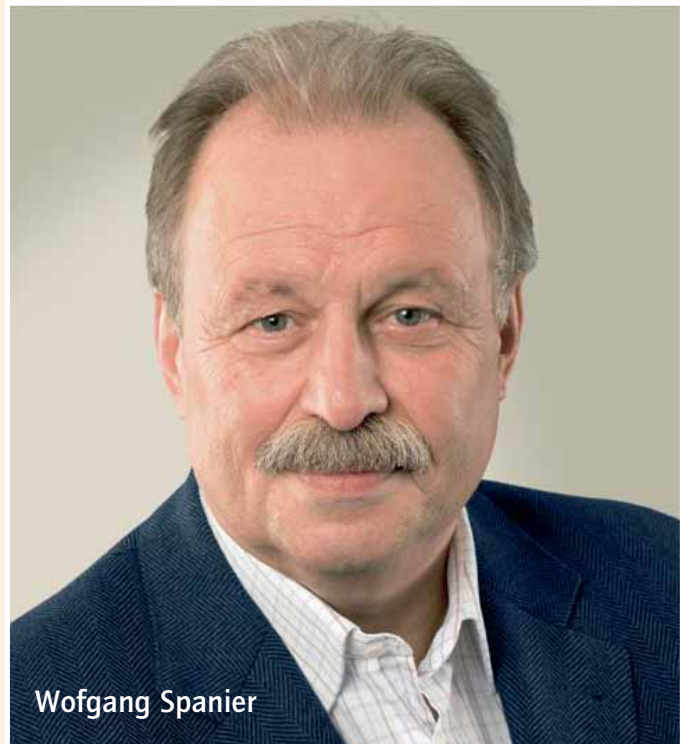


Verein

## GUT AUFGESTELLT

---



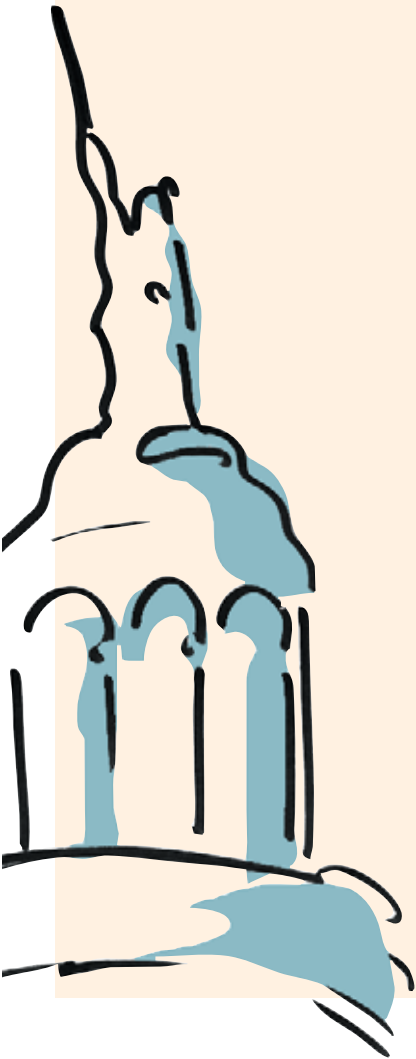
Wolfgang Spanier

Vorstand

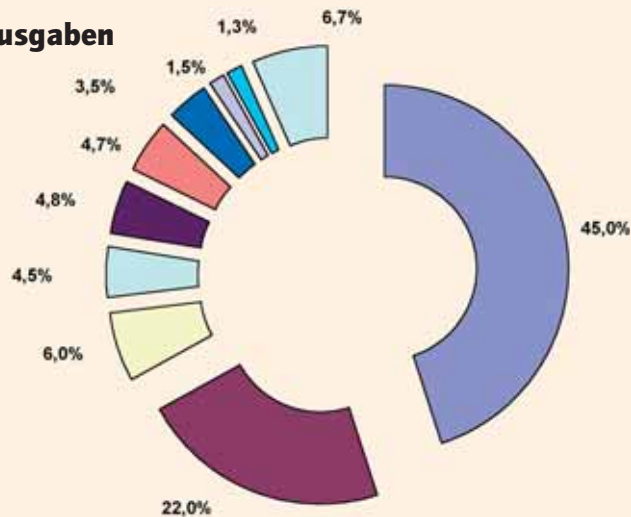
## NEUE AN BORD

Beratung

## KOSTEN PRÜFEN



**Betriebsausgaben**



Personal	45,0%
Versicherungen	22,0%
Raumkosten	6,0%
Werbe-/Reisekosten	4,5%
Mieterz./Porto	4,8%
Abschreibung	4,7%
Porto/Telefon	3,5%
Bürobedarf	1,5%
Fahrzeugkosten	1,3%
Sonstige	6,7%

Kosten für Personal und Versicherungen machen den Löwenanteil der Betriebsausgaben aus. Die Einsparpotenziale sind begrenzt.

# Auf gutem Weg

**D**ie Delegierten haben sich im Juni davon überzeugt: Der Mieterbund OWL hat sich in den vergangenen zwei Jahren gut entwickelt.

Etwas ist beim Mieterbund Ostwestfalen-Lippe geblieben, wie es war: Die Zahl der Geschäftsstellen und der Mitarbeiter. Ansonsten hat sich einiges geändert. Die Zahl der Mitglieder ist in den vergangenen zwei Jahren weiter gestiegen – auf rund 18.900. »Das hat mit der hervorragenden Arbeit des Vereins zu tun«, erklärte Hans Bubenzer vom Vorstand und verwies auf den negativen Trend in vielen anderen nordrheinwestfälischen Mietervereinen. Allerdings: Auch der Mieterbund OWL wächst nicht mehr so rasant wie in früheren Jahren. »Unsere meisten Geschäftsstellen verbuchen positive Zahlen, aber wir stoßen an Grenzen und beobachten eine Sättigung«, so Bubenzer. »Es ist unsere Aufgabe, uns immer mehr einfallen zu lassen und Anreize für eine Mitgliedschaft zu bieten«.

