

Bielefeld

JA ZUR STADTBahn



Kappungsgrenze

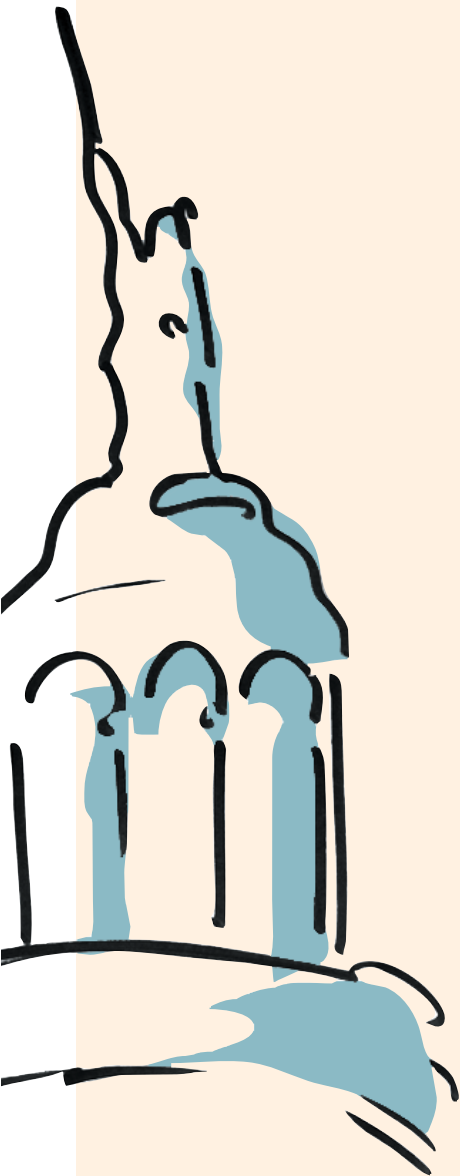
DREI KOMMUNEN

DABEI

Mietspiegel

MODERATE

ERHÖHUNGEN





Für die Zukunft unserer Stadt

JA! zur Stadtbahn

Mehr als Wohnungspolitik

Liebe Mitglieder,

Vier Kommunen in unserer Region Ostwestfalen-Lippe haben in diesem Jahr neue Mietspiegel bekommen. Die Mieten steigen zwar auch bei uns, aber nur moderat und nicht so wie in den Ballungszentren München, Hamburg oder Berlin.

An diesen Mietspiegeln hat unser Geschäftsführer mitwirkt und dabei die Interessen der Mieterinnen und Mieter vertreten. Unser Ziel ist, dass alle ein gutes Angebot an bezahlbaren Wohnungen haben. Denn kaum etwas bündigt Mieten so gut, wie ein ausgewogenes Angebot. Manchmal muss aber auch das Land einschreiten und Mieterhöhungen begrenzen. Auch darüber informieren wir Sie in dieser Ausgabe.



Unser Ziel ist, dass alle ein gutes Angebot an bezahlbaren Wohnungen haben. Denn kaum etwas bündigt Mieten so gut, wie ein ausgewogenes Angebot. Manchmal muss aber auch das Land einschreiten und Mieterhöhungen

begrenzen. Auch darüber informieren wir Sie in dieser Ausgabe.

Außerdem darüber, dass wir, der Vorstand des Mieterbundes OWL, uns entschlossen haben, den Ausbau der Stadtbahn in Bielefeld zu unterstützen und uns dem Aufruf des Bündnisses »Ja zur Stadtbahn!« anzuschließen. Was hat das mit Wohnungspolitik oder Mieterhöhung zu tun, werden sich jetzt einige Leserinnen und Leser fragen.

Aber wir als Mieterbund OWL vertreten Mieterinteressen und dazu gehört nicht allein die Wohnungsqualität und die Miete, sondern auch die Qualität des Wohnumfeldes. In Bielefeld kann die Stadtbahnlinie 5 dazu jede Menge beitragen. Aber lesen Sie selbst, informieren Sie sich und stimmen Sie mit »Ja« für die Stadtbahn.

Ihr
Wolfgang Spanier

In Bielefeld wirbt ein breites Bündnis für den Ausbau der Stadtbahn. Dabei ist auch der Mieterbund OWL.

Die Bürgerinnen und Bürger sind gefragt: Sie können ab April für den Ausbau der Stadtbahn stimmen und mit ihrem Votum die Stadt beauftragen, das Projekt weiter zu planen – trotz der großen finanziellen Herausforderung, die die Linie 5 zweifellos darstellt.

