

## Wohnungsmarkt

# TRENDS IN BIELEFELD

---

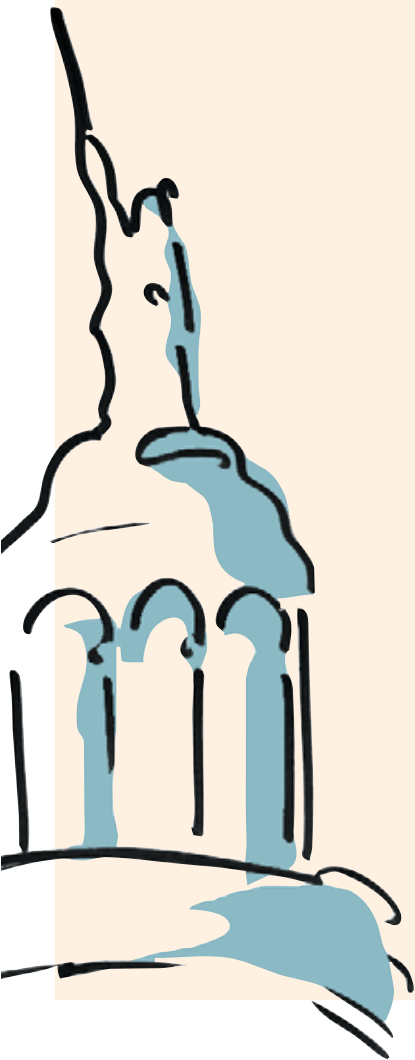


## Politik

MIETERBUND SCHAUT HIN

**So hilft der Mieterbund**

KÜNDIGUNG ANGEWENDET



## Hingucken und einmischen

Liebe Mitglieder,

das Wohnungsbarometer der Stadt Bielefeld bestätigt unsere Einschätzungen: Preiswerter Wohnraum für einkommensschwache Bürger, Singles und Alleinerziehende fehlt. Zu wenige Wohnungen werden neu gebaut. Und der Bestand an



Sozialwohnungen nimmt stetig ab. Daher muss der öffentlich geförderte Wohnungsbau verstärkt werden. Außerdem muss darauf geachtet werden, dass die notwendige energetische Sanierung

und auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht Mieter aus ihren Wohnungen verdrängt.

Wir fordern daher: Die neue Landesregierung muss die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau von 850 Millionen auf 1 Milliarde Euro aufstocken. Sie muss die Enquetekommission fortführen, die sich mit dem Finanzgebaren der Heuschrecken beschäftigt. Sie muss Handlungskonzepte für die Kommunen erstellen, die diesen ermöglichen, Eigentümer vernachlässigter Wohnungsbestände zu einer sozialverantwortlichen Bewirtschaftung Ihrer Bestände zu zwingen. Und die neue Landesregierung muss die Kündigungssperfristverordnung auf weitere Kommunen ausweiten.

Wir werden genau hinsehen, ob und wie die neue Landesregierung diese Forderungen umsetzt und uns im Interesse der Mieterinnen und Mieter einmischen. Denn gemeinsam sind wir stark!

Ihr Wolfgang Spanier

# Neues »Wohnungsmarktbarometer« erschienen Neuer Trend in Bielefeld

**I**n Bielefeld werden günstige Wohnungen knapp. Vor allem die mit öffentlichen Geldern geförderten sind inzwischen sehr schwer zu finden. Das ist eine zentrale Botschaft des neuen Bielefelder Wohnungsmarktbarometers.

Für dieses »Barometer« befragt die Stadt bereits seit dem Jahr 2000 regelmäßig rund 80 Akteure des Wohnungsmarktes wie den Mieterbund oder Eigentümerverbände, aber auch soziale Einrichtungen und Architekten. Die Antworten spiegeln das subjektive Stimmungsbild der Befragten. Das ist zwar nicht repräsentativ, basiert aber auf dem breiten Spektrum lokaler Erfahrungen und Einschätzungen.

»Die Befragten bewerten den Wohnungsmarkt übereinstimmend ausschließlich im preiswerten Bereich als angespannt. Und zwar so angespannt wie noch nie seit der Einführung des Barometers«, sagt Jens Hagedorn vom Bauamt der Stadt Bielefeld. Das werde den Prognosen zufolge in den kommenden Jahren auch so bleiben. In Bielefeld stehen relativ wenige Wohnungen leer. Auf 1 Prozent beziffern die Experten die Leerstandsquote; landesweit ist sie mehr als doppelt so hoch. Leerstände gibt es vor allen in den Außenbezirken. »Die Innenstadt ist wieder gefragt«, sagt

