

# allgemeiner ratgeber

68. Jahrgang

für Miet- und Wohnungswesen

Oktober 2019

Liebe Mitglieder,

auf dem bisherigen Mietertag in Köln ist ein neuer Vorstand für den Deutschen Mieterbund mit Sitz in Berlin gewählt worden. Der bisherige Bundesdirektor Lukas Siebenkotten ist zum neuen DMB-Präsidenten als Nachfolger von Franz-Georg Rips für sechs Jahre gewählt worden. Darüber hinaus sind aus Nordrhein-Westfalen unser Landesvorsitzender Hans-Jochen Witzke, Vorsitzender des Mietervereins in Düsseldorf, und Franz-Xaver Corneth, Vorsitzender des Mietervereins Köln, ebenfalls in den Bundesvorstand gewählt worden.

Die weiteren Vorstandsmitglieder des Deutschen Mieterbundes kann man der Internetseite des Deutschen Mieterbundes Berlin entnehmen. Der neue Bundesvorstand wird sich auch weiterhin um die Hauptprobleme, Mieterhöhung wegen Modernisierungen und vor allem Mieterhöhungen nach Neuvermietungen, kümmern und versuchen, dort Verbesserungen zu erreichen.

Bereits zum 1. Januar 2019 ist nach intensiven Arbeiten des Vorstandes des Deutschen Mieterbundes erreicht worden, dass die bisherige gesetzliche Erhöhungsmöglichkeit bei Wohnungsmodernisierungen von 11 % der Kosten auf 8 % der Kosten gesenkt wurde. Bei einer Investition von 10.000,00 €, z.B. für den Einbau neuer Fenster und/oder eine Fassadendämmung kann der Vermieter also höchstens 8 % = 800,00 € auf die Jahresmiete aufschlagen und nicht mehr 11 % = 1.100,00 €. Natürlich bezieht sich die Erhöhung um 8 % auf die reinen Modernisierungs-, d.h. Verbesserungskosten. Reparaturkosten, die ohne Modernisierung entstanden wären, dürfen nicht in die Erhöhung einfließen. Zudem gibt es erstmals eine Kappungsgrenze bei der Modernisierungsmieterhöhung. Innerhalb von sechs Jahren darf sich die Miete um nicht mehr als 3,00 € je Quadratmeter erhöhen. Bei einer Anfangsmiete von unter 7,00 €/m<sup>2</sup> ist die Mietererhöhungs-

möglichkeit auf 2,00 € je Quadratmeter beschränkt.

Auch die Mieterhöhungen im Bestand und die Mieterhöhungen aufgrund von Neuvermietungen sind ein weiteres großes Problem für viele Mietverhältnisse. Sie werden wahrscheinlich aus der Presse und den Fernsehnachrichten entnommen haben, dass immer wieder die Mietpreisbremse in Zweifel gezogen wird. Das ist nunmehr endgültig durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts abgeklärt: die Mietpreisbremse ist verfassungsgemäß und ist weiterhin gültig. Lukas Siebenkotten, der Präsident des Deutschen Mieterbundes hat dazu ausgeführt: „Diese Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes ist eine Klatsche für alle diejenigen, auch die Verbände, die bei jedem mieterschützenden Gesetz nahezu reflexartig die angebliche Verfassungswidrigkeit beschreiben. Mieterschutz ist selbstverständlich mit dem Grundgesetz vereinbar, es erfüllt den Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums mit Leben.“

Mit dieser Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes ist damit klar, dass Mieterhöhungen bei Neuvermietungen in den Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse gilt, nur begrenzt um 10 % erfolgen dürften und dass damit die an vielen Stellen wucherischen Mieterhöhungen unzulässig sind.

Auch bei Mieterhöhungen im Bestand, d.h. bei laufenden Mietverhältnissen, gibt es eine Veränderung, für die sich der Deutsche Mieterbund in Berlin besonders stark gemacht hat. Bisher war es so, dass bei der Aufstellung von Mietspiegeln auf Veränderungen der letzten vier Jahre geschaut wurde und die Veränderungen dieses Zeitraumes dann sozusagen Berücksichtigung bei der Aufstellung des Mietspiegels fanden. Nunmehr – auch aufgrund des Einflusses des Deutschen Mieterbundes – ist der Zeitraum auf sechs Jahre erhöht worden, das bedeutet, dass also



Robert Punge,  
Vorsitzender DMB Mieterbund Dortmund e.V.

die Veränderungen der letzten sechs Jahre für die Aufstellung des Mietspiegels Bedeutung haben. Wenn wir an die Dortmunder Situation denken, dann würde also beim nächsten Mietspiegel, der im Jahre 2020 aufgestellt wird, der Zeitraum von 2014 bis 2019 berücksichtigt werden.

Die oben aufgezeigten gesetzlichen Änderungen zeigen uns deutlich, dass das engagierte Eintreten des Deutschen Mieterbundes für bezahlbare Wohnungen nicht nur erforderlich ist, sondern gerade in dieser Zeit der Wohnungsknappheit auch sichtbare Erfolge bewirkt. Die bisher erreichten Ziele schaffen leider nicht die so dringend benötigten neuen Wohnungen, sie bieten jedoch dem Mieter auf der Wohnungssuche und im laufenden Mietverhältnis einen erheblichen Schutz vor überzogenen Mieten. Dies macht deutlich, dass das stete Engagement des DMB wichtig und erfolgreich ist.

Ihr Robert Punge

## Inhalt

- |   |                                                       |   |                                                              |
|---|-------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|
| 1 | Editorial                                             | 6 | VONOVIA - Geschäftsmodell Strom- und Gasversorgung geplatzt? |
| 2 | „Schöner Wohnen“ mit Altro Mondo                      | 7 | Mietspiegel 2019 und fehlerhafte Mieterhöhungen              |
| 3 | Dorstfeld Wohnraumvernichtung                         | 8 | Mietspiegel 2019                                             |
| 5 | Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2019 | 8 | Wohnungsmarktbericht 2019                                    |
| 5 | Vereinsinternes                                       |   |                                                              |
| 5 | Wir wollen wohnen                                     |   |                                                              |

# „Schöner Wohnen“ mit Altro Mondo

Das Werbeplakat an der Zufahrt zu den Häusern „Herwingweg 2-4“ und „Molnerweg 2“ in Dortmund-Wickede dürfte so manchem Mieter wie blanker Hohn vorkommen.

Hier wirbt die Hausverwaltung Altro Mondo aus Ronnenberg bei Hannover für „Schöner Wohnen im Herwing-Ensemble“. Schöner Wohnen stellt man sich ganz anders vor, wenn man die Erlebnisse der Mieter mit der Verwaltungspraxis der Altro Mondo hört.

Zum zweiten Mal innerhalb von zwei Jahren erhielten die Mieter Ende Juli 2019 von der DEW 21 die Ankündigung, dass am 26.8.2019 die Versorgung mit Energie und Wasser ihrer Häuser eingestellt werde.

