

Mieterrechte

Nachbessern statt abschaffen



Landespolitik

Harte Zeiten für Mieter

Abschied

Zwei Kollegen gehen

Nachbessern statt abschaffen

Liebe Mitglieder,

im Koalitionsvertrag der neuen schwarz-gelben Landesregierung ist zu lesen: „Die Mietpreisbremse hat in Nordrhein-Westfalen ihren Zweck nicht erfüllt. Sie hat nicht die Mieten gebremst, sondern private Investitionen in den Wohnungsbau“.

Diese Bewertung finden wir falsch. Klar, die Mietpreisbremse hat die Mieten kaum gebremst. Und auch in unserer Beratung spielt sie kaum eine Rolle.

Und das aus gutem Grund und nicht etwa, weil sie überflüssig ist und daher, wie die Landesregierung behauptet, ruhig abgeschafft werden kann.

Die Mietpreisbremse ist schlecht gemacht; sie muss nachgebessert werden. Dann wirkt sie auch und bremst die Mieten bei Wiedervermietung. Solange aber Vermietern, die Mieten über die Maßen erhöht haben, keine Sanktionen drohen und sie zu viel gezahlte Miete nicht einmal erstatten müssen, wird die Mietpreisbremse ein stumpfes Instrument bleiben.

Wie wichtig eine wirkungsvolle Mietpreisbremse ist, zeigt das Beispiel von unseren Mitgliedern Karin und Christel Schmidt (s. nebenstehenden Bericht). Sie sollen 530 Euro Miete zahlen statt knapp 380 Euro wie die Vormieter. Solange so eine Geldschneiderei durchgeht, explodieren die Mieten – und dem muss Einhalt geboten werden. Dafür setzen wir uns ein!

Ihre

Veronika Rosenbohm

Miete über die Maßen

Am Beispiel der Mitglieder Karin und Christel Schmidt* wird deutlich, wie wichtig die Mietpreisbremse ist – und warum sie nachgebessert werden muss.

Natürlich war den Schwestern Karin und Christel Schmidt klar, dass die Wohnung für ihre Größe sehr teuer ist. Trotzdem haben sie den Mietvertrag unterschrieben. Weil ihnen die Wohnung im Bielefelder Kampfhof-Viertel so gefallen hat und weil sie nach einem dreiviertel Jahr Wohnungssuche müde waren. Deshalb haben sie sich gedacht: Erstmal unterschreiben und dann den Mietvertrag vom Mieterbund Ostwestfalen-Lippe vorsichtshalber prüfen lassen. „Anfangs hatten wir ein schlechtes Gewissen, weil der Vermieter so ein netter alter Herr ist“, sagt Karin Schmidt. Das schlechte Gewissen hat sich gelegt als sie erfahren hat, dass ihre Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt.

Die gilt in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die das Land Nordrhein-Westfalen ermittelt hat. In OWL sind das die Städte Bielefeld und Paderborn. Hier dürfen Vermieter bei einer Wiedervermietung höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Karin und Christel Schmidt liegen mit 530 Euro Kaltmiete für knapp 58 Quadratmeter klar darüber. Das entspricht 9,17 Euro für den Quadratmeter. Dagegen weist der qualifizierte Mietspiegel eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,67 Euro aus. Mit der 10-Prozent-Regelung der Mietpreisbremse dürfte der Quadratmeter demzufolge 6,24 Euro kosten. „Unsere Mitglieder zah-

len 2,93 Euro pro Quadratmeter zu viel“, rechnet der Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe (OWL) Ralf Brodda vor. Ärgerlich – zumal der Altbau nicht energetisch saniert ist, die Fenster aus dem Jahr 1989 stammen und im Bad noch alte Druckspülungen lärmern.

Von einer Freundin der Vormieterin wissen die Schwestern, dass die Kaltmiete zuvor 378 Euro betragen hat. Die saftige Erhöhung begründet der Vermieter damit, dass er für 20.000 Euro die Elektrik und die Heizkörper erneuert, das Bad saniert, die Fußböden neu verlegt, tapeziert und gestrichen habe. „Das meiste sind Instandhaltungen, die so eine Mieterhöhung nicht rechtfertigen“, sagt Brodda. Er hat den Vermieter um Stellungnahme gebeten. „Wenn die vorliegt, entscheiden wir, wie es weiter geht“.

Karin und Christel Schmidt haben schon vier Monate die hohe Miete gezahlt. Das bisher zu viel gezahlte Geld werden sie nicht zurück bekommen. Und dem Vermieter drohen auch keine Strafen, selbst wenn höchstrichterlich festgestellt werden sollte, dass er gegen die Mietpreisbremse verstoßen hat. „Das finde ich nicht gerecht“, sagt Karin Schmidt und versteht sehr gut, dass der Mieterbund Nachbesserungen für Mietpreisbremse fordert.

