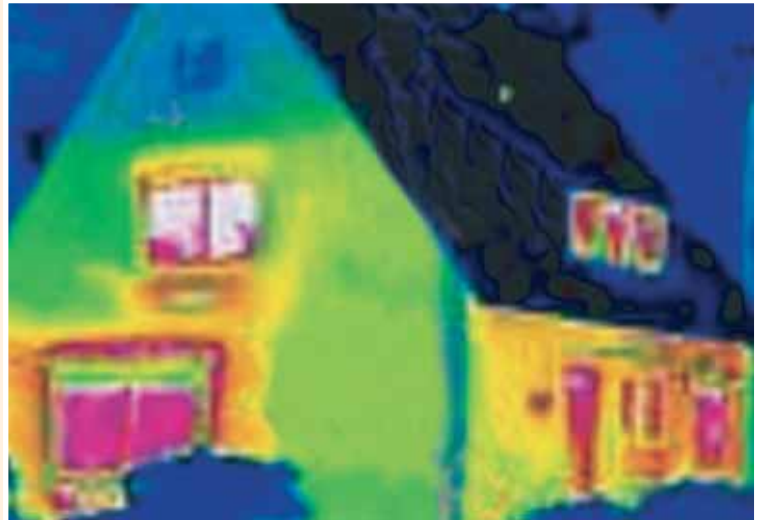


Vorbild

ENERGIEPASS KOMMT

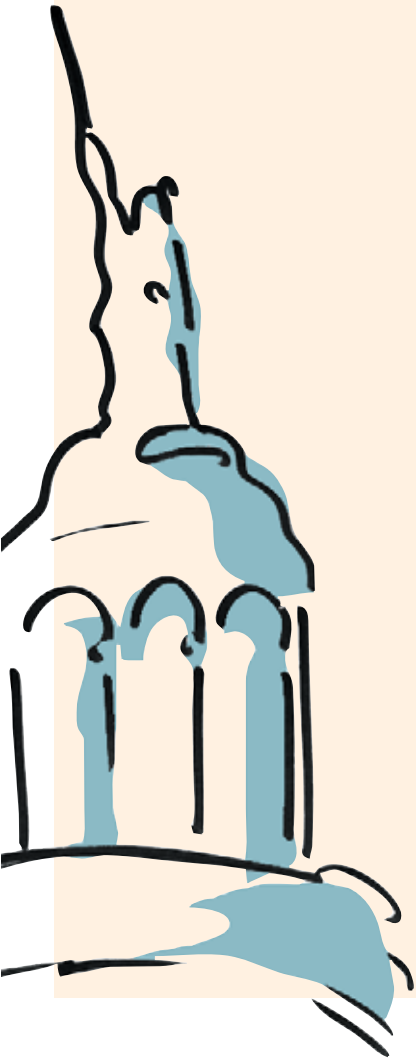


So hilft der Mieterbund

LIPPSTÄDTER GEWINNEN

Abschied

DER VEREIN TRAUERT



Keine Panik

Liebe Mitglieder,

Die Landesentwicklungsgesellschaft ist verkauft – und damit auch 7.500 Wohnungen in unserer Region. Das Land Nordrhein-Westfalen hat die LEG an Whitehall verkauft. Diesen Immobilienfonds der US-Investmentbank Goldman Sachs kannten bis dato nur Insider.



Nur Berufsoptimisten glauben, dass die Bank Bewohnerstrukturen erhalten, Mieterrechte bewahren, Bausubstanzen erhalten, notwendige Modernisierung durchführt oder auch Mieter an stadtteilbezogenen

Handlungskonzepten beteiligt. Wahrscheinlicher ist, dass Whitehall möglichst rasch hohe Renditen erreichen will. Ein Blick auf die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH zeigt, wohin die Reise geht. Hier wurden Mieten erhöht, Wohnungen verkauft und Personal entlassen.

Und die „Sozialcharta“ für die Mieter? Die gleicht einer Farce. Denn sie schreibt im wesentlichen nur gesetzliche Standards fest und verpflichtet nur zu Investitionen von 12,50 Euro pro Quadratmeter. Bei der LEG waren es bisher 25 Euro. Im Übrigen ist diese Charta lediglich Bestandteil des Kaufvertrages und entfaltet somit zwischen Vermieter und Mieter keine unmittelbare Wirkung.

Trotzdem: Mieter sollten nicht resignieren oder gar in Panik geraten, da der Erwerber in ihre bestehenden Mietverträge eintritt. Wenn der neue Eigentümer aber die Miete erhöht, Instandsetzungen unterlässt oder Mängel nicht beseitigt, sollten Mieter ihre Rechte wahrnehmen. Und noch ein Tipp: Informationen schützen, und die gibt es beim Mieterbund.