Ursächlich für die drohende Versorgungssperre waren erneut Zahlungsrückstände. Obwohl alle Mieter pflichtgemäß Monat für Monat Miete und Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten geleistet hatten, standen die Zahlungen bei der DEW 21 aus. Bis einschl. August betrugen die Rückstände für die drei Häuser fast 14.000,00€. Frau Rechtsanwältin Kramme und Herr Assessor Vester nahmen als zuständige Sachbearbeiter beim Mieterbund Dortmund sofort Kontakt zur DEW 21 auf, um für die von ihnen betreuten Mieter die Versorgungssperre zu verhindern. Hier konnten sie auch eine entsprechende Einigung mit der DEW 21 erzielen: Sollte die Verwaltung die Rückstände nicht bis zum Zeitpunkt der angekündigten Versorgungssperre ausgleichen, würden alle Mieter die nächstfällige Miete nicht an die Verwaltung leisten, sondern direkt an die DEW 21.

Die Rechtsberaterin und der Rechtsberater des DMB Mieterbund Dortmund forderten die Hausverwaltung Altro Mondo auf, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen und kündigten den Einbehalt der nächsten Mieten an.

Eine Antwort erhielten sie nicht. Trotz der aus den Verhandlungen mit der DEW 21 erzielten guten Ergebnisse stellt die Situation für die Mieter eine ganz erhebliche Belastung dar. Viele konnten sich an die gleiche Situation aus dem Jahr 2017 erinnern. Vielen war auch bekannt, dass nicht nur ihre Häuser betroffen waren, sondern auch andere. Im März hatte die Gelsenwasser AG eine Wassersperre für ein von der Altro Mondo verwaltetes Haus in Castrop-Rauxel angekündigt. Erst im letzten Moment wurden die Rückstände beim Versorger ausgeglichen und konnte die Versorgungs-

sperre abgewendet werden. Im Juni sollte im Nachbarhaus der Allgemenstrom abgeschaltet werden, weil die Hausverwaltung Altro Mondo nicht bezahlt hatte.

Das Wissen um ein solches Geschäftsgewahren verunsichert die Mieter verständlicherweise. Dementsprechend stellte sich für einige unserer Mitglieder in dieser Situation auch die Frage, ob es Sinn macht, an einem solchen Mietverhältnis festzuhalten. Glücklicherweise bedurfte es keiner spontanen Entscheidung, da auch hier – wie in den anderen bekannten Fällen – die Altro Mondo sozusagen „auf den letzten Drücker“ die Zahlungsrückstände bei der DEW 21 ausglich und die Mieter somit die Miete weiter an die Verwaltung zahlen konnten.

Auch in anderen Bereichen der Verwaltung der Mietobjekte zeichnet sich die Altro Mondo nicht unbedingt durch Fachkompetenz aus.

So gestaltet sich die Beseitigung von Mängeln äußerst schleppend oder sie wird unberechtigt schlichtweg verweigert.

Im März 2018 stellte zum Beispiel ein Mitglied des Mieterbundes Dortmund fest, dass die in der Wohnung installierte Gastherme ausgefallen war und auf dem Display als Störgrund einen Gasaustritt anzeigte. Auf die unverzügliche Mängelanzeige durch uns meldete sich die Mitarbeiterin der Altro Mondo Frau Schreiber telefonisch in unserem Sekretariat. Sie ließ Frau Rechtsanwältin Kramme einen lieben Gruß ausrichten und teilte mit, dass sie als ausgebildete Kauffrau in der Wohnungswirtschaft wisse, was sie tue. Sie riet Frau Kramme an, den Mietvertrag zu prüfen, da hier festgelegt sei, dass unser Mitglied allein sich um die Wartung der Therme zu kümmern habe. Lediglich aus äußerstem Entgegenkommen werde sie einmalig einen Auftrag erteilen.

Frau Rechtsanwältin Kramme kam hier nicht umhin, Frau Schreiber schriftlich darüber in Kenntnis zu setzen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Wartung, sondern um eine Reparatur handelte und im Übrigen die im Mietvertrag vereinbarte Klausel ohnehin unwirksam sei.

Da der zugesagte Auftrag für die Thermenreparatur nicht erteilt wurde, beauftragte unser Mitglied selbst einen Fachhandwerker und zog die ihm entstandenen Reparaturkosten von der Miete ab.

Kurze Zeit später erhielt eben dieses Mitglied von der Altro Mondo eine Mieterhö-

hung. Ein Schelm, der sich Böses dabei denkt (Honi soitt, qui mal y pense). Zahlen musste es die Mieterhöhung nicht, weil die Mieterhöhung zum einen unwirksam war und Altro Mondo zum anderen übersehen hatte, dass das Mitglied bereits ein halbes Jahr zuvor eine Mieterhöhung akzeptiert hatte.

Im April 2019 informierte die Altro Mondo die Mieter der Häuser „Herwingweg 2-4“ sowie „Molnerweg 2“ über die geplante Modernisierung der Wärmeversorgung. Hier sollten die in den Wohnungen montierten Gasthermen durch eine Wärmeversorgungsanlage im Keller ersetzt werden. Ziel dieser Maßnahme sei „die Erreichung einer besseren energetischen Effizienz durch die verbesserte Betriebsführung und die Einsparung von Endenergie. Zukünftig sollten die Mieter monatliche Abschläge für die Heizkosten in Höhe von 1,35 € pro Quadratmeter zahlen. Weitere Informationen erhielt diese Ankündigung nicht.

Da die Umstellung der Wärmeversorgung an gesetzliche Bedingungen geknüpft ist, erfragten wir weitergehende Informationen und kündigten an, dass unsere Mitglieder ohne eine ordnungsgemäße Ankündigung die Maßnahme nicht dulden werden. Eine Antwort erhielten wir bislang nicht. Allerdings machte die Altro Mondo auch keine Anstalten, die Thermen auszutauschen.

Die Altro Mondo verwaltet in Dortmund-Wickede 90 Wohnungen und in der nördlichen Innenstadt 140 Wohnungen. Alle Wohnungen standen ursprünglich im Eigentum der DOGEWO und fielen 2004 der Privatisierungs- und Verkaufswelle zum Opfer.

Aus welchem Grunde wird eine so negativ auffällige Hausverwaltung vom Eigentümer nicht ausgetauscht?

Weil die Altro Mondo eine 100-prozentige Tochter der Dehne & Krüger Holding GmbH ist, der ein Anteil von 88 % an der DEGAG – Deutsche Grundbesitz AG – gehört. Die DEGAG ist wiederum Eigentümerin diverser anderer Gesellschaften, in deren Eigentum eine Vielzahl von Häusern stehen. Es geht auch hier nicht mehr um das Wohnen oder gar den Mieter als Menschen, es geht allein ums Geschäft.