* Die Namen sind der Redaktion bekannt.



Der Kampfhof – ein Wohngebiet im Bielefelder Westen

Falsche Signale aus Düsseldorf

Der neuen Landesregierung ist das Thema Wohnen offensichtlich nicht wichtig.
Das zeigt nicht nur ein Blick in den Koalitionsvertrag



Der Landtag in Düsseldorf

Wer sich die Landesregierung und den Zuschnitt der Ministerien anschaut, wird das Wörtchen Wohnen vergeblich suchen. „Offensichtlich setzen CDU und FDP keinen Schwerpunkt im Bereich Wohnen“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. Dabei ist Wohnen das brennende Thema – nicht nur in Ballungsgebieten und Universitätsstädten, wo Menschen mit geringem und auch mittlerem Einkommen kaum noch eine Wohnung finden. Auch in Ostwestfalen-Lippe wird der Wohnungsmarkt immer enger und die Preise steigen. In Bielefeld und Paderborn liegen die Leerstandsquoten zwischenzeitlich unter 1 Prozent. Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt müsste diese Quote dreimal so hoch sein. Entspannung ist nicht in Sicht.

Paradoxerweise Mietrecht einschränken

Da freuen sich Leser, wenn es im Koalitionsvertrag der schwarz-gelben Landesregierung heißt: „Wir wollen, dass die Menschen in Nordrhein-Westfalen nicht nur auf dem Land, sondern auch in den Großstädten und ihrer suburbanen Umgebung bezahlbaren Wohnraum finden können.“ Dieser Satz klingt richtig gut – und ist doch nichts wert. Denn die Maßnahmen, die die Landesregierung ankündigt, um die-

ses Ziel zu erreichen, sind alles andere als geeignet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. „Denn die Landesregierung will bei diesem angespannten Wohnungsmarkt paradoxerweise den Mieterschutz einschränken, indem sie alle in NRW zur Dämpfung des Problems eingeführten Instrumente ersatzlos streicht“, sagt Brodda.

So soll etwa die Kappungsgrenze fallen, die in Rheda-Wiedenbrück, Paderborn und Bielefeld gilt und verbietet, dass hier die Mieten in drei Jahren um mehr als 15 Prozent steigen. Auch die in Bielefeld und Paderborn mit ihren angespannten Wohnungsmärkten geltende Mietpreisbremse wollen CDU und FDP in NRW abschaffen. „Das wird dazu führen, dass Vermieter das Fehlen von Wohnungen unkontrolliert und ungehemmt zur Durchsetzung höherer Mieten ausnutzen“, prognostiziert die Vorsitzende des Mieterbundes OWL, Veronika Rosenbohm. „So wird die Preisspirale weiter angeheizt und es wird noch schwerer, bezahlbare Wohnungen zu finden“.

Der Markt richtet es nicht

Das Baurecht vereinfachen und mehr bauen. Das sind die Rezepte der Landesregierung. Die sind zwar sinnvoll, aber wirken allenfalls langfristig und sie führen nicht zu günstigen Mieten, weil Neubauwohnungen immer teurer

sind als Bestandswohnungen. Angesichts der Zinssituation auf dem Kapitalmarkt werden außerdem die meisten Investitionen in teure Wohnungen fließen. Schließlich locken hier höhere Renditen.

Auch die von der Landesregierung angekündigte Stärkung der Eigentumsförderung wird die Probleme in Ballungszentren und Städten nicht lösen. Denn junge Familien werden sich trotz Förderung keine Wohnung in den teuren Städten leisten können, sondern bestenfalls auf dem Land, wo Baugrundstücke günstig sind. „Diese Politik wird zu Flächenfraß führen und auch dazu, dass die Landschaft weiter zersiedelt wird“, sagt Rosenbohm. „Und das auch noch als ‚besten Schutz gegen Altersarmut‘ zu verkaufen, spricht nicht von Sachkenntnis“. Schon heute müssten viele ältere Menschen, die in den 1960er und 1970er Jahren auf Eigentum als Altersabsicherung gesetzt haben, schmerzhaft erfahren, dass ihr Haus auf dem Land nichts mehr Wert und nicht verkäuflich ist. Rosenbohm: „Schwerpunkt der Wohnbauförderung muss der Mietwohnungsbau bleiben. Nur so besteht die Chance auch in Städten bezahlbaren Wohnraum für viele zu schaffen. Der Wohnungsmarkt darf nicht den freien Kräften des Marktes überlassen werden“.

Mit weinendem Auge

Zwei bewährte Mitarbeiter verlassen den Mieterbund.



