

Befragung

ZIEL: NOCH BESSER WERDEN

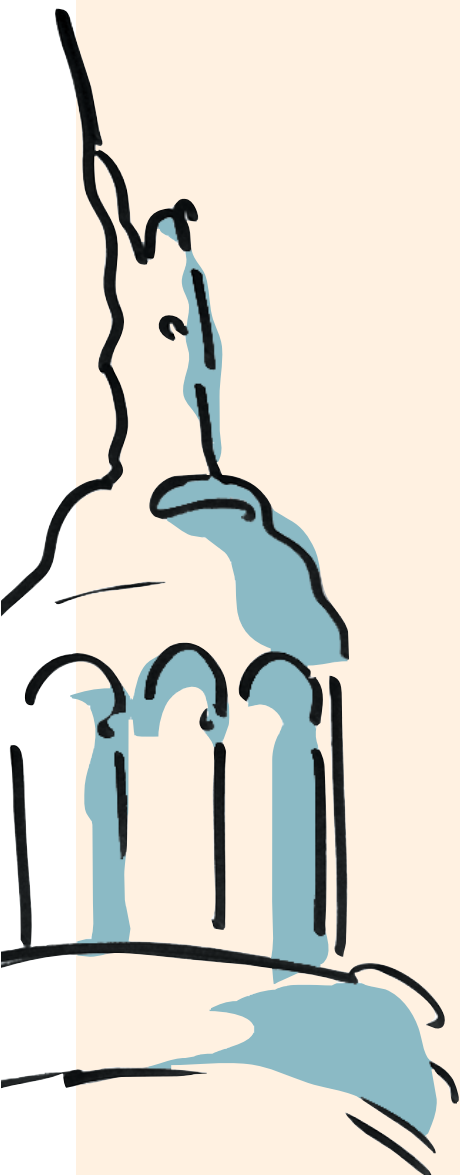


Kooperation

ZUM WOHL
EINKOMMENSCHWACHER

So hilft

FRAGWÜRDIGE
MIETERHÖHUNGEN



Noch besser werden – für Sie

Liebe Mitglieder,

Wir freuen uns, dass Sie Mitglied bei uns im Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung sind. Damit das so bleibt, wollen wir als unabhängige, nicht gewinnorientierte Interessenvertretung für Sie noch besser werden.

Selbstverständlich geht es uns immer darum, Sie möglichst umfassend zu beraten,

zu betreuen und Ihre Interessen als Mieter zu vertreten und dabei möglichst sparsam mit Ihren Mitgliedsbeiträgen umzugehen, die unsere Arbeit ausschließlich finanzieren. Das alles bekommen wir nur hin, wenn wir wissen, was Sie brauchen und was Sie sich wünschen.

Und das hängt natürlich von Ihrem Alter ab, von Ihren Lebensumständen oder auch davon, was Sie für ein Mietverhältnis haben.

Das letzte Mal haben wir Sie danach vor zehn Jahren gefragt. Das ist lange her. Damals gaben zum Beispiel nur zwei Prozent der Befragten an, durch das Internet auf uns aufmerksam geworden zu sein. Das ist nur ein Beispiel unter vielen. Seit 2004 hat sich die Mitgliedschaft und damit auch Ihre Wünsche und Anforderungen an unsere Arbeit sicher verändert.

In den kommenden Wochen werden wir 1.333 Fragebogen an Mitglieder verschicken. Also, machen Sie mit und nutzen Sie die Gelegenheit Ihren Mieterbund noch besser und damit auch noch stärker zu machen.

Ihr Wolfgang Spanier

Einkommensschwachen zum Recht verhelfen

Der Mieterbund OWL kooperiert jetzt auch mit dem Kreis Gütersloh, um sozial schwachen Mietern zu ihrem Recht zu verhelfen.

„Jeder Mieter muss sich unabhängig von seinem Einkommen gegen unberechtigte Vermieterforderungen wehren und seine berechtigten Interessen durchsetzen können“, sagt Wolfgang Spanier, Vorsitzender des Mieterbundes OWL und Umgebung. „Dafür setzen wir uns in der Kooperation mit dem Kreis Gütersloh ein“.

Diese Zusammenarbeit sieht vor, dass Mieter, die Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe erhalten, sich mit dem Kreis Gütersloh abstimmen und dann an den Mieterbund wenden können, wenn sie Ärger mit ihrem Vermieter haben. Egal ob es nun um Mietmängel wie Schimmel geht, um die Miethöhe überhaupt oder auch um die Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Das Jobcenter oder auch die Abteilung Soziales des Kreises Gütersloh zahlen dann den Beitrag für die Mitgliedschaft in der Beitragsgruppe 2 im Mieterbund.

