

Klimaschutz durch Gebäudeenergiegesetz



Foto: Manfred Horn

Von links Joachim Knollmann, Sarah Bölnke, Regina Kopp-Herr (vom Mieterbund OWL und Umgebung e.V.), Prof. Dr. Markus Artz (Universität Bielefeld), Martin Mücke und Daniela Niermann (von Haus & Grund Bielefeld e.V.)

Im Gespräch
Vorstandsmitglied Onur Ocak
Neuer Mietspiegel
Bielefeld und Bad Salzuflen

Zurückhaltung ist gefragt

Liebe Mitglieder,

Um die 8 Prozent, ist das nun viel oder wenig? Im Schnitt sind die Bestandsmieten in Bielefeld in den vergangenen zwei Jahren um diese Prozentzahl gestiegen. Es mag Personen geben, die sagen, im Vergleich zu anderen Großstädten stehe Bielefeld noch gut da. Das stimmt. Allerdings werden dabei oft auch Äpfel mit Birnen gleichgesetzt. Wenn etwa für Berlin Rekordmieten berichtet werden, beziehen sich solche Angaben auf Angebotsmieten, also Preise für Wohnungen, die gerade frei sind. Da sind die Preise in Berlin im vergangenen Jahr tatsächlich um rund ein Fünftel nach oben geschneilt. Im Bestand liegen die Mieten in Berlin aber im Schnitt bei etwas über 7 Euro – und sind gar nicht so weit weg von den Nettokaltmieten in Bielefeld. Der Haken dürfte eher sein, dass es in Berlin noch schwieriger als in Bielefeld ist, eine Mietwohnung zu finden.

Die Inflation in den vergangenen zwei Jahren war deutlich höher als die 8 Prozent, besonders bei Lebensmitteln. Aber das sollte für Vermieter kein Grund sein, Kaltmieten hochzuziehen. Denn die sind eben nicht abhängig von Preisen im Supermarkt oder an der Zapfsäule. Für die Mieter stellen gestiegene Kaltmieten vielmehr eine zusätzliche Belastung dar, eben weil ihre Energiekosten explodiert und auch die Nebenkosten gestiegen sind. Vermieter, die nun ihre Kaltmiete hochsetzen, sollten das eigentlich wissen. Denn viele Mieter sind am Ende der Fahnenstange angekommen. Löhne

und Renten steigen nicht entsprechend mit, immer mehr Einkommen muss aufgewendet werden, um die Wohnung überhaupt halten zu können. Da sollten Vermieter sich in Zurückhaltung üben, was übrigens viele private Vermieter auch tun.



Ihre
Regina Kopp-Herr



Prof. Dr. Markus Artz

Das neue »Heizungsgesetz« – ein komplexes Regelwerk, das unterm Strich besser ist als sein Ruf

Am 13.03.2024 referierte Prof. Dr. Markus Artz auf einer gemeinsamen Veranstaltung des Mieterbund OWL und von Haus & Grund Bielefeld über das umstrittene Gesetz.

Da die neuen Regelungen Mieter und Vermieter gleichermaßen verunsichern, ist es wichtig, dass beide Parteien des Mietverhältnisses an einem Strang ziehen.

Über das Heizungsgesetz der Bundesregierung ist viel geschrieben worden, meistens nichts Gutes. Dabei vermischen sich Fakten mit Behauptungen und auch Gerüchten. Mit dem Gesetz, das korrekt eine Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist, soll der Umstieg auf klimafreundlichere Heizungen eingeleitet werden. Künftig sollen nur noch Heizungen eingebaut werden, die mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. »Da sind durchaus gute Ideen im Gesetz, wenn man denn klimaneutral werden will«, sagt Markus Artz. Der Professor für Recht an der Universität Bielefeld hat sich das Heizungsgesetz genau vorgenommen und bei einer gemeinsamen Veranstaltung vom Mieterbund OWL und Umgebung e.V. und vom Haus & Grund Bielefeld e.V. die Auswirkungen für Vermieter und Mieter dargelegt. Denn das Gesetz führt bei beiden Parteien des Mietverhältnisses gleichermaßen für Verunsicherung und es wird mehr erreicht, wenn beide Parteien an einem Strang ziehen.

