

Streitgespräch

## MIETER – BÜRGER ZWEITER KLASSE?

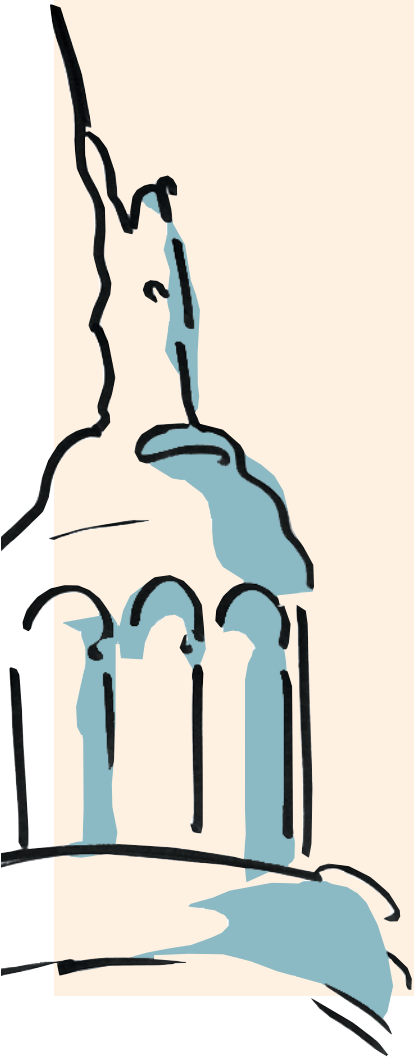


Bilanz

## MIETERBUND AUF ERFOLGSKURS

Ausblick

## HERAUSFORDERUNGEN 2005



## Vorschau

Liebe Mitglieder,

Was bringt uns das Jahr 2005? Selbstverständlich die Landtagswahlen im Sommer. Beim Urnengang sollten Mieter ihr Kreuz hinter der Partei machen, die den sozialen Wohnungsbau erhalten will, die Gelder für den Mietwohnungsbau nicht kürzt und regionale Planungen fördert, die den Bedürfnissen von Mietern entsprechen.



In diesem Jahr muss sich auch Hartz IV bewähren. Wir werden kritisch verfolgen, ob die Ansätze für »Wohnen« in den einzelnen Kommunen tatsächlich

angemessen sind. Und wir werden wachsam beobachten, ob nach der Übergangsfrist im Juni Härten zu befürchten sind. Aber hier noch einmal zur Beruhigung: Kommunen und Arbeitsagenturen können Mieter nicht zwingen umzuziehen. Wir helfen Ihnen gern, wenn sie trotz fehlender Rechtsgrundlage aufgefordert werden, die Wohnung zu wechseln.

Und noch etwas wird uns in diesem Jahr beschäftigen: Erhöhte Energiepreise. Hier sollten die Mieter wie alle Verbraucher ihren Energielieferanten auffordern, die Kostenkalkulation offen zu legen – und zwar vollständig. So lange die Kalkulation fehlt, können Sie den Erhöhungsbetrag zurückhalten oder unter Vorbehalt zahlen. Auch in diesem Fall gilt: Lassen Sie sich beraten – insbesondere dann, wenn Sie eine Abrechnung des Vermieters erhalten, in die erhöhte Energiepreise eingeflossen sind.

Auch 2005 bleibt noch viel zu tun. Gemeinsam sind wir stark.

Ihr Jürgen Frodermann

## Leistungen des Mieterbundes:

# Mehr für das Gleiche

**A**uch im Jahr 2005 bleibt der Beitrag für unsere Mitglieder stabil. Übrigens seit mehr als 10 Jahren. Trotzdem haben wir unser Leistungsangebot für Sie deutlich erweitert:

Über unsere Abendhotline sind wir jetzt auch montags bis mittwochs zwischen 16.30 und 17 Uhr für Sie erreichbar. An langen Beratungsabenden werden die Geschäftsstellen in Bad Oeynhausen (mittwochs) und Detmold (donnerstags) Ihnen weiterhelfen. In Gütersloh öffnen wir unsere Türen jetzt auch am Samstag (jeder 3. Samstag im Monat). Wenn Sie krank sind, Behinderungen Sie einschrän-

ken oder soziale Gründe den Weg zu uns erschweren, kommen wir natürlich gern zu Ihnen.

Und: Für die Literatur des Deutschen Mieterbundes zahlen Sie nur achtzig Prozent des Preises.

