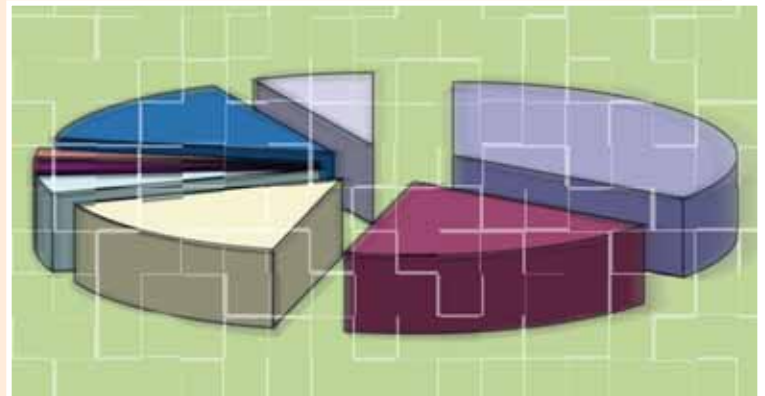


Rückblick

## TRENDS AUS 2006

---

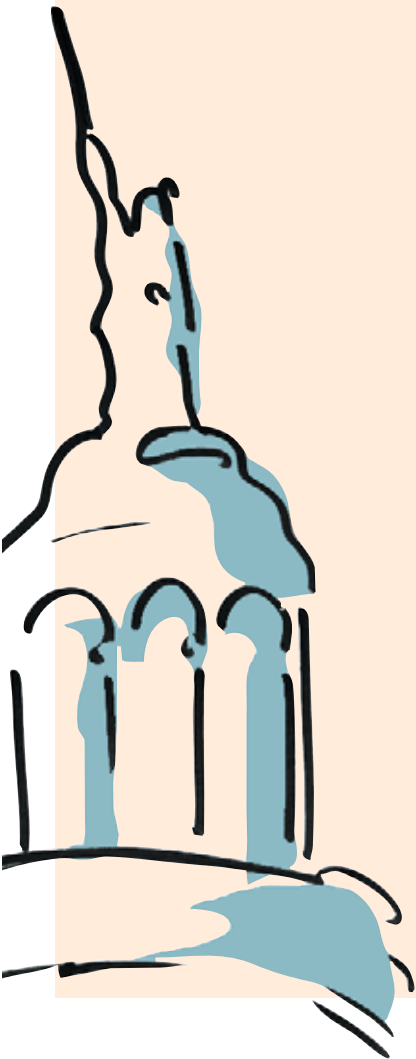


Gespräch

### ENTWARNUNG IN GÜTERSLOH

Verein

### MITMISCHEN ERWÜNSCHT



Eine Übersicht über Mieten, Nebenkosten und Schwerpunkte der Vereinsarbeit.

# 2006 im Rückblick

**D**ie gute Nachricht zuerst: Im vergangenen Jahr war der Wohnungsmarkt in Ostwestfalen-Lippe und Umgebung insgesamt ausgeglichen. Allerdings deutet eine Entwicklung schon die schlechte Nachricht an: Der Bedarf an günstigen Wohnungen ist 2006 weiter gestiegen – auch wegen Hartz IV. Hier besteht die

Gefahr, dass die Mieten deutlich steigen. Vor allem, wenn der Bedarf nicht bald durch Neubauten gedeckt wird.

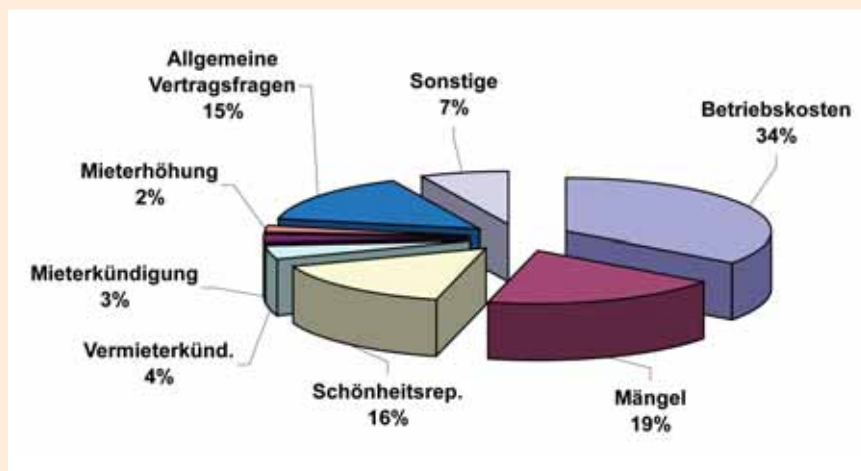
Die Mieten als solche (siehe Mietspiegel) sind stabil geblieben – die Nebenkosten allerdings nicht. Dabei beträgt der durchschnittliche Anteil der Nebenkosten an der Gesamtwohnbelastung schon jetzt mehr als 30 Prozent. Kein Wunder, dass

unsere Rechtsberater immer öfter Betriebskostenabrechnungen prüfen. Fragen zu den Abrechnungen sind mittlerweile ein deutlicher Schwerpunkt in unserer Rechtsberatung (siehe Tabelle).

