

Verein  
Ein erfolgreiches Jahr  
mit vielen Beratungen  
trotz Corona



Foto: eddbestock / contrastwerkstatt

Vonovia  
Konstruktives Gespräch  
Bielefeld  
BGW muss Gewinne nicht  
an Stadt abführen

# Mehr Beratungen, mehr Mitglieder

So viele Beratungen, wie noch nie: 2020 war für den Mieterbund OWL ein arbeitsames Jahr, in dem die Interessen der Mitglieder erfolgreich vertreten werden konnten

## Im Gespräch bleiben

Liebe Mitglieder,

ob Vonovia oder LEG: Wir gehen wo immer möglich ins Gespräch. Uns sind die Probleme von Mieterinnen und Mietern vor allem mit Wohnungskonzernen bekannt. Wir beraten mit Ihnen, was zu tun ist, wenn etwa die Betriebskosten immer weiter steigen oder ihre Wohnung ohne berechtigten Grund im oberen Bereich des Mietspiegels angesetzt wird. Da, wo Mieter über den Tisch gezogen werden, zeigen wir klare Kante.

Dazu gehört aber neben fachkundigen Beratungen, dass wir uns immer wieder bemühen, mit Landes- und Regionalleitungen der in OWL aktiven Wohnungskonzernen ins Gespräch zu kommen. Dabei können wir nicht nur konkrete Probleme der von uns vertretenen Mieter ansprechen, und wenn nötig auch für die Mitglieder streiten. Mehr noch: Wir werden als Interessenvertretung wahrgenommen. Das wiederum führt dazu, dass wir so aufgebaute Verbindungen für einen kurzen Draht nutzen können, um darauf hinzuwirken, Probleme abzustellen.

Es ist wie überall in der Gesellschaft: Wo Menschen ihre Interessen bündeln und vertreten, haben sie bessere Karten. Zwar gibt es Gesetze und Regelungen, doch die können unterschiedlich interpretiert werden. Manchmal ist es eben nötig, sein Recht einzufordern. Wir sprechen, wir verhandeln, wir suchen mit allen Akteurinnen und nach Lösungen. Dabei zeigt die Erfahrung, dass der Einsatz für unsere Mitglieder sehr oft Erfolg zeigt, gerade auch gegenüber den großen Wohnungsunternehmen.



Wir sind zudem im Gespräch mit den städtischen Akteuren am Mietwohnungsmarkt und auch mit Haus & Grund, wir sind in fast allen Städten und Gemeinden in OWL vertreten, wenn es darum geht, die so

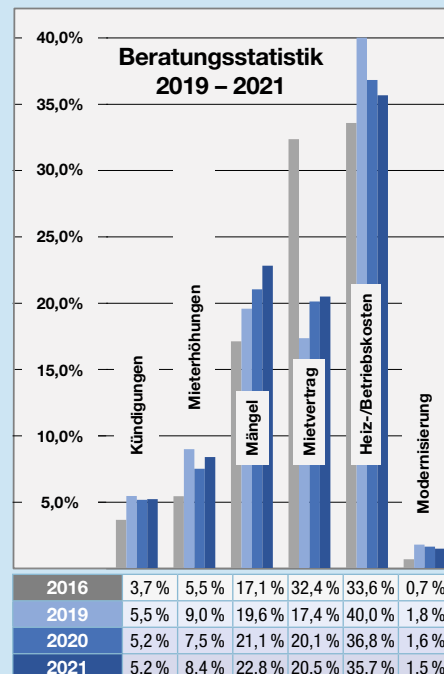
wichtigen Mietspiegel festzulegen. Dieser Mix macht uns stark und sorgt dafür, dass Sie besser wohnen.

Ihre  
**Veronika Rosenbohm**

Trotz der Einschränkungen durch Corona hat der Mieterbund OWL im vergangenen Jahr so viele Beratungen durchgeführt, wie noch nie. Circa 85 Prozent der knapp 14.000 Termine fanden dabei telefonisch statt. Zum Vergleich: 2016 waren es nur rund ein Zehntel der Beratungen. Hinzu kamen 2020 mehr als 3.000 Beratungen über die Hotline. Darüber hinaus führten die Berater Telefongespräche mit Mitgliedern, für die nicht extra Termine vereinbart wurden und die nicht statistisch erfasst werden. Als Ergebnis aus der Beratung wurden 7.662 Schriftsätze gefertigt, rund 15 Prozent mehr als 2016. „Unsere Berater waren 2020, trotz der schwierigen Umstände durch die Pandemie, extrem engagiert für unsere Mitglieder unterwegs“, sagt Joachim Knollmann, stellvertretender Vorsitzender des Mieterbund OWL.