Die große zeitliche Zielmarke heißt 2045. Bis dahin sollen Heizungen mit fossilen Brennstoffen, also vor allem Gas und Öl, weg sein. Das heißt umgekehrt aber auch: Niemand muss jetzt anfangen, funktionierende Heizungen rauszureißen, diese dürfen bis 2045 auch repariert werden. Selbst bei Totalschäden gibt es eine Übergangsfrist von fünf Jahren, in denen beispielsweise eine gebrauchte Therme eingebaut werden kann, bevor eine moderne, klimafreundliche Heizung eingebaut wird. Hinzu kommen jede Menge Ausnahme- und Härtefallregelungen.

Ein Mieter hat beim Thema Heizung nach wie vor einen gesetzlichen Anspruch darauf, dass er in seiner Wohnung eine Wohlfühltemperatur erreichen kann, die sich allerdings auf den Zeitpunkt der Errichtung des Hauses bezieht. In einem alten Haus sind 23 Grad Celsius also nicht unbedingt der gesetzte Standard. Worauf ein Mieter keinen Anspruch hat, ist auf eine Modernisierung der Heizungsanlage. Er muss mit dem arbeiten, was der Vermieter zur Verfügung stellt. Strittig ist hingegen, ob ein Mieter eingreifen kann, wenn der Vermieter mit einer Heizung arbeitet, die nach dem nun reformierten GEG nicht mehr zulässig ist. Möglicherweise würden Gerichte das dann als Mangel an der Wohnung werten.

Was auf Mieter auf jeden Fall zukommt, ist eine Kostenbeteiligung. Denn die Grundsätze der Modernisierung haben sich durch das GEG nicht geändert: Ein Mieter muss eine energetische Modernisierung dulden. Wenn dadurch der Energieverbrauch effizienter wird, muss er sich auch an den Kosten beteiligen. Auch bei diesem Thema gibt es Abweichungen, etwa bei eingesetzten Drittmitteln und Härtefallregelungen, aber im Prinzip sind bis zu 2 Euro bei einer bisherigen Kaltmiete unter 7 Euro und bis zu 3 Euro bei einer bisherigen Kaltmiete von über 7 Euro fällig. Verteilt auf die Mieter kann der Vermieter 8 Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umlegen – und das im Prinzip dauerhaft. So ist es im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Sonderumlagen wie die 50 Cent bei der Modernisierung einer Heizungsanlage können nicht oben drauf geschlagen werden, sondern werden mit den 2 beziehungsweise 3 Euro verrechnet.

»Die Hebel, die wir haben, nutzen wir auch«

Der 36-jährige Onur Ocak ist im November 2023 neu in den Vorstand des Mieterbund OWL gewählt worden. Der Volljurist arbeitet bei der Gewerkschaft ver.di in Ostwestfalen. Zudem ist er einer der Co-Vorsitzenden der Partei die Linke in Bielefeld. Er ist verheiratet und wohnt in Bielefeld in einer Genossenschaftswohnung zur Miete.

Die Partei Die Linke setzt sich für bezahlbare Wohnungen ein, zugleich ist sie in Bielefeld Teil einer Koalition mit der SPD und den Grünen. Wie stark gehen da Anspruch und Wirklichkeit auseinander?

Wir Linke machen uns seit Jahren stark für bezahlbaren Wohnraum. So haben wir bereits 2015 gefordert, dass in Bielefeld zügig 3.000 neue Wohnungen entstehen sollen, die bezahlbar sind. Wohnen ist für uns ein großes Thema, weil wir wissen, dass es für die Menschen in der Stadt grundlegend ist, ein Dach über dem Kopf zu haben, das bezahlbar ist. In den vergangenen Jahren kennen die Mieten nur den Weg nach oben. Bestandsmieter sind damit konfrontiert, zum Teil auch über Umwege, wenn etwa die Nebenkosten rapide steigen. Neumieter finden kaum noch eine Wohnung, selbst wenn sie durchschnittlich verdienen. Eine solche Lage ist einem so reichen Land wie Deutschland unwürdig und für eine funktionierende Stadtgesellschaft nicht zuträglich.

