierig.

Gleiches gilt bei weiteren Leistungen wie Hausreinigung oder Gartenpflege. Der Mieterbund OWL empfiehlt: Den mangelhaften Zustand dokumentieren und wenn möglich Zeug*innen ausfindig machen, in der Regel werden dies die Nachbarn sein.



Und: Zeitnah den Vermieter informieren, damit der die Chance hat, das Versäumte nachzuholen. Kommt der Vermieter seinen Aufgaben nicht nach und rechnet solche nichterbrachten Leistungen auch noch über die Betriebskosten ab, kann der Mieterbund helfen, sich gegen die Forderung zu wehren. Ist der Vermieter trotzdem nicht einsichtig, bliebe noch der Weg einer Klage. „Wenn da eigene Dokumente vorliegen, sind die Chancen gut, dass der Mieter diese Kosten nicht zahlen muss“, sagt Ralf Brodda.

Neuer Mietspiegel in Paderborn

Die Stadt Paderborn hat zum 1. März einen neuen Mietspiegel vorgelegt. Angepasst an die aktuelle Marktentwicklung nach Preisindex, erhöht sich der Basiswert der Vergleichsmieten um 2,4% (siehe Grafik). Der Mietspiegel ist eine Fortschreibung des alten von 2018. Für den nächsten, dann qualifizierten, Mietspiegel ist angedacht, das Mietniveau anhand eines Fragebogens statistisch abzufragen und auszuwerten. An der Erstellung des Paderborner Mietspiegels ist der Mieterbund OWL beteiligt. Die Stadt bietet einen Mietpreiskalkulator an, mit dem die gezahlte Miete mit der des Mietpreisspiegels verglichen werden kann. Ohne ihn ist die Bewertung der Wohnung nicht möglich, da die Tabelle rechts die notwendigen Zu- und Abschläge nicht berücksichtigt. Sie ist nur grobe Orientierung.

Zu finden unter: www.paderborn.de/wohnen-soziales/bauen-wohnen/mietspreise

| Preislagen und Wohnungsgrößen für Gebäude und Wohnungen mittlerer Art und Güte | | | | | | |
|---|-------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Referenzmiete mittlerer Preislage und Wohnungsgröße 6,25 Euro/qm Monat | | | | | | |
| Wohnungsgröße | | sehr klein < ca. 35 qm | klein ca. 36-50 qm | mittlere Größe ca. 51-80 qm | groß ca. 81-105 qm | sehr groß > ca. 105 qm |
| Preislage V | Obere Mage | 10,90 | 9,10 | 8,50 | 7,90 | 7,30 |
| | Untere Mage | 7,90 | 7,40 | 6,90 | 6,40 | 5,90 |
| Preislage IV | Obere Mage | 10,10 | 8,50 | 7,90 | 7,30 | 6,80 |
| | Untere Mage | 7,30 | 6,80 | 6,10 | 6,00 | 5,50 |
| Preislage III | Obere Mage | 8,80 | 7,40 | 6,90 | 6,40 | 5,90 |
| | Untere Mage | 6,40 | 6,00 | 5,60 | 5,20 | 4,80 |
| Preislage II | Obere Mage | 7,90 | 6,60 | 6,20 | 5,80 | 5,30 |
| | Untere Mage | 5,70 | 5,40 | 5,00 | 4,70 | 4,30 |
| Preislage I | Obere Mage | 7,00 | 5,90 | 5,50 | 5,10 | 4,70 |
| | Untere Mage | 5,10 | 4,80 | 4,50 | 4,20 | 3,90 |

Zuschläge für gehobener Wohnwerte nach Wohnwerttabelle / Abschläge für mindere Wohnwerte nach Wohnwerttabelle

Vlotho



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 und Holzminden
Corbiestraße 11 · 37671 Höxter
Tel. 05271 · 9669900
Fax 05271 · 9663633
hoexter@mieterbund-owl.de

Impressum

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe
und Umgebung e.V.
Redaktion: Manfred Horn, Ralf Brodda
Gestaltung: Vera Schmidt | www.schmidt-vera.de
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Joachim
Knollmann, Hans-Georg Pütz
Auflage: 19.000

Ortskerne neu beleben

Kleinstädte in OWL erhalten eine Förderung, um Modelle für die Ortsmitten zu entwickeln

Kleinstädte liegen eigentlich im Trend, sie bieten Überschaubarkeit und einen direkten Anschluss an die Natur. Doch oft ist in den kleinen Städten nicht viel los, die Infrastruktur dünn. Als eines von vier deutschlandweiten Modellen der „Kleinstadtakademie“ erhält der Zusammenschluss der vier OWL-Städte Nieheim, Marienmünster, Schieder-Schwalenberg und Vlotho (NRW) mit Drebkau/Drojkow (Brandenburg) und der Hansestadt Seehausen (Altmark, Sachsen-Anhalt) nun eine Förderung aus dem Bundesprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“.

Mit rund 335.000 Euro sollen Lösungen für die Aktivierung von Bestandsimmobilien und Flächen in den teilweise leerstehenden Ortsmitten erarbeitet werden.

Bis 2023 sollen in einer Pilotphase Nutzungsmodelle umgesetzt werden. Dazu zählen auch Wohnmodelle. Dann würden sich in den Ortskernen Geschäfte und Wohnen wieder stärker verzahnen, Leben würde zurückkehren.

Das Vorhaben soll ein Projekt der REGIONALE 2022 werden. Die Bedarfe, Sichtweisen und Ideen der Menschen vor Ort sollen in die Projekte einfließen. An der wissenschaftlichen Begleitung ist unter anderem die Fachhochschule des Mittelstands beteiligt. „Wir haben angeboten, in den geförderten Kleinstädten in Ostwestfalen-Lippe, in denen wir als Mieterbund ja präsent sind, unsere Ideen einzubringen“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL.

Kreis Gütersloh und Mieterbund verlängern

Das Jobcenter und die Abteilung Soziales des Kreises Gütersloh setzen ihre erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Mieterbund OWL fort.

Seit 2014 können Mieter*innen, die Leistungen vom Jobcenter oder Grundsicherung erhalten, vom Mieterbund beraten werden. „Jeder Mieter muss sich, unabhängig vom Einkommen, gegen unberechtigte Vermieterforderungen wehren können“, sagt Veronika Rosenbohm, Vor-

standsvorsitzende des Mieterbund OWL. Die Vermittlung an den Mieterbund geschieht über die Mitarbeiter des Kreises Gütersloh, die das Arbeitslosengeld II oder die Sozialhilfe gewähren.

Die Kosten der Beratung zahlt der Kreis Gütersloh, indem er den Mitgliedsbeitrag beim Mieterbund für ein Jahr übernimmt. Ähnliche Kooperationen mit dem Mieterbund OWL gibt es in Bielefeld und in den Kreisen Lippe und Warendorf.