Für die 23 Kilometer lange Strecke von Heepen nach Sennestadt macht sich der Mieterbund OWL in einem Bündnis stark zusammen mit Vertretern der Arbeiterwohlfahrt, des Verkehrsclubs Deutschland, der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft und vielen anderen. »Bei der Befragung geht es nicht um Details wie die Trassenführung, sondern um ein Bekenntnis zum öffentlichen Personennahverkehr mit Bahnen, dessen Ausbau auch im Interesse der Mieter ist«, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL.

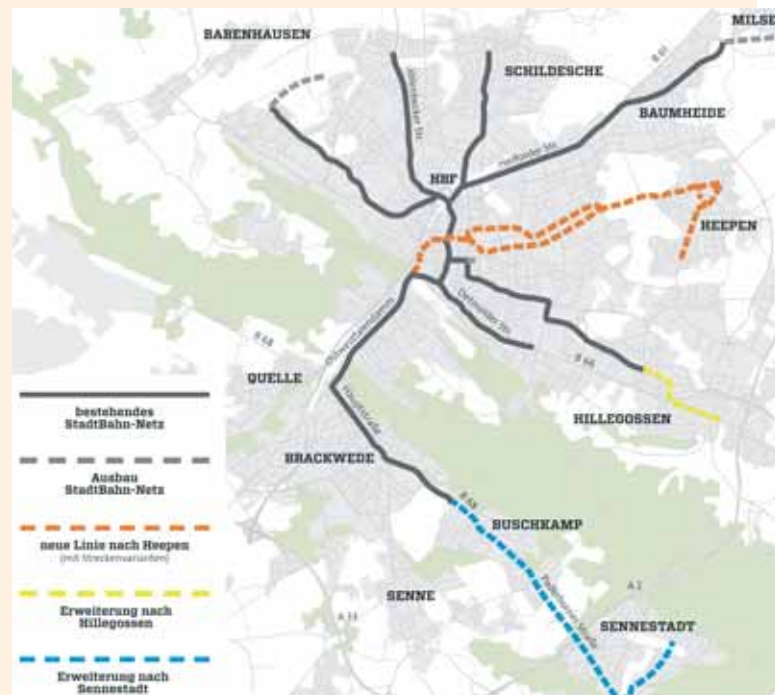
Denn wenn Busverbindungen ausgebaut werden, steigen nach bundesweitem Umfragen nur fünf Prozent der Fahrgäste vom Auto auf den Bus um; bei Straßenbahnen liegt die Quote der Umsteiger bei bis zu 40 Prozent. Und durch die neue Linie würden Zehntausende Menschen zusätzlich an das

Straßenbahnnetz angeschlossen. Der Bielefelder Verkehrsbetrieb moBiel schätzt denn auch, dass die Zahl der Fahrgäste durch die Linie 5 auf rund 82 Millionen steigen könnte. Derzeit sind es gut 57 Millionen.

»Dabei geht es nicht nur um den bewussten Verzicht auf das Auto«, erklärt Wolfgang Spanier, Vorsitzender des Mieterbundes. »Es gibt ja auch viele, die sich ein Auto nicht leisten können. Und auch für viele Ältere oder Menschen mit Einschränkungen ist die in Niederflertechnik geplante Linie 5 attraktiver als der Bus«. Zudem würden Mieter profitieren, weil sich ihr Wohnumfeld und damit ihre Lebensqualität verbessern. Denn weniger Autos bedeuten auch weniger Schadstoffe, weniger Lärm und weniger klimaschädliches Kohlendioxid. Natürlich ist das Projekt mit etwa 217 Millionen Euro teuer – gerade für das hochverschuldete Bielefeld. Entscheidende Voraussetzung ist, dass die in Aussicht gestellten Fördergelder des Bundes und des Landes in Höhe von 156 Millionen abgerufen werden können. Nur, dazu muss die Stadt die Planungen am Projekt fortsetzen. Deshalb wirbt Ralf Brodda bei den Mitgliedern des Mieterbundes: »Stimmen Sie mit Ja für die Stadtbahn – in ihrem eigenen Interesse und im Interesse der Stadt.«

Stadtbahn Bielefeld

Um diesen Ausbau geht es



Mietpreisbremse ist der richtige Weg

Erhöhungen gekappt

In Bielefeld, Paderborn und Rheda-Wiedenbrück sollen Mieten bald weniger steigen dürfen. Dafür wird ein Erlass der Landesregierung sorgen.

Der legt fest, dass die Mieten in diesen Städten innerhalb von drei Jahren nur um 15 Prozent steigen dürfen. Andernorts sind weiterhin Mieterhöhungen von 20 Prozent möglich – allerdings auch hier immer nur begrenzt auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten in den Mietspiegeln.