Wie in den Vorjahren auch, lag 2020 der Schwerpunkt auf den Beratungen zum Thema Betriebskosten. Insgesamt steigen die Nebenkosten seit Jahren, für viele Mieter stellen sie inzwischen eine zweite Miete da. „Hier gilt es genau hinzuschauen, was ein Vermieter abrechnen darf und in welcher Höhe. Da die Betriebskosten nicht immer nachvollziehbar sind, liegt hier ein großer Beratungsbedarf“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbund OWL.

Auch die Beratungen zu Kündigungen und Mieterhöhungen bleiben Thema, der Bedarf ist im Vergleich zu 2016 um rund die Hälfte gestiegen. „Das ist ein deutliches Zeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt“, erläutert Ralf Brodda, „Vermieter denken, sie könnten wegen des engen Marktes höhere Preise durchsetzen, Eigenbedarfskündigungen nehmen zu“. Nur in rund 300 Fällen führten Beratung und der damit verbundene Schriftverkehr zu keiner Lösung. In diesen Fällen greift für Mitglieder in Beitragsgruppe 1 die Rechtsschutzversicherung. Die meisten Verfahren endeten mit einem Vergleich zwischen Mieter und Vermieter. Nur rund 10 Prozent der Fälle haben die Mitglieder vor Gericht verloren, in ca. 16% der Fälle erging ein Urteil zugunsten der Mitglieder zumindest als Teilerfolg.



Die Zahlen zeigen, dass es sich lohnt, seine Rechte als Mieter geltend zu machen. Die Situation am Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren in großen Teilen Ostwestfalens, allen voran Bielefeld, Paderborn und im Kreis Gütersloh zugespitzt, es wird für immer mehr Menschen immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Es gibt aber auch Regionen in OWL, etwa in Teilen des Kreises Höxter, in denen sich die Mietpreise kaum verändern. Der Mieterbund OWL ist mit insgesamt zehn Geschäftsstellen in der Fläche gut aufgestellt, so dass die Beratungen auf die Lage in den Kreisen und Städten angepasst sind.

Die Zahl der Mitglieder des Mieterbund OWL bleibt stabil. 2020 brachte einen leichten Rückgang, 2021 einen leichten Zuwachs. Über 2.000 Menschen entschieden sich im vergangenen Jahr, neues Mitglied des Mieterbund OWL zu werden, gut 1.900 Mitgliedschaften wurden durch Kündigung, Wegzug oder Tod der Mitglieder beendet. „Viele Menschen vertrauen auf uns. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst. Wir sind für Sie da und werden die Entwicklungen auch auf politischer Ebene kritisch begleiten, damit sich die Situation der Mieterinnen und Mieter verbessert“, sagt Ralf Brodda.

# Das geht besser

Vonovia ist mit 4.650 Wohnungen in Bielefeld eine große Nummer. Nicht immer stimmen die Außen- darstellung des Konzerns und die Sicht der Mieter überein

Über 550.000 Wohnungen hat Vonovia bundesweit im Bestand, vor allem in Städten. Alleine in Bielefeld finden sich rund 4.650 Wohnungen des börsennotierten Unternehmens, ein Drittel davon ist öffentlich geförderter Wohnraum.

Es gibt immer wieder Mieter, die mit dem Konzern unzufrieden sind (siehe Kasten). Entsprechend häufig ist der Mieterbund OWL im Auftrag seiner Mitglieder aktiv. Im November 2021 trafen sich der Mieterbund OWL und Vonovia zu einem Dialog. „Wir wollen mit den großen Akteuren im Gespräch bleiben. Auf Leitungsebene können wir Kritikpunkte ansprechen und setzen als ein Ergebnis darauf, für unsere Mitglieder schneller und einfacher etwas erreichen zu können“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbunds OWL.

