

Streitgespräch

BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG GEMEINSAM MEISTERN

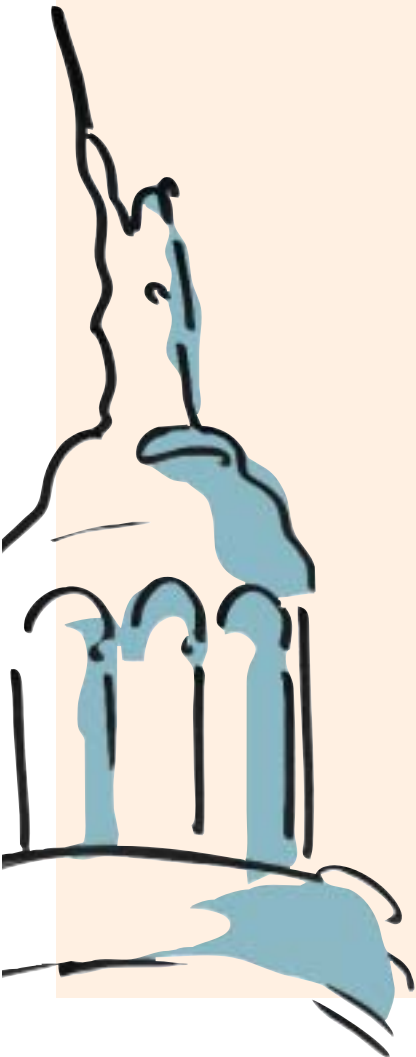


Verein

STOLZE BILANZ FÜR 2003

Spielregeln

ZUSAMMENARBEIT VERBESSERN



Hilfe für die Wahl

Die Wohnung ist unser unverzichtbarer Lebensmittelpunkt. Gerade deswegen setzt sich der Mieterbund Ostwestfalen Lippe und Umgebung e.V. nicht nur in den Bereichen Rechtsprechung und Öffentlichkeitsarbeit für Mieter ein.



Der Verein engagiert sich selbstverständlich auch in der kommunalen Wohnungspolitik.

Wir werden daher im Hinblick auf die Kommunalwahlen am 26. September 2004 Städten und Gemeinden in un-

serem Vereinsgebiet einen Fragenkatalog zur „Wohnraumversorgung“ der Bevölkerung vorlegen und auswerten, um Ihnen – den Mitgliedern und Wählern – Entscheidungshilfen zu geben.

Schließlich muß es auch – gerade unter Beachtung der demographischen Entwicklung – Schwerpunkt kommunalen Handels sein, alle Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Ihr
Jürgen Frodermann

Leistungen

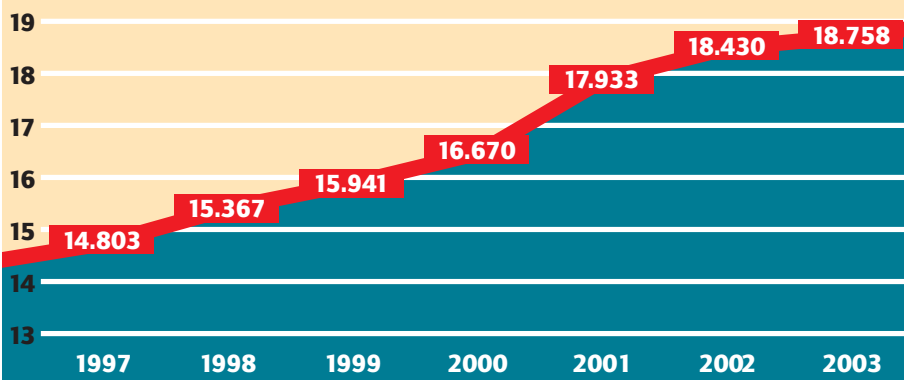
Mehr als Standards

Wir stehen Ihnen auch bei Wohnungsübergaben bei, vertreten Sie bei außergerichtlichen Streitschlichtungen, berechnen auf Wunsch Ihre Wohnfläche und leihen Ihnen ein Hygrometer, mit dem Sie die Luftfeuchtigkeit in Ihrer Wohnung messen können.

Und: Als Mitglied des Mieterbundes Ostwestfalen Lippe und Umgebung e.V. können Sie die Einrichtungen der Verbraucher-Zentralen in der Region kostenlos nutzen.