Ihr
Wolfgang Spanier

Appell für den Pass

Der Energiepass ist da. Ein Bielefelder Unternehmen geht mit dem Mieterbund vorbildlich voran.

Der Mieterbund hat es schriftlich: Die Bielefelder Wohnungsbaugesellschaft gibt ihren Mietern Energiepässe. Damit geht die BGW über gesetzliche Vorgaben hinaus. Denn der Gesetzgeber schreibt die Pässe vor; Vermieter müssen die Papiere dem Mieter aber nicht aushändigen. „Das ist ein schwerer Mangel des Gesetzes“, kritisiert Joachim Knollmann, Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen. Er lobte, dass die BGW es anders macht und die Anregungen des Mieterbundes umsetzt.

Energieausweise sind seit dem 1. Juli für alle Häuser verpflichtend, die vor 1965 gebaut wurden. Jüngere Bauten brauchen den Ausweis erst ab Januar kommenden Jahres. „Von uns bekommt jetzt jeder neue Mieter zum Mietvertrag einen Energiepass“, sagt BGW-Geschäftsführer Norbert Müller. In Zukunft sollen sogar Interessenten Daten über alle Häuser im Internet abrufen können. Bisher hat die BGW rund 1.000 Ausweise ausgestellt. Darin können die Mieter auf einer farbigen Skala von grün bis tiefrot den sogenannten Energieverbrauchskennwert 0 und 400 Kilowattstunden ablesen.

„Wir wollen den aufgeklärten Verbraucher, der sich für die Wohnung interessiert. Wir finden es selbstverständlich, dass wir unsere Kunden über den energetischen Zustand des Gebäudes informieren“, begründet Müller den Schritt des kommunalen Unternehmens. Die BGW – mit knapp 12.000 bewirtschafteten Wohnungen das größte Unternehmen der Immobilienwirtschaft in der Region – habe zudem in den vergangenen Jahren rund 150 Millionen Euro investiert, um seinen Bestand energetisch zu sanieren. „Da brauchen wir den Wettbewerb nicht zu fürchten“.

Kleiner Wermutstropfen: Die BGW stellt verbraucherorientierte Ausweise aus, die

bis zu 40 Euro kosten. Der Mieterbund favorisiert aber bedarfsorientierte Papiere. Die kosten bis zu 1.000 Euro, weil dafür jede einzelne Wohnung von Experten energetisch geprüft wird. „Wir haben uns aus Kostengründen für die günstige Variante entschieden“, sagt Norbert Müller. Er betont, dass beide Ausweise nur Richtwerte enthielten und nicht zu 100 Prozent genau seien.

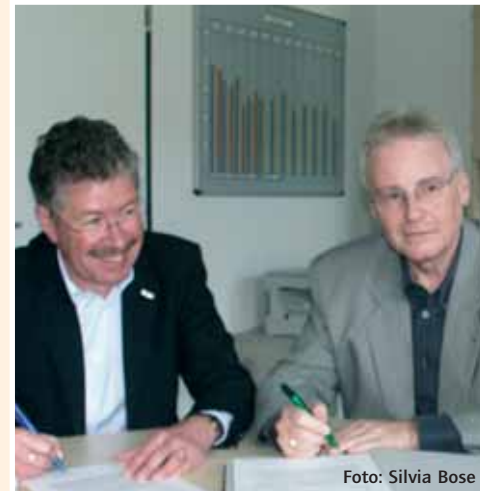


Foto: Silvia Bose

Auf einer Linie: Norbert Müller (BGW) und Joachim Knollmann besiegeln ihre Kooperation beim Energiepass.

„Im Sinne von Verbraucherschutz und Transparenz ist der Energiepass ein wichtiges Instrument, das angesichts steigender Energiekosten immer wichtiger für Mieter wird“, urteilt Knollmann. Mieter sollten einschätzen können, wie hoch der durchschnittliche Energieverbrauch einer Wohnung sei, und sich dann entscheiden können, ob sie in ein Haus einziehen wollen. Knollmann und Müller appellieren an private Wohnungseigentümer, ihren Mietern Energiepässe auszuhändigen. Beide sind sich sicher, dass energetisch günstigen Wohnungen die Zukunft gehöre. Knollmann: „Wir vom Deutschen Mieterbund arbeiten daran, dass energetische Werte auch in den Mietspiegel einbezogen werden – ganz im Sinne der Verbraucher“.



So hilft der Mieterbund

Ende gut ...

Familie Hansen aus Lippstadt hat ihr Recht mit dem Mieterbund vor Gerichte erstritten und fast 1.300 Euro gespart.

Der Streit war eskaliert. Zwischen Familie Hansen* und ihrem Vermieter ging es weder vor noch zurück. Dabei hatten die Parteien recht einträchtig vier Jahre in einem Haus gewohnt.