So gibt es immer wieder Kritik am Service und den daraus für die Mieter entstehenden Kosten. Die Struktur ist undurchsichtig: Zum Teil werden Leistungen direkt durch Vonovia durchgeführt, zum Teil durch angedockte, rechtlich selbstständige Unternehmen wie die Vonovia Wohnumfeld-Service GmbH, beauftragt werden zudem Subunternehmen.

Bei den Leistungen, die Mietern dann in Rechnung gestellt werden, bleibt oft unklar, ob sie überhaupt so umfangreich wie angegeben durchgeführt wurden – und bei manchen stellt sich auch die Frage, ob sie sinnvoll sind.

„Die Fenster im Sommer auf Frostdichtigkeit zu prüfen, scheint beispielsweise fragwürdig“, sagt Ralf Brodda. Ein Winterdienst, der abgerechnet wird, den die Mieter aber nicht in Aktion gesehen haben, ist beispielsweise ein immer wiederkehrendes Thema. U.a. in Dresden finden aktuell Verfahren statt, die richtungsweisend sein könnten. Der Mieterbund lässt gerichtlich bis zum Bundesgerichtshof klären, inwieweit die Betriebskostenabrechnungen für den Mieter transparent und nachvollziehbar sein müssen.

Und immer wieder bemängeln Mieter, Vonovia sei bei einem Problem nur sehr schwer erreichbar und wenn, dann reagiere der Konzern zu langsam. Reparaturen erfolgten zu oft nach dem Motto „Hauptsache billig“. Vonovia weist solche Kritik von sich, die Objektbetreuer seien ansprechbar und eine Mieterapp installiert, bei der Probleme gemeldet werden können.

All diese Punkte hat der Vorstand des Mieterbunds OWL in einem Gespräch mit der Regionalleitung für OWL und Bielefeld bemängelt. Das konstruktive Gespräch brachte zwar keine endgültigen Lösungen aber die Bereitschaft der Vonovia direkter und besser für den Verein ansprechbar zu sein, so dass im Einzelfall leichter Lösungen für die Mieter gefunden werden können.

Vonovia bekennt sich zum sozialen Wohnungsbau. Beim Dialog mit dem Mieterbund OWL betonte die Regional-

leitung, darauf zu verzichten, sich aus der Sozialbindung heraus zukaufen. Auch würden die Gebäude nach und nach modernisiert. Allerdings führen solche Maßnahmen zu einer dauerhaft höheren Miete. Auch hat Vonovia ein eigenes Härtefallmanagement – Mieter, die in finanzielle Not geraten sind, können vorübergehend einen Nachlass erhalten.

„Die einzelnen von Vonovia angeführten Maßnahmen sind sinnvoll, dennoch könnte Vonovia insgesamt mehr für ihre Mieter tun“, sagt Ralf Brodda. Der Konzern hat noch keine Zahlen für 2021 vorgelegt, nach den eigenen Prognosen dürfte der Gewinn jedoch bei über 1,5 Milliarden Euro liegen. Dazu tragen Mieterhöhungen bei, 2021 waren es bundesweit knapp 4 Prozent. Zunehmend verdient Vonovia auch Geld mit Leistungen, die um das eigentliche Wohnen herum gestrickt sind.

## Nicht in Ordnung

Ein massiver Wasserschaden zwang die sechsköpfige Familie Müller\*, ihre Wohnung zu räumen und in eine von Vonovia angebotene Ersatzwohnung umzuziehen.

Das war im Februar 2021. Es dauerte über ein halbes Jahr, bis die Bielefelder Familie wieder zurückziehen konnte. Allerdings gab es auch dann noch eine lange Reihe von Mängeln, die Vonovia teilweise bis heute nicht behoben hat.

Ein Auszug: So hatte Vonovia zugesagt, den Fußboden im Ess- und Wohnbereich auszutauschen, passiert ist noch nichts. Als die Familie im November in ihre Wohnung zurückzog, war die Toilette total verdreht, offenbar durch Handwerker, die bei abgestelltem Wasser dort ihr Geschäft verrichteten. Inzwischen gibt es zwar einen neuen Toilettendeckel, der sitzt aber nicht richtig. Im Schlafzimmer hat sich inzwischen Schimmel am Fenster gebildet. Die Familie musste sehr lange in einer Ersatzwohnung ausharren, um dann festzustellen, dass bei der Rückkehr in ihre Wohnung längst nicht alle Mängel behoben sind.

