

Soziales

ALTERSGERECHT WOHNEN

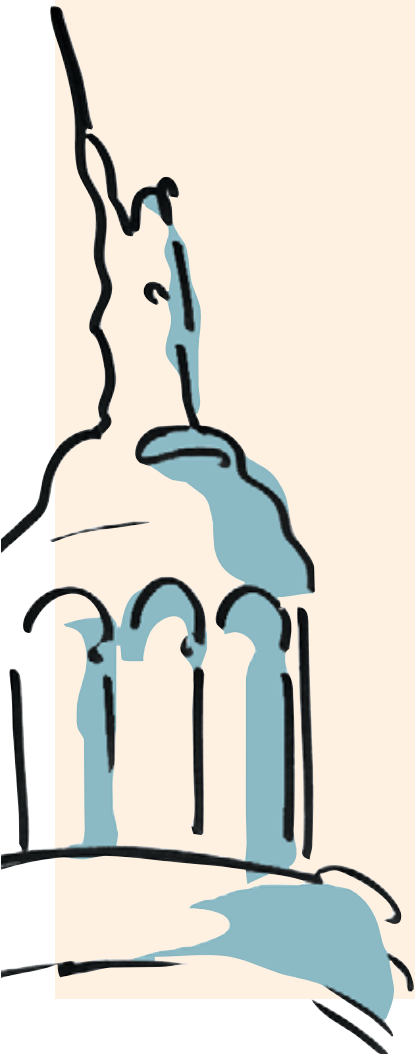


Streitgespräch

INVESTITIONEN GEFRAGT

Mietspiegel

TRENDS DER REGION



Ein Jahr der Entscheidungen

Liebe Mitglieder,

2009 ist ein wichtiges Jahr. Nicht nur wegen der Europawahlen und Bundestagswahlen. In Nordrhein-Westfalen



wählen die Bürgerinnen und Bürger im Juni auch ihre Vertreter in die Stadt- und Gemeinderäte. Diese Lokalpolitiker stellen die Weichen für die Entwicklung der Kommunen in den kommenden Jahren.

Ihre Politik wird die Stadtentwicklung beeinflussen und damit auch die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum.

Um Ihnen, unseren Mitgliedern, Entscheidungshilfen bei der Wahl zu geben, werden wir in Bielefeld, Paderborn, Gütersloh und Detmold Vertreter der Ratsparteien zu Podiumsdiskussionen einladen und mit ihnen gemeinsam die brennenden Probleme auf dem regionalen Wohnungsmarkt erörtern.

Die Weichen für die zukünftige Entwicklung unseres Vereins werden im Sommer auf unserer satzungsgemäßen Delegiertenversammlung gestellt. Hier bilanzieren wir das vergangene Jahr und planen mit dem Ziel, unsere Leistungen weiter in Ihrem Sinne zu verbessern.

Ein interessantes, ereignisreiches und spannendes Jahr liegt also vor uns. Wir werden es gemeinsam meistern.

Ihr Wolfgang Spanier

Förderverein »Lebensgerechtes Wohnen OWL e.V.«

Mehr als Hilfe

Im Alter wird vieles anders und manches schwieriger. Über Hilfen informiert Gabriele Afra vom Förderverein »Lebensgerechtes Wohnen OWL e.V.«

Altersgerecht Wohnen – wann sollten sich Menschen mit diesem Thema beschäftigen?

Wenn man noch fit und aktiv ist. Ab dem 60. Lebensjahr steigt die Wahrscheinlichkeit körperlicher Einschränkungen. Die bringen Veränderungen mit sich, mit denen man sich rechtzeitig auseinandersetzen sollte. Das ist oft nicht einfach, denn für viele Menschen ist die Vorstellung mit dem Alter Fähigkeiten einzubüßen, unangenehm. Dabei geht es aber in erster Linie um Vorbeugung die Sicherheit schafft, Selbstständigkeit erhält und Komfort bringt.