Michael Hansen hatte das Dachgeschoss des Altbaus ausgebaut und war dann mit seiner Frau, seinem Sohn und den zwei Mischlingshunden ins Erdgeschoss gezogen. Auch diese Wohnung wollte er sanieren. „Da hätte man wirklich was draus machen können“, sagt der handwerklich begabte 32-Jährige. Allerdings wollte der Vermieter sparen, ließ vieles unter der Hand machen und flickschusterte in jedem Winkel des Hauses.

Das hatte Folgen: Die Heizung war unsachgemäß eingebaut, fiel immer mal wieder aus und war zu klein ausgelegt für das Haus mit vier Wohnungen. Wenn zwei Mieter duschten, liefen es ihnen

bald kalt über den Rücken. In der Küche standen Geräte unter Strom, weil ein selbsternannter Fachmann bei der Elektrik gefuscht hatte. Und wenn es stark regnete stand Wasser im Keller. Die Feuchtigkeit zog über den gipshaltigen Putz durch die Wände hinauf zu den Hansens und verbreitete einen modrigen Gestank.

Da müssen Fachleute ran, fand Michael Hansen. Er selbst wollte und konnte diese Arbeiten nicht mehr auf sich nehmen. Er hatte eine Stelle gefunden und wollte sich voll und ganz auf den Job konzentrieren. „Das fand der Vermieter natürlich nicht gut. Von da an hat sich das Mietverhältnis verschlechtert“, erinnert sich der Mieter. Der Vermieter wollte erstmals nach mehr als vier Jahren einen schriftlichen Mietvertrag aufsetzen und die Warmmiete entgegen mündlicher Absprachen von einen auf den anderen Monat von 430 auf 740 Euro erhöhen.

„Ich habe den Vertrag natürlich nicht unterschrieben“, sagt Michael Hansen. „Und dann kam im Dezember 2006 die Kündigung wegen angeblichem Eigenbe-

darf“. Ihn hat das nicht überrascht. „Wir waren einfach unbequeme Mieter geworden und er hat versucht uns loszuwerden“. So einfach ist das aber nicht. Schon gar nicht, wenn in dem Schreiben nicht mehr steht als: „Hiermit kündige ich wegen Eigenbedarf“.

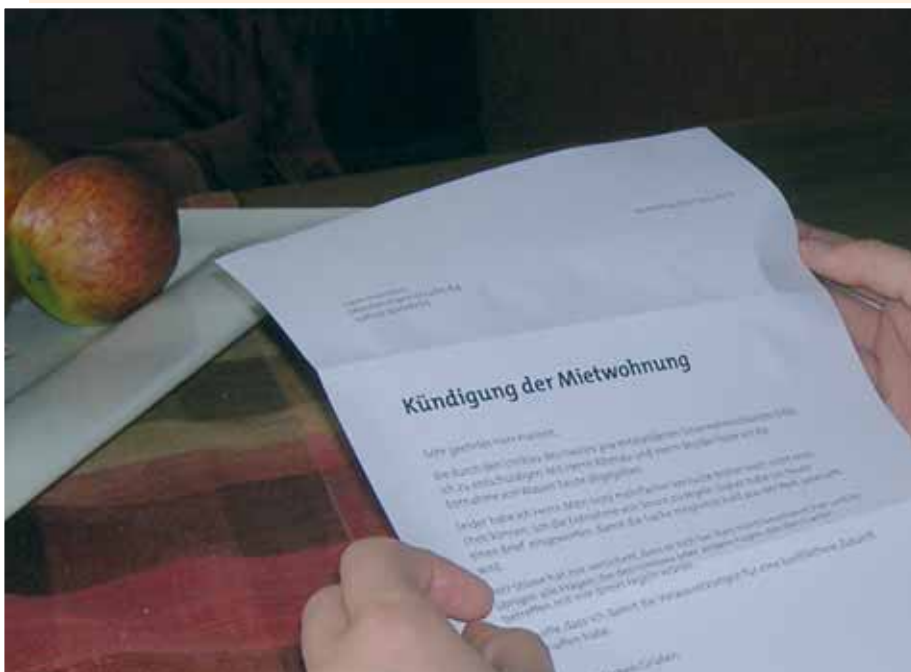
Das fand auch Andreas Walter, Rechtsberater beim Mieterbund Ostwestfalen Lippe und Umgebung. „Diese Kündigung war nicht formgerecht, weil der Vermieter ja seinen Eigenbedarf nicht begründet und nachgewiesen hat. Deshalb habe ich unserem Mitglied geraten, sie zu ignorieren“. Diesem Rat ist Michael Hansen gefolgt und war dabei ziemlich entspannt – obwohl er mit dem Vermieter weiterhin unter einem Dach wohnte. „Ich wusste ja, dass ich beim Mieterbund gut beraten bin und die schon wissen, was zu tun ist.“

Der Vermieter hat dann auch irgendwann mitbekommen, dass er so einfach nicht kündigen kann. Er nahm sich einen Rechtsanwalt, kündigte noch einmal formgerecht wegen Eigenbedarf und reichte seinem Mieter bei dieser Gelegenheit die Nebenkostenabrechnung rein: Fast 1.300 Euro standen unter dem Strich.