Rechtsberatungen zu Hause für kranke, alte und behinderte Menschen – diesen neuen Service haben die Mitglieder dankend angenommen. Gleiches gilt für die „Wohnflächenberechnungen“. Durch diese Leistung konnten wir für Mieter insgesamt mehr als 30.000 Euro erstreiten. Seit einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes steht Mietern zu viel gezahlte Miete zu. Vorausgesetzt, die zu hoch berechnete Wohnfläche überschreitet zehn Prozent der vertraglich vereinbarten Fläche.

Auch im Jahre 2007 werden wir nicht nur die Leistungen des Vereins ausbauen und für Ihre Rechte kämpfen. Wir werden weiterhin die Entwicklungen des Wohnungsmarktes kritisch beobachten und uns dort einmischen, wo es notwendig und dringend geboten ist.

## Beratungsstatistik 2006



## Mietspiegel

# Sinkende Mieten in Paderborn

**P**aderborn hat ab Januar einen neuen Mietspiegel. Der Mieterbund und die anderen Verbände haben die Orientierungswerte für den Wohnungsmarkt in der Domstadt fortgeschrieben wie es gesetzlich festgelegt ist.

Dabei ergab die Auswertung der – auch von uns – erhobenen Daten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete auf breiter Linie gesunken ist. Je nach Kategorie gingen die Werte um 1,5 Prozent bis 6,5 Prozent zurück.

Das ist eine erfreuliche Entwicklung für Sie als Mieter. Falls Sie schon jetzt die ortsübliche Vergleichsmiete zahlen, kann Ihr Vermieter die Miete in den kommenden zwei Jahren nicht erhöhen. Mehr noch: Unter bestimmten Umständen

eröffnet Ihnen die günstige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sogar die Möglichkeit, die Höhe Ihres Mietzinses mit Ihrem Vermieter neu zu verhandeln. Lassen Sie sich von uns beraten. Es lohnt sich.

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

Baujahr	Mietspanne
bis 31.12.1971	3,85 - 5,60 €
vom 01.01.1972 - 31.12.1982	4,00 - 5,50 €
vom 01.01.1983 - 31.12.1989	4,35 - 5,80 €
vom 01.01.1990 - 31.12.1997	4,60 - 6,00 €
vom 01.01.1998 - 31.12.2005	4,35 - 6,15 €



## Im Gespräch

# Nicht ohne die Mieter

In Gütersloh fürchteten Mieter den Ausverkauf kommunaler Wohnungen. Sie beruhigt der Erste Beigeordnete und Kämmerer der Stadt Dr. Klaus Wiggingshaus.

**?** Mieterbund: Müssen nun die Mieter von kommunalen Wohnungen in Gütersloh fürchten, dass die Stadt ihre vier Wände verkauft?

**!** Dr. Klaus Wiggingshaus: Nein, das müssen sie nicht. Die Stadt Gütersloh hat nie die Politik verfolgt, sich von Wohnungen zu trennen, um damit Löcher im Haushalt zu stopfen.

**?** Aber das Gerücht war in der Welt. Woran lag es?

**!** Wir haben als Verwaltung sicher Fehler gemacht. Wir hätten das anders kommunizieren müssen. Wir waren aber reinen Herzens, weil wir nie etwas Schlechtes vorhätten. Wir sind eben davon ausgegangen, dass das allen klar ist. Aber es gab eben auch Personen, die uns nicht verstehen wollten.

**?** Was haben Sie getan, um die Lage zu beruhigen?

**!** Wir haben Gespräche mit der Mieterinitiative geführt. Daran haben wir auch die Politik beteiligt. Und wir haben ein Schreiben an alle Mieter geschickt, in dem wir dargestellt haben, dass wir die Wohnungen nicht so radikal verkaufen wollen.

**?** Was heißt denn »nicht so radikal«?

**!** Wir verkaufen nicht das ganze Parket, sondern besprechen jeden Einzelfall im Ausschuss. Wenn wir zu dem Ergebnis kommen, eine Wohnung zu verkaufen, dann

werden wir nur an die Mieter verkaufen oder gewährleisten, dass sie nicht gegen ihren Willen aus dem Haus raus müssen.