Komfort? Das müssen Sie erklären.

Hilfen wie höhenverstellbare Arbeitsflächen sind ja vorteilhaft für alle, genauso wie eine Waschmaschine auf Griffhöhe oder breite Türen. Wie oft bin ich als Mutter nicht schon mit dem Kinderwagen und Einkäufen an Türen hängen geblieben.

Höhenverstellbare Waschbecken, Dusch-WC's oder komplexe Technikpakete – gibt es für jede Einschränkung Hilfsmittel?

Ja. Zum Beispiel gibt es für Querschnittsgelähmte eine Sprachsteuerung über die sich elektronisch steuerbare Geräte wie Fernseher, Computer, Telefone oder die Heizung bedienen lassen. Das stellt das alte Leben nicht wieder her. Der Komfort und die Kommunikationsmöglichkeiten erleichtern aber das neue.

Zu welchen Hilfsmitteln raten Sie einem 60 Jahre alten Menschen?

Das hängt ganz von den Bedingungen und Bedürfnissen ab. Ich weise erst mal auf ganz einfache Dinge hin: Stolperfallen wie dicke Läufer lassen sich leicht beseitigen. Eine ausreichende Beleuchtung für den nächtlichen Gang zur Toilette gewähr-

leisten Bewegungsmelder. Gefahren im Bad beugen Haltegriffe vor. Solche Maßnahmen sind kostengünstig und bieten viel Sicherheit. Manchmal rate ich auch zum Einbau einer bodengleichen Dusche.

Aber was sagen Vermieter, wenn ich ein Badezimmer komplett umbauen will?

Vermieter müssen natürlich zustimmen. Aber für altersgerechte Umbauten gibt es ja gute Argumente. Vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft sind seniorengerechte Wohnungen gefragt. Die Wohnungsbaugesellschaften haben darauf bereits reagiert. Dennoch ist der Bedarf jetzt schon höher als das Angebot.

Der Förderverein »Lebensgerechtes Wohnen OWL« wurde vor acht Jahren gegründet. Zu den gut 30 Fördermitgliedern gehört auch der Mieterbund OWL. »Wir engagieren uns, weil natürlich auch unsere älteren Mitglieder möglichst lange selbstbestimmt leben wollen«, sagt Geschäftsführer Joachim Knollmann. Wie das geht, das zeigt der Förderverein im Informationszentrum in der Harrogate Allee 2, Bielefeld. Öffnungszeiten sind Mittwochs von 10 bis 13 Uhr und Donnerstags von 16 bis 18 Uhr und nach Vereinbarung. Mehr Informationen unter (0521) 270 64 90 oder www.lebensgerechtes-wohnen.de.





Im Streitgespräch: Bielefelds Baudezernent Gregor Moss, Professor Peter Derleder, Franz-Georg Rips (Präsident des Deutschen Mieterbundes), Klaus-Dieter Stallmann, Bernhard von Grünberg (Vorsitzender des Mieterbundes NRW), Klaus-Dieter Stallmann (Präsident Haus & Grund NRW).
Foto: Sandra Hengst

Bewährtes Mietrecht

Beim „8. Bielefelder Streitgespräch“ des Mieterbundes OWL ging es um die Frage: Ist das Mietrecht investitionsfeindlich?

Investitionen in den Wohnungsmarkt sind gefragt. Nur so können auch in Zukunft alle in angemessenen Wohnungen leben – sozial Schwache und alte Menschen ebenso wie Gutverdiener. Allerdings wird in regelmäßigen Abständen Kritik laut gegen das unter Bundeskanzler Willi Brand in den 70er Jahren durchgesetzte soziale Mietrecht. Das Recht sei zu mieterfreundlich und verhindere Investitionen, nörgeln manche. Stimmt das?