18.758 Mitglieder machen den Verein stark



2003 – ein erfolgreiches Vereinsjahr

Der Mitgliederzuwachs bleibt ungebrochen. „Auch im Jahr 2003 konnten wir mehr als 2.000 neue Mitglieder für den Verein gewinnen“, bilanziert Joachim Knollmann. Der Geschäftsführer des Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. freut sich über den Vereinsrekord von 18.758 Mitgliedern. Der Zuwachs zeige zum einen, dass erheblicher Beratungs- und Informationsbedarf bestehe. Und zum anderen, dass die Arbeit des Mieterbundes in der Region hoch geschätzt werde.

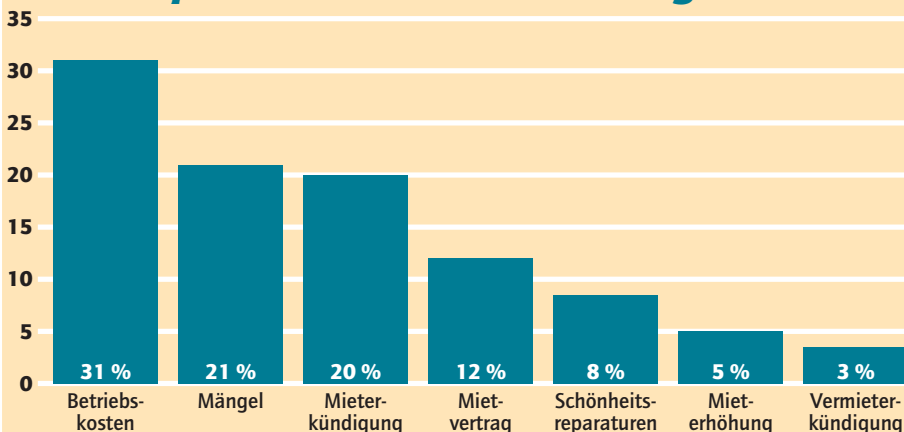
Bei den Beratungen nahm das Thema Betriebskosten den ersten Platz ein. Nahezu jede dritte Beratung befasste sich mit fehlerhaften oder unverständlichen Abrechnungen. An zweiter Stelle lagen „Wohnungsmängel“ mit Schwerpunkt Schimmelbildung. „Hier hat sich unsere

neue Leistung bestens bewährt“, sagt Knollmann. „Denn mit dem Verleih von Hygrometern konnten wir einschätzen, ob Baumängel oder falsches Wohnverhalten Ursache waren für die Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung unserer Mitglieder“.

Für erheblichen Beratungsbedarf habe die „unklare und für Mieter nicht mehr nachvollziehbare Rechtslage“ bei den Kündigungsfristen für Altverträge geführt, so Knollmann. In diesem Punkt habe die Politik bei der Mietrechtsreform versäumt, Rechtssicherheit für Mieter herzustellen.

„Insgesamt haben wir in über 20.000 Beratungen Mitgliedern geholfen“, sagt Knollmann. Gut 94 Prozent der „Fälle“ konnten im Sinne der Mieter außergerichtlich erledigt werden. Also auch hier: Ein erfreuliches Jahr!

Schwerpunkte der Rechtsberatung



Gemeinsam Veränderungen meistern

Auf Einladung des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V. haben sich in Bielefeld vier Experten über die Zukunft der Wohnungspolitik gestritten.

So viel ist klar: Wir werden älter, weniger und bunter. Diese demografische Entwicklung wird sich auch auf den Wohnungsmarkt auswirken (s. Kasten). Wie die Wohnungswirtschaft und -politik darauf reagieren soll, war Thema des Bielefelder Streitgesprächs im November. Unter der Leitung des stellvertretenden Chefredakteurs der Neuen Westfälischen, Lutz Timmermann, diskutierten Dr. Franz-Georg Rips, Bundesdirektor des Mieterbundes, Rüdiger Dorn, Präsident von Haus&Grund Deutschland, Norbert Müller, Geschäftsführer der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (BGW), und



Franz-Georg Rips, Hans Bubbenzer, Norbert Müller, Lutz Timmermann, Heinz Hunger und Rüdiger Dorn diskutierten die Zukunft des Mietmarktes (von links)

Heinz Hunger vom Mieterbund OWL, der als Landtagsabgeordneter lange im Ausschuss für Städtebau tätig war.

