

## Streitgespräch Politik muss eingreifen

Beim 13. Streitgespräch des Mieterbundes OWL ging es im August um die Frage, welche Eingriffe in den Wohnungsmarkt gerechtfertigt sind.



## Flüchtlinge

Helfen in der Not

## Konzerne im Blick

Augen auf bei den Großen

## Helfen in der Not

Liebe Mitglieder,

In diesem Jahr werden 800.000 Geflüchtete nach Deutschland kommen. Allein Bielefeld werden 1.800 Frauen, Männer und Kinder zugewiesen. Und für das kommende Jahr rechnet die Stadtverwaltung sogar mit 3.400 Menschen, die vor Krieg, Gewalt und Verfolgung geflohen sind und dauerhaft in Bielefeld leben werden.

Es wird eine große Herausforderung, all diese Menschen mit

mehr als einem Feldbett zu versorgen. Sie können nicht jahrelang in Massenunterkünften leben, sondern brauchen angemessene Wohnungen. Bielefeld hat bereits ein neues Förderprogramm vorgestellt, das Bauherren geringere Tilgung und Mietzuschüsse bietet. Und der Bund prüft, wie er den seit Jahren vernachlässigten sozialen Wohnungsbau ankurbeln und jährlich 350.000 Wohnungen bauen lassen kann.

Dass dies gelingen kann, zeigt ein Blick in die Geschichte: Anfang der 50er Jahre lebten 34.000 Flüchtlinge und Vertriebene in der Stadt (21 Prozent der Bevölkerung). Damals appellierte Bürgermeister Artur Ladebeck: „So arm wir auch alle sein mögen, eines ist uns geblieben, die Bereitschaft zur Hilfe und der ernste Wille, dass niemand in seiner Not alleinstehen darf.“ Damals haben der Bund, das Land, die Stadt, heimische Wohnungsgesellschaften wie die BGW oder die Freie Scholle und natürlich die Bielefelderinnen und Bielefelder an einem Strang gezogen. Das ist auch heute möglich.

Ihre  
Veronika Rosenbohm



Wie hier in der Greifswalder Straße gehören der „Vonovia“ allein in Bielefeld mehr als 3.600 Wohnungen

## Augen auf bei den Großen

Der Mieterbund schaut jetzt speziell großen Wohnungsunternehmen auf die Finger.

Wohnungsunternehmen werden immer größer – und damit mächtiger. Gerade erst hat die „Deutsche Annington“ seinen Konkurrenten „GAGFAH“ übernommen und nennt sich jetzt „Vonovia“. Dem größten Immobilienkonzern Deutschlands gehören etwa 350.000 Wohnungen, in denen eine Million Mieter leben. Dazu gehören allein in Bielefeld mehr als 3.600 Wohnungen. Geschätzter Wert des börsendotierten Unternehmens: rund 21 Milliarden Euro.

Solche Branchenriesen haben Macht auf dem Wohnungsmarkt. Im Interesse der Mieter nimmt der Deutsche Mieterbund jetzt speziell diese Unternehmen in den Blick und hat dafür in Düsseldorf eigens einen Mitarbeiter eingestellt. Aus gutem Grund: Erfahrungen zeigen, dass solche Konzerne vor allem gute Renditen erzielen wollen und dafür auch mit fragwürdigen Methoden arbeiten – auf Kosten der Mieter.

So hält zum Beispiel die Deutsche Annington, jetzt „Vonovia“, trotz einschlägiger Gerichtsurteile offensichtlich an ihrer rechtswidrigen Inkasso-Praxis fest. Zuerst hatte der Branchenriese eine Inkasso-Tochter-

gesellschaft beauftragt, einfache Forderungen einzuziehen. Die Zeche sollten natürlich die Mieter zahlen. Nach einem Gerichtsurteil stellte die Deutsche Annington zwar ihre Praxis um. Geändert hat sich aber wenig. Statt der Tochtergesellschaft trieb ein Anwaltsbüro die Forderungen ein und kassierte von den Mietern saftige Geschäftsgebühren und Auslagenpauschalen. Auch diese Praxis hat ein Gericht kürzlich untersagt.