Daran hat der Verein auch in den Jahren 2005 und 2006 hart gearbeitet: So verkürzte etwa die neue Online-Beratung Wartezeiten und ersparte Mitgliedern den Weg zu den Geschäftsstellen. Die so genannte Schimmelschlichtung hat Mitgliedern vor langwierigen und kostspieligen Prozessen bewahrt. Und die Wohnflä-

chenberechnung hat sich für einige in barer Münze ausgezahlt. Denn wenn die im Mietvertrag angegebene Fläche um zehn Prozent von der tatsächlichen Größe der Wohnung abweicht, können Mieter zu viel Gezahltes zurückfordern. So konnte der Mieterbund OWL in den vergangenen zweieinhalb Jahren rund 60.000 Euro für seine Mitglieder erstreiten.

Die Rechtsberatung als Kerngeschäft des Mieterbundes ist ungebrochen stark gefragt: Die Juristen des Vereins halfen im Jahr 2006 in knapp 7.700 Fällen (2005 7.500); dahinter verbergen sich fast 23.500 Beratungen (2005 22.500). Dabei ging es vor allem um Betriebskosten (34 Prozent), gefolgt von Fragen zum Mietvertrag (22 Prozent) und Mietmängeln (19 Prozent). Die weitaus meisten Streitigkeiten konnte der Mieterbund für seine Mitglieder außergerichtlich lösen (94 Prozent).

Aber nicht nur Mitglieder haben vom Mieterbund OWL profitiert. Der Verein hat sich an allen Mietspiegelverhandlungen in der Region beteiligt und so dazu beigetragen, die Mietentwicklung zu zähmen. Damit nicht genug: In Bielefeld, Paderborn und Lippstadt engagiert sich der Verein auch für die Wohnungsmarktberichte und hilft den Kommunen eine zukunftsweisende Wohnungspolitik zu gestalten.