„Bislang hatten sozial schwache Personen häufig Schwierigkeiten, gegen Missstände vorzugehen, weil sie sich einen Anwalt oder

die Mitgliedschaft im Mieterbund nicht leisten können“, heißt es beim Kreis Gütersloh. Das hat sich mit der Kooperation geändert.

Damit setzt der Kreis Gütersloh die aktuelle Rechtsprechung des Bundessozialgerichts um. Das verpflichtet Jobcenter dazu, ALG-II-Bezieher in die Lage zu versetzen, ihre Rechte gegenüber Vermietern wahrnehmen zu können. Aber natürlich geht es auch ums Geld. Denn der Kreis trägt von etwa 10.000 Haushalten zumindest einen Teil der Miete und der Heizkosten. Das hat im vergangenen Jahr allein für ALG-II-Bezieher über 37 Millionen Euro gekostet. Wenn durch die Beratung des Mieterbundes Miet- oder Heizkosten sinken, spart auch der Kreis und sichert, dass Steuergelder sorgfältig eingesetzt sind.

Die Kooperation ist die zweite ihrer Art im Vereinsgebiet. Bereits seit dem vergangenen Jahr arbeitet der Mieterbund mit der Stadt Bielefeld zusammen, die inzwischen mehr als 100 Mitgliedschaften für sozial Schwache zahlt. „Diesen Leuten können wir zu ihrem Recht verhelfen“, sagt Wolfgang Spanier. „Wenn dadurch auch die Staatskasse und damit Steuergelder geschont werden, ist das ein angenehmer Nebeneffekt“.



Unterschieden haben im Kreishaus Gütersloh eine Kooperationsvereinbarung, damit künftig Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe einfacher ihre Rechte als Mieter wahrnehmen können (v.l.): Ralf Brodda (Geschäftsführer Mieterbund OWL), Henning Matthes (Abteilungsleiter Materielle Hilfen Jobcenter Kreis Gütersloh), Kreisdirektorin Susanne Koch, Michaela Gast (Sachgebietsleiterin in der Abteilung Soziales) und Wolfgang Spanier (Vorstand des Mieterbundes).

Bild: Kreis Gütersloh





Vorsicht Mieterhöhung

Die LEG verlangt offensichtlich von vielen ihrer Mieter und von Mietern der Ravensberger Heimstätten mehr Geld – oft nicht rechtmäßig.

Es scheint alles nach Recht und Gesetz zuzugehen. Jedenfalls, wenn man den Schreiben der LEG traut. Als Verwalterin von Wohnungen der Ravensberger Heimstätten verlangte die Gesellschaft mehr Miete und begründete das mit dem Bielefelder Mietspiegel. „Zur Klarstellung weisen wir darauf hin, dass es sich um eine Erhöhung gemäß § 558 BGB handelt, die durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen gerechtfertigt ist“, heißt es im feinsten und für Laien beeindruckenden Juristendeutsch.

Wahr ist das deswegen aber noch lange nicht. Denn die LEG stuft die Wohnlage mit „gut“ ein, obwohl das gar nicht der Fall ist, begründet die Mieterhöhung nicht ordnungsgemäß und bezeichnet den angesetzten Höchstwert der Mietspiegeltabelle als Basiswert. „Das führt natürlich zu Verwirrungen, weil der eigentliche Basiswert der Mittelwert oder Median ist“, erklärt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes.

Das sehen auch Richter so. Zum Beispiel im Fall der Bielefelderin, der der Mieterbund empfohlen hatte, die Mieterhöhung abzulehnen. Die LEG reichte Klage ein – und

kam nicht weit. Der Richter bezweifelte die Rechtmäßigkeit des Verlangens, weil die Mieterhöhung nicht ordnungsgemäß begründet war. „Dies gilt insbesondere auch deshalb, damit der Mieter beurteilen kann, ob sich die geltend gemachte Erhöhung eher am oberen oder am unteren Rand des Mietspiegels bewegt“, erklärte der Richter in einem Schreiben. „Durch die bloße Angabe ‚Basiswert lt. Mietspiegel bis zu 6,25 Euro‘ ... ist dies nicht möglich. Die Spanne des Mietspiegels ist nicht angegeben, insbesondere ist das Minimum nicht angegeben“.

Nach dieser richterlichen Abfuhr zog die LEG ihre Klage zurück, um dann doch tatsächlich wenige Monate später das Gleiche noch einmal zu probieren. Mit so einer Dreistigkeit rechnet kaum jemand. „Unser Mitglied wäre denn auch beinahe darauf

hereingefallen und hätte fast zugestimmt“, sagt Ralf Brodda. „Aber nach Rücksprache haben wir auch diese Mieterhöhung zurückgewiesen“.

Das ist kein Einzelfall. Dem Mieterbund sind ähnliche Fälle aus Bielefeld, Detmold und auch aus anderen Städten Nordrhein-Westfalens bekannt. In Detmold wächst der Widerstand gegen die zweifelhafte Praxis der LEG. In einem Quartier sammelten Mieter Unterschriften, berichtet ein Mitglied. Die ältere Dame hat innerhalb von vier Jahren sogar drei Mieterhöhungen bekommen.