Immerhin haben es die Altro Mondo GmbH und die DEGAG durch die schlechte Verwaltung nicht nur immer wieder in die Medien geschafft, sondern sind auch Thema bei der Regierung des Landes Nordrhein-

# Dorstfeld

## Wohnraumvernichtung

Westfalen geworden, die den betroffenen Kommunen bei der Bekämpfung inakzeptabler Verwaltungspraktiken unterstützen will.

Im Fall der Häuser „Molnerweg 2“ und „Herwingweg 2-4“ ist glücklicherweise zumindest zeitweise eine Wendung eingetreten. Durch Beschluss des Amtsgerichts Dortmund vom 30. August 2019 wurde für diese Häuser die Zwangsverwaltung angeordnet. Hier ist nunmehr ein Zwangsverwalter eingesetzt, der mit der Bewirtschaftung der Häuser beauftragt ist. Für die Dauer dieser Zwangsverwaltung kann davon ausgegangen werden, dass die eingehenden Gelder an die Versorgungsunternehmen weitergeleitet werden und Versorgungssperren nicht mehr drohen.

Gerade vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass Mieter die Verwahrlosung ihrer Häuser durch die Verwaltung nicht hinnehmen, sondern die sie schützenden gesetzlichen Möglichkeiten nutzen. Die Unterstützung des Mieterbundes Dortmund ist ihnen sicher.

Zudem fand am 17. September 2019 eine bundesweite Kontrolle verschiedener von Altro Mondo verwalteter Gebäude statt, die aufgrund der massiven Beschwerden von der NRW-Kommunalministerin Frau Ina Scharrenbach veranlasst wurde. Sprecher der Verwaltung bezeichneten die Maßnahme als rein politisch motiviert, kündigten aber zeitgleich die Gründung einer Niederlassung in NRW mit mindestens 30 Mitarbeitern an.

Ob diese Ankündigung umgesetzt wird, bleibt abzuwarten so wie abzuwarten bleibt, ob dies etwas an der Qualität der Verwaltung ändert.

Für großes Aufsehen hat im Frühjahr 2019 das Einschreiten der Stadt Dortmund gegen „illegales“ Wohnen im Gewerbegebiet Dorstfeld-West gesorgt.

Im Mai erhielten ca. 30 Bewohner der Straßen „Iggelhorst“ und „Auf dem Brümmer“ in Dorstfeld Ordnungsverfügungen, mit denen sie unter Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von jeweils 2.000,00 € aufgefordert wurden, innerhalb von drei Monaten nach Zustellung der Verfügung ihre Wohnung zu räumen.

Die betroffenen Mieter wohnen in einem Gebiet, das bereits seit 1968 im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Nach der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine erheblichen Belästigungen verursachen. Wohnungen dürfen hier nur errichtet werden für Betriebsinhaber/-leiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Grundsätzlich ist Menschen, die nicht in derartiger Funktion tätig sind, das Wohnen in einem Gewerbegebiet untersagt.

Im Gewerbegebiet Dorstfeld-West hat sich die seit 1968 bestehende Situation im Laufe der Jahrzehnte verändert. Betriebe wurden geschlossen, weil die Inhaber ohne Nachfolger in Rente gingen oder gar verstarben, andere schlossen aus wirtschaftlichen Gründen. Zwar siedelten sich immer wieder neue Betriebe an, jedoch bestand in vielen Fällen für die Betriebswohnungen oder auch Büroräume keine Verwendung mehr. Der Leerstand derartiger Gebäude oder Gebäudebereiche wäre nicht nur wirtschaftlich untragbar, sondern hätte auch zwangsläufig deren Verfall zur Folge.

Da bereits vor der Festsetzung dieses Gebietes als Gewerbegebiet Wohnhäuser vorhanden waren, nutzten verschiedene Eigentümer die Gelegenheit, leerstehende Räume als Wohnraum zu vermieten. So leben verschiedene Menschen bereits seit mehreren Jahrzehnten im Gewerbegebiet Dorstfeld-West. Nach Angaben einzelner Bewohner befinden sich weit über 100 Wohnungen in diesem Bereich.

Nach Angaben der Stadt Dortmund war ihr diese „illegale Wohnnutzung“ bis 2018 gänzlich unbekannt. Sie sei erstmals im Oktober 2018 festgestellt worden, als sich ein Bewohner über nächtlichen Lärm aus einer im Gewerbegebiet neu angesiedelten Eventhalle beschwerte.

Die Stadt nahm dies zum Anlass einer Recherche und erfuhr so, dass in den Straßen „Iggelhorst“ und „Auf dem Brümmer“ mehrere Dutzend Menschen wohnen.

Diese Personen erhielten kurze Zeit spä-

ter ein Schreiben der Stadt Dortmund, mit dem sie auf die illegale Nutzung hingewiesen wurden. In diesem Schreiben kündigte die Stadt den Erlass einer gebührenpflichtigen Ordnungsverfügung unter Androhung von Zwangsmaßnahmen an und gab jedem Bewohner eine 14-tägige Frist zur Stellungnahme.

Den Mietern war diese Vorgehensweise der Stadt Dortmund in keiner Weise nachvollziehbar, da einige der Mieter bereits seit mehr als 30 Jahren in diesem Gewerbegebiet wohnen und aufgrund verschiedener Vorfälle und Gegebenheiten der Stadt dies auch bekannt sein musste. Die betroffenen Bewohner taten das einzig Richtige und schlossen sich mit ihren jeweiligen Vermietern zusammen. Sie ließen sich durch den Mieterbund Dortmund und einen Fachanwalt beraten und recherchierten. Sie prüften im gesamten Gewerbegebiet Dortmund-West jedes Haus und erstellten Listen über Wohnungen und Bewohner und suchten in Publikationen nach Sachverhalten aus der Vergangenheit, durch die die Stadt Dortmund Kenntnis von der Wohnraumnutzung hätte erlangen können oder müssen. Und sie waren erfolgreich. Unabhängig von diversen Vorfällen in der Vergangenheit, in denen u.a. auch die Ordnungsbehörden eingeschaltet waren, ergibt sich aus einem von der Stadt Dortmund in Auftrag gegebenen Klimaschutz-Teilkonzept für das Gewerbegebiet Dortmund-West aus dem Jahr 2015, dass hier 310 Personen leben. Diese Personen waren zu diesem Zeitpunkt ordnungsgemäß bei der Stadt Dortmund gemeldet. Angesichts dieses der Stadt Dortmund vorliegenden Berichtes erscheint es kaum nachvollziehbar, dass dort niemand etwas vom vermeintlich illegalen Wohnen gewusst haben will.

Wenn der Stadt diese umfangreiche Wohnraumnutzung im Gewerbegebiet bekannt war und diese über Jahrzehnte geduldet wurde, kann dies das „Aus“ für den Bebauungsplan bedeuten. Das heißt, das Gewerbegebiet ist kein Gewerbegebiet mehr, sondern ein Mischgebiet, in dem Gewerbebetriebe nur noch sehr geringfügige Lärm- und Schmutzbelastungen verursachen dürfen.