Nach einem kurzem Schlagabtausch über die Frage, wer die demografische Entwicklung verschlafen hat, lenkte Rips ein: „Bis vor drei Jahren hat auch der Deutsche Mieterbund gefordert, dass jährlich 600.000 neue Wohnungen gebaut werden müssen. Mittlerweile hat ein Paradigmenwechsel stattgefunden: Regionalisierte Bedarfspläne setzen sich durch.“ Während Rips, Hunger und Müller den Prognosen der Statistiker glauben, warnte Dorn: „Entwicklungen sind nicht immer vorhersehbar. Die Wirtschaftskrise führt etwa dazu, dass der Trend zum Singlehaushalt abnimmt“.

Einig waren sich die Experten darüber, dass Probleme nur gemeinsam gelöst werden können. „Statt neu zu bauen, müssen wir uns verstärkt um den Bestand kümmern und dabei optimale, differenzierte Angebote schaffen“, forderten Rips und Hunger. In Zukunft seien etwa Senioren Service Wohnungen mit angegliedertem Dienstleister oder generationsübergreifende Wohnprojekte gefragt, wo Alte, Junge, Behinderte und Nichtbehinderte gemeinsam leben.

Dorn plädierte für mehr Qualität auf dem freien Wohnungsmarkt: „Mieter sind die Kunden der Eigentümer“. Deshalb müssten Vermieter zum Beispiel auch barrierefreie Wohnungen oder Internet- und Kabelanschlüsse anbieten. Dieser Service werde sich allerdings auch im Preis niederschlagen.

Müller wies darauf hin, dass 50er Jahre-Wohnungen nach der Modernisierung kaum noch an Sozialhilfeempfänger vermietet werden könnten. „Das Sozialamt zahlt nur 4,13 Euro pro Quadratmeter. Dafür können wir die Wohnungen nicht kostendeckend vermieten“, rechnete der Geschäftsführer der BGW vor. Diese Tendenz hat auch Rips beobachtet: „Die Sozialämter haben die Definitionsmacht über die Mietobergrenzen. Seit drei, vier Jahren senken sie diesen Satz.“ Das führe langfristig zu einer Gettoisierung mit hohen Folgekosten.

Umstritten war in der Runde die Eigenheimzulage, die Häuslebauer nach dem Gießkannenprinzip jährlich mit elf Milliarden Euro fördere. Müller kritisierte, dass die Zulage dazu beitrage, das Landschaft zersiedelt und vorhandene Infrastruktur vernachlässigt werde. „Probleme haben wir genug“, sagte Müller in seinem Schlusswort. „Was wir brauchen, sind Lösungen“.

Bevölkerungsentwicklung in Bielefeld

Die Zahl der Bielefelder BürgerInnen ist seit gut zehn Jahren mit rund 325.000 stabil. Das werde auch in den kommenden zehn Jahren so bleiben; aber dann gehe es bergab, rechnete Hans Teschner vor. Der Leiter des Amtes für Statistik bei der Stadt Bielefeld geht davon aus, dass im Jahr 2020 4.000 BielefelderInnen sterben, aber nur 2.300 geboren werden. Derzeit erblicken noch 3.300 Kinder im Jahr in Bielefeld das Licht der Welt. „Wenn wir den rückläufigen Trend umkehren wollen, müssten alle Bielefelderinnen im gebärfähigen Alter vier Kinder bekommen“, erklärt Teschner. „Wir können auch auf Zuwanderung setzen und die Stadt so attraktiv gestalten, dass alle hier leben wollen oder aber uns mit dem Rückgang anfreunden“. Pro Kopf stünden den BielefelderInnen dann 41 Quadratmeter zur Verfügung, heute sind es noch 36. Von derzeit über hundert Kindergärten müssten vierzig geschlossen werden. Genauso wie ein Viertel der Grundschulen.



Neue Mietspiegel 2004

Auf der Basis von umfangreichen Datenerhebungen wurden die Mietspiegel von Lippstadt und Detmold fortgeschrieben. Den Daten liegen unter anderem Interviews von repräsentativen Miethaushalten zu Grunde.

Die Befragungen führten dazu, dass die Mietspiegelwerte in Detmold angepasst wurden. In einigen Segmenten sind die

Werte gesunken, in anderen gestiegen. In Lippstadt sind die Werte des neuen Mietspiegels durchschnittlich um 2,2 Prozent gestiegen. Die moderaten Veränderungen entsprechen insgesamt der jeweiligen Marktentwicklung. Trotzdem gilt: Fragen Sie unsere Berater und Beraterinnen bevor Sie eine Mieterhöhung zahlen oder Sie ablehnen.