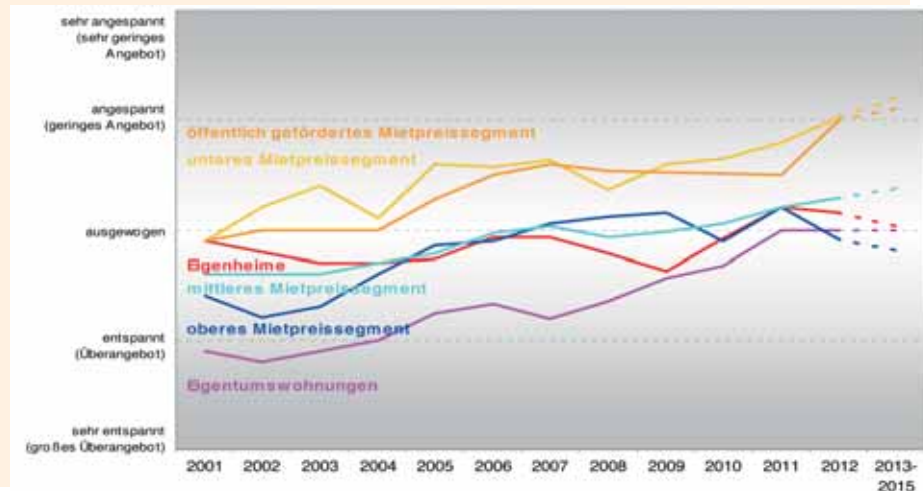


Norbert Metzger, Abteilungsleiter für Bauförderung in Bielefeld. Er spricht sogar von einer »Renaissance der zentral gelegenen Stadtwohnungen«.

Die Befragten nannten auch die Probleme des Wohnungsmarktes in Bielefeld: Den meisten (68 Prozent) bereiten die steigenden Nebenkosten Sorgen. Das Wohnungsbarometer 2012 ist unter [www.bielefeld.de/einsehbar](http://www.bielefeld.de/einsehbar).

## Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2012

Quelle: Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2012



## So hilft der Mieterbund

## Kündigung ausgestanden

**V**ermieter wollen aufmüpfige Mieter schon mal loswerden. Bei Stefanie Epke hat das nicht geklappt – Dank Mieterbund.

Stefanie Epke\* fühlt sich richtig wohl in ihrer Singlewohnung – seit 32 Jahren schon. Sie schätzt die zentrale Lage in Lübbecke und vor allem die gute Nachbarschaft.

In all den Jahren sind Freundschaften gewachsen und die möchte Stefanie Epke nicht missen. Klar, dass sie sich Sorgen gemacht hat, als ihr Vermieter kündigte und das mit Eigenbedarf begründete.

»Diese Kündigung hat eine lange Vorgeschichte«, erzählt die Mieterin. Unter anderem hatten sich die Parteien darauf geeinigt, dass der Vermieter das Badezimmer saniert und sie dafür fünf Jahre mehr Miete zahlt. Aus Versehen floss diese erhöhte Miete aber sechs Jahre. Als die Mieterin das bemerkte, verlangte sie das zu viel gezahlte Geld zurück. Der Vermieter stellte sich quer und sah die „geschäftliche Beziehung als gestört an«. Zudem schrieb er: »Ich stelle fest, dass Sie als Mieterin wirtschaftlich und langfristig gesehen für mich nicht mehr tragbar sind«. Der Mann sei erbost gewesen und habe sich dann offensichtlich überlegt, wie sie am besten loswerden könne, sagt Stefanie Epke.

Wenig später kam dann die Eigenbedarfskündigung. Den Eigenbedarf wollte der Vermieter für seine (Paten-)Tante geltend machen – eine kranke Dame, die schon lange in Bochum lebte und jetzt auf ihre alten Tage hin angeblich nach Lübbecke zurückziehen wollte.

Mit dieser Kündigung ist Stefanie Epke natürlich zum Mieterbund gegangen. »Ich bin ja damals eingetreten, weil mir eine Anlaufstelle für mierechtliche Fragen wichtig ist – ebenso wie die Rechtsschutzversicherung«, sagt sie. »Natürlich gibt es



Fachanwälte für Mietrecht, aber ob die so versiert sind, wie die Experten vom Mieterbund – das bezweifle ich.« Beim Mieterbund habe sie sich immer gut betreut gefühlt.

Ihre Rechtsberaterin Cornelia Windisch-Bülter stellte erst einmal klar, dass eine Tante nur eine entfernte Verwandte sei und dass der Vermieter daher für sie keinen Eigenbedarf geltend machen könne. Zudem wohne die Tante inzwischen in einer Altenheim in Lippe. »Ohnehin gehen wir davon aus, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben wurde«, schreibt die Rechtsberaterin an den Anwalt des Vermieters. »Monatelange Mietstreitigkeiten sind der Kündigung vorausgegangen. Daher scheint es Ihrer Mandantschaft in Wirklichkeit darum zu gehen, eine ‚aufmüpfige‘ Mieterin loszuwerden«.