Wolfgang Schmidt und Sibylle Fröhlke wären gern beim Mieterbund OWL geblieben. Und der Mieterbund hätte die zwei gern gehalten. Aber das ging nicht, weil der Verein den beiden nicht mehr Stunden anbieten konnte. „Ich gehe mit einem tränenden Auge“, sagt Wolfgang Schmidt, der fast zehn Jahre mit einer Kollegin Mitglied in der Geschäftsstelle in Höxter betreut und außerdem auch als Betreuer für Demenz- und psychisch Kranke in einem Seniorenheim gearbeitet hat. Das Seniorenheim hat ihm nun angeboten, seine Stelle aufzustocken. „Ich will einfach noch was für meine Rente tun. Manchmal muss man einfach an sich denken“, sagt der 58-Jährige und dabei ist ihm anzuhören, dass der Abschied schwer fällt. „Ich bin kontaktfreudig und arbeite gerne mit Menschen. Das hat mir beim Mieterbund Spaß gemacht und das macht mir auch im Seniorenheim Spaß“.



Auch Sibylle Fröhlke fällt der Abschied nicht leicht. Sie war acht Jahre lang die gute Seele der Geschäftsstelle in Bad Salzuflen. Seit ihre Kinder aus dem Haus sind, hat sie mehr Zeit und will mehr arbeiten. Jetzt hat sie eine 30-Stunden-Stelle gefunden. „Ich wäre wirklich gerne geblieben“, sagt die Bad Salzufferin, die die Stadt und natürlich auch viele Mitglieder gut kennt. Die 52-jährige hat sogar darüber nachgedacht, beide Stellen zu machen. Aber das wäre nicht gegangen. „Schade“, sagt sie und erklärt: „Ich habe auch immer gern beim Mieterbund gearbeitet, weil ich hinter der Idee des Mietervereins stehe“.

Mieten steigen auch in Höxter

Die Stadt Höxter hat seit Juli einen neuen qualifizierten Mietspiegel. Die Werte mussten nach vier Jahren neu ermittelt werden. Das hat die Stadt mit eigenen Bordmitteln gestemmt. Der Mieterbund OWL und Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Höxter e.V. haben die neuen Werte anerkannt. Sie gelten als Richtlinie für die ortsübliche Vergleichsmiete in Höxter. Insgesamt sind die Werte in den vergangenen Jahren um 6,7 Prozent gestiegen. „Das ist vor allem auf den ersten Blick sehr viel, muss aber relativiert werden“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. Denn vor zwei Jahren sei der Mietspiegel ohne Mietenerhebung, nur mit Hilfe des Preisindex fortgeführt worden und daher nur um 1,3 Prozent gestiegen. Diese unrealistischen Werte habe der Mietspiegel 2017 mit der Mieterhebung an die Realität angepasst

Ortsübliche Vergleichsmiete in €

Baujahres-kategorie	Wohn-fläche	Mietband-breite	Durch-schnitt
bis 1959	bis 40 m ²	3,90-4,45	4,20
	41-70 m ²	3,65-4,30	4,00
	71-110 m ²	3,30-4,00	3,65
	über 110 m ²	2,90-3,65	3,30
01.01.1960 bis 31.12.1969	bis 40 m ²	4,35-4,90	4,65
	41-70 m ²	4,05-4,70	4,40
	71-110 m ²	3,70-4,45	4,10
	über 110 m ²	3,35-4,40	3,75
01.01.1970 bis 31.12.1979	bis 40 m ²	4,80-5,35	5,10
	41-70 m ²	4,50-5,15	4,85
	71-110 m ²	3,80-4,90	4,55
	über 110 m ²	3,80-4,55	4,20
01.01.1980 bis 31.12.1989	bis 40 m ²	5,20-5,80	5,50
	41-70 m ²	4,95-5,60	5,30
	71-110 m ²	4,60-5,35	5,00
	über 110 m ²	4,25-5,00	4,65
01.01.1990 bis 31.12.1999	bis 40 m ²	5,65-6,25	5,95
	41-70 m ²	5,40-6,05	5,75
	71-110 m ²	5,05-5,75	5,40
	über 110 m ²	4,70-5,45	5,10
01.01.2000 bis 31.12.2009	bis 40 m ²	6,10-6,65	6,40
	41-70 m ²	5,85-6,50	6,20
	71-110 m ²	5,45-6,20	5,85
	über 110 m ²	5,10-5,85	5,50
ab 01.01.2010	bis 40 m ²	6,55-7,00	6,80
	41-70 m ²	6,25-6,85	6,55
	71-110 m ²	5,90-6,55	5,25
	über 110 m ²	5,55-6,20	5,90

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
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

Foto Mieterhöhung: Fotolia

Erscheinungsweise: Zweimonatlich

Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Dr. Marle Kopf, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz

Auflage: 19.000