Der Rathauskoalition ist das Problem durchaus bewusst. Im Jahr 2021 und 2022 haben wir jeweils 900 Wohnungen fertigstellen können, das reicht natürlich nicht, um unsere ehrgeizigen Ziele zu erfüllen. Doch die Rahmenbedingungen sind schwierig. Jahrzehntlang hat die Stadt Flächen veräußert – mit dem Argument »Privat vor Staat« und weil sich damit Haushaltslöcher stopfen ließen. Diese fehlen nun. Flächen zu kaufen, ist sehr teuer – und der finanzielle Spielraum der Kommunen ist zugleich eng begrenzt. Die Wirklichkeit ist also oft kleinteilig und schwierig und wird dem Anspruch nicht gerecht.

Dennoch bemüht sich die Stadt, Wohnraum zu schaffen.

Die Hebel, die wir haben, nutzen wir auch. Beispiel Konversionsflächen. Das sind ehemalige Kasernen, die es nicht nur in Bielefeld, sondern in ganz Ostwestfalen gibt. Diese nutzen wir, um bezahlbaren Wohnraum

zu schaffen. Doch die Kommunen sind nicht Eigentümer, das ist der Bund über seine Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die hat vor allem ein Interesse: möglichst viel Geld beim Verkauf der Flächen herausholen. Kriterien wie Gemeinnützigkeit oder sozialer Wohnungsbau interessieren kaum.

Und wir haben vor knapp fünf Jahren eine Baulandstrategie verabschiedet. Bei Flächen größer als einem Hektar behält sich die Stadt Bielefeld vor, mindestens 50 Prozent der Fläche zu erwerben, zumindest vorübergehend, um sie im Sinne eines kommunalen Wohnungsbaus zu entwickeln.



Wir konnten durchsetzen, dass die Quote für den sozialen Wohnungsbau bei neuen Baugebieten auf 33 % erhöht wurde. Außerdem hat die Koalition durchgesetzt, dass die Gewinne der kommunalen BGW im Unternehmen bleiben und für zusätzliche Neubauten genutzt werden kann. Für fast alles sind wir aber auf Förderungen vom Bund und Land angewiesen: Bauland ist teuer, Neubauen auch, wenn dann für beispielsweise 6 Euro vermietet werden und der Mietpreis für Jahrzehnte gebunden werden soll, geht das nur, wenn es massive Förderungen gibt. Dabei nutzt Bielefeld seine Möglichkeiten bisher überproportional mit 78 Millionen Euro Förderung. Während private Investoren nur verhalten bauen, bemüht sich die BGW mir rund 50 % geförderten Wohnungen weiter um bezahlbaren Wohnraum.

Der Mieterbund OWL setzt sich für bezahlbaren Wohnraum ein, auch für Neubau. Zugleich, und das steht im Vordergrund, geht es um den Schutz der Mieterinnen und Mieter.

Auch da könnte viel mehr getan werden. Dass die Landesregierung Bielefeld aus der Mietpreisbremse rausgenommen hat, ist ein Unding. Die Mietpreisbremse war kein Allheilmittel, sorgte aber tatsächlich für

eine gewisse Beruhigung bei den Preisen einer Neuvermietung. Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag Aussagen zum Mieterschutz gemacht, diese bislang aber nicht umgesetzt. Was sie jetzt will, ist hingegen eine Aktienrente. Dafür würde der Staat auch in Finanzunternehmen investieren, die am Wohnungsmarkt aktiv sind, und damit letztlich die Mieten im Interesse der Aktionärgewinne weiter anschieben. Ohne staatliche Eingriffe wird es nicht gehen. Der Markt richtet es nicht. Denn dann steigen die Mieten immer weiter und die Menschen müssen immer größere Teile ihres Einkommens aufwenden, um ihre Wohnung überhaupt halten zu können. Das Grundrecht Wohnen verkommt zur Farce, wenn sich Investoren an der Notwendigkeit der Menschen, eine Wohnung zu haben, hemmungslos bereichern.