Dies wäre äußerst fatal, zumal die Bewohner bei der Recherche auch noch entdeckten, dass über ein Immobilienportal im Internet exakt auf den Grundstücken „Iggelhorst“ und „Auf dem Brümmer“ Produktions- und Lagerhallen zur Vermietung für Betriebe angeboten wurden, wobei die Hallen noch gebaut werden müssen.

Die Bewohner erhielten tatsächlich im Mai 2019 die von der Stadt angekündigte Ord-

nungsverfügung. Jeder Bewohner wurde unter Androhung eines Zwangsgeldes von 2.000,00 € zur Räumung der Wohnung innerhalb von drei Monaten aufgefordert. Für Bewohner und auch Eigentümer war dies ein extremer Schock.

Aus Angst vor Obdachlosigkeit räumten einzelne Mieter ihre Wohnungen. Andere wollten sich nicht vertreiben lassen und beauftragten einen Fachanwalt, gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehung vorzugehen.

Um eine mögliche Chance auf eine einvernehmliche Lösung zu wahren, haben der 1. Vorsitzende des Mieterbund Dortmund, Herr Robert Punge, und die Geschäftsführerin, Frau Susanne Neuendorf, um ein Gespräch mit der Stadt gebeten. Der Planungsdezernent Herr Ludger Wilde als Verantwortlicher der Stadt Dortmund ermöglichte entgegenkommenderweise ein solches Gespräch.

Leider blieb dieses Gespräch fruchtlos.

Die Stadt Dortmund beharrte darauf, nichts von der Wohnraumnutzung gewusst zu haben. Auch vom geplanten Bau der Produktionshallen in unmittelbarer Nähe der Wohnungen wollte niemand Kenntnis haben.

Es wurde ganz ausdrücklich an der Forderung festgehalten, dass die von der Ordnungsverfügung betroffenen Menschen wegziehen.

Es blieb den betroffenen Bewohnern somit keine Wahl. Sie klagten gegen die Ordnungsverfügung und beantragten Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes. Hiermit sollte erreicht werden, dass auch nach Ablauf der Räumungsfrist keine Zwangsmaßnahmen gegen die Bewohner ergriffen werden durften, diese so lange in den Wohnungen verbleiben können, bis das Gericht über die Rechtmäßigkeit der Räumungsverfügungen abschließend entschieden hat.

Am 14. August 2019 hat das Verwaltungsgericht über den Antrag der Mieter entschieden und den Mietern Recht gegeben. Gegen die Mieter, die nicht drei Monate nach Erhalt der Ordnungsverfügung aus ihrer Wohnung ausgezogen sind, kann kein Zwangsgeld festgesetzt werden. Ob die Bewohner überhaupt ausziehen müssen, wird erst im sogenannten Hauptsacheverfahren geklärt, das voraussichtlich erst in einem Jahr entschieden wird.

Die Begründung des Beschlusses kann nur als Ohrfeige für die schlechte Arbeit der Stadt Dortmund bewertet werden.

Zuvorderst bemängelte das Gericht, dass hier den Bewohnern, die nicht freiwillig ausziehen wollten, eine extrem kurze Frist gesetzt wurde, obwohl keinerlei Notwendigkeit für eine derartige Eile bestand.

Die von der Stadt behauptete Illegalität des Wohnens im Gewerbegebiet Dortmund-

West stellt zwar einen Gesetzesverstoß dar, jedoch verursachte dieser Gesetzesverstoß keinerlei Gefährdung. Dass die Stadt dies selbst so einschätzt, ergibt sich aus der Tatsache, dass Mietern, die zugesagt haben, freiwillig auszuziehen, eine deutlich längere Frist zur Räumung eingeräumt wurde. Soll ein Bewohner von der Stadt zur Räumung gezwungen werden, müssen bei der Fristsetzung weitere Faktoren berücksichtigt werden:

Die wirtschaftlichen Möglichkeiten des Betroffenen, seine persönliche Situation, die Größe des Wohnungsangebotes. Die Stadt Dortmund hat in den vorliegenden Fällen dies alles außer Acht gelassen und dementsprechend nach Auffassung des Gerichtes gänzlich falsch agiert. Hätte die Stadt alle Aspekte des Einzelfalles geprüft, hätte sie zu dem Ergebnis gelangen müssen, dass das persönliche Interesse des Einzelnen am Verbleib in der Wohnung bis zur Entscheidung des Klageverfahrens höher zu bewerten ist als das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung der Rechtsordnung. In seiner Begründung wies dann das Gericht im Weiteren darauf hin, dass das Interesse der sofortigen Vollziehung der Räumung der Wohnung auch daran scheitert, dass die angeblich formell illegale Nutzung bereits seit langer Zeit erfolgt und von der Aufsichtsbehörde geduldet wird.

Während die Stadt diese Kenntnis öffentlich und auch im Verfahren bestritt, verwies das Gericht auf verschiedene Umstände, die die Kenntnis der Stadt belegen. Die Bewohner haben dem Gericht Listen mit Namen und Adressen einer Vielzahl von Bewohnern des Gewerbegebietes vorgelegt. Alle Bewohner sind ordnungsgemäß bei der Stadt gemeldet. Dem Bauordnungsamt wurde bereits im Jahr 2005 ein Schreiben übermittelt, aus dem sich eindeutig ergab, dass sich auf einem der Grundstücke eine Vielzahl von Wohnungen befindet.

Im Endbericht des integrierten Klimaschutz-Teilkonzeptes wird ausdrücklich angegeben, dass im Gewerbegebiet 310 Personen wohnen, die keinesfalls alle eine Betriebsleiterfunktion im Gewerbegebiet ausüben können.

Schließlich hat die Stadt sogar Anfang 2019 noch angeordnet, dass in die Dachgeschosswohnung eines Gebäudes ein neues Fenster eingebaut wird, das den Anforderungen eines Fensters zum Zwecke des 2. Rettungsweges genügt.

Das Gericht ging davon aus, dass die Stadt Kenntnis von der Wohnraumnutzung im Gewerbegebiet Dorstfeld-West seit langem haben konnte und musste. Auch aufgrund dieser Annahme bestätigte es den Antrag der Mieter, die nun zumindest so lange in ihren Wohnungen bleiben dürfen, bis das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen abschließend entscheidet, ob es sich hier tatsächlich um ein illegales Wohnen handelt oder ob das Gewerbegebiet nicht

schon seit langem ein Mischgebiet ist. Für die Stadt Dortmund wäre diese Entscheidung ein Desaster. In einem Mischgebiet gilt der Schutz dem Menschen und dürfen Gewerbebetriebe keine Belastungen für die Menschen verursachen. Aktuell im Gewerbegebiet Dortmund-West angesiedelte Betriebe müssten ggf. wegziehen. Die geplanten Produktionshallen könnten nicht gebaut werden. Der Stadt entgingen Einnahmen.