Ein weiteres Beispiel für fragwürdige Methoden großer Wohnungsunternehmen bietet die LEG, deren Wohnungsbestände das Land NRW vor sieben Jahren einem Fonds der Investmentbank Goldman Sachs verkaufte. Die LEG überträgt Hausmeisterleistungen an eine Tochterfirma, die dann hohe Rechnungen an den Mutterkonzern stellt. Solche „Eigenrechnungen“ sind kaum zu kontrollieren. Sicher ist aber: Die Mieter zahlen drauf.

Die Koordinierungsstelle „Große Wohnungsunternehmen“ beim Mieterbund NRW in Düsseldorf sammelt solche Beispiele, wertet sie aus, entwickelt Handlungsstrategien und leistet mit Pressearbeit einen wichtigen Beitrag zum Schutz von Mieterinteressen.

# Über Symbolpolitik hinaus

Beim 13. Streitgespräch des Mieterbundes OWL ging es im August um die Frage, welche Eingriffe in den Wohnungsmarkt gerechtfertigt sind.



„Das sind starke Eingriffe in das Eigentumsrecht und dagegen werden wir gerichtlich vorgehen“, wettete Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland, gegen die Mietpreisbremse und die Kapplungsgrenzenverordnung. An den zwei rechtlichen Vorgaben, die Mietssteigerungen begrenzen, ließ Amaya kein gutes Haar. „Vermieter entscheiden sich immer für die zahlungskräftigsten Mieter. Deshalb hält die Mietpreisbremse auch nicht, was sie verspricht“.

„Wir haben nie behauptet, dass sich damit Wohnraum schaffen lässt“, korrigierte Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes. „Die Mietpreisbremse ist vielmehr ein Instrument unter vielen“. Dem pflichtete NRW-Bau- und Wohnminister Michael Groschek bei. „Wir brauchen eine Politik des Förderns und Forderns“. Einerseits unterstütze das Land den Wohnungsbau mit Darlehn in Höhe von 800 Millionen Euro und biete Anreize mit Tilgungsnachlässen. Hinzukommen weitere 200 Millionen Euro in Programmen, die den Wohnungsbau in Verbindung mit dem Städtebau fördern. So stärke das Land „Quartiere mit ihren Nachbarschaften als Familien des Alters“. Und andererseits habe NRW mit einer Wohnungsaufsicht schwarzen Schafen den Kampf angesagt. Auswüchse eines angespannten Wohnungsmarktes

hätten gestoppt werden können – wie zum Beispiel in Duisburg, wo Matratzen zu horrenden Summen vermietet wurden. In der schwierigen Situation sei aber nicht nur das Land, sondern der Bund und auch die Kommunen gefragt – etwa mit Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau in Neubaugebieten wie sie Bielefeld gerade beschlossen hat.

Paderborn hat so eine Quote bisher nicht gebraucht. Hier leben 40 Prozent der Haushalte in Ein- und Zwei-Familien-Häusern und es gibt viele Privateigentümer. „Aber wir steuern den Wohnungsmarkt auch über unsere Liegenschaftsamt“, sagte die Technische Beigeordnete Claudia Warnecke und erklärte, wie die Stadt ihre Grundstücke nutzt. Dafür fehlt dem hoch verschuldeten Bielefeld nicht nur das Geld. „Wir haben einfach das Problem, dass es kaum noch Grundstücke gibt. Deshalb ist unser Einfluss auf den Wohnungsbau relativ

gering“, so Norbert Metzger vom Bauamt.

Neubau ist das eine, Sanierung das andere. Und bei energetischen Sanierungen läuft einiges falsch. „Vermieter dürfen zeitlich unbegrenzt elf Prozent der energetischen Sanierungskosten auf die Mieter umlegen“, kritisierte Hans-Jörg Schmidt, von der Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft OWL. Manch ein Mieter kann das nicht bezahlen und muss ausziehen. Die Folge: Die Wohnung wird viel teurer vermietet und dem unteren Preissegment entzogen. Das Angebot der Regierungskoalition, das Gesetz zu überarbeiten und die elf auf zehn Prozent zu senken, nannte Siebenkotten „bloße Symbolpolitik“.