Der Mieterbund schaltet sich eben ein und macht sich stark für Mieterinteressen. Auch durch das mittlerweile etablierte »Bielefelder Streitgespräch«, auf dessen prominent besetztem Podium schon die Wohnungsminister Nordrhein-Westfalens Michael Vesper und Oliver Wittke Rede und Antwort gestanden haben. »Unsere Arbeit ist eine Kombination aus Dienstleistung für Mitglieder und Einsatz für eine mieterfreundliche Politik«, fasste Hans Bubenzer zusammen.

Zu den Finanzen des Vereins führte er unter anderem aus, »Wir konnten die Kosten stabil halten. Das ist sehr wichtig, weil die Sparpotenziale begrenzt sind«. Denn den Löwenanteil der Betriebsausgaben ergibt sich aus den Kosten für Personal (45 Prozent) und Rechtsschutzversicherung (22 Prozent). Bezahlt gemacht habe sich aber die letzte Satzungsänderung. Durch den veränderten Zahlungsmodus für Mitgliederbeiträge habe der Verein viel Geld sparen können. Schwierigkeiten bereiten dagegen, so ergänzte der Geschäftsführer Joachim Knollmann, säumige Mitglieder. »Ihre ausstehenden Beiträge fehlen einfach auf der Einnahmeseite«. Er war froh dennoch eine positive Bilanz ziehen zu können: »Unser Verein ist gesund und für die Zukunft gut aufgestellt«.



## Delegiertenversammlung

# Neuer Vorstand gewählt

**A**us dem Vorstand des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe haben sich zwei altbewährte Mitglieder zurückgezogen.

Ein Platz blieb frei bei der Delegiertenversammlung im Juni. Jürgen Frodermann konnte nicht kommen; er lag im Krankenhaus. Der langjährige Vorsitzende hat sich auch aus gesundheitlichen Gründen entschieden, nicht noch einmal für das Amt des Vorsitzenden zu kandidieren. »Er hat aber versprochen uns im Rahmen seiner Möglichkeiten weiter zu unterstützen«, sagte Hans Bubenzer vom Vorstand.

Jürgen Frodermann ist nicht das einzige Gründungsmitglied, auf den der Mieterbund in Zukunft verzichten muss. Auch die 86-jährige Elfriede Eilers zieht sich zurück – nach 21 Jahren Vorstandsarbeit. »Du hast mit dem Gewicht deiner Persönlichkeit und mit deiner ganz speziellen Perspektive den Verein bereichert«, dankte Bubenzer der Sozialdemokratin. Ganz möchte sich der Vorstand von seinen zwei Veteranen Jürgen Frodermann und Elfriede Eilers aber nicht trennen und ernannte sie im Namen des Vereins zu den ersten Ehrenmitgliedern des Vorstandes.

Zum neuen Vorsitzenden wählten die knapp 40 Delegierten den Herforder Bundestagsabgeordneten Wolfgang Spanier. Der Sozialdemokrat bringt einschlägige Erfahrungen aus der Wohnungspolitik mit (siehe Kasten). Für Elfriede Eilers rückte die angehende Lehrerin Vivian Brandes aus Paderborn in den Vorstand. Den Kassierer Hans Bubenzer und den Schriftführer Hans-Georg Pütz bestätigte die Versammlung ebenso wie die Beigeordneten Hansdieter Apel, Thomas Brächtker und Heinz Hunger.

Alle Vorstandsmitglieder wurden einstimmig gewählt nachdem die Delegierten dem Vorschlag der Kontrollkommission gefolgt waren und den alten Vorstand

entlastet hatten. Ebenfalls einstimmig wählten die Delegierten die Mitglieder der Kontrollkommission wieder – Hans-Jürgen Günther, Dietrich Immel und Christine Torwegge.

Die Wahl des Vorstandes und der Kontrollkommission waren nicht die einzigen

wichtigen Punkte auf der Tagesordnung. Die Delegierten befassten sich auch mit der Satzung des Vereins und beschlossen eine Beitragsordnung. Über die Details werden Vorstand und Geschäftsführung alle Mitglieder demnächst gesondert informieren.