+++ Meldung +++

Wahlen im DMB in NRW

Der Mieterbund OWL ist Teil des Deutschen Mieterbunds (DMB), der wiederum unterteilt ist in 15 Landesverbände. Sandra Hengst, eine der beiden Geschäftsführerinnen des Mieterbund OWL, wurde im Januar diesen Jahres als Kassenprüferin des DMB Nordrhein-Westfalen bestätigt.

Neu als stellvertretende Landesvorsitzende gewählt wurde Regina Kopp-Herr, Vorsitzende des Mieterbund OWL. Hans-Jochem Witzke ist für die nächsten vier Jahre als Erster Vorsitzender des DMB NRW bestätigt worden.

Neue Mietspiegel in Bad Salzuflen und Bielefeld



Spürbare Steigerungen im Bestand weist der neue Mietspiegel für Bielefeld aus. In der Baualtersklasse 1950 bis 1960 beispielsweise ist der mittlere Wert, »Median« genannt, von 6,06 Euro auf 6,48 Euro gestiegen, in der Klasse 1978 bis 1994 im mittleren Wert von 6,87 Euro auf 7,21 Euro. Das sind Steigerungen von um die 8 Prozent in zwei Jahren. »Die Preise sind deutlich gestiegen. Aber in anderen Großstädten sind die Mieten teilweise noch kräftiger gestiegen und liegen auf einem höheren Niveau. Insofern ist die Lage in Bielefeld noch vergleichsweise akzeptabel«, sagt Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL. Der neue Mietspiegel gilt seit 1. März 2024 für die kommenden zwei Jahre. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel, für den wissenschaftlich begleitet zuvor aussagekräftige Stichproben gezogen werden. An der Erstellung des Mietspiegels waren neben der Stadt Bielefeld und der Haus & Grund Bielefeld e.V. und der Mieterbund OWL und Umgebung e.V. beteiligt.

Ebenfalls einen neuen Mietspiegel gibt in Bad Salzuflen. Dort sind die Preissteigerungen bei den Nettokaltmieten deutlich höher. »Wir waren überrascht über die Zahlen, die sehr hoch ausgefallen sind«, erläutert Sarah Bohnke. Der Mieterbund OWL startete daraufhin eine telefonische Umfrage unter den rund 1.000 Mitgliedern in Bad Salzuflen. »Wir danken an dieser Stellen allen, die mitgemacht

haben und uns Auskunft gegeben haben«, fügt die Geschäftsführerin des Mieterbund OWL hinzu. Die Befragung bestätigte allerdings die erheblichen Preisanstiege im Bestand, so dass der Mieterbund OWL dem neuen Mietspiegel, der in Bad Salzuflen ab dem 1. April 2024 gilt, inzwischen zugestimmt hat. Auch der Bad Salzuflener Mietspiegel kennt Baualtersklassen, zusätzlich ist er noch in Wohnungsgrößen unterteilt. Weiter sind eine Reihe von wohnwertverändernden Merkmale aufgeführt, die jedoch lediglich zur Orientierung dienen und nicht verbindlich sind. »Beispielsweise in der Baualtersklasse 1961 bis 1977 sind die Mieten seit der letzten Erhebung vor zwei Jahren um über 10 Prozent gestiegen. Ein Grund dafür könnte sein, dass Menschen in Bielefeld keine Wohnung mehr finden, vermehrt ins Umland ziehen und dort die Preise auch im Bestand steigen«, sagt Sarah Bohnke.