Der Bremer Juraprofessor und Mietrechtsexperte Peter Derleder kam beim Bielefelder Streitgespräch des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe im Dezember zu einem klaren Urteil: Weder die Kündigungsfristen noch die Mietspiegel mit ihren Vergleichsmieten oder die strengen Regeln für die Umwandlung von Wohnin Gewerberaum sind investitionsfeindlich. „Die Republik hat sich an den Wohnungsmarkt im Rahmen des sozialen Mietrechts gewöhnt“, sagte Derleder. Untersuchungen hätten sogar gezeigt, dass Fonds wie Cerberus nach Kauf von riesigen Wohnungsbeständen nicht versuchten, das soziale Mietrecht zu unterlaufen. Die Zeiten von solchen internationalen Investoren mit ihren Renditeversprechen

von 20 Prozent hätten sich durch die Finanzkrise erledigt, sagte der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Franz-Georg Rips. „Die großen Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten sind die ökologische Erneuerung und der altersgerechte Umbau der Wohnungsbestände“. Dabei müsse die Energieeffizienz erhöht werden, um die Energiekosten des Wohnens zu senken und auch um das Klima zu schützen. Insgesamt müssen rund zehn Millionen Wohnungen in Deutschland energetisch saniert werden.

Derleder forderte einen Modernisierungsschub wie in den 60er und 70er Jahren und setzt ebenso wie Rips und auch Bielefelds Baudezernent Gregor Moss auf staatliche Förderung. Private Vermieter könnten das Geld für die Sanierungen oft nicht aufbringen, meinte Klaus-Dieter Stallmann, Präsident von Haus & Grund in Nordrhein-Westfalen. Viele Vermieter hätten die Miethäuser für private Altersvorsorge gebaut; für Sanierungen fehlten Reserven. Dieses Problem verstanden viele der knapp 70 Streitgespräch-Zuhörer.

Kontra bekam Stallmann aber als er ausführte, dass Mieter energetische Sanierungen verhinderten, weil sie Mieterhöhungen fürchteten. Das sei rechtliche überhaupt nicht möglich, sagte Bernhard von Grünberg, Vorsitzender des Mieterbundes Nordrhein-Westfalen. Ihm stimm-

te Norbert Müller von der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (BGW) zu und berichtete von sehr positiven Erfahrungen mit den Mietern. Die BGW habe mittlerweile 3.000 Wohnungen saniert. Widerstand von Mietern sei äußerst selten; nur ein Fall landete vor Gericht. „Wenn man Sanierungen plant, muss man auf eine Kultur des Miteinander-Redens setzen“, forderte Müller. Die Furcht der Mieter vor Mieterhöhungen konnte die BGW meist mit Informationen ausräumen. „Durch Sanierungen sparen wir und unsere Mieter durchschnittlich 58 Prozent Primärenergie“. Müller sieht das Problem eher bei den privaten Vermietern, die von Sanierungsmaßnahmen überfordert sind. „Die brauchen dabei Unterstützung und eine ordentliche Bauberatung“.

Der SPD-Bundestagsabgeordnete und Vorsitzende des Mieterbundes OWL, Wolfgang Spanier, geht davon aus, dass die große Koalition das Mietrecht nicht antasten wird. Nach den Wahlen werde die Bundesregierung aber voraussichtlich das Mietrecht so verändern, dass energetische Modernisierungen erleichtert werden. „Es geht aber darum, sich nicht in die Gräben zurückzuziehen“, forderte Spanier. „An Investitionen für energetische Sanierungen haben wir alle ein gemeinsames Interesse“.



Mietspiegel

Verschiedene Trends

Die Fortschreibungen der Mietspiegel in unserem Vereinsgebiet zeigen deutlich die unterschiedliche Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt (siehe www.mieterbund-owl.de): Während in Paderborn die Mieten um durchschnittlich zwei Prozent gesunken sind, stiegen sie in Rheda-Wiedenbrück um etwa drei Prozent.