„Stimmen Sie ohne vorherige Beratung auf keinen Fall einer Mieterhöhung der LEG zu – auch wenn der Brief für Sie seriös klingt“, rät Ralf Brodda. „Lassen Sie die Forderung von unseren Rechtsberatern prüfen bevor Sie zustimmen“.

LEG in Kürze:

Die Landesregierung hat die Landeseigene Entwicklungsgesellschaft mit rund 93.000 Wohnungen vor sechs Jahren an den Immobilien Fond Whitehall verkauft. Allein in unserer Region waren davon Mieter von rund 1.000 Wohnungen in Bielefeld betroffen und weitere in 8.000 Wohnungen, die von der Ravensberger Heimstätten verwaltet werden. Der Mieterbund OWL hatte diesen Verkauf scharf kritisiert. Der Verein fürchtet, dass es Whitehall nicht darum geht, Wohnungen und gewachsene Strukturen zu erhalten, sondern möglichst hohe Gewinne zu erzielen.



Höchstmieten ermittelt

Einkommensschwachen zahlt der Staat die Kosten der angemessenen Unterkunft. Aber was ist angemessen? Der Kreis Gütersloh hat das jetzt für seine 13 Kommunen ermittelt.

Behörden dürfen die Obergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft nicht mehr willkürlich festlegen, sondern müssen sie mit einem nachvollziehbaren Konzept ermitteln. In dem Konzept soll die Grundlage ein einfacher Wohnungsstandard sein und die Mieten müssen unter dem Mittelwert der Mietspiegelspanne liegen. Diese Vorgaben des Bundessozialgerichts hat der Kreis Gütersloh jetzt umgesetzt.

Dafür befragte der Kreis rund 1.000 Vermieter zu ihren über 7.100 Wohnungen, recherchierte, wie viele Wohnungen zu welchen Preisen am Markt tatsächlich angeboten werden und klärte, wie viele Personen preisgünstige Wohnungen brauchen, weil ihr Einkommen zu niedrig ist, sie Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe beziehen. Aus diesen Daten leitete der Kreis Gütersloh schließlich die Höhe der angemessenen Miete ab, indem er in jeder einzelnen Gemeinde der zugestandene Betrag so lange

erhöhte bis mindestens so viele Wohnungen im Angebot waren wie Hilfebezieher mit einer zu hohen Miete.

„Es ist aber fraglich, ob diese Kriterien in der Praxis funktionieren“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. Das liege nicht am Konzept des Kreises Gütersloh, sondern an den Vorgaben des Bundessozialgerichts. Die vernachlässigten zum Beispiel, dass Mieter im ALG II- oder Sozialhilfebezug mit anderen um Wohnungen konkurrierten, die nicht von Hilfeleistungen abhängig sind. „Problematisch ist auch, dass die angemessenen Mieten auf das unterste Drittel der Mieten beschränkt sind“, erklärt Brodda. Das schwäche den Sozialwohnungsbau. Denn neue Sozialwohnungen könnte ein Sozialhilfebezieher bei diesem Konzept nicht beziehen, weil die Behörde die Miete nicht zahle. Brodda fordert ein Umdenken: „Es ist sicherzustellen, dass öffentlich geförderte Wohnungen unabhängig vom Alter der Gebäude auch von denjenigen bezogen werden, für die sie gedacht sind, nämlich Menschen mit geringem Einkommen oder Bedarf an Transferleistungen“.

Die neuen Mietobergrenzen

	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis zu 65 m ²	über 65 m ² bis zu 80 m ²	über 80 m ² bis zu 95 m ²	über 95 m ² bis zu 110 m ²	jede weitere 15 m ²
Gemeinde	1 Person BG	2 Personen BG	3 Personen BG	4 Personen BG	5 Personen BG	Jede weitere Person
Borgholzhausen	327	373	464	535	603	83
Gütersloh	344	422	519	616	713	98
Halle (Westfalen)	330	392	480	611	687	94
Harsewinkel	332	407	454	545	665	91
Herzebrock-Clarholz	350	366	490	542	709	97
Langenberg	324	387	463	541	624	86
Rheda-Wiedenbrück	328	420	492	628	698	96
Rietberg	375	435	491	616	686	94
Schloß Holte-Stukenbr.	390	473	570	681	708	97
Steinhagen	319	369	490	632	695	95
Verl	387	429	496	629	763	104
Versmold	300	366	464	551	603	83
Werther (Westfalen)	374	441	519	593	708	97

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

Klinkstr. 18B · 32257 **Bünde**
Tel./Fax 05223 · 188261
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: Wolfgang Spanier
Auflage: 19.000