

## Wohnungsbaugesellschaft Vonovia

Taten folgen lassen



Zukunft

Vernetzte Wohnungen kommen

Kosten

Wer für Rauchmelder zahlt

## Taten folgen lassen

Liebe Mitglieder,  
vor allem große Wohnungsunternehmen stehen in dem Ruf, sich vor allem für Rendite zu interessieren und nicht etwa für gute Mietverhältnisse. Im vergangenen Jahr erhöhte zum Beispiel die GAGFA nach einer Modernisierung in Bielefeld die Miete von 500 auf fast 700 Euro. Nicht umsonst hat der Mieterbund NRW eigens eine Beschwerdestelle für fragwürdige Vorgehensweisen großer Wohnungsunternehmen eingerichtet.



Umso erfreulicher ist es, dass die Vonovia in Ostwestfalen-Lippe mit uns ins Gespräch gekommen ist und mieterfreundliche Vorgehensweisen zugesichert hat: Der Wohnungskonzern will Schimmelschäden unkompliziert beseitigen, Mieterhöhungen nach Sanierungen begrenzen und auf langfristige Mietverhältnisse setzen, statt nur auf Rendite. Das ist sehr gut – und das stimmt optimistisch! Jetzt müssen den großen Worten Taten folgen.

Darauf werden wir als Mieterbund OWL achten. Zum Beispiel bei den Vonovia-eigenen Handwerkerbetrieben, die jetzt alle Dienstleistungen und Reparaturen übernehmen sollen. Erfahrungen haben gezeigt, dass vor allem große Wohnungsunternehmen solche Betriebe gründen, um sich dann selbst saftige Rechnungen auszustellen. Zu diesem Kreis von Abzockern sollte die Vonovia nicht gehören. Davon lassen wir uns gerne überzeugen – mit Taten nach den großen Worten.

Ihre Veronika Rosenbohm



## Wohnen wie im Science Fiction

Im Bielefelder Projekt KogniHome erforschen Wissenschaftler und Unternehmen aus Ostwestfalen-Lippe, wie sich Wohnen digital vernetzen lässt. Das Thema geht auch Mieterinnen und Mieter an.

Ihre Heizung weiß, wann Sie nach Hause kommen und bringt die Wohnung auf Wohlfühltemperatur. Ihr Kühlschrank weiß, dass Sie am Donnerstag gerne Pizza essen und hat über den Online-Supermarkt für Nachschub gesorgt. Und Ihr Fernseher weiß, welche Filme Sie mögen und stellt Ihnen ein individuelles Programm zusammen. Dem gemütlichen Feierabend steht nichts mehr entgegen. Zumal der Service-Roboter Ihre Wohnung gesaugt, die Spülmaschine ausgeräumt, eine Waschmaschine angeschmissen und die Wohnung aufgeräumt hat.

Ganz so perfekt funktioniert die smarte Wohnung noch nicht. Aber das vom Bundesforschungsministerium mit acht Millionen Euro geförderte Projekt KogniHome an der Bielefelder Universität arbeitet daran. „Wir werden für unsere Wohnungen zum gläsernen Menschen, und unsere Wohnungen werden uns besser kennen als wir uns selbst“, versicherte Prof. Dr. Philipp Cimiano vom Projekt KogniHome. Die vernetzte Wohnung bietet Vorteile – und wirft viele Fragen auf, die auch den Mieterbund OWL umtreiben:

Ungeklärt ist zum Beispiel, ob Vermieter die hohen Kosten für die Installation einer smarten Wohnung auf die Mieter umlegen können. Darf ein Ver-

mieter Algorithmen installieren, die bei unsachgemäßer Verwendung der Wohnung automatisch die Miete erhöhen? Und wie kann bei dieser Technik überhaupt die Privatsphäre der Bewohner geschützt und Datensicherheit hergestellt werden. „Wir müssen uns diesen Fragen stellen und dabei die Interessen von Mietern für die Zukunft sichern“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL.

