

**Sperrfristverordnung**

## MEHR SCHUTZ FÜR MIETER

---

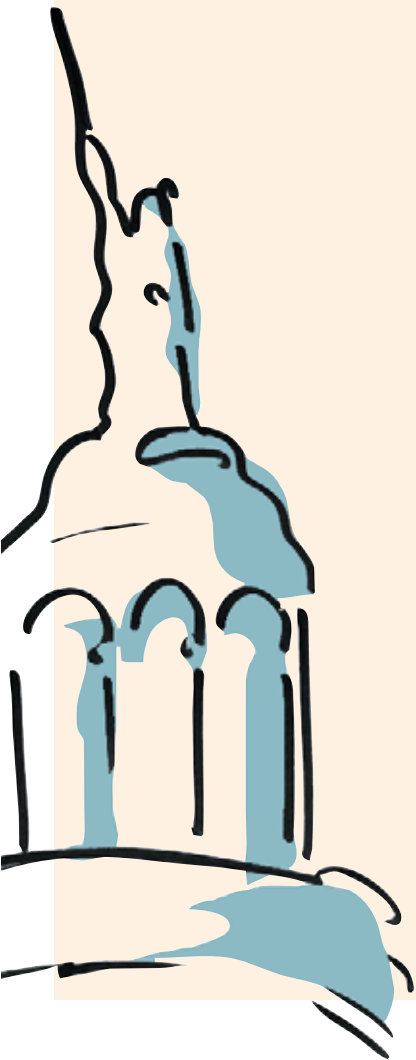


**Projekt**

## WOHNEN FÜR HILFE

**Mietspiegel**

## QUALIFIZIERTES IN BIELEFELD



## Es tut sich was

Liebe Mitglieder,

der Mieterbund OWL mischt mit – im Interesse von Mietern. Zum Beispiel bei der Sperrfristverordnung, die wir immer gefordert haben. Natürlich freuen wir uns, dass Mieter in Paderborn und Leopoldshöhe nach dem Verkauf ihrer Wohnungen jetzt fünf statt drei Jahre vor Eigenbedarfskündigungen geschützt sind.



Aber auch Mieter in Bielefeld haben diesen Schutz verdient. Denn hier fehlen unter anderem viele Kleinwohnungen. Deshalb haben wir uns über unseren Landesverband eingeschaltet und fordern die Landesregierung auf, auch Bielefeld in den Katalog der Städte mit hohem Wohnungsbedarf aufzunehmen. Unsere Forderung soll nun bei der Überprüfung berücksichtigt werden.

Und in Bezug auf die Enquete-Kommission fordern wir, dass nicht nur Expertisen erstellt, sondern auch Handlungsvorschläge erarbeitet werden. Wie wäre es, wenn beim Verkauf von Wohnungsbeständen die kommunalen Wohnungsunternehmen ein Vorkaufsrecht hätten, wenn Standards für den Wohnungszustand vorgeschrieben würden oder wenn sichergestellt wäre, dass alle Wohnungsunternehmen in einer Kommune auch an der Stadtentwicklung beteiligt sind?

Sie sehen, es gibt viel zu tun, packen wir es an. Denn gemeinsam sind wir stark.

Ihr Wolfgang Spanier

## Bielefeld-Sennestadt

# Ein Stadtteil auf dem Prüfstand

**D**ie Landesenquête-Kommission hat den Wohnungsbestand in Bielefeld-Sennestadt unter die Lupe genommen. Dabei war auch der Mieterbund.

Wie es um den Wohnungsbestand in Bielefeld-Sennestadt bestellt ist, davon haben sich Anfang März die Enquete-Kommission „Wohnungspolitischer Wandel“, Vertreter der Stadt und der Vorsitzende des Mieterbundes OWL, Wolfgang Spanier, überzeugt. „Sennestadt verfügt über ansprechende Wohnlagen im Grünen. Es gibt aber auch Problembereiche“, bilanzierte die Vorsitzende der Kommission Daniela Schneckenburger. „Und das sind die Bereiche, die Finanzinvestoren aufgekauft haben“.

Gemeint sind Bestände der Gagfah, der bundesweit rund 150.000 Wohnungen gehören. Die Kommission nahm in Sennestadt zwei Quartiere des Investors mit insgesamt rund 500 Wohnungen unter die Lupe. Das Ergebnis: Modernisierungs- und Sanierungstau, Schimmel, veraltete

Bäder, Leerstände und ein hoher Anteil von Migranten. Die Bereitschaft der Gagfah zu investieren, sei nicht besonders groß, sagte Norbert Metzger vom Bauamt und warnte vor einer Gettoisierung.

„In Sennestadt haben wir Probleme, aber die sind lösbar“, versichert Baudezernent Gregor Moss. In dem Stadtteil sei viel investiert worden – unter anderem mit Fördergeldern aus dem Bundesprogramm „Stadtumbau West“. Auch die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft engagiere sich vorbildlich. Sennestadt fehle vor allem der Stadtbahnanschluss, der den Stadtteil aufwerten und wichtige Impulse geben würde, meint Moss. In spätestens zehn Jahren soll es soweit sein.