Fällt die Entscheidung des Gerichts zugunsten der Stadt aus, wären die Folgen für eine Vielzahl von Menschen katastrophal. Natürlich müssten die Bewohner ihre Wohnungen verlassen, die aktuell von einer Ordnungsverfügung betroffen sind. Doch damit nicht genug, letztendlich wäre die Stadt sodann in der Pflicht, auch alle anderen „illegalen“ Bewohner im Gewerbegebiet zur Räumung aufzufordern. Und dies beschränkt sich nicht auf das Gewerbegebiet Dortmund-West, sondern auf alle weiteren Gewerbegebiete unserer Stadt. Wenn uns auch keine belegbaren Zahlen vorliegen, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sicherlich mehr als 1.000 Menschen ihre Wohnungen verlieren würden.

Die Stadt Dortmund hat gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Beschwerde eingelegt, so dass auch hier das letzte Wort noch nicht gesprochen ist. Allerdings stellt sich uns als Mietervertreter doch die Frage, ob es wirklich so weit kommen musste.

Die betroffenen Mieter aus dem „Iggelhorst“, die bereits mehr als 30 Jahre dort wohnen, haben ganz deutlich gesagt, dass sie seit Jahrzehnten gut mit den Störungen durch die Gewerbebetriebe leben und auch zukünftig diese Störungen akzeptieren wollen. Würde es ihnen zu laut, zögen sie von selber aus.

Hätte es nicht eine legale Lösung gegeben, die Wohnraum und Gewerbe nebeneinander zulässt? Hätte man von Seiten der Stadt aus nicht im Vorfeld Gespräche mit den Eigentümern und Mietern der „illegalen“ Wohnungen führen können?

Gerade in Zeiten einer akuten Wohnungsnot muss es doch im Interesse der Stadt liegen, Wohnraum zu erhalten. Die Erfahrung der Stadt Dortmund mit der spontanen Räumung des „Hannibals“ sollte doch gezeigt haben, dass dies menschliche Tragödien verursacht. Muss sich so etwas wiederholen, wenn es gar nicht um die Sicherheit von Menschen geht, sondern um bloße Formalien?

Natürlich muss unsere Rechtsordnung gewahrt und geschützt werden. Anders kann eine Gesellschaft nicht funktionieren. Allerdings sollte man hierbei nicht außer Acht lassen, dass die Rechtsordnung dem Menschen dienen soll und nicht umgekehrt.

## Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2019

### Ort:

Kolping-Haus, Saal Kolping,  
Silberstr. 24 – 26, 44137 Dortmund

### Zeit:

Mittwoch, 13. November 2019,  
17:00 Uhr

Anträge zur Tagesordnung sind spätestens fünf Tage vor der  
Versammlung schriftlich einzureichen.

### Der Vorstand

## Trauer um Joachim Punge

Der Mieterbund Dortmund trauert um seinen stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Joachim Punge, der im März 2019 nach kurzer Krankheit im Alter von nur 68 Jahren verstorben ist.

In den Jahrzehnten seiner Vorstandstätigkeit hat er durch seine kaufmännische Betrachtung wesentlich dazu beigetragen, den Verein qualitativ und quantitativ wachsen zu lassen. Von einem Verein mit 2.000 Mitgliedern und ausschließlich ehrenamtlichen Unterstützern wurde mit seiner Hilfe der DMB Mieterbund Dortmund e.V. mit 11.000 Mitgliedern und 17 Mitarbeitern in

drei Geschäftsstellen. Als Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Diplom-Kaufmann hat Joachim Punge über eine wesentliche wirtschaftliche Kompetenz verfügt und mit dieser den Weg bereitet, den Mieterbund Dortmund zu einem hochmodernen Großverein zu entwickeln. Hierbei hat er jedoch niemals das Interesse an den Mitarbeitern verloren und deren Wohlergehen im Arbeitsumfeld immer große Beachtung geschenkt.

Wir vermissen ihn und werden den Verein in seinem Sinne fortführen.



### Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung
3. Jahresbericht des Vorstandes
4. Bericht des Kassenwartes
5. Prüfungsbericht
6. Entlastung des Vorstandes
7. Vortrag
8. Verschiedenes

## Vereinsinternes

Auch im abgelaufenen Jahr hat sich wieder etwas geändert bei unseren Mitarbeitern. Frau Luisa Wegener hat ihre Prüfung zur Kauffrau für Büromanagement mit Erfolg bestanden und ist nicht mehr bei uns.

Am 1. August haben zwei neue Auszubildende ihre Arbeit bei uns aufgenommen, Frau Jessica Reinhardt und Herr Henrik Horn. Diese beiden jungen Leute sind hoch motiviert, den Beruf zu erlernen und ste-

hen uns schon nach kurzer Zeit mit Wissen und Eifer zur Seite. Frau Reinhardt ist in Dortmund aufgewachsen und unternimmt in ihrer Freizeit gerne viel mit Freunden, liest Romane oder hört Musik. Herr Horn wurde in Lünen geboren und verbringt seine freie Zeit mit Lesen, Fußball spielen oder Musik hören.

Frau Rechtsanwältin Kaya, die als Schwangerschaftsvertretung bei uns war, hat uns

wieder verlassen und Frau Rechtsanwältin Klink hat ihre Tätigkeit im Januar wieder aufgenommen.

Für die kaufmännische Seite konnten wir Frau Bettina Torspecken als Mitarbeiterin einstellen. Sie unterstützt uns nun in Vollzeit in unserer Geschäftsstelle in Dortmund und in Lünen.

### Impressum

**Herausgeber:** DMB Mieterbund  
Dortmund e.V.  
Prinzenstraße 7 (am Rathaus),  
44135 Dortmund  
**Vorsitzender:** Robert Punge

**Telefon:** 0231 / 58 44 860  
**Telefax:** 0231 / 52 81 06  
**E-Mail:** service@mieterschutz.com  
**Internet:** www.mieterschutz-do.de  
**Fotos:** Nadine Gregorowski

**Redaktion:** Susanne Neuendorf /  
Robert Punge / Rosemarie Kalina  
**Verbreitete Auflage:** 11.000  
**Druck und Vertrieb:**  
Druckerei Gustav Kleff GmbH & Co. KG,  
Hosbachstraße 2, 44287 Dortmund

# VONOVIA – Geschäftsmodell Strom- und Gasversorgung geplatzt?

Dass die VONOVIA nie darum verlegen ist, neue Einnahmequellen zu schaffen, ist seit vielen Jahren bekannt.

Zu erinnern sei hier z.B. an die 2011 gegründete Deutsche Wohninkasso GmbH, die Zahlungsrückstände bei Mietern betreiben sollte. Statt einer dritten Mahnung, die mit Mahngebühren in Höhe von 2,50 € belegt waren, erhielten die Mieter der VONOVIA von dieser Firma Zahlungsaufforderungen, die mit zusätzlichen Mahnkosten in Höhe von ca. 70,00 € belegt waren. Nach andauernder heftiger Kritik und diversen gerichtlichen Urteilen, die derartige Inkassogebühren zurückwiesen, wurden die Mahnungen durch die Deutsche Wohninkasso GmbH eingestellt und man beauftragte die vielen bekannte JHS Legal. Wenn auch die Gerichte nahezu einheitlich die Forderung von Inkassogebühren zurückweisen, so scheinen doch weiterhin genug Mieter aus Angst diese Gebühren zu zahlen, so dass sich der Einsatz der JHS Legal für die VONOVIA lohnt.