**?** Können Sie das gewährleisten?

**!** Ja, das kann ich gewährleisten!

**?** Wie geht das?

**!** Indem ich als Verwaltung nie anders lautende Beschlüsse mache. Ich weiß auch, dass die Politik – jedenfalls die zwei großen Fraktionen – diese Position teilen. Außerdem: Man kann Mietverträge so aufsetzen, dass die Mieterinteressen nach einem Verkauf gesichert sind. Das würden wir bei einem Verkauf auch so machen.

**?** Und was machen Sie mit den Erlösen?

**!** Damit werden wir Wohnungen sanieren. Die Erlöse kommen also den Mietern zugute – wenn auch nicht direkt denen, die da vorher gewohnt haben. Das sage ich Ihnen jetzt als derjenige, der in der Stadtverwaltung für Immobilien zuständig ist. Und auch als Kämmerer.

**?** Warum will die Stadt denn überhaupt Wohnungen verkaufen?

**!** Wohnungen oder Häuser haben einen bestimmten Wert und jeder Eigentümer ist verpflichtet, diesen Wert zu realisieren. Bei einigen unserer Wohnungen ist das nicht möglich, weil wir sie nicht ordnungs-

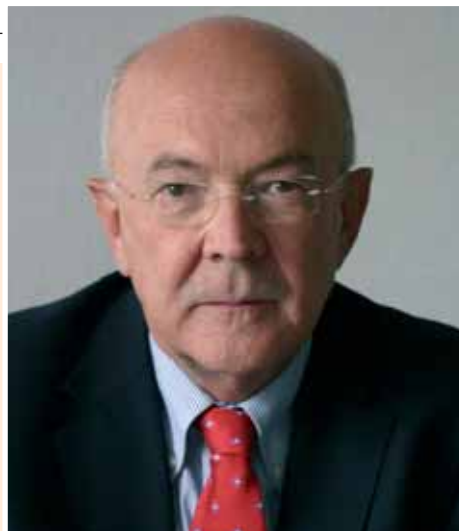


Foto: Stadt Gütersloh

**Klärt auf und beruhigt:  
Dr. Klaus Wiggingshaus  
Erster Beigeordneter der Stadt Gütersloh.**

gemäß vermieten können. Das liegt nicht an den Mietern, sondern auch an dem Zustand dieser Wohnungen.

**?** Warum wird denn eine Immobilie plötzlich unwirtschaftlich? Schließlich gibt es auch eine Landesförderung...

**!** Die läuft aber gerade in vielen Bereichen aus. Bei einigen unserer Wohnungen ist die Landesförderung schon ausgelaufen und die Preisbindung aufgehoben. Dann können Häuser oder Wohnungen unwirtschaftlich werden. Aber nicht alle der fraglichen Wohnungen sind vom Land gefördert. Einige wurden auch mit eigenen Mitteln gebaut.

**?** Wo sehen Sie die Aufgaben einer Kommune in der Wohnungspolitik?

**!** Eine Kommune kann Wohnungsnot lindern. Das haben die Erfahrungen nach den zwei Weltkriegen gezeigt. Sicher haben wir heute eine andere Situation. Aber Kommunen sollten Wohnungen vorhalten, wenn es um die Daseinsvorsorge von bestimmten Personengruppen geht. Hilfe brauchen zum Beispiel Familien mit vielen Kindern oder Menschen in sozial schwierigen Situationen, die krank sind oder Suchtprobleme haben.

**?** Das klingt nach einem sehr kleinen Personenkreis?

**!** Ja, aber es gibt ja auch andere Mittel, um auszugleichen. Wohngeld ist sicher der bessere und ehrlichere Weg als gleich die Miete herunterzusubventionieren. Also noch einmal: Wir als Kommune sehen unsere Verantwortung!

## Kommentar von Joachim Knollmann, Geschäftsführer des Mieterbundes

### MIETER KÖNNEN AUFATMEN

Die Stadt Gütersloh ist anders. Gütersloh folgt nicht dem allgemeinen Trend und versilbert »lästige kommunale Wohnungsbestände«. Das hatten viele Mieter befürchtet. Sie können aufatmen.

Dazu beigetragen hat nicht zuletzt auch die Öffentlichkeitsarbeit unseres Vereins. Nach der Berichterstattung in der Mieterzeitung und den lokalen Medien hat die Stadt Gütersloh öffentlich und direkt gegenüber den betroffenen Mietern Stellung bezogen: Ein Verkauf der viel diskutierten Wohnungseinheiten gegen den Willen der Mieter kommt nicht in Betracht. Und die Stadt hat auch klargestellt, dass es selbstverständlich Aufgabe der Kommune ist, Wohnungen für die Personengruppen bereit zu halten, die sich am Markt nicht versorgen können. Genau das war unser Ziel.