Zuschläge / Abschläge pro Monat in €/m²

einfache Wohnlage	- 0,18 Euro
Gute/sehr gute Wohnlage	+ 0,34 Euro
Kleinwohnung 20 m ² bis unter 40 m ²	+ 1,64 Euro
Große Wohnungen mehr als 120 m ² bis 250 m ²	- 0,26 Euro
Barrierearmut	+ 0,42 Euro
energetische Vollmodernisierung (Gebäude vor 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+ 0,66 Euro

Nettokaltmiete pro Monat in €/m² in Bielefeld

Baualtersklasse	Untwert	Median	oberer Wert
bis 1918	5,93 Euro	7,04 Euro	8,25 Euro
1919 bis 1949	5,46 Euro	6,02 Euro	7,00 Euro
1950 bis 1960	5,75 Euro	6,48 Euro	7,57 Euro
1961 bis 1977	5,88 Euro	6,72 Euro	7,87 Euro
1978 bis 1994	6,36 Euro	7,21 Euro	8,00 Euro
1995 bis 2001	7,00 Euro	7,60 Euro	8,31 Euro
2002 bis 2010	8,52 Euro	9,01 Euro	9,04 Euro
2011 bis 6/2021	7,96 Euro	9,89 Euro	10,99 Euro

Nettokaltmiete pro Monat in €/m² in Bad Salzuflen

Wohnungsgröße		20 bis unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 m ² und mehr
Baujahr/ Baualtersklasse		1	2	3	4
bis 1949	A	6,25	6,14	5,73	5,75
		5,41 – 7,25 Euro	5,22 – 7,90 Euro	5,00 – 6,77 Euro	4,70 – 6,86 Euro
1949 – 1960	B	5,43	6,33	6,03	5,85
		5,23 – 7,70 Euro	5,50 – 7,83 Euro	5,15 – 7,04 Euro	4,89 – 7,09 Euro
1961 – 1977	C	7,50	6,55	5,90	5,78
		6,00 – 9,25	5,56 – 7,45 Euro	5,07 – 6,94 Euro	5,12 – 7,00 Euro
1978 – 1994	D	7,36	6,49	6,18	6,33
		6,79 – 8,00	5,83 – 7,50 Euro	5,31 – 7,12 Euro	5,27 – 7,32 Euro
1995 – 2002	E		6,82	6,94	6,41
			6,00 – 7,91 Euro	6,00 – 7,67 Euro	5,51 – 7,33 Euro
2003 – 2010	F			7,63	6,80
				6,11 – 9,21 Euro	5,75 – 7,99 Euro
2011 – 8/2023	G		9,04	9,08	9,09
			6,67 – 11,27 Euro	7,14 – 10,50 Euro	7,42 – 10,40 Euro

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
paderborn@mieterbund-owl.de

Königstr. 38 · 33330 Gütersloh
Tel. 05241 · 14096
guetersloh@mieterbund-owl.de

Brüderstr. 25 · 59555 Lippstadt
Tel. 02941 · 5633
lippstadt@mieterbund-owl.de

Marktplatz 3 · 32756 Detmold
Tel. 05231 · 39699
detmold@mieterbund-owl.de

Bahnhofstr. 6 · 32545 Bad Oeynhausen
Tel. 05731 · 27088
badoeynhausen@mieterbund-owl.de

Lange Str. 36-38 · 32105 Bad Salzuflen
Tel. 05222 · 16579
badsalzuflen@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B · 32257 Bünde
Tel. 05223 · 188261
buende@mieterbund-owl.de

Oststraße 12 · 59227 Ahlen
Tel. 02382 · 760099-7
ahlen@mieterbund-owl.de

Kreis Höxter und Holzminden
Corbiestraße 11 · 37671 Höxter
Tel. 05271 · 9669900
hoexter@mieterbund-owl.de

Impressum

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

Redaktion: Manfred Horn, Sarah Bohnke

Gestaltung: Vera Schmidt | www.schmidt-vera.de

Erscheinungsweise: Zweimonatlich

Verantwortlich: Regina Kopp-Herr, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz

Auflage: 19.000