Mit diesem erweiterten Angebot hoffen wir, Ihre Wünsche nach flexiblen Beratungsterminen erfüllt zu haben. Also, nutzen Sie unsere Leistungen.

Diesen Service können wir durch Umstrukturierungen in Verbindung mit erweiterten Öffnungszeiten in einigen Geschäftsstellen ermöglichen.

Dadurch haben sich die Öffnungszeiten in einigen Geschäftsstellen geändert:

Bad Oeynhausen		Bad Salzuflen		Bünde	
Montag	09.00-12.30 Uhr	Montag	14.30-17.30 Uhr	Montag	09.00-12.00 Uhr
Dienstag	09.00-12.30 Uhr	Dienstag	14.30-17.30 Uhr	Dienstag	15.00-17.30 Uhr
Mittwoch	14.00-19.00 Uhr	Mittwoch	09.00-12.00 Uhr	Mittwoch	15.00-17.30 Uhr
Donnerstag	09.00-12.30 Uhr	und	14.30-17.30 Uhr	Donnerstag	14.30-17.00 Uhr
	und 14.00-17.30 Uhr	Donnerstag	09.00-12.00 Uhr	Freitag	09.30-12.30 Uhr
Freitag	09.00-12.30 Uhr	Freitag	09.00-12.00 Uhr		

## Der Verein zieht Bilanz

**D**ie erfreuliche Mitgliederentwicklung hat sich im vergangenen Jahr fortgesetzt. Der Verein konnte rund 2.000 neue Mieter gewinnen, obwohl der Wohnungsmarkt in weiten Teilen recht entspannt war. Sicher besteht noch hoher Beratungs- und Informationsbedarf angesichts der verschiedener Mietrechtsreformen. Die Entwicklung macht aber auch deutlich, dass unsere Leistungen Mieter überzeugen und den Erwartungen von Mitgliedern entsprechen.

Der Schwerpunkt unserer Beratungen lag wieder bei den Betriebskosten und Män-

geln – insbesondere den Feuchtigkeitschäden. Auch Schönheitsreparaturen spielten eine große Rolle. Diese forderten Vermieter oft beim Auszug ein und weigerten sich, die Kautions auszuzahlen.

In den letzten zwei Monaten haben wir eine steigende Zahl von Kündigungen und Mieterhöhungen beobachtet. Dieser Trend kann unter Umständen auf eine Wende auf dem Wohnungsmarkt hindeuten.

Bei den Streitigkeiten konnten wir mehr als neunzig Prozent der Fälle im Sinne der Mieter außergerichtlich erledigen. Ein erfreuliches Ergebnis.



## Streitgespräch

## Wider goldene Kälber

**D**ie Politik fördert Wohneigentum mit horrenden Summen. Ob das sozial gerecht ist, diskutierten Experten beim »5. Bielefelder Streitgespräch« des Mieterbundes.

»Wohneigentum! – Das goldene Kalb unserer Zeit?«, lautete die Frage an die Experten beim traditionellen »Bielefelder Streitgespräch« Ende des Jahres. Die Moderation des WDR-Redakteurs Gerd Fänderich sorgte dafür, dass die fünf Experten aus Politik, von Wohnungswirtschaft und Mieterbund die provokante Frage geordnet diskutierten.

Provokant sicher – aber auch eine berechtigte Frage: Bausparkassen, Banken, Eigentümerorganisationen und Werbung suggerieren, das eigene Heim sei der Lebensraum eines jeden Bürgers. Und Parteien formulieren Wohneigentum als ein wichtiges Ziel ihres politischen Handels. Allein die nordrhein-westfälischen Kommunen und das Land zahlen über die Eigenheimzulage jährlich rund eine Milliarde Euro an all jene, die eine Wohnung kaufen oder ein Haus bauen. Nach Angaben von NRW-Bauminister Dr. Michael Vesper (Bündnis 90/Die Grünen) ist das doppelt so viel wie die oft gescholtene Subvention der Steinkohle.

Trotzdem wies Vesper den Vorwurf zurück, dass rot-grüne Politik zu sehr auf Eigentum setze. In seiner Amtszeit seien seit 1995 mehr als 200.000 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau entstanden. Zudem erhielten in NRW rund 800.000 Haushalte Wohngeld. »Eigentum ist kein goldenes Kalb und darf es auch nicht sein«, sagte Vesper und fügte hinzu. »Mich ärgert, dass Eigentum immer als die beste Lösung dargestellt wird und Wohnen zur Miete oft abgewertet wird. Beides hat seine Berechtigung«. Bei der Eigenheimzulage sei die Einkommensgrenze aber auch nach der Anpassung im Frühjahr zu hoch. »Das ist schon eine gewisse Bevorzugung«, sag-

te Vesper und erteilte der Zulage eine Absage. »Ich bin mir sicher, dass auch ohne Eigenheimzulage gebaut wird. Wir sollten das Geld lieber für die Bildung einsetzen oder damit die kommunale Infrastruktur verbessern«.

