

Mieterverein Göttingen

Modernisierungsankündigung im Lockdown



Foto: imago images/blickwinkel

Bei den betroffenen Häusern sollen unter anderem die Fenster ausgetauscht werden

Die Vonovia schickte ihren MieterInnen im Kreuzberggring 39, 41 und 43 eine Modernisierungsankündigung. Ab März 2021 sollen umfangreiche Bauarbeiten durchgeführt werden, die MieterInnen hatten die Möglichkeit, hiergegen Widerspruch einzulegen, wenn die Modernisierung für sie eine Härte darstellt.

Rechtsanwältin Andrea Obergöcker vom DMB Mieterverein Göttingen weist darauf hin, dass der

Widerspruch bis zum 31. Dezember 2020 eingelegt werden musste. Die Frist für die MieterInnen war sowieso schon sehr knapp, insbesondere in der Weihnachtszeit. Im vergangenen Jahr mit dem Lockdown in der Corona-Krise wird es vielen MieterInnen aber nicht gelungen sein, noch rechtzeitig fachlichen Rat einzuholen. Hierauf nimmt die Vonovia aber keine Rücksicht.

Im Schreiben der Vonovia vom 24. November 2020 werden ins-

besondere energetische Modernisierungen der Gebäude aus dem Jahr 1933 angekündigt. Die Fassaden, die Kellerdecken und der Dachboden sollen gedämmt werden, es sollen neue Fenster in den Wohnungen und Fluren eingebaut werden, die Balkone sollen instand gesetzt werden, neue Briefkästen sind vorgesehen und es soll eine Gegensprechanlage eingebaut werden.

Die Vonovia kalkuliert mit Gesamtkosten von knapp 700.000

Euro, von denen knapp 300.000 Euro als Modernisierungskosten auf die MieterInnen umgelegt werden. Dies bedeutet eine Mieterhöhung von 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Wohnungen in dem Haus sind zwischen 50 und 60 Quadratmeter groß, so dass sich die MieterInnen auf monatliche Mieterhöhungen von 100 bis 120 Euro einstellen müssen. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnungen vor der Modernisierung gibt die Vonovia mit 7,05 bzw. 7,26 Euro je Quadratmeter an. Die Miete würde sich also um etwa 25 Prozent erhöhen.

Dem stehen zwar mögliche Einsparungen an Heizkosten von 18,44 Euro im Monat gegenüber, dies setzt aber weiter niedrige Energiekosten voraus. Cornelius Blessin, Vorsitzender des Mietervereins, geht davon aus, dass sich viele MieterInnen eine Nettokaltmiete von über 9 Euro je Quadratmeter nicht mehr leisten können. Er beklagt, dass wieder 18 Wohnungen aus dem Marktsegment des bezahlbaren Wohnraumes verschwinden.

Es könne nicht richtig sein, dass die MieterInnen allein für die Kosten der Modernisierungen aufkommen müssten, so Blessin. Es sei rücksichtslos, solche Modernisierungsankündigungen in Zeiten zu versenden, in denen die Menschen schon reichlich andere Sorgen haben. ■

DMB Niedersachsen-Bremen

Neue Mieterschutzverordnung seit 1. Januar 2021 in Kraft

Nach langem Warten ist sie nun endlich da: die neue niedersächsische Mieter-

schutzverordnung. Sie gilt seit dem 1. Januar 2021. Viele Mieterhaushalte in Niedersachsen wer-

den in den nächsten Jahren von den Vorschriften der neuen Verordnung profitieren.

Insbesondere wurde mit Spannung erwartet, welche Städte und Gemeinden in den Schutz-

bereich der neuen Verordnung einbezogen werden würden. Die Verordnung gilt nun in der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover, den Hansestädten Buxtehude und Lüneburg, den Städten Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Göttingen, Laatzten, Langenhagen, Norderney, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück und Wolfsburg.