Bielefeld-Sennestadt ist eine von sechs Orten, die die Kommission untersucht. Die Ergebnisse sollen mit Forschungsaufträgen und Expertengesprächen klären, wie verhindert werden kann, dass von sogenannten Heuschrecken aufgekaufte Quartiere abrutschen.

## Sperrfrist für Paderborn und Leopoldshöhe

# Schutz bei Verkauf

**D**ie Kündigungssperrfristverordnung gilt auch für Paderborn und Leopoldshöhe.

Die Landesregierung hat endlich ein Wahlversprechen eingelöst: Nordrhein-Westfalen hat wieder eine Kündigungssperrfristverordnung.

Wo Wohnungen knapp sind, schützt dieses Gesetz Mieter bei einem Besitzerwechsel ihrer Wohnung länger vor einer Kündigung wegen Eigenbedarf. Normalerweise darf Mietern drei Jahre gekündigt werden. Bundesländer können diese Frist aber für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch eine Kündigungs-

sperrfristverordnung verlängern. Das hat die Landesregierung jetzt gemacht und damit eine wichtige Forderung des Deutschen Mieterbundes NRW erfüllt.

Die verlängerte Kündigungssperrfrist von fünf Jahren gilt in NRW künftig für insgesamt 37 Kommunen. Darunter sind auch die zwei Kommunen Paderborn und Leopoldshöhe in unserem Vereinsgebiet.

Sollten Sie in diesen Gemeinden von solch einer Kündigung betroffen sein, kommen Sie zu uns. Wir prüfen, ob Sie unter den Schutz dieser verlängerten Kündigungsfrist fallen.



## Wohnpartnerschaften mit Studierenden

# Wohnen für Hilfe

**I**n Bielefeld sollen Studierende über ein neues Projekt günstigen Wohnraum finden – und dafür ihren Vermietern helfen.

Annetta will durchstarten an der Universität Bielefeld. Aber schon die Wohnungssuche stellt ihren Elan auf eine harte Probe. Günstige, kleine Wohnungen sind rar und schnell weg. Kein Wunder, die sechs Hochschulen in Bielefeld freuen sich über die steigende Zahl von Studierenden.

Annetta und andere wohnungssuchende Studierende wollen die Stadt Bielefeld, das Studentenwerk, der Eigentümerverband „Haus & Grund“ und dem Mieterbund Ostwestfalen-Lippe jetzt helfen mit dem neuen Projekt „Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften mit Studierenden“. Die Idee: Die Wohnungssuchenden werden mit Leuten zusammengebracht, die Platz haben und sich praktische Hilfe im Alltag wünschen. Das können Alleinerziehende sein, Menschen mit Handicap oder Senioren, die ein Zimmer oder eine Einliegerwohnung frei haben.

Für diesen Wohnraum zahlen die Studierenden nur die Nebenkosten in barer Münze. Die Kaltmiete begleichen sie mit Hilfe – mit Rasen mähen, Kinderbetreuung, Gassi gehen oder mit der Begleitung bei Behördengängen. Es gilt die Faustregel: Eine Stunde Arbeit im Monat für einen Quadratmeter Wohnraum. Um Missverständnissen gleich vorzubeugen: Pflegerische Tätigkeiten sind ausgeschlossen.

Wie groß der Bedarf ist, kann Norbert Metzger vom Bauamt noch nicht einschätzen. „Wir müssen das einfach ausprobieren und sind sehr gespannt“. Das Projekt lohne sich aber auf jeden Fall. Es versorge ja nicht nur Studenten mit Wohnraum und entlaste Hilfsbedürftige. Es könne auch Menschen aus unterschiedlichen Kulturen zusammenführen,



**Statt Miete zahlen im Haushalt helfen – für viele Studenten und Vermieter ein attraktives Modell**

die Mobilität von Behinderten erhöhen und das Miteinander in der Gesellschaft fördern. Auch der Mieterbund OWL rechnet mit einer „Win-Win-Situation“ und verweist auf gute Erfahrungen in Münster.

Dort ging „Wohnen für Hilfe“ im Jahr 2006 an den Start, zuerst unter Federführung der Stadt. „Wir waren sehr zufrieden, auch wenn nicht die Riesenzahl von Partnerschaften vermittelt wurden“, sagt Rainer Leskow von der Stadt Münster und lobt den Nutzen für die Gesellschaft. Mangels Geld hat die Stadt das Projekt vor drei Jahre in die ehrenamtlichen Hände von Ursula und Erwin Stroot gegeben. Das Ehepaar hat inzwischen 50 Partnerschaften vermittelt – davon vierzig Prozent an ausländische Studenten.