Dr. Christian Badde, Vorsitzender der größten Landesbausparkasse, warb erwartungsgemäß für Eigentum: »Eigentum ist nicht das goldene Kalb, sondern bestenfalls das Stiefkind,« sagte er und beanstandete, dass NRW mit einer Eigentumsquote von 39 Prozent noch immer unter dem Bundesschnitt liege (42 Prozent). Badde hält die Eigenheimzulage durchaus für gerechtfertigt. »Für das Eigenheim nehmen Bürger zehn Jahre lang Entbehrungen in Kauf und verzichten auf Luxus und Urlaub. Viele sehen nur, dass diese Leute mit 35 Jahren in ihrem Garten Rotwein trinken.«

Dr. Hans Klose, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW, kritisierte, das »Mieter in gewisser Weise Bürger Zweiter Klasse« sind. Politik und Werbung verträten noch immer eine Vorstellung aus dem 19. Jahrhundert, nach der erst Eigentum den Bürger zum Bürger mache. »Eigentum ist kein goldenes Kalb, aber ein sehr

teures. Mit jährlich bis zu zwölf Milliarden Euro Subventionen fördern wir auch Stadtfucht, Flächenfraß, unnützen Verkehr und Straßenbau«. Hinzu komme die soziale Komponente: »Schwellenhaushalte werden zum Hausbau verlockt und sind bei Arbeitsplatzverlust nicht abgesichert«. Trotzdem wünschten sich knapp sechzig Prozent der Bürger ein Eigenheim, sagte Berthold Prunzel, Geschäftsführer der Ravensberger Heimstättengesellschaft in Bielefeld. »Eine Kampagne für Mietwohnungen würde Träume zerstören«, meinte Prunzel. »Was wir brauchen, ist eine Kampagne für Vermieter. Die werden oft nicht als Partner gesehen, dabei leisten sie so viel«.

Badde räumte ein, dass Investitionen bei Mietwohnungen gut eingesetzt seien. »Aber dabei produzieren wir keine zusätzlichen privaten Investitionen«, schränkte er ein. »Wenn Mieter ihre Wohnungen kaufen, dann legen die sich krumm«. Zum Schluss des Streitgesprächs setzte Klose auf Annäherung: »Es muss eine Möglichkeit geben, dass wir Mieter und Eigentümer fördern und dass sich Mieter und Vermieter auf Augenhöhe begegnen«. Politik und Wohnungswirtschaft müssten sich aber den Herausforderungen stellen. »Es gilt den Wohnungsbau zu fördern für Pflegeheime, Pflegeinseln und betreutes Wohnen; die sind in Zukunft gefragt«.



Zum Streitgespräch bereit: Dr. Christian Badde (Landesbausparkasse) NRW-Bauminister Dr. Michael Vesper, Hans Bubenzer (Mieterbund OWL), Dr. Hans Klose (Deutscher Mieterbund NRW), Berthold Prunzel (Ravensberger Heimstättengesellschaft), Joachim Knollmann (Mieterbund OWL)

## Mietspiegel

# Auf Eis gelegt

**D**ie aktuellen Verhandlungen zum gesetzlich vorgeschriebenen Mietspiegel waren erfolgreich. Wir konnten erreichen, dass die Tabellenwerte stabil blieben.

So wurden die Mieten in Rheda-Wiedenbrück, Paderborn, Lemgo und Gütersloh eingefroren. In Bielefeld mussten wir eine

sogenannte lineare Anhebung um 3,2 Prozent hinnehmen. Der Grund: Bielefeld hat einen qualifizierten Mietspiegel. Und für den schreibt das Gesetz Anhebungen auf der Basis des Lebenshaltungsindezes vor.

Die Ergebnisse der Mietspiegelverhandlungen sind für Mieter insgesamt sehr erfreulich. Sie müssen nicht damit rechnen, dass höhere Mieten ihr Budget belasten und können in den kommenden zwei Jahren sicher planen.