In den Schutzbereich einbezogen wurden auch die Inselgemeinde Juist, das Nordseebad Wangerooge sowie die Gemeinden Baltrum, Langeoog und Spiekeroog. Zunächst war befürchtet worden, dass zumindest die Stadt Wolfsburg aus dem Anwendungsbereich der Verordnung herausfallen würde. Nun hat der Ordnungsgeber Wolfsburg aber doch noch in den Schutzbereich aufgenommen. Gifhorn dagegen wurde nicht berücksichtigt, dies aus Gründen regionaler Besonderheit.

Die Verordnung begrenzt in den genannten Gebieten die Neuvermietungsmieten und regelt zugunsten der Mieter eine reduzierte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen, wodurch ein Beitrag zur Deckelung der Mieten in „angespannten Wohnungsmärkten“ geleistet wird.

Die überarbeitete Regelung ist das Ergebnis einer von der Landesregierung in Auftrag gegebenen Analyse durch die Investitions- und Förderbank Niedersachsen. Im Zentrum der Analyse steht der Begriff des „angespannten Wohnungsmarktes“. Dieses Merkmal sieht der Gesetzgeber als gegeben an, wenn „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“.

Diese Gefährdungslage liegt meist in den folgenden Fällen vor:

1. überdurchschnittlich stark steigende Mieten,
2. im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte,

3. eine unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung,

4. geringer Leerstand bei gleichzeitig großer Nachfrage.

Um in den Anwendungsbereich der Verordnung zu gelangen, mussten auf der Grundlage der Analyse der Bank mindestens drei der genannten Kriterien im Einzelfall vorliegen. Dies bedeutet im Einzelnen folgendes:

Braunschweig: In Braunschweig sieht der Ordnungsgeber überdurchschnittlich stark steigende Mieten, sowohl in der Vergangenheit als auch für die Zukunft. Ebenfalls liegt in Braunschweig eine überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte vor. Mit geringem Leerstand bei gleichzeitig großer Nachfrage erfüllt Braunschweig sogar ein drittes Kriterium und fällt damit in den Anwendungsbereich der Verordnung.

Wie Braunschweig erfüllen auch **Göttingen, Langenhagen, Lüneburg, Oldenburg und Laatzten** die genannten Merkmale und sind daher „angespannte Wohnungsmärkte“ im Sinne der Verordnung. Anzumerken ist hierbei, dass Laatzten neu in die Verordnung aufgenommen wurde.

In der **Landeshauptstadt Hannover** steigen die Mieten ebenfalls überdurchschnittlich stark, auch hier liegt eine im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte vor. Besonderes Merkmal für Hannover: unzureichende Neubautätigkeit bei gleichzeitig deutlich wachsender Wohnbevölkerung. Aus diesen drei Kriterien ergibt sich, dass auch Hannover in den Anwendungsbereich der Vorschrift fällt.

In **Osnabrück** liegen eine überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte, unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung sowie geringer Leerstand bei gleichzeitig großer Nachfrage nach Wohnraum vor. Auch Osnabrück weist damit einen angespannten Wohnungsmarkt auf.

Die Gemeinden **Buchholz in der**

Nordheide, Buxtehude (Nähe zu Hamburg) und Wolfsburg weisen besondere regionale Eigenschaften aus. Auch sie fallen unter die Vorschriften der neuen Verordnung. Gleiches gilt für die **ostfriesischen Inseln** mit ihren eigenen regionalen und strukturellen Besonderheiten.

Die Verordnung gilt befristet für die nächsten Jahre und ist nur eine begleitende Maßnahme zur Bekämpfung der Probleme am Mietmarkt. In erster Linie sollen jedoch bestimmte Maßnahmen der Landesregierung durchgreifen, um genügend Wohnraum zu schaffen. Zu diesen Maßnahmen gehört insbesondere die soziale Wohnraumförderung. Dieses wichtige Instrument dient der Schaffung und der Sicherung bezahlbaren Wohnraums für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen.

Ein weiteres wichtiges Instrument der Landesregierung ist der Einsatz des „Bündnis für bezahlbares Wohnen“, das im März 2018 auf Initiative der Landesregierung als landesweites Bündnis gegründet wurde. Ziel ist es, Lösungen für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu entwickeln. In Zusammenarbeit mit der Landesregierung arbeiten mehr als 60 Verbände, Kammern, Kommunen und Unternehmen an den entsprechenden Lösungen.