Auch die Deutsche Multimedia-Service GmbH ist eine Tochterfirma der VONOVIA. Mit der Gründung dieses Unternehmens kündigte die VONOVIA an, dass zukünftig alle Mieter durch sie mit Kabelfernsehen versorgt würden und die Kosten der Versorgung über die Betriebskosten abgerechnet würden. Ein derartiger Zwangsanschluss war mit den Regelungen in den etwas älteren und ganz alten Verträgen nicht vereinbar. Verschiedene Urteile bestätigten eindeutig, dass ein derartiger Zwangsanschluss rechtswidrig war und Mieter die Kabelgebühren nicht zahlen mussten. Dies hielt die VONOVIA allerdings nicht davon ab, die Kosten weiterhin geltend zu machen.

Eine weitere Geschäftsidee war aktuell die Versorgung der Mieter mit Strom und Gas. Mit der Vermietung einer Wohnung sollte die Strom- und Gasversorgung ebenfalls durch die VONOVIA vereinbart werden. Allerdings waren die angebotenen Versorgungspreise keineswegs günstig. Die Preise unterschritten nur geringfügig den teuersten Tarif des hiesigen Anbieters DEW 21. Dass mit derartig teuren Versorgungskosten kein Mietinteressent überzeugt werden konnte, war offensichtlich auch der VONOVIA bewusst. Anders ist es nicht zu erklären, dass die VONOVIA sich nicht die Mühe machte, dieses Angebot der Versorgung mit Strom und Gas offen zu unterbreiten, sondern versuchte, es ihnen mit dem Mietvertrag stillschweigend „unterzujubeln“.

Tatsächlich konnte man beim vollständigen Durchlesen des Vertrages erfahren, dass standardmäßig die Versorgung durch die VONOVIA erfolgen werde. Nur wenn der zukünftige Mieter der Versorgung ausdrücklich widersprach, blieb er frei in der Wahl des Anbieters.

Wie zu erwarten, überlasen die meisten Mieter diesen Passus im Mietvertrag und versäumten es, den Widerspruch an richtiger Stelle anzukreuzen. Somit verpflichteten sie sich, für mindestens ein Jahr die völlig überbeuerte Versorgung durch die VONOVIA zu akzeptieren. Dass sich dieser Versorgungsvertrag automatisch verlängerte, wenn der Mieter nicht kündigte, versteht sich von selbst.

Diese höchst bedenkliche Geschäftspraxis wurde nicht nur vom Mieterbund, sondern insbesondere auch von der Verbraucherzentrale kritisiert und angeprangert. Die Verbände erachteten den in den Mietver-

trag eingebundenen Versorgungsvertrag für Strom/Gas als unwirksam, weil jemand, der einen Mietvertrag unterzeichnen will, nicht damit rechnet und auch nicht damit rechnen muss, dass er mit dem Mietvertrag auch einen Versorgungsvertrag für Strom/Gas abschließt. Eine solch überraschende Vertragsklausel nimmt dem Mieter jede Möglichkeit, unterschiedliche Versorgungsangebote zu vergleichen und benachteiligt somit den Mieter in unangemessener Weise. Die Verbraucherzentrale forderte sowohl die Vermieterin als auch den Energieversorger per Abmahnung auf, diese Geschäftspraktik unverzüglich zu unterlassen. Da dies kategorisch abgelehnt wurde, hat die Verbraucherzentrale NRW eine Unterlassungsklage beim Landgericht Bochum erhoben.

Erst im Termin zur Güteverhandlung gab die Deutsche Annington Beteiligungs-/Verwaltungs GmbH nach und erklärte, die Vertragskonstruktion, nach der mit dem Mietvertrag ein Energieliefervertrag zustande kommt, wenn der Mieter der Energielieferung nicht ausdrücklich widerspricht, nicht mehr zu verwenden.

Mieter, die aktuell an einen solchen viel zu teuren Energieliefervertrag der VONOVIA gebunden sind, sollten die VONOVIA zur Bestätigung auffordern, dass der Energieliefervertrag unwirksam ist und sich so dann einen tatsächlich günstigen Anbieter suchen.

So sehr dieser Rückzug auch zu begrüßen ist, so muss auch klar sein, dass diese Entscheidung nicht aus „Fürsorge“ gegenüber dem Mieter getroffen wurde. Hier wie in allen anderen Entscheidungen steht allein die Beantwortung der Frage zur Debatte, wodurch der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens vergrößert werden kann.

## Wir wollen wohnen

Nach der Veranstaltung zahlreicher Aktionstage in verschiedenen Städten Nordrhein-Westfalens konnte das Bündnis „Wir wollen Wohnen“, das vom Deutschen Mieterbund initiiert wurde, dem neben dem DMB Wohlfahrts- und Sozialverbände sowie der DGB Nordrhein-Westfalen angehören, am 27. Juni vor dem Landtag in Düsseldorf dem Baustaatssekretär Dr. Jan Heinisch 31.000 Unterschriften überreichen, mit denen die Menschen für den Erhalt mieterschützender Regelungen in Nordrhein-Westfalen und den Bau be-

zahlbarer Wohnungen in NRW eintreten. Nachdem die Landesregierung beschlossen hatte, verschiedene Verordnungen zum Mieterschutz zu streichen, haben der Druck durch das Bündnis „Wir wollen wohnen“ und die nicht mehr übersehbare Wohnungsnot nunmehr zumindest bewirkt, dass die Landesregierung ein Gutachten in Auftrag gegeben hat, mit dem die Erforderlichkeit der mieterschützenden Landesverordnungen geprüft werden soll. Bis zur Vorlage des Gutachtens gelten die Verordnungen weiter.



# Mietspiegel 2019 und fehlerhafte Mieterhöhungen

Seit dem 1. Januar 2019 gilt in Dortmund ein neuer Mietwertespiegel.

Leider bestätigt er das Empfinden vieler Mieter: Die sogenannte ortsübliche Miete ist deutlich angestiegen:

Gerade hinsichtlich der Wohnhäuser, die den größten Teil der Wohnhäuser der Stadt ausmachen, d.h. zwischen 1930 und 1969 erstellte Gebäude, werden mit deutlichen Mietpreissteigerungen ausgewiesen. Im Mietspiegel, der bis zum 31.12.2018 gültig war, lag der mittlere Wert für Wohnungen dieses Baualters ohne Zu- und Abschläge bei 4,85 € je Quadratmeter und Monat. Im neuen Mietspiegel liegt dieser Mittelwert für die Wohnungen dieses Baualters bei 5,38 € je Quadratmeter und Monat. Die Erhöhung liegt bei mehr als 10 %.