Die smarte Wohnung mag noch arg nach Science Fiction klingen. Eine andere digitale Technik ist längst Realität: Vor allem große Wohnungsgesellschaften arbeiten bereits mit so genannten Mieterportalen. Via Internet können Mieterinnen und Mieter damit zum Beispiel Formulare herunterladen, ihr Mietkonto einsehen oder ihre Kontonummer ändern. Schwieriger wird es bei rechtlich relevanten Vorgängen: Wie lassen sich die Fristen von Nebenkostenabrechnungen sichern oder wie verhält es sich mit den „unverzüglichen“ Schadensmeldungen, zu denen Mieter verpflichtet sind? Reicht da die Email an das Mieterportal oder muss es der Anruf sein? „Auch wenn die meisten Fragen juristisch geklärt sind, gibt es noch Grauzonen und einen großen Informationsbedarf bei den Mietern“, sagt Brodda. „Hier ist der Mieterbund OWL gefragt“.

# Große Worte

Der Mieterbund hat sich mit der Vonovia an einen Tisch gesetzt.  
In dem Gespräch hat das große Wohnungsunternehmen Einiges versprochen.

Die Vonovia will nicht mehr zu allererst Rendite erzielen. Dem Unternehmen geht es auch darum, langfristige und gute Mietverhältnisse zu erhalten. Das haben der Regionalgeschäftsführer Arnd Fittkau und der Standortleiter in Bielefeld Dirk Brunnert dem Mieterbund OWL im Gespräch versichert. Das ist eine sehr gute Nachricht für Mieterinnen und Mieter.

Denn die Vonovia ist nicht irgendein Vermieter, sondern das größte Wohnungsunternehmen Deutschlands. Es ist im vergangenen Jahr aus der „Deutschen Annington“ entstanden nachdem die ihren Konkurrenten „GAGFAH“ übernommen hatte. Dem börsendotierten Konzern gehören etwa 350.000 Wohnungen, in denen über eine Million Mieter leben. In OWL nennt Vonovia rund 5.000 Wohnungen ihr Eigen.

In dem Gespräch räumten Fittkau und Brunnert ein, dass bei vielen Vonovia-Wohnungen in den vergangenen Jahren zu wenig investiert worden ist. Vor allem die technischen Anlagen der GAGFA-Wohnungen wiesen erhebliche Instandhaltungsrückstände auf. Deshalb seien in letzter Zeit auch immer wieder Heizungen ausgefallen. Das soll ein Ende haben, versicherten die zwei leitenden Angestellten. In den kommenden drei Jahren werde die Vonovia durchschnittlich 16 Euro pro Quadratmeter in die Instandhaltung investieren. Und noch einmal so viel in Gebäuden, die auch modernisiert werden.

Nach Modernisierungen müssten Mieterinnen und Mieter aber keine horrenden Mieterhöhungen fürchten. Sie sollen in der Regel nicht mehr als 1 bis 1,20 Euro pro m<sup>2</sup> betragen. Für den Fall, dass eine soziale Härte vorliegt, stellten Fittkau und Brunnert sogar geringere Mieterhöhungen in Aussicht.

Und sie versprachen auch, dass in Zukunft über Schimmel nicht mehr ge-



**Häuser der Vonovia in Bielefeld-Sieker. In OWL hat dieses Unternehmen ca. 5.000 Wohnungen. Viele sind renovierungsbedürftig.**

stritten wird. Sobald Feuchtschäden gemeldet werden, sollen sie ohne Wenn und Aber beseitigt werden – und zwar aus Kulanz, ohne zu fragen, wer den Schimmel verursacht hat. Vonovia-eigene Betriebe sollen solche Schäden beseitigen und auch andere notwendige Arbeiten ausführen.

Kleinere Reparaturen wie beispielsweise an einer Heizung sollen von in Bielefeld stationierten Handwerkern erledigt werden. Mit größeren Aufgaben wie dem Austausch einer ganzen Heizungsanlage will Vonovia seinen zentralen Heizungsbauer in Dortmund betrauen.

Auch Hausmeistertätigkeiten will der Konzern ab Sommer von einem eigenen so genannten Facilitymanagement ausführen lassen. Externe Handwerker werde der Konzern nur beauftra-

gen, wenn die eigenen Leute mit dringenden Arbeiten überlastet seien.