## Zufrieden nach der Vorstandswahl:

Schriftführer Hans-Georg Pütz, Kassierer Hans Bubenzer, Ehrenmitglied des Vorstandes Elfriede Eilers, Vorsitzender Wolfgang Spanier, Vorsitzender des Mieterbundes NRW, Bernhard von Grünberg und Geschäftsführer Joachim Knollmann.

## Der Neue

*Mit dem neuen Vorsitzenden Wolfgang Spanier hat der Mieterbund OWL einen ausgesprochenen Experten für Wohnungspolitik gewonnen. Der studierte Lehrer aus Herford ist seit 1994 Mitglied des Bundestages. Der Sozialdemokrat war unter anderem wohnungspolitischer Sprecher seiner Fraktion, wirkte elf Jahre im Bauausschuss des Parlaments, gestaltete die Mietrechtsreform mit und engagiert sich bereits seit Jahren für Themen wie die soziale Stadt, Armut und Obdachlosigkeit.*

*Nach dieser Legislaturperiode will der 64-Jährige nicht mehr zur Wahl antreten. Aber auch als ehrenamtlicher Vorsitzender des Mieterbundes OWL sehe er den Schwerpunkt seiner Arbeit in den sozialen Aspekten des Wohnens. »Es ist besorgniserregend, dass bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird, obwohl der Wohnungsmarkt eigentlich sehr entspannt ist«, sagte Wolfgang Spanier nach seiner Wahl. Diese Entwicklung sei auf die sich ausbreitende Armut zurückzuführen. Er werde sich weiterhin für den sozialen Wohnungsbau einsetzen. Den Verkauf kommunaler Wohnungsbestände kritisierte er als »schweren sozialpolitischen Fehler«.*





## Betriebskostenspiegel für NRW

**D**er Deutsche Mieterbund hat auch für Nordrhein-Westfalen Daten gesammelt und einen Betriebskostenspiegel erstellt. Dieser Übersicht können Mieter Durchschnittswerte für einzelne Betriebskosten entnehmen.

Geschäftsführer Joachim Knollmann hob die Bedeutung des Betriebskostenspiegels hervor. »Wie wichtig das Thema ist, zeigen unsere täglichen Erfahrungen in der Rechtsberatung: Allein ein Drittel der Beratungen drehen sich um die Betriebskosten«, sagte Knollmann auf der diesjährigen Delegiertenversammlung.

Das nicht ohne Grund. Während die Mieten in den vergangenen Jahren stagnie-

ren oder nur geringfügig gestiegen sind, wachsen die Betriebskosten stetig. Vor allem die Energiekosten haben zugelegt – um 20 bis 30 Prozent. Die Gesamtmietbelastung hat sich also deutlich erhöht.

Wenn Ihre Werte in der Abrechnung deutlich über dem Betriebskostenspiegel liegen, sollten Sie umgehend die Abrechnung von uns prüfen lassen. Wir ermitteln, ob tatsächlich nur die vertraglich vereinbarten Nebenkosten umgelegt wurden, ob die Abrechnung nachvollziehbar ist, ob die Heizkostenverordnung beachtet wurde und ob gegebenenfalls die Positionen durch Rechnungen belegt sind. Denken Sie daran: Jede zweite bis dritte Betriebskostenabrechnung ist fehlerhaft.

### Keine Miete nach Kündigung



Ein Vermieter hat keinen Anspruch auf weitere Mietzahlungen, wenn er die Schlüssel einer Wohnung, eines Lagers oder einer Garage vom Mieter entgegengenommen hat und dem Mieter einen Schlüssel noch einmal zurückgegeben hat, damit der etwas nachbessern,

streichen oder putzen kann. Das hat das Amtsgericht Paderborn entschieden. Das Gericht entschied auch, dass der Vermieter nur dann eine Mietfortzahlung verlangen kann, wenn es konkrete Mieterinteressenten gab und eine Weitervermietung nicht möglich war, weil der letzte Mieter noch Maßnahmen durchführen musste.

(»Amtsgericht Paderborn 57 C 354/05«)

## 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 3 · 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 Salzflun**  
Tel./Fax 05222 · 16579  
badsalzflun@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B · 32257 **Bünde**  
Tel./Fax 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