Die Nachfrage sei mit 250 Bewerbungen von Studenten sehr hoch. Die Angebote von freiem Wohnraum in Haushalten mit Hilfebedarf dagegen eher niedrig. „Viele ältere Menschen tun sich

schwer, einen Studenten aufzunehmen“, sagt Erwin Stroot. Das sei eine Generationsfrage. Vielen falle es schwer, sich den Hilfebedarf einzugestehen oder sie seien unsicher, weil sie nicht wüssten, wen sie sich da ins Haus holten. Diese Furcht kann Erwin Stroot nehmen. Nur vier von 50 Partnerschaften gingen daneben. Das gute Ergebnis führen die Stroots auf ihre intensive Begleitung zurück.

Informieren, beraten und begleiten – darauf setzt auch die Stadt Bielefeld. Wie in Münster sollen auch hier durch lange Gespräche die Bedürfnisse geklärt und durch eine Probezeit Missverständnissen vorgebeugt werden. Und wenn Studenten wie Annetta mal für Prüfungen lernen und alles andere im Kopf haben, nur nicht Rasenmähen? „Dann helfen immer noch Gespräche“, sagt Norbert Metzger. Sein Team unterstützt die Partnerschaften bei Konflikten.



## Mietspiegel

# Qualifiziertes für Bielefeld

**N**ach 2009 tritt nunmehr der neue qualifizierte Mietspiegel für Bielefeld in Kraft. Neben der Stadt und den wohnungspolitischen Interessensgruppen war diesmal auch ein renommiertes Hamburger Institut an der Erstellung beteiligt. Das Besondere am qualifizierten Mietspiegel: Die Werte wurden nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen erhoben und werden auch von Gerichten bei Streitigkeiten um Mieterhöhungen anerkannt.

In Bielefeld haben sich die Mieten sehr unterschiedlich entwickelt. Die normale Durchschnittsmiete für die Baujahre bis 1960 ist nahezu konstant geblieben. Für

die Baujahre 1961 bis 1980 sind sie sogar gesunken. Für Wohnungen, die seit 1981 gebaut wurden, zahlen die Bielefelder allerdings mehr als noch vor drei Jahren.

Insgesamt können Mieter davon ausgehen, dass die Nettomiete eine kalkulierbare, vertretbare Größe im häuslichen Budget bleibt. Im Vergleich zu ähnlich großen Städten wohnen die Bielefelder weiterhin günstig. Dessen ungeachtet: Wenn Sie eine Mieterhöhung erhalten, sollten Sie auf keinen Fall sofort zustimmen und zahlen. Kommen Sie zu uns. Wir prüfen, ob die Mieterhöhung gerechtfertigt ist.

### Ortsübliche Vergleichsmieten in Euro/qm/mtl. für Standardwohnungen

(für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Bielefeld, Wohnungen mit einer Größe von 40 oder mehr m<sup>2</sup>, Ausstattung mit WC, Bad oder Dusche und Sammelheizung) Kaltmieten ohne Betriebskosten

Baujahr	Wohnlage		Minimum	Median	Maximum
bis 1945	1.1	nomal	4,90 €	5,31 €	6,40 €
	1.2	gut	5,00 €	5,90 €	7,40 €
1946 - 1960	2.1	nomal	4,64 €	5,12 €	5,69 €
	2.2	gut	5,23 €	5,78 €	6,25 €
1961 - 1970	3.1	nomal	4,19 €	5,11 €	5,65 €
	3.2	gut	5,36 €	6,15 €	7,14 €
1971 - 1980	4.1	nomal	4,80 €	5,26 €	5,85 €
	4.2	gut	5,41 €	6,06 €	7,00 €
1981 - 1990	5.1	nomal	4,80 €	6,23 €	6,97 €
	5.2	gut	5,81 €	6,47 €	7,25 €
1991 - 2000	6.1	nomal	5,57 €	6,82 €	7,92 €
	6.2	gut	5,57 €	6,82 €	7,92 €
ab 2001	7.1	nomal	5,91 €	7,48 €	8,38 €
	7.2	gut	5,91 €	7,48 €	8,38 €

Urteil

## Erst rechnen, dann fordern



Vermieter dürfen Nebenkostenabrechnungen nicht nachträglich zu Lasten des Mieters ändern. Das hat das Amtsgericht Gütersloh entschieden. Vermieter können zwar einzelne Positionen der Neben-

kostenabrechnungen ändern - sogar wenn die Abrechnungsfrist verstrichen ist. Allerdings dürfe dabei keine höhere Nachzahlung für den Mieter entstehen als in der ursprünglichen Abrechnung vorgesehen, erläutert das Gericht und schließt damit Nachforderungen auf Nebenkosten aus.

(Amtsgericht Gütersloh CC 267/10)

## 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 Salzuflen**  
Tel./Fax 05222 · 16579  
badsalzuflen@mieterbund-owl.de

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

Oststraße 12 · 59227 **Ahlen**  
Tel. 02382 · 760099-7  
Fax 02382 · 760099-8  
ahlen@mieterbund-owl.de

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

Kreis Höxter  
Corbiestraß 11  
37671 **Höxter**  
Tel. 05271/966 9900  
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