Mehrere Initiativen des Landesgesetzgebers, insbesondere das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, sowie der Entwurf eines niedersächsischen Gesetzes über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum sollen dazu beitragen, die Krise am Wohnungsmarkt zu überwinden. ■

DMB Buxtehude Jahreshauptversammlung

Wir laden ein zu unserer diesjährigen Jahreshauptversammlung am Mittwoch, den **28. April 2021**, um 18.00 Uhr im Kulturforum am Hafen e.V., „Raum Galerie“, Hafenbrücke 1, 21614 Buxtehude.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Vorstand
2. Geschäftsbericht 2019 und 2020
3. Kassenbericht 2019 und 2020
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Entlastung des Vorstandes
6. Beitragsanpassung
7. Wahl des Vorstandes
8. Wahl der Kassenprüfer
9. Referat unseres Gastes Randolph Fries, Verbandsgeschäftsführer, Hannover, zum Thema: „Wechsel der Wohnung – Ein Risiko auf dem heutigen Wohnungsmarkt? – Voraussetzungen und Fallstricke“
10. Verschiedenes

Wir stellen unseren Mitgliedern – wie gewohnt und soweit das coronabedingt zulässig ist – kostenlos Getränke zur Verfügung und freuen uns sehr auf Ihren Besuch.

Aufgrund der momentanen Corona-Lage weisen wir darauf hin, dass es zu Änderungen hinsichtlich des Termins und Versammlungsortes kommen kann.

Der Vorstand

Mieterverein Bremen

Jährliche Mitgliederversammlung unter Corona-Bedingungen

Bremen - Trotz der andauernden Corona-Pandemie konnte die jährliche Mitgliederversammlung des Mietervereins Bremen unter strikter Beachtung der Hygieneregeln im großen Saal des Konsul-Hackfeld-Hauses stattfinden. Nach Eröffnung der Versammlung und Begrüßung der Teilnehmer durch den 1. Vorsitzenden Günter Claußen freute sich der Vorstand, Winfried Lameter die Ehrenur-

kunde und Ehrennadel in Platin, Olaf Bieling die Ehrenurkunde und Ehrennadel in Gold sowie Ursula Glümer und Alice Gößner die Ehrenurkunden und Ehrennadeln in Silber persönlich überreichen zu können.

Der anschließende Geschäftsbericht befasste sich mit der Mitgliederentwicklung, den Beratungsthemen und sonstigen Informationen. Auch im Jahr 2019 waren die Betriebskostenabrechnun-

gen wieder ein Schwerpunkt in der Beratung, gefolgt von Mieterhöhungen, Vermieterkündigungen und nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten. Geschäftsführerin Kornelia Ahlring bemängelte den nach wie vor fehlenden bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Menschen mit einem sehr geringen Einkommen.

Der Kassenbericht und der Bericht der Kassenprüfer gaben zu keinen Beanstandungen Anlass,

so dass dem Vorstand einstimmig die Entlastung erteilt wurde. In der anschließenden Vorstandswahl wurde Detlef Harfst erneut in den Vorstand gewählt. Das Amt des Vorstandsmitglieds Emil Glitz, der am 24. September 2020 plötzlich und unerwartet verstorben war, blieb zunächst vakant, da sich aus der Mitgliederversammlung keine Kandidatin bzw. kein Kandidat fand. Der Vorsitzende Günter Claußen unterbreitete deshalb das Angebot, als Gast an künftigen Sitzungen des Vorstands teilzunehmen, um sich ein Bild von der Vorstandsarbeit zu machen.

**Deutscher Mieterbund
Mieterverein Bremen e.V.**

Rund 130.000 Mieterinnen und Mieter werden Anfang des Jahres Post von der Region Hannover erhalten. Grund dafür sind die neuen Mietspiegel, die noch im Jahr 2021 erscheinen sollen. Hierfür bittet die Region Hannover um Unterstützung. Auf einem vierseitigen Fragebogen werden die Angeschriebenen zu Alter und Größe ihrer Wohnung befragt. Gefragt wird auch, ob die Wohnung einen Balkon, eine Fußbodenheizung oder andere Ausstattungsmerkmale hat. Und besonders wichtig: Wie hoch ist die derzeitige Miete?