Der Vermieter zog vor Gericht – und verlor, auch die Berufung. »Eigenbedarf, der

eine Kündigung berechtigen würde, liegt nicht vor«, begründet das Amtsgericht Lübbecke sein Urteil. Auch dem Gericht war die zeitliche Nähe zwischen Streit und Kündigung aufgefallen. Außerdem sei kaum nachvollziehbar, dass die Tante von Anfang an vorgehabt habe nach Lübbecke zu ziehen.

»Die Geschichte ist für mich ausgestanden«, sagt die Mieterin. »Aber wenn ich hier die Akten sehe, rege ich mich wieder auf.« Die Wohnung in dem Elffamilienhaus steht jetzt zum Verkauf. Seitdem Stefanie Epke dort lebt, wurde die Wohnung schon zweimal verkauft und dreimal vererbt. Besitzerwechsel können die Mieterin also nicht mehr schrecken. Und wenn es doch schwierig wird und sie eine Kündigung bekommt? »Und?«, fragt Stefanie Epke. »Ich bin im Mieterbund«.

\*Der Name ist der Redaktion bekannt



## Mietspiegel

# Werte in Beckum fortgeschrieben

Vier Jahre waren die Werte des Mietspiegels in Beckum konstant. Jetzt werden sie leicht steigen. Der Grund: Eine Befragung von Mietern und Vermietern hatte ergeben, dass sich die Mieten zu stark verändert hatten, um alles beim Alten zu halten. Vielmehr mussten die Werte neu festgesetzt werden: Demnach ist die ortsübliche Vergleichsmiete für „alte Wohnungen“ in Beckum moderat gestiegen und zwar um durchschnittlich 0,28 Euro pro Quadratmeter. Schlechter sieht es bei den „neuen Wohnungen“ aus. Hier sind die Werte im Mittel um 0,50 Euro angezogen. Das dürfte daran liegen, dass die wenigen neuen Wohnungen sehr begehrt sind.

Unter dem Strich sind die Veränderungen im Beckumer Mietspiegel vertretbar. Schließlich waren die Werte lange stabil.

Selbst mit den jüngsten Steigerungen bleibt die Miete hier eine kalkulierbare Größe im Budget der Mieter – im Gegensatz zu den Betriebskosten, die inzwischen unberechenbar sind.

Unser Rat: Wenden Sie sich zuerst an uns, wenn Ihr Vermieter mehr Geld von Ihnen verlangt. Wir prüfen, ob die Mieterhöhung rechtmäßig ist.

Ortsübliche Mieten	
Baujahr	Mietspanne
bis 1948	3,91 € - 4,72 €
1949 - 1960	4,46 € - 5,34 €
1961 - 1970	4,32 € - 5,16 €
1971 - 1980	4,36 € - 5,46 €
1981 - 1990	4,53 € - 5,37 €
1991 - 2000	4,56 € - 5,67 €
2001	4,91 € - 6,00 €

# Werte in Ahlen eingefroren

In Ahlen bleibt bis Ende kommenden Jahres alles beim Alten. Damit verlängert sich die Laufzeit des Mietspiegels 2010, dessen Werte im Jahr 2009 erhoben worden sind. Die Stadt Ahlen und auch die Mieter- und Vermieter-Verbände waren sich einig, dass sich die Mieten in den vergangenen zwei Jahren nicht maßgeblich verändert haben. Für Mieter ist das natürlich eine freudige Nachricht.

Ortsübliche Mieten	
Baujahr	Mietspanne
bis 1948	3,20 € - 4,40 €
1949 - 1960	3,20 € - 4,70 €
1961 - 1970	4,50 € - 5,50 €
1971 - 1980	4,50 € - 6,00 €
1981 - 1990	5,00 € - 6,05 €
1991 - 2000	5,40 € - 6,70 €
2001	5,50 € - 7,00 €

## »Tag der offenen Tür« am 16. Juni 2012

# Sicherheit im Fokus

Alle Mieter wünschen sich eine sichere Wohnung. Viele wissen aber nicht welche Sicherheitsstandards sie verlangen dürfen. Muss der Vermieter einen Türspion oder eine Kette einbauen? Muss er die Parterrewohnung mit Rollläden ausstatten? Und was für eine Qualität müssen die Schlösser haben?

Am 16. Juni beantworten wir diese Fragen beim „Tag der offenen Tür“ bei der Bielefelder Polizei. An unserem Info-Stand erhalten Sie natürlich auch Broschüren zu mietrechtlichen Fragen wie Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen. Also, schauen Sie beim Polizeipräsidium in der Kurt-Schumacher-Straße vorbei.

## 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 Salzuffen**  
Tel./Fax 05222 · 16579  
badsalzuffen@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B · 32257 **Bünde**  
Tel./Fax 05223 · 188261  
buede@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. 05271/9669900  
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

