

Betriebskostenabrechnungen Mieter unterstützen sich gegenseitig



Foto: Manfred Horn

Hinweise vom Experten
Tausch von Fenstern oder
Glasscheiben

Mietspiegel Oelde
Keine Scheu vor Konfrontation



Liebe Mitglieder,

Bundestagswahlen stehen unmittelbar vor der Tür – und explodierende Mieten und fehlender Wohnraum sind kaum Themen bei den Parteien. Das ist schade. Die sozialen Themen sollten im Vordergrund stehen. Denn die Spaltung der Gesellschaft schreitet voran. Reiche werden immer reicher und Arme bleiben arm. Wertvolle Industriearbeitsplätze fallen weg und mehr Menschen müssen in schlecht bezahlten Jobs meistens in der Dienstleistungsbranche arbeiten.

Die Bilanz der Bundesregierung beim Thema Wohnungsbau und Mieten ist enttäuschend. In den vergangenen drei Jahren hatte die Regierung einiges vor – aber unterm Strich entstanden viel zu wenig neue Wohnungen, vor allem bezahlbare. Das allein der Bundesregierung anzulasten, läuft fehl, aber sie setzt durch Gesetze und Förderungen Anreize, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Bezahlbare Sozialwohnungen im Bestand gibt es so wenige wie seit Jahrzehnten nicht, es sind nur noch rund eine Million. Statt mehr werden es immer weniger.

Zentrale Vorhaben des Koalitionsvertrags für mehr Mieterschutz hat die Bundesregierung ebenfalls nicht umgesetzt. Mehr noch, die alte Bundesregierung hat Baustellen hinterlassen. Die Mietpreisbremse steht noch in diesem Jahr vor dem Aus, weil die alte Bundesregierung es versäumte, rechtzeitig eine Verlängerung durch den Bundestag zu bringen.

Am Ende des Tages bleibt nichts anderes übrig, als den Blick nach vorn zu richten und unsere Forderungen an die neue Bundesregierung zu adressieren. Die Wohnungskrise ist mit den Händen greifbar. Es muss endlich entschieden mehr passieren, damit Wohnen bezahlbar bleibt. Das ist eine überparteiliche Aufgabe, die für den sozialen Zusammenhalt des Landes von außerordentlicher Bedeutung ist.

Ihre
Regina Kopp-Herr

Sich unterstützen hilft

Mieter einer Siedlung in Bielefeld-Senne sind mit Heizungsausfällen, Wasserschäden und seltsamen Betriebskostenabrechnungen konfrontiert. Sie unterstützen sich gegenseitig.

In der Bielefelder Senne nahe des Flugplatzes stehen an drei Straßen mehrere Wohnblocks mit über 100 Wohnungen. Sie gehören einer undurchsichtigen Holding, praktisch haben die Mieter nur mit Hausverwaltungen zu tun, die Optima oder aktuell Apleona heißen. Und die stressen die Mieter. Schon vorgekommen: Mieten werden über Monate nicht abgebucht – oder gleich dreimal in einem Monat. »In solchen Fällen ist es ratsam, eine Einzugsermächtigung zu widerrufen und stattdessen einen Dauerauftrag einzurichten, dann ist die monatliche Überweisung gewährleistet«, erläutert Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL. Oder es werden in der Jahresabrechnung der Betriebskosten zu niedrige Vorauszahlungen eingetragen. Das ist Ludmilla Wolter passiert, die mit ihrem Mann und zwei Kindern in einem Acht-Parteien-Haus im Sattlerweg wohnt. »Nachdem wir der Hausverwaltung eine Frist gesetzt haben, hat sie dies korrigiert«, berichtet die Mieterin. Sie wohnt seit rund zehn Jahren in dem Haus – und das gerne. Die Mieter kennen und unterstützen sich gegenseitig. Den Trockenraum im Keller beispielsweise, den kein Mieter für die Wäsche nutzte, haben die Mieter in einen Schlechtwetter-Spielraum für die Kinder im Haus umgestaltet.

Die Mieter tauschen sich aus, im Hausflur und in einer WhatsApp-Gruppe. Das hilft, um einen passenden Umgang mit dem Tun oder auch Nicht-Tun der Hausverwaltung zu finden. Etwa damit, dass mal wieder die Heizungsanlage ausfällt, weil die Hausverwaltung den Strom dafür nicht bezahlt hat. Mehrere Monate im vergangenen Jahr waren Mieter betroffen. Ausfallende Heizung in Kombination mit der Feuchtigkeit, die Wasserschäden hinterlassen, hat zu Schimmelbefall geführt. Im ganzen Bestand der Siedlung, in den 1970ern erbaut, gibt es Probleme mit maroden Wasserleitungen.