Im März finden die Mitgliederversammlungen in den Bezirken statt.

# Mitglieder bringen sich ein

## Liebe Mitglieder,

auch in diesem Jahr möchten wir Sie zu unseren satzungsgemäßen Bezirksmitgliederversammlungen einladen.

Wir werden Sie über die Vereinsarbeit, die Mitgliederentwicklung, die Schwerpunkte in der Rechtsberatung und die Lage auf dem Wohnungsmarkt informieren.

Darüber hinaus wählen Sie aus Ihren Reihen Ihre Vertreter für die Delegiertenversammlung des Vereins. Die Delegierten werden in diesem Jahr nicht nur die üblichen Rechenschaftsberichte entgegennehmen, diskutieren und verabschieden, sondern auch den Vorstand wählen oder ihn gegebenenfalls im Amt bestätigen.

Abgerundet werden die Veranstaltungen von Geschäftsführer Joachim Knollmann. Er wird Sie über die Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen und die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in Mietsachen unterrichten.

Ort, Zeit und Tagesordnung Ihrer Bezirksmitgliederversammlung entnehmen Sie bitte der Übersicht.

Wir freuen uns auf Sie.

## Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Berichte aus dem Bezirk
  - Mitgliederentwicklung
  - Schwerpunkte der Rechtsberatung
  - Situation auf dem Wohnungsmarkt
3. Beitragsanpassung
4. Aussprache
5. Vorstellung und Wahl der Delegierten gemäß § 10 Ziffer 2.1 der Satzung
6. Anträge
7. Referat
  - »Wohnungspolitik NRW und aktuelle BGH-Rechtsprechung in Mietsachen«
  - Joachim Knollmann**  
Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.,  
Mitglied des Vorstandes des Deutschen Mieterbundes-NRW e.V.,  
Mitglied des Beirates des Deutschen Mieterbundes e.V.
8. Schlusswort

**Beginn jeweils  
19.00 Uhr**

## Bezirksmitgliederversammlungen 2007

Bezirk	Ort	Datum
Gütersloh	»Brauhaus«, Unter den Ulmen 9 33330 Gütersloh, ☎ 0 52 41/2 51 66	12.03.07
Altkreis Lippstadt	»Welcome Hotel«, Lipper Tor 1 59555 Lippstadt, ☎ 0 29 41/9 89-0	13.03.07
Bad Oeynhausen/ Bünde	»Hotel Mercure«, Königstr. 3-7 32545 Bad Oeynhausen, ☎ 05731/25890	15.03.07
Ahlen	»Kettelerhaus«, Südstr. 3-5 59227 Ahlen, ☎ 0 23 82/34 08	19.03.07
Kreis Paderborn/ Höxter	»Hotel Ibis«, Paderwall 1-5 33102 Paderborn, ☎ 0 52 51/12 45	20.03.07
Kreis Lippe/Detmold/ Bad Salzuflen	»Schlosswache«, Lange Str. 58 32756 Detmold, ☎ 0 52 31/60 28 70	21.03.07
Bielefeld	»Hotel Mercure«, Niederwall 35 33602 Bielefeld, ☎ 05 21/5 25 3-0	22.03.07

## 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  
Fax 05251 · 296794  
paderborn@mieterbund-owl.de

Königstr 38 · 33330 **Gütersloh**  
Tel. 05241 · 14096  
Fax 05241 · 20245  
guetersloh@mieterbund-owl.de

Bahnhofstr. 11 · 59555 **Lippstadt**  
Tel. 02941 · 5633  
Fax 02941 · 59509  
lippstadt@mieterbund-owl.de

Marktplatz · 32756 **Detmold**  
Tel. 05231 · 39699  
Fax 05231 · 38489  
detmold@mieterbund-owl.de

Bahnhofstr. 6 · 32545 **Bad Oeynhausen**  
Tel. 05731 · 27088  
Fax 05731 · 27937  
badoeynhausen@mieterbund-owl.de

Lange Str. 36-38 · 32105 **Bad Salzuflen**  
Tel./Fax 05222 · 16579  
badsalzuflen@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B · 32257 **Bünde**  
Tel. 05223 · 188261  
buende@mieterbund-owl.de

Ostenmauer 1 · 59227 **Ahlen**  
Tel. 02382 · 760099-7  
Fax 02382 · 760099-8  
ahlen@mieterbund-owl.de

**Ennigerloh · Oelde · Beckum**  
Tel. 0170/5717494

Kreis Höxter  
Brüderstr. 9 (ev. Gemeindehaus)  
37671 **Höxter**  
Tel. 0175/4320869  
hoexter@mieterbund-owl.de

## 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