## Angemessene Mieten sowie Nebenkosten im Kreis Paderborn

(NKM = Nottokalmiete / NK = Nebenkosten)

	Kategorie 1			Kategorie 2			Kategorie 3		
	NKM	NK	gesamt	NKM	NK	gesamt	NKM	NK	gesamt
1 Person 30-45 qm	228,27	25,63	<b>253,90</b>	233,91	26,77	<b>260,68</b>	170,51	33,36	<b>203,87</b>
2 Personen 60 qm	293,01	41,65	<b>334,67</b>	270,55	43,93	<b>314,48</b>	230,53	57,12	<b>287,65</b>
3 Personen 75 qm	369,36	58,36	<b>427,73</b>	338,20	61,78	<b>399,98</b>	274,71	81,56	<b>356,26</b>
4 Personen 90 qm	422,19	75,18	<b>497,36</b>	372,20	79,73	<b>451,93</b>	329,74	106,10	<b>435,84</b>
5 Personen 105 qm	479,61	91,48	<b>571,09</b>	436,95	97,17	<b>534,12</b>	361,66	130,13	<b>491,79</b>
6 Personen 120 qm	538,75	107,02	<b>645,77</b>	477,84	113,86	<b>591,70</b>	415,42	153,41	<b>568,83</b>
7 Personen 135 qm	630,08	125,09	<b>755,17</b>	525,65	133,06	<b>658,71</b>	481,33	179,20	<b>660,54</b>
8 Personen 150 qm	631,06	140,09	<b>771,15</b>	615,96	149,20	<b>765,16</b>	494,21	201,94	<b>696,15</b>
9 Personen 165 qm	756,00	155,88	<b>911,88</b>	615,96	166,13	<b>782,09</b>	562,50	225,46	<b>787,96</b>

Kategorie 1: Paderborn

Kategorie 2: Bad Lippspringe, Borcheln, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten

Kategorie 3: Altenbeken, Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau

## Hartz IV

# »Angemessen« – Was ist das?

**D**as vierte Hartz-Gesetz betrifft Mieter. Sie bekommen das sogenannte »angemessene Unterhaltsgeld nach dem Sozialgesetzbuch II«. Was »angemessen« ist, hat der Gesetzgeber den Kommunen überlassen.

Wir haben ermittelt, wie hoch die Stadt Bielefeld das »angemessene Unterhaltsgeld« veranlagt. Gegenüber früheren Plänen (s. Mieterzeitung 6/04) haben die Verantwortlichen in Bielefeld deutlich »nachgebessert«:

Eine Person	53 qm	= 245,39 €
Zwei Personen	60 qm	= 277,80 €
Drei Personen	75 qm	= 347,25 €
Vier Personen	90 qm	= 416,70 €
Jede weitere Person		= 69,45 €

Zudem erstattet die Stadt Betriebs- und Heizkosten. Allerdings müssen die in angemessener Höhe liegen und vom Mieter nachgewiesen werden.

Der Kreis Paderborn differenziert bei seinen Leistungen zwischen der Stadt und zwei Kategorien von kreisangehörigen Gemeinden (siehe Tabelle).

Ob die Leistungen insgesamt in den Kommunen in unserem Vereinsgebiet ausreichen und sozial ausgewogen sind, wird die Zukunft zeigen. Wir werden diese Entwicklung aufmerksam verfolgen.

## 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 4 5

Bahnhofstraße 11  
59555 **Lippstadt**  
Tel. 0 29 41 · 5 6 3 3  
Fax 0 29 41 · 5 9 5 0 9

Marktplatz 3  
32756 **Detmold**  
Tel. 05 2 31 · 3 9 6 9 9  
Fax 05 2 31 · 3 8 4 8 9

Bahnhofstraße 6  
32545 **Bad Oeynhausen**  
Tel. 05 7 31 · 2 7 0 8 8  
Fax 05 7 31 · 2 7 9 3 7

Brüderstraße 18  
32105 **Bad Salzuffeln**  
Tel. 05 2 22 · 1 6 5 7 9

Klinkstraße 18 B  
32257 **Bünde**  
Tel. 05 2 23 · 1 8 8 2 6 1

Ostenmauer 1  
59227 **Ahlen**  
Tel. 0 23 82 · 7 6 0 0 99-7

Brüderstraße 9 · (ev. Gemeindehaus)  
37671 **Höxter**  
Tel. 0 17 5 / 4 3 2 0 8 6 9

Bezirk Kreis Warendorf  
**Ennigerloh · Oelde · Beckum**  
Tel. 0 17 0 / 5 7 1 7 4 9 4

## 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