»Bei uns im Haus klebte ein orangener Zettel der Stadtwerke, dass das Wasser bald abgestellt wird«, berichtet Ludmilla Wolter. Sie rief den in Mieterangelegenheiten engagierten Rechtsanwalt Ridvan Ciftci an, der kümmerte sich. In diesem Fall war es so, dass die Hausverwaltung kein Wasser mehr bezahlt hatte.

Diese und weitere Themen kamen bei einer Mieterversammlung am 19.12.2024 im SenneSaal auf den Tisch. Rechtsanwalt Ridvan Ciftci engagiert sich regelmäßig für die Siedlung und ihre Bewohner. Er organisierte das Treffen und lud den Mieterbund OWL ein. Mit rund 40 Mietern aus der Siedlung war die Veranstaltung gut besucht. Ärger gibt es in der Siedlung auch bei den Betriebskosten. Bei der Abrechnung für 2023 sind die Kosten für einen Winterdienst von vorab 2.000 auf 26.000 Euro gestiegen, von einem Rekordwinter ist indes nichts bekannt. Auch die Hausreinigungskosten haben um 15.000 Euro angezogen. »Das ist vermutlich der Sonntagszuschlag, den das Reinigungsunternehmen berechnet, weil sie es manchmal nicht geschafft haben, die Reinigung am Samstag vorzunehmen«, wirft ein Mieter ein. Was Rechtsanwalt Ciftci und Sarah Bohnke zunächst für einen Scherz halten, ist bitterer Ernst. Selbstverständlich müssten die Mieter einen solchen Zuschlag – falls er denn tatsächlich angefallen ist – nicht bezahlen, da sie diese Mehrkosten nicht verursacht haben. »Wir raten Ihnen nun dazu, lückenlose Rechnungen und Tätigkeitsnachweise einzufordern, um zu ermitteln, wie sich die Gesamtkosten zusammensetzen«, sagt Sarah Bohnke.



Abgerechnet wurde auch eine Gartenpflege, die nach Beobachtungen von Mietern gar nicht stattgefunden hat. Familie Wolter hat die Miete gemindert, wegen der Legionellen, die seit Jahren im Wasser gemessen werden und weil Türklinen in der Wohnung nicht mehr funktionieren. »Unternimmt die Hausverwaltung nichts, raten wir dazu, in Absprache mit uns

einen Teil der Miete zurückzubehalten. Ein solches Zurückbehaltungsrecht gibt es. Zuvor muss der Vermieter nachweislich – am besten per Einwurfeinschreiben – über die Ausübung des Rechts informiert werden«, erläutert Sarah Bohnke. Auch kann es bei gravierenden Mängeln sinnvoll sein, die Wohnungsaufsicht der Stadt oder Gemeinde einzuschalten.



Foto: Kreis Gütersloh

Präsentieren die Energiesparwochen (v.l.): Sarah Bohnke (Mieterbund OWL) und Ulla Thering (Kreis Gütersloh)

Auf die Fenster kommt es an

Ein Energiesparexperte gibt Hinweise, wann ein Tausch von Fenstern oder Glasscheiben in Betracht gezogen werden sollte

Eines der Themen im Gebäude sind die Fenster. Sie spenden Licht, lassen aber auch Wärme abfließen. Energieexperte Klaus Michael vom Detmolder Niedrig-Energie-Institut gab im Rahmen der Energiesparwochen wertvolle Hinweise, wann sich ein Tausch lohnt.

Zwei Tests hat er in petto, die auch Mieter anwenden können. Zum einen ein Blatt Kopierpapier in ein Fenster einkleimen, also das Fenster öffnen und das Blatt zwischen Fensterrahmen und -flügel halten. Danach das Fenster schließen. Klemmt das Blatt fest, ist alles gut. Lässt es sich rausziehen, ist der Rahmen verzogen oder die Dichtung ist nicht mehr in Ordnung.



Für den zweiten Test braucht es ein Feuerzeug. Durch die Reflexion der Flamme lässt sich feststellen, ob es sich um moderne Wärmeschutzglas-Scheiben mit Wärme reflektierender Beschichtung, die ab den 1990er Jahren verbaut werden, oder um älteres Isolierglas ohne solche Beschichtung handelt. Beim Feuerzeugtest – am besten bei Dunkelheit durchzuführen – ist bei Wärmeschutzglas die zweitinnerste von insgesamt vier Widerspiegelungen der Flamme andersfarbig, je nach Beschichtung rötlich, gelblich oder auch grünlich.