Das Gespräch zwischen Mieterbund und Vonovia-Chefs verlief in einer guten Atmosphäre. Fittkau und Brunnert boten sich sogar als Ansprechpartner an für den Fall, dass ihre Mitarbeiter ein Problem nicht lösen können. Dieses Angebot hat der Mieterbund bereits einmal genutzt. Im Haus eines seh- und gehbehinderten Mitgliedes war der Fahrstuhl ausgefallen und eine Reparatur zunächst nicht absehbar. Ein Anruf von Geschäftsführer Ralf Brodda reichte, um den Fall zu klären: Die Ersatzteile waren bestellt, die Reparatur stand kurz bevor und bis dahin wollte Vonovia für einen Transportservice sorgen. Den großen Worten folgten also tatsächlich Taten. Ein guter Anfang. (Siehe auch Editorial)



## Abrechnungen prüfen lassen

Ende des Jahres müssen alle Wohnungen  
in NRW mit Rauchmeldern ausgestattet sein.

Wer für die Wartung zahlt, ist noch nicht ganz klar. Rauchmelder müssen in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Fluren angebracht sein, um im Brandfall die Bewohner zu warnen. Das schreibt die Landesbauordnung vor. Bereits seit April 2013 müssen alle neu errichteten Wohnungen mit dieses Warnsystem ausgestattet sein. Besitzer von älteren Wohnungen haben noch bis Ende Dezember Zeit nachzurüsten. Die Betriebsbereitschaft und damit die Wartung der Rauchmelder müssen die Mieter sicherstellen. Es sei denn der Eigentümer hat sich vor April 2013 dazu verpflichtet.

Diese besondere Regelung in der Bauordnung darf aber nach Auffassung des Mieterbundes OWL nicht als Begründung herangezogen werden, die Wartungskosten auf die Mieter umzulegen. Es sei denn das wurde vor April 2013 im Mietvertrag so vereinbart. Bisher gibt es noch keine Gerichtsurteile zu dieser Frage, weil die Vorschrift noch sehr neu ist. Mieter sollten daher keine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag unterschreiben. Und sie sollten Betriebskostenabrechnungen, in denen Vermieter Wartungskosten für Rauchmelder geltend machen, unbedingt vom Mieterbund OWL prüfen lassen.

## Besonderes rund um den „Hermann“

Detmold hat einen neuen Mietspiegel.

Die vorliegenden Vergleichswerte wurden nach wissenschaftlichen Grundsätzen erhoben. Dazu wurde etwa ein Drittel der Detmolder Haushalte befragt. Die Werte sind um durchschnittlich 2,8 Prozent gestiegen. Erstmals spielen in dem qualifizierten Mietspiegel die Baualtersklassen keine Rolle, weil die offensichtlich kein aussagekräftiges Kriterium in Detmold sind. Denn hier gibt es viele sanierte Altbauten. Wichtiger als das Alter der Gebäude ist hier offensichtlich die Lage und damit zusammenhängend die öffentliche Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Lärmbelästigung.

Außerdem wirken sich der Gebäudezustand, die Wohnungsausstattung oder auch die Energiebilanz aus. Je nachdem wie eine Wohnung bei diesen und weiteren Kriterien abschneidet, werden Zu- oder Abschläge gewährt. Alles zusammen ergibt dann die individuelle Vergleichsmiete. Sie lässt sich recht einfach über einen Rechner im Internet ermitteln (<http://www.geodaten-detmold.de/mietspiegel.htm>). Wer keinen Internetzugang hat, bekommt Hilfe bei der Stadt (05231 977-612). Natürlich helfen Ihnen bei Fragen auch unsere Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle Detmold weiter.

## Brodda führt „AK-Recht“ im Landesverband

Der Mieterbund OWL mischt mit einem weiteren Vertreter auf Landesebene mit: Geschäftsführer Ralf Brodda hat die Leitung des „Arbeitskreises Recht“ im Mieterbund NRW übernommen.

Joachim Knollmann, Mitglied unseres geschäftsführenden Vorstandes, ist bereits seit Jahren im Landesvorstand tätig. Der „AK Recht“ des Landesverbandes tagt regelmäßig, erarbeitet Positionen des Mieterbundes NRW zu mietrechtlichen Fragen und führt Fortbildungsveranstaltungen durch.



## 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](http://www.sup-bi.de)  
Erscheinungsweise: Zweimonatlich  
Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Hans  
Bubenzer, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz  
Auflage: 19.000