Haus & Grund-Verbandsdirektor Amaya stört ganz anderes. Er machte eine „Regulierungswut“ der Politik dafür verantwortlich, dass Bauen teurer geworden ist und deshalb nur wenige Wohnungen fertig gestellt werden. Hohe Baukosten aber auch niedrige Zinsen sind Probleme gerade für den sozialen Wohnungsbau. Das war unumstritten beim Streitgespräch. Auch, dass sich die Lage nur mit vielen Ansätzen verbessern lässt. „Ohne private Investoren geht es nicht. Und wir brauchen intelligente Steuererleichterungen“, fasste Siebenkotten zusammen und fügte mit einem Augenzwinkern hinzu. „Das funktioniert. Nichts ist beliebter als Steuererleichterungen.“



## Mietspiegel Höxter Neu aufgelegt

In Höxter wurde der qualifizierte Mietspiegel fortgeschrieben. Diesmal anhand des Lebenshaltungsindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Erst in zwei Jahren muss Höxter wieder eigenes Datenmaterial erheben und auswerten, um den qualifizierten

Mietspiegel zu ermitteln. Die Werte des jetzt erschienen Mietspiegels haben sich gegenüber den Werten aus dem Jahr 2013 kaum verändert. Sie sind um durchschnittlich 1,3 Prozent gestiegen. Diese sehr moderate Steigerung der Vergleichsmiete kann ohne weiteres akzeptiert werden.

Baujahres-kategorie	Wohnfläche	Mittelbandbreite in Euro m <sup>2</sup>	Durchschnittsmiete in Euro m <sup>2</sup>
bis 1959	bis 40 m <sup>2</sup>	3,85 - 4,65	4,25
	41 - 70 m <sup>2</sup>	3,60 - 4,40	4,00
	71 - 110 m <sup>2</sup>	3,30 - 4,10	3,70
	über 110 m <sup>2</sup>	3,00 - 3,80	3,40
1960 - 1969	bis 40 m <sup>2</sup>	4,20 - 5,00	4,60
	41 - 70 m <sup>2</sup>	3,95 - 4,75	4,35
	71 - 110 m <sup>2</sup>	3,70 - 4,50	4,10
	über 110 m <sup>2</sup>	3,35 - 4,15	3,75
1970 - 1979	bis 40 m <sup>2</sup>	4,55 - 5,35	4,95
	41 - 70 m <sup>2</sup>	4,30 - 5,10	4,70
	71 - 110 m <sup>2</sup>	4,05 - 4,85	4,45
	über 110 m <sup>2</sup>	3,75 - 4,55	4,15
1980 - 1989	bis 40 m <sup>2</sup>	4,90 - 5,70	5,30
	41 - 70 m <sup>2</sup>	4,65 - 5,45	5,05
	71 - 110 m <sup>2</sup>	4,40 - 5,20	4,80
	über 110 m <sup>2</sup>	4,10 - 4,90	4,50
1990 - 1999	bis 40 m <sup>2</sup>	4,25 - 6,10	5,70
	41 - 70 m <sup>2</sup>	5,05 - 5,90	5,50
	71 - 110 m <sup>2</sup>	4,75 - 5,55	5,15
	über 110 m <sup>2</sup>	4,45 - 5,25	4,85
ab 2000	bis 40 m <sup>2</sup>	5,60 - 6,45	6,05
	41 - 70 m <sup>2</sup>	5,40 - 6,25	5,85
	71 - 110 m <sup>2</sup>	5,10 - 5,95	5,55
	über 110 m <sup>2</sup>	4,80 - 5,60	5,20

Durchschnittsmieten je nach m<sup>2</sup>/mtl. (Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

## Stabwechsel in Gütersloh

Unsere Geschäftsstelle in Gütersloh hat eine neue Rechtsberaterin: Meryem Celik.

Die Volljuristin übernimmt die halbe Stelle von Alexandra Beuer, die uns im Sommer verlassen hat. Meryem Celik hat ihr zweites Staatsexamen vor einem Jahr abgelegt. Sie ist 43 Jahre alt und hat zwei Söhne. Unsere Mitglieder werden sicher von ihrem Sprachtalent profitieren. Sie spricht deutsch, türkisch und niederländisch.



## Ihre Meinung ist gefragt

Unsere Mieterzeitung hat ein neues Layout. Diese Ausgabe ist die zweite im neuen Gewand. Uns interessiert Ihre Meinung: Was halten Sie von dem neuen Layout? Ist die Schrift jetzt besser lesbar? Fällt unser regionaler Teil jetzt mehr ins Auge? Oder möchten Sie vielleicht Verbesserungen anregen? Melden Sie sich. Wir freuen uns auf Lob, Kritik und Ihre Ideen.



## 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: Veronika Rosenbohm, Hans  
Bubbenzer, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz  
Auflage: 19.000