Bei dem unbeschichteten Isolierglas sind alle vier Reflektionen gleichfarbig. »In beheizten Räumen empfehle ich dreifaches Wärmeschutzglas. Der Unterschied des Wärmedurchgangs, dem U-Wert, ist enorm, so lässt sich eine Menge Geld beim Heizen sparen«, sagt Klaus Michael. Wer es technisch mag: Altes 2-fach-Isolierglas hat einen Ug-Wert von etwa 2,8 W/m²K, 2-fach Wärmeschutzglas dagegen nur 1,1 W/m²K und 3-fach-Wärmeschutzglas sogar nur 0,6 W/m²K.

Fenster auf der Südseite, die im Winter nicht beschattet sind, sollten zudem viel Sonnenenergie ins Zimmer hereinlassen. Für diese Fenster sollten Gläser gewählt werden, die einen höheren Gesamtdurchlassenergiewert (g-Wert) haben.

Eine weitere Regel für neue Fenster lautet: möglichst wenig Rahmen und viel Glas. »Rahmen leiten mehr als Dreifachglas«, sagt der Experte. Und es müssen auch nicht immer neue Fenster sein.

»Bei intakten Rahmen, die noch lange funktionieren werden, kann es auch reichen, nur das Isolierglas gegen Wärmeschutzglas auszutauschen. Über diesen Weg lassen sich bis zur Hälfte der Kosten sparen«, fügt er an.

Es lohnt sich, den Vermieter auf die Fenster anzusprechen, wenn der Eindruck da ist, die Fenster sind nicht mehr optimal. Es geht schnell um ein paar Hundert Euro im Jahr, die im schlimmsten Fall zum Fenster hinaus verheizt werden.

Die Tipps zu Fenstern und weiteren Energiesparthemen rund ums Haus gibt Klaus Michael auf der Website <https://nei-dt.de> im Verzeichnis Videos.

Prämie erhöht

Wer als **Mitglied des Mieterbund OWL ein neues Mitglied wirbt, erhält nun 30 € statt wie bisher 15 € Bonus.**

Das gilt unabhängig von der Beitragsgruppe, die ein Mitglied gewählt hat. Die 30 € werden beim Einzug des nächsten Mitgliedsbeitrags abgezogen. Voraussetzung ist, dass das neue Mitglied angibt, wer es geworben hat. Ausgenommen sind Mitgliedschaften, welche im Rahmen der Kooperation vom Jobcenter bezahlt werden.

Mit Energie

Der Mieterbund OWL beteiligt sich an den Energiesparwochen im Kreis Gütersloh

Oftmals nutzen Verbraucher mögliche Effizienzgewinne gar nicht. Im Hausflur neu eingesetzte LED-Beleuchtung beispielsweise könnte Energie und damit Geld sparen. LED-Beleuchtung verbraucht bis zur Hälfte weniger Energie als die zuvor verbreiteten Energiesparlampen und um die 90 Prozent weniger als die alten Birnen mit Draht. Doch wenn der Hausflur mit der neuen LED-Technik sehr viel heller als vorher erstrahlt, dann ist möglicherweise Komfort gewonnen, Energie gespart wird so aber nicht.

Dabei gilt grundsätzlich: Steigende Energiekosten machen Mietern zu schaffen. Da macht es Sinn, genau hinzuschauen. Teilweise können Mieter selbst Abhilfe schaffen, zum Teil sind sie auf die Vermieter angewiesen.

Die Energiesparwochen im Kreis Gütersloh, die vom 12. bis 21. November 2024 online stattfanden, stellten für die Interessierten in den Mittelpunkt, welche Maßnahmen sinnvoll sind, was sie kosten und welche Fördermöglichkeiten es gibt. Die Energiesparwochen werden von der Initiative »Altbauneu« veranstaltet, der Mieterbund OWL ist Kooperationspartner. Die nächsten Energiesparwochen finden vom **10. bis 20. November 2025** statt, sie können nach einer Anmeldung kostenlos besucht werden.