Deutlich erhöht haben sich auch die Zuschläge für die Lage von Wohnungen in bestimmten Wohngebieten der Stadt. Die Stadt Dortmund ist im Rahmen des Mietspiegels in sieben Wohngebiete aufgeteilt. Während die Lage einer Wohnung zum Beispiel im Stadtgebiet Hörde im Mietspiegel 2017 noch mit einem Zuschlag von 0,22 € je Quadratmeter berücksichtigt wurde, beträgt dieser Zuschlag im Mietspiegel 2019 0,40 €/m<sup>2</sup>. In der Innenstadt Mitte hat sich der Zuschlag von 0,59 €/m<sup>2</sup> auf 0,70 €/m<sup>2</sup> erhöht. Ohne dass der Vermieter auch nur eine minimale Investition in das Objekt getätigt hat, kann sich aufgrund des Mietspiegels ohne weitergehende zu berücksichtigende Ausstattungsmerkmale in einigen Stadtgebieten die Miete sogar um mehr als 10 % erhöhen. Im Bereich Innenstadt Mitte liegt der Erhöhungsanteil bei 10,53 %, im Stadtgebiet Dortmund-Hörde bei 12,28 % und in der Innenstadt Nord sogar bei 13,57 %.

Angesichts dieser Mietpreissteigerungen kann auch die Feststellung der Stadt Dortmund im Wohnungsmarktbericht 2018, dass die Angebotsmieten in Dortmund im bundesdeutschen Vergleich auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau liegen, nicht trösten. Auch der Hinweis auf einen durch den Mietspiegel festgelegten erhöhten Standard einer Wohnung ist wenig hilfreich. Was nutzt dem Mieter der zur Wohnung gehörende Balkon, wenn er die neue Miete nicht mehr aufbringen kann.

Hilfreich ist in Einzelfällen nur die seit dem 1. Juni 2019 auch für Dortmund geltende Kappungsgrenzenverordnung. Hiernach darf die Miete in 3 Jahren um höchstens 15

% erhöht werden. Diese Grenze gilt auch, wenn mit dieser 15-prozentigen Erhöhung die ortsübliche Miete nach dem Mietspiegel noch nicht erreicht ist.

Tatsächlich haben nicht nur die „großen“ Vermieter, VONOVIA, LEG, VIVAWEST, den neuen Mietwertespiegel zum Anlass genommen, Mieterhöhungen zu verschicken, sondern greifen auch die „kleinen“ privaten Vermieter in großem Umfang zu.

Um so wichtiger ist es, dass jeder Mieter, der ein Mieterhöhungsbegehren vom Vermieter erhält, dieses prüft. Grundsätzlich muss bei der Berechnung der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel der Median, d.h. der ausgewiesene mittlere Wert der Mietspreisspanne, als Basiswert zugrunde gelegt werden. Eine Überschreitung dieses Medianwertes ist nur dann möglich und berechtigt, wenn eine Wohnung über Merkmale verfügt, die nicht im Mietspiegel aufgeführt sind, aber eine eindeutig überdurchschnittliche Ausstattung bewirkt wird.

Hierbei handelt es sich tatsächlich um Ausnahmen. In der Regel gilt der Median.

Bei der Berechnung der ortsüblichen Miete sind mögliche im Mietspiegel aufgeführte Zuschläge oder Abschläge vorzunehmen. Gerade hier muss der Mieter im Falle einer Mieterhöhung genau hinschauen, welche Zu- und Abschläge der Vermieter berücksichtigt hat.

Sehr gerne übersehen Vermieter den Abschlag für den Umstand, dass sie die Wohnung ohne Fußbodenbeläge übergeben haben und der Mieter selbst Bodenbeläge kaufen und verlegen musste. Dieser Abschlag beträgt 0,41 € je Quadratmeter und ist dementsprechend von erheblicher Bedeutung für die Mietberechnung. Vergessen wird auch gern, einen Abschlag zu berücksichtigen, wenn die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Zum Teil werden auch falsche Zuschläge berücksichtigt. So sollen für Dämmungen aus den 80er Jahren Zuschläge berücksichtigt werden, oder wird ein ausgewiesener Zuschlag für die Erneuerung der gesamten Heizungsanlage berücksichtigt, obwohl nur ein Heizkessel ausgetauscht wurde.

Sind solche Fehler bei der Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel erkennbar, muss dies dem Vermieter mitgeteilt werden.

Zu beachten ist hierbei, dass der Mieter nur hinsichtlich des Anteils der Mieterhö-

hung widersprechen kann, der tatsächlich unberechtigt berücksichtigt wird. Zieht man die falsch berücksichtigten Zuschläge oder die unberücksichtigten Abschläge ab und stellt fest, dass die sich daraus ergebende ortsübliche Miete tatsächlich höher ist als die aktuell gezahlte, sollte der Mieter in jedem Fall eine sogenannte Teilzustimmung geben. Dies bedeutet, dass er dem Vermieter mitteilen muss, dass er die Miete nicht in der geforderten Weise erhöht, sondern nur um einen geringeren Betrag, da dieser der ortsüblichen Miete entspricht.

Bedauerlicherweise ignorieren einige Vermieter derartige Teilzustimmungen. Besonders die LEG und die VIVAWEST pflegen den Mietern trotz des Widerspruches „Erinnerungen“ zu schicken. Wiederholt wird auf das Mieterhöhungsbegehren verwiesen und wird die Zustimmung gefordert. Zum Ablauf der Zustimmungsfrist wird sogar mit einer Klage gedroht. Dabei wird die bereits vorliegende Teilzustimmung schlichtweg nicht erwähnt.

Dies kostet sicherlich Nerven, sollte den Mieter aber keinesfalls veranlassen, die bereits vorgefertigte Zustimmungserklärung zu unterschreiben und an den Vermieter zu schicken.

Grundsätzlich ist jedem Mieter dringend anzuraten, sich nach Erhalt einer Mieterhöhung zeitnah beraten zu lassen, um dann richtig zu reagieren. Stimmt man einer Mieterhöhung zu, muss man die erhöhte Miete zahlen, auch wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass die Miete falsch berechnet wurde. Reagiert man zu spät oder gar nicht, riskiert man, auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagt zu werden.

Die Zustimmungsfrist für eine Mieterhöhung umfasst den Monat, in dem die Mieterhöhung geschickt wird und zwei weitere Monate. Diese Zeitspanne ermöglicht in jedem Fall die Einholung fachkompetenter Beratung.

# Mietspiegel 2019

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2019 war der Anteil der zu prüfenden Mieterhöhungen in den täglichen Beratungen durch die Rechtsberater des DMB Mieterbund Dortmund so hoch wie nie zuvor. Grund hierfür war der seit dem 1. Januar 2019 wirksame qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dortmund.

Der neue Mietspiegel hat es buchstäblich in sich.