Lippstadt Ortsübliche Vergleichsmieten in €/qm/mtl. (Kaltmiete ohne Betriebskosten)

Baujahr	Mietspanne
bis 20.06.1948	3,80 - 4,20 €
vom 21.06.1948 - 31.12.1959	4,10 - 4,45 €
vom 01.01.1960 - 31.12.1969	4,20 - 4,80 €
vom 01.01.1970 - 31.12.1979	4,40 - 5,10 €
vom 01.01.1980 - 31.12.1989	4,75 - 5,20 €
ab 01.01.1990	5,20 - 5,90 €

Detmold Ortsübliche Vergleichsmieten in €/qm/mtl. (Kaltmiete ohne Betriebskosten)

Baujahr Gruppen	Ausstattung der Wohnung			Ausstattung der Wohnung		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
bis 1949	3,50 €	3,99 €	4,48 €	3,61 €	4,15 €	4,87 €
1950-59 ¹	4,34 €	4,96 €	5,56 €	4,49 €	5,16 €	6,06 €
1960-69	3,91 €	4,46 €	5,00 €	4,04 €	4,64 €	5,45 €
1970-79	4,25 €	4,85 €	5,44 €	4,39 €	5,05 €	5,92 €
1980-89 ²	4,01 €	4,58 €	5,14 €	4,15 €	4,77 €	5,59 €
ab 1990	5,06 €	5,78 €	6,48 €	5,23 €	6,02 €	7,06 €

¹ häufig sind Wohnungen dieser Gruppe durch Einzelmaßnahmen modernisiert worden und weisen daher höhere Werte aus als die beiden folgenden Jahresgruppen.

² in dieser Gruppe sind häufig umfassend modernisierte Altbauwohnungen enthalten, für die trotz der zulässigen Einstufung in dieser Gruppe geringere Mieten ortsüblich sind.

Spielregeln

Besser zusammenarbeiten

Sie können zu einer effektiven Mitgliederbetreuung und Rechtsberatung beitragen, wenn Sie einige Spielregeln befolgen: Geben Sie bei allen Rückfragen Ihre Mitgliedsnummer an und teilen Sie uns umgehend Ihre neue Adresse mit, wenn Sie umgezogen sind.

Versichern Sie sich vor einem Beratungstermin, dass Sie den Mietvertrag eingepackt haben – und falls vorhanden – auch Ihren Briefwechsel mit dem Ver-

mieter. Wenn unsere Rechtsberater Ihnen weiter geholfen hat, lesen Sie die Antwort Ihres Vermieters aufmerksam. Dann können Sie entscheiden, ob Sie sich eine weitere Beratung wünschen. Und: Überweisen Sie den Mitgliedsbeitrag rechtzeitig. Vergesslichen Zeitgenossen empfehlen wir, den Beitrag automatisch einziehen zu lassen.

Wenn Sie diese Regeln beherzigen, erleichtern Sie nicht nur uns die Arbeit. Wir können Ihre Interessen dann effizienter vertreten und Sie noch optimaler betreuen.

Der Mieterbund OWL: Ganz in Ihrer Nähe

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.

Marktstraße 5
33602 **Bielefeld**
Tel. 05 21 · 5 60 55-0
Fax 05 21 · 5 60 55-11
Hotline 05 21 · 6 00 23
www.mieterbund-owl.de

Alte Torgasse 9
33098 **Paderborn**
Tel. 05 2 51 · 29 67 21
Fax 05 2 51 · 29 67 94

Königstraße 38
33330 **Gütersloh**
Tel. 05 2 41 · 14 09 6
Fax 05 2 41 · 2 02 45

Bahnhofstraße 11
59555 **Lippstadt**
Tel. 0 29 41 · 5 6 33
Fax 0 29 41 · 5 95 09

Marktplatz 3
32756 **Detmold**
Tel. 05 2 31 · 3 96 99
Fax 05 2 31 · 3 84 89

Bahnhofstraße 6
32545 **Bad Oeynhausen**
Tel. 05 7 31 · 2 70 88
Fax 05 7 31 · 2 79 37

Brüderstraße 18
32105 **Bad Salzuflen**
Tel. 05 2 22 · 1 65 79

Klinkstraße 18 B
32257 **Bünde**
Tel. 05 2 23 · 1 88 2 61

Bezirk Kreis Warendorf
Ennigerloh · Oelde
Beckum · Ahlen
Tel. 01 70 / 5 71 74 94

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
Redaktion: Silvia Bose, Joachim Knollmann
Gestaltung: Schmidt & Pähler
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Jürgen Frodermann
Auflage: 18.000