Die Ergebnisse der Befragung werden für jede der 21 Kommunen in der Region Hannover in einem eigenen Mietspiegel dargestellt. Diese Mietspiegel liefern ein wissenschaftlich abgesichertes Bild, welche Miete für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Kommune ortsüblich ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist für Mieterinnen und Mieter ein wichtiger Maßstab, mit dem sich schnell und einfach überprüfen lässt, ob eine Mieterhöhung gerechtfertigt ist. Aber auch bei Anmietung einer neuen Wohnung bieten die Mietspiegel eine wertvolle Orientierungshilfe. Interessierte können sich darüber informieren, ob die aufge-

Mietspiegel – Region Hannover

Bitte helfen Sie mit!

rufene Miete dem ortsüblichen Niveau entspricht.

Dies ist besonders in Kommunen von Interesse, in denen eine Mietpreisbremse gilt. Als neutrales und kostenfreies Vergleichsinstrument schützt der Mietspiegel die Mieter somit vor zu hohen Mietforderungen und kann helfen, langwierige Mietstreitigkeiten zu vermeiden.

Die Region Hannover lässt seit dem Jahr 2011 Mietspiegel für alle 21 Städte und Gemeinden im Regionsgebiet erstellen.

Was ist neu?

Nach einer Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches dürfen in einem Mietspiegel alle Wohnungen berücksichtigt werden, deren Mieten nicht älter als sechs Jahre sind. Bis zu dieser Gesetzesänderung galt eine Grenze von nur vier Jahren. Der Gesetzgeber verspricht sich von der Einbeziehung älterer Mieten einen langsameren Anstieg der ortsüblichen Mieten.

Bitte um Beteiligung

Mit der Erstellung der Mietspiegel ist das Hamburger Institut Analyse & Konzepte immo.consult GmbH beauftragt.

Haben auch Sie einen Fragebo-

gen erhalten? Dann nehmen Sie bitte an der Umfrage teil. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Dennoch gilt: Nur eine hohe Anzahl an Antworten ermöglicht eine realistische Abbildung des Mietpreisniveaus. Mit Ihrer Teilnahme tragen sie entscheidend zum Erfolg der neuen Mietspiegel und zu Transparenz

und Rechtssicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt Ihrer Wohn-gemeinde bei.

Der DMB Hannover begleitet und unterstützt die Erstellung der Mietspiegel gemeinsam mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und der Kommunen.

■ Weitere Informationen gibt es unter www.mietspiegel-region-hannover.de oder unter der Telefonnummer der Region Hannover 0511/61 62 30 23.

Machen Sie mit. Es lohnt sich!

Mieterverein Uelzen Wichtige Mitteilung

Uelzen

1. Aufgrund der andauernden Corona-Pandemie fällt weiterhin die monatliche Mieterberatung in Dannenberg aus, da uns geeignete Räumlichkeiten zur Durchführung der Mieterberatung weiterhin nicht zur Verfügung stehen. Wir bitten um Verständnis und werden es Ihnen mitteilen, wenn die Mieterberatung wieder möglich wird.

2. Wir möchten darauf hinweisen, dass satzungsgemäß die Mitgliedsbeiträge für das Jahr 2021 im ersten Quartal des Jahres fällig werden. Soweit Sie uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, werden wir die Lastschriften in der 1. Hälfte des Monats März 2021 einziehen. Wir möchten darauf hinweisen, dass gemäß Mitgliederbeschluss in der Mitgliederversammlung von November 2019 der Mitgliedsbeitrag nunmehr im Jahr 54 Euro beträgt. Bitte richten Sie Ihre Zahlung darauf ein.

Wir wünschen allen Mitgliedern ein glückliches und sorgenfreies Jahr 2021. Für mietrechtliche Fragen stehen wir Ihnen weiterhin zur Verfügung. Unsere Bürozeiten sind jeweils montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 11.00 Uhr.

Christoph Hinkelmann, 1. Vorsitzender