„Ich bin zurückgeschlagen und musste erst mal tief durchatmen“, erinnert sich Michael Hansen. Steigende Energiekosten hin oder her – das war einfach zu viel. „Ich konnte mir einfach nicht erklären, wie wir das alles überhaupt verbraucht haben sollten“. Der Vermieter konnte das auch nicht – selbst als die Richterin ihn fragte. Sie entschied schließlich auch, dass Familie Hansen nichts zahlen musste.

„Mit dem Mieterbund lief das einwandfrei“, sagt der Mieter und damit meint er nicht nur die gute Beratung. „Ich konnte die ganze Arbeit mit dem Verfahren abgeben und vor allem: Ich hatte die Sicherheit, dass alles in guten Händen ist“. Die Kündigung wegen Eigenbedarf hat sich übrigens erledigt. Die Hansens sind ziemlich schnell ausgezogen und wohnen jetzt in einem kleinen Fachwerkhau-

*Name geändert



Hans-Jürgen Günther ist gestorben

Abschied

Wir trauern um Hans-Jürgen Günther. Er verstarb nach langer Krankheit im Alter von 82 Jahren. Hans-Jürgen Günther gehörte zu den Gründungsmitgliedern unseres Vereins. Als aktives Mitglied hat er die Arbeit des Vorstandes kritisch begleitet und sich mit innovativen, richtungsweisenden Ideen eingebracht.



Er unterstützte den Verein auch als langjähriges Mitglied der Kontrollkommission. Dabei prüfte er die Vereinskasse gewissenhaft und akribisch. Auf ihn war stets Verlass.

Der Vorstand und auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben ihn und seine Gradlinigkeit geschätzt.

Wir werden ihn vermissen.

Wohnungsmarkt

Prognose für Bielefeld

Der Mieterbund hat jahrelang davor gewarnt. In Bielefeld werden die Befürchtungen jetzt wahr: Hier werden weniger Mietwohnungen gebaut. Dabei sind die aber besonders wichtig, um einkommensschwache Gruppen mit angemessenen Wohnungen zu versorgen. Das Problem verschärft sich zudem, weil öffentlich geförderte Wohnungen mit der Zeit aus der Preisbindung fallen. Die Zahl der günstigen Wohnungen nimmt also stetig ab. Die Folgen sind absehbar: In diesem Preissegment werden die Mieten steigen.

Das Angebot im mittleren und oberen Segment wird dagegen in den kommenden Jahren nahezu konstant bleiben. Insgesamt gilt der Bielefelder Wohnungsmarkt als ausgeglichen und entspannt. Das belegt auch die Leerstandsquote. In Ostwestfalen-Lippe liegt die bei 1 Prozent. Also deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 2,2 Prozent. Dies geht aus dem Wohnungsmarktbarometer 2008 der Stadt Bielefeld hervor.

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

Bahnhofstr. 11 · 59555 **Lippstadt**
Tel. 02941 · 5633
Fax 02941 · 59509
lippstadt@mieterbund-owl.de

Marktplatz · 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

Ostenmauer 1 · 59227 **Ahlen**
Tel. 02382 · 760099-7
Fax 02382 · 760099-8
ahlen@mieterbund-owl.de

Oelde · Beckum
Tel. 0170/5717494

Kreis Höxter
Konrad-Beckhaus-Heim, Bachstraße 11
37671 **Höxter**
Tel. 05271/9669900 + 0175/4320869
hoexter@mieterbund-owl.de

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
Redaktion: Silvia Bose, Joachim Knollmann
Gestaltung: Schmidt & Pähler · www.sup-bi.de
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Wolfgang Spanier
Auflage: 19.000



Infowoche erfolgreich

Der Mieterbund war wieder mit Infoständen präsent. In Bünde, Höxter, Ahlen, Paderborn und Bielefeld haben wir über mietrechtliche Entscheidungen und die Situation auf dem Wohnungsmarkt informiert. Der Infostand war stets gut besucht und die Nachfrage nach unseren zahlreichen „Info-Blättern“ groß.

Die Bürger interessierten sich vor allem für Fragen zu Nebenkosten-Abrechnungen, Mängeln, Schimmel und Wohnungsverkäufen. In Gesprächen konnten wir das Problembewusstsein schärfen und mit Informationen auch Ängste abbauen.