In Bielefeld gibt es durch den qualifizierten Mietspiegel eine Sondersituation. Das Gesetz schreibt vor, dass qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahren nach dem Verbraucherindex fortgeschrieben werden müssen. Dieser Index hat sich in den vergangenen zwei Jahren vor allem

durch die steigenden Energiekosten um etwa fünf Prozent erhöht. Dementsprechend wurden die Werte des Bielefelder Mietspiegels angepasst.

Das bedeutet aber nicht, dass Vermieter die Mieten um fünf Prozent erhöhen können. Für Mieterhöhungen müssen Voraussetzungen wie Fristen, Einstufungen in den Mietspiegel und Ausstattungsmerkmale vorliegen. Selbst wenn diese Voraussetzungen vorliegen, müssen Mieter Erhöhungen nicht fürchten. Sie haben bei Mieterhöhungen ein Sonderkündigungsrecht – und der Wohnungsmarkt ist entspannt. Das wissen auch die Vermieter.

In jedem Fall gilt: Lassen Sie sich bei Mieterhöhungen immer erst von uns beraten. Sicher ist sicher.

Urteil

Verwirkung des Mietzinsanspruches



Wurde eine Miete wegen Mängel gemindert, kann der Vermieter diese Kürzung nicht Jahre später anfechten. Das hat das Landgericht Detmold entschieden. Bei dem Fall hatte ein Mieter weniger Miete gezahlt – ohne dass der Vermieter

reagierte. Fünf Jahre später forderte der Vermieter die nicht gezahlte Miete ein. Ohne Erfolg: „Die Geltendmachung rückständigen Mietzinses ist verwirkt, wenn der Vermieter seinen Anspruch längere Zeit nicht geltend macht und der Mieter sich darauf eingerichtet hat und nach dem gesamten Verhalten des Vermieters auch einrichten durfte“, urteilten die Richter. (LG Detmold 10S252/07)

Neues Gesicht in Gütersloh



Seit Januar berät Verena Georgi unsere Mitglieder in Gütersloh. Die erfahrene Volljuristin übernimmt den Aufgabenbereich von Daniela Mende-Gburrek, die ihre Elternzeit in Anspruch nimmt. Verena Georgi wird mit

gleichem Engagement und Kompetenz Ihre Interessen vertreten, so dass ein nahtloser Übergang gewährleistet ist.

Rückblick

Unsere Kompetenz ist gefragt: Im vergangenem Jahr haben wir 1.700 neue

ratsuchende Mitglieder gewonnen. Während andere Organisationen über erheblichen Mitgliederschwund klagen, freuen wir uns über einen konstanten Bestand von mehr als 19.000 Mitgliedern. Das zeigt, wie notwendig eine engagierte Interessenvertretung auch bei entspanntem Wohnungsmarkt ist.

Hauptschwerpunkt der Beratungen waren natürlich die Betriebskostenabrechnungen. Aber auch Probleme bei Wohnungsmängeln wie Schimmel oder Schönheitsreparaturen nahmen deutlich zu. Nach vielen Jahren sind die Beratungen zum Thema Kündigungen wieder gestiegen.

Erfreulich war, dass wir mehr als 90 Prozent der Fälle außergerichtlich klären konnten. Wir sind also kein Streitverein, sondern lösen Mietangelegenheiten im Interesse der Mieter und einem geregelten, einvernehmlichen Miteinander.

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./Fax 05223 · 188261
buende@mieterbund-owl.de

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

Oelde · Beckum
Tel. 0170/5717494

Kreis Höxter
Konrad-Beckhaus-Heim, Bachstraße 11
37671 **Höxter**
Tel. 05271/9669900 + 0175/4320869
hoexter@mieterbund-owl.de

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
Redaktion: Silvia Bose, Joachim Knollmann
Gestaltung: Schmidt & Pähler · www.sup-bi.de
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Wolfgang Spanier
Auflage: 19.000