\*Name geändert

Foto: Manfred Horn

Saniert:  
Die Vonovia-Hochhäuser »Am Gerstenkamp«  
in Bielefeld Sieker-Mitte.





## Moderate Preissteigerung in Detmold

Seit dem 1. Dezember 2021 hat die Stadt Detmold einen neuen Mietspiegel. Die ortsüblichen Mieten sind dort in vier Kategorien geteilt, von einer niedrigen Preislage bis hin zur gehobenen Preislage. Wie üblich, gibt der Mietspiegel das Preisniveau im Bestand an, Neuvermietungen werden nicht erfasst.

Im Schnitt sind die Mieten in Detmold seit dem 2018 er Mietspiegel um durchschnittlich 7,8% gestiegen. Die Erhöhung liegt im Rahmen vergleichbarer Städte in Ostwestfalen. Wie vielerorts in Ostwestfalen, ist der Mieterbund OWL in Detmold an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt. Da die vorab ausgeteilten Fragebögen wissenschaftlich ausgewertet wurden, gilt der Mietspiegel in Detmold als qualifiziert und ist damit aussagekräftiger als ein einfacher Mietspiegel.

Die ermittelten Preislagen geben nun für die kommenden zwei Jahren die zentrale Orientierung, wenn es um Mieten geht. Die konkrete Miete für die Wohnung kann in einem Onlinetool unter:

<https://www.detmold.de/startseite/leben-in-detmold/stadtentwicklung/wohnungswesen-und-grundstuecks-service/wohnungswesen/detmolder-mietspiegel/.php>  
überprüft werden.

Ortsübliche Mieten (Tabelle 1)	
Preislagen	Basiswerte
Niedrige Preislage	4,86 €
Mittlere Preislage	5,80 €
Bessere Preislage	6,50 €
Gehobene Preislage	7,74 €

## Gewinnbringend

Die BGW muss ihren Gewinn nicht mehr an die Stadt Bielefeld abführen. Das Geld bildet die Basis für dringend benötigten Neubau von Wohnungen

Erstmals fließen die Gewinne der Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen (BGW) nicht ins Stadtsäckel, sondern verbleiben bei der Wohnungsgesellschaft. Dies hat der Rat der Stadt im November 2021 mit breiter Mehrheit beschlossen. Die Regelung gilt zunächst bis 2026. In den vergangenen Jahren hat die BGW jährlich rund 600.000 Euro Gewinn an die Stadt abgeführt, die mit 75 Prozent an ihr beteiligt ist. Blicke es dabei, würde die Stadt bis 2026 auf rund 3 Millionen Euro verzichten.

Die Summe ist überschaubar, aber mit den 3 Millionen zusätzlichen Eigenmitteln kann die BGW wohl rund 15 Millionen Euro Zuschüsse und Kredite bekommen. Damit könnte sie

zusätzlichen Wohnraum schaffen. Mit dem Verzicht auf den BGW-Gewinn setzt der Rat eine schon lange bestehende Forderung des Mieterbund OWL um. „Die BGW ist ein zentraler Akteur, wenn es darum geht, Wohnraum zu schaffen. Sie kann den Gewinn nun unmittelbar für Neubauten nutzen, er wird nicht für andere Zwecke in der Stadt eingesetzt. Das finden wir schon lange gut und richtig“, sagt Veronika Rosenbohm, Vorsitzende des Mieterbund OWL. Die Politik formuliert zwar Ziele und die Verwaltung mobilisiert Gelder, was den Neubau preisgünstigen Wohnraums angeht. Doch noch immer wird unterm Strich zu wenig bezahlbarer Wohnraum geschaffen.

## 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  
Fax 05223 · 9851970  
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 und Holzminden  
Corbiestraße 11 · 37671 Höxter  
Tel. 05271 · 9669900  
Fax 05271 · 9663633  
hoexter@mieterbund-owl.de

### Impressum

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe  
und Umgebung e.V.

Redaktion: Manfred Horn, Ralf Brodda

Gestaltung: Vera Schmidt | [www.schmidt-vera.de](http://www.schmidt-vera.de)

Erscheinungsweise: Zweimonatlich

Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Joachim  
Knollmann, Hans-Georg Pütz

Auflage: 19.000