***** Save the Date *****

Nächste Energiesparwochen
10. – 20. November 2025

Mietspiegel in Oelde erneuert

Seit dem 1. Januar 2025 gilt für die Stadt Oelde im Kreis Warendorf ein neuer Mietspiegel. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel auf Grundlage weniger stichprobenartiger Daten. An der Festlegung der Preise war neben der Stadt Oelde und »Haus & Grund Oelde« auf Vermieterseite auch der Mieterbund OWL beteiligt. Vorangegangen waren langwierige und intensive Verhandlungen über die Datengrundlage und die Steigerungsraten. Zwischen 10 und 15 Prozent gehen die Bestandsmieten im Endergebnis für Wohnungen rauf. »Das klingt erst mal viel, relativiert sich aber, weil der letzte gültige Mietspiegel für Oelde 2019 und damit vor über fünf Jahren erschien«, sagt Joachim Knollmann, stellvertretender Vorstandsvor-

Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m²/Monat

Baujahr	Standardwohnung
bis 1975	3,36 € – 4,80 €
1975 – 1985	4,80 € – 5,40 €
1986 – 1995	4,98 € – 6,48 €
1996 – 2005	5,76 € – 7,08 €
2006 – 2011	6,67 € – 7,71 €
2011 – 2017	7,13 € – 8,63 €
2018 – 2022	7,26 € – 8,91 €
ab 2023	8,80 € – 9,35 €

sitzender und früherer Geschäftsführer des Mieterbund OWL, der gemeinsam mit Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL, die Verhandlungen geführt hat. »Wir scheuen uns nicht vor Konfrontationen mit der Vermieterseite. Was für uns zählt, ist das Ergebnis für unsere Mitglieder.« ergänzt er. Was die Vergleichbarkeit erschwert, sind neu eingeführte Baualtersklassen im Vergleich zum alten Mietspiegel. Die Jahre des Baus werden nun anders zusammengefasst. Eine Baualtersklasse bilden alle Wohnungen, die bis 1975 entstanden sind. Eine Standardwohnung in dieser Klasse, unmöbliert in mittlerer Wohnlage, wird mit einer Nettokaltmiete zwischen 3,36 und 4,80 Euro ausgewiesen. Deutlich teurer sind die Mieten in Wohnungen, die erst in den vergangenen Jahren entstanden.

Der Mietspiegel ist bis Ende 2026 gültig und soll danach wieder angepasst werden. Der neue Mietspiegel liegt als Flyer im Rathaus aus oder kann online aufgerufen werden.

*QR-Code scannen
und alle Infos zum
Mietspiegel der
Stadt Oelde ansehen*



Verstärkung gesucht

Der Mieterbund OWL sucht ab sofort drei Verwaltungskräfte für die Geschäftsstellen in Bielefeld, Paderborn und Bad Oeynhaus. Sie arbeiten in den Teams vor Ort. In Bielefeld wird eine Rechtsanwaltsfachangestellte (m/w/d) oder vergleichbar mit 30 Wochenstunden, in Paderborn und Bad Oeynhaus jeweils mit 19 Wochenstunden gesucht. Die zentrale Aufgabe liegt darin, den Ablauf in den Geschäftsstellen zu organisieren.

Der Mieterbund OWL freut sich über Interessierte und bittet Bewerbungen bestehend aus Motivationsschreiben, Lebenslauf und aussagekräftigen Zeugnissen schriftlich an den Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V., Marktstraße 5, 33602 Bielefeld oder per E-Mail an verein@mieterbund-owl.de zu richten.

*Die aktuellen
Stellenangebote
finden Sie hier*



Im Gespräch bleiben

Der Mieterbund OWL hat im Dezember 2024 alle Ratsfraktionen der Stadt Bielefeld zum Gespräch und Austausch eingeladen. Er stellte seine wohnungs- und mietpolitischen Ideen und Forderungen vor. Zu denen gehört, keinen Mietendeckel sondern eine Mietpreisbremse zu fordern. »Ein fester Mietendeckel bremst Investitionen. Und er macht das Vermieten für kleine Vermieter, die nur wenige Wohnungen vermieten und sich lediglich ein Zubrot verdienen wollen, unattraktiver«, sagt Sarah Bohnke.

Eine Mietpreisbremse gerade für die Städte in Ostwestfalen-Lippe sei hingegen sinnvoll, da sie die aus dem Ruder gelaufenen Mietpreise bei Neuvermietungen begrenzen würde. »Wir hatten einen guten Austausch mit allen Fraktionen. Auch künftig wollen wir mit der Politik in OWL im Dialog bleiben«, sagt Sarah Bohnke.

Eine neue Mieterschutzverordnung soll laut der Landesregierung zeitnah erscheinen. Diese bestimmt, welche Städte in NRW als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt deklariert werden.“ resümiert Sarah Bohnke. Es bleibt zu hoffen, dass die Verordnung den Ernst der Lage auf dem Wohnungsmarkt abbildet.

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 Oeynhaus
Tel. 05731 · 27088
badoeynhaus@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