Der Ausgangswert zur Berechnung der sogenannten ortsüblichen Miete für die Mehrheit der in Dortmund vorhandenen Mietwohnungen aus den Baujahrgängen 1930 – 1969 ist von 4,85 € je Quadratmeter im Jahr 2017 auf 5,38 € je Quadratmeter, d.h. um mehr als 10 % gestiegen. Dies entspricht einer Steigerungsrate von 5 % im Jahr.

In den Vorjahren lag die Steigerungsrate in der Regel bei allenfalls 2 %.

Einer der Hauptgründe für diese enorme Steigerung ist der Wohnungsmangel. In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach Wohnungen immer größer geworden, aber das Angebot hat sich kaum erhöht.

Der qualifizierte Mietspiegel beruht auf den Angaben der Eigentümer der zu vermieteten Wohnungen. Betrachtet werden aller-

dings nur solche Wohnungen, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden, oder deren Miete in den letzten vier Jahren erhöht worden ist.

Bei einer großen Nachfrage und einem kleinen Angebot erhöhen sich die Preise. Das ist auch bei Mietwohnungen so. Ein Wohnungssuchender, der kaum eine Auswahl hat, ist bereit, eine hohe, vielleicht auch unangemessen hohe Miete zu zahlen. Wenn diese dann bei der Umfrage zur Erstellung eines neuen Mietspiegels die Grundlage der Berechnung bilden, ist eine derartige Steigerung der ortsüblichen Miete erklärlich.

Der Vorteil des seit Januar 2019 wirksamen Mietspiegels der Stadt Dortmund ist sicherlich, dass Investitionen eines Vermieters positiv berücksichtigt werden. Zuschläge gibt es in der Regel nur, wenn der Vermieter in der jüngeren Vergangenheit modernisiert hat, d.h. eine neue Heizung oder ein neues Bad eingebaut, die Fassade und Dach gedämmt oder die Elektroinstallation des Hauses ausgetauscht hat. Investitionen werden belohnt, in dem die ortsübliche Miete steigt. Genauso gibt es Abzüge, wenn die Wohnung nicht über einen üblichen Standard verfügt, wenn keine Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen sind oder in der Küche kein fließendes

Warmwasser.

Tatsächlich hilft dies allerdings den Menschen kaum weiter, die sich eine nach dem Mietspiegel erhöhte Miete nicht mehr leisten können. In der Regel bleibt ihnen nicht einmal mehr der Auszug aus der Wohnung, da günstigere Wohnungen schlicht nicht mehr zu finden sind.

Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels können nur die Daten verwendet werden, die auch vorliegen. Eine Reduzierung der Mieten zur Erhaltung oder auch Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist so nicht möglich.

Hier ist vor allem der Gesetzgeber gefragt. Nur er kann Grundlagen zur Erstellung des Mietspiegels ändern. Am 18.9.2019 hat das Bundeskabinett einen Gesetzesentwurf gebilligt, durch den der Betrachtungszeitraum zur Feststellung der ortsüblichen Miete von vier auf sechs Jahre verlängert wird. Ein kleiner Schritt in die richtige Richtung. Weiterer Änderungen bedarf es aber, um den Neubau von Wohnungen zu erleichtern. Der Trend zum Leben in der Großstadt und zum Leben in einem Ein-Personen-Haushalt bestehen. Da weder Renten noch Einkommen in der Regel um 5 % jährlich steigen, müssen bezahlbare Wohnungen geschaffen werden.

# Wohnungsmarktbericht 2019

Die Stadt Dortmund hat den Wohnungsmarktbericht 2019 veröffentlicht, der die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 2018 beinhaltet. Bedauerlicherweise bestätigt der Wohnungsmarktbericht die deutlich angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt mit all seinen negativen Folgen.

Zum 31.12.2018 wurden in Dortmund 317.307 Haushalte gezählt und lebten in der Stadt 602.556 Personen. Die Beobachtungen zeigen einen ganz deutlichen Anstieg der Single-Haushalte. Auch die Anzahl der Haushalte mit sechs oder mehr Personen ist angestiegen.

Die steigende Zahl der Haushalte erfordert ansteigende Zahl an Wohnungen, vor allem die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Und hier ist die Entwicklung keineswegs positiv.

Die Anzahl der vorhandenen geförderten Wohnungen, also der Wohnungen, deren Mieten beschränkt sind, sinkt immer weiter. Immer mehr Wohnungen fallen aus der sogenannten öffentlichen Bindung heraus und sind hinsichtlich der Mieten nur noch an den Mietspiegel und die Kappungsgrenze gebunden.

Obwohl der Rat der Stadt Dortmund festgelegt hat, dass 25 % der neu gebauten Wohnungen grundsätzlich öffentlich gefördert sein müssen, sinkt die Zahl der mit öffentlichen Mitteln gebauten Wohnungen. Während 2017 280 Wohnungen fertig gestellt wurden, waren es 2018 nur 189 Wohnungen.

Die Stadt wertet die Entwicklung des Neubaus positiv. Tatsächlich steigt die Zahl der fertiggestellten neuen Wohnungen seit 2015. Die Zahl von 2.000 neuen Wohnungen wurde bislang allerdings in keinem Jahr erreicht. 2017 wurden 1.475 Wohnungen fertiggestellt. 2018 waren es 1.649. Die Krux an dieser positiven Entwicklung ist allerdings die Miete. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, seien es Miet- oder aber auch Eigentumswohnungen werden ausschließlich im hochpreisigen Segment gebaut. Die Beobachtungen ergeben, dass Wohnungen im Bestand im Mittel aktuell für 7,00 € pro Quadratmeter vermietet werden, neu gebaute Wohnungen für 10,50 €/m<sup>2</sup>.

Feststellungen, wie z.B., dass die Mieten in Dortmund noch immer weit unter den Mieten in anderen Großstädten liegen,

sind sehr wenig tröstlich, wirken fast schon wie Hohn. Undurchsichtig bleibt bei diesen Feststellungen nämlich auch die Tatsache, dass das Einkommen der Menschen in Dortmund im Durchschnitt auch deutlich unter dem der Menschen in anderen Großstädten liegt. Nach Angaben des Landesbetrieb IT-NRW betrug rein rechnerisch das durchschnittliche Jahreseinkommen der Bewohner der Stadt Dortmund pro Kopf 18.956,00 €. Das durchschnittliche Jahreseinkommen der Bewohner in Nordrhein-Westfalen betrug 2016 demgegenüber 21.614,00 €. Einkommensstechnisch liegt Dortmund in Nordrhein-Westfalen im untersten Bereich. Insofern stellen die bloßen Vergleiche der Miethöhen die Situation der Mieter in Dortmund nur verzerrt dar.

Die Verbesserung der Situation kann durch eine Mietpreisdeckelung kaum bewirkt werden, da eine solche Mietpreisdeckelung lediglich zur Folge hätte, dass Investoren nicht mehr bauen. Gefragt sind hier letztendlich die Kommunen und Länder, den bezahlbaren Wohnraum, den sie durch die großangelegten Privatisierungen selbst vernichtet haben, wieder herzustellen.