Die Landesregierung hatte ein Institut beauftragt, zu klären, in welchen Städten des Landes der Wohnungsmarkt besonders eng ist. Die Antwort wurde mit einem komplizierten Punktesystem ermittelt. Dabei spielten die Nachfrage und der Leerstand eine Rolle, ebenso wie die Höhe der Miete, die Anzahl der Sozialwohnungen und die zu erwartende Entwicklung des Wohnungsmarktes.

»Diese Mietpreisbremse ist der richtige Weg«, erklärte Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. »Noch wichtiger ist aber, dass die Bundesregierung auch Mietsteigerungen bei Neuvermietungen



begrenzt«. Das hatte Verbraucherminister Heiko Maas (SPD) für die ersten 100 Tage der Großen Koalition angekündigt.

»Ob das gelingt, bleibt abzuwarten«, sagt Brodda. »Für die Umsetzung sollen aber je-

denfalls die Bundesländer zuständig sein und es ist zu befürchten, dass NRW wieder erst ein Gutachten in Auftrag gibt und viel Zeit ins Land geht, bevor die Bremse wirken kann«.

Vier neue Mietspiegel in OWL

Mieten steigen moderat

In Ostwestfalen-Lippe gelten seit Anfang des Jahres in gleich vier Kommunen neue Mietspiegel*.

Bielefeld hat für seinen qualifizierten Mietspiegel Angaben von rund 14.000 Wohnungen ausgewertet – streng nach wissenschaftlichen Grundsätzen. Denn qualifizierte Mietspiegel gelten auch vor Gericht als Beweismittel für die ortsübliche Vergleichsmiete. »In Bielefeld hat die Befragung ergeben, dass die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter von 5,44 Euro im Jahr 2011 auf 5,61 im Jahr 2013 gestiegen ist«, erklärt der Geschäftsführer des Mieterbundes OWL, Ralf Brodda »Das entspricht einer sehr moderaten Steigerung von 1,6 Prozent pro Jahr«. Am meisten gestiegen sind die Mieten für Altbau-Wohnungen in rund 100 Jahre alten Gebäuden

und für energetisch sanierte Wohnungen aus den 50er bis 70er Jahren.

Der neue Bielefelder Mietspiegel hat erstmals auch eine energetische Komponente. Demnach können Vermieter für umfassend energetisch sanierte Wohnungen 76 Cent mehr pro Quadratmeter verlangen. Zudem kann Barrierefreiheit die Miete verteuern – um 37 Cent pro Quadratmeter.

Auch Detmold hat einen qualifizierten Mietspiegel. Da der Gesetzgeber aber nur alle vier Jahre eine große Datenerhebung vorschreibt, konnte die Stadt diesmal die Werte um den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherindex anpassen. Der beträgt für die vergangenen 24 Monate 3,2 Prozent. Das heißt: Auch in Detmold sind die Werte um angemessene 1,6 Prozent gestiegen.

Lippstadt und Bad Salzuflen haben noch einfache Mietspiegel. Bad Salzuflen hat Vermieter befragt und die erhobenen Werte dann mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft sowie dem Mieterbund OWL abgestimmt. Lippstadt konnte seinen Mietspiegel diesmal entsprechend der Marktentwicklung fortschreiben und hat daran natürlich auch die Interessensvertretungen von Mietern und Vermietern beteiligt.

»Für Mieter ist es gar nicht so einfach, die Mietspiegel zu lesen und die ortsübliche Vergleichsmiete für ihre Wohnungen mit den Tabellen zu ermitteln«, sagt Ralf Brodda. »Wer eine Mieterhöhung erhält, sollte auf jeden Fall vorbeikommen und sich Rat bei uns holen«.

*Die Mietspiegel finden Sie auf der nächsten Seite.



Vier neue Mietspiegel in OWL

Mietspiegel Bielefeld

Baujahr	Min.	Median	Max.	Merkmale	Zuschlag	Abschlag
bis 1918	4,72	5,61	6,70	Einfache Wohnlage	-	- 0,38
1919 - 1977	4,54	5,26	6,00	Gute Wohnlage	+ 0,30	-
1978 - 1994	5,19	6,03	7,17	Kleinwohnung unter 40 m ²	+ 1,11	-
1995 - 2001	5,25	6,24	7,12	Große Wohnung über 120 m ²	-	- 0,42
ab 2002	5,33	6,73	8,13	Barrierefreiheit	+ 0,37	-
				Energetische Vollmodernisierung	+ 0,76	-

(Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)

Die Zu- und Abschläge werden für die entsprechenden Merkmale zu Minimum-, Median- und Maximum-Werten der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietpreisspannen rechtfertigen.

Mietspiegel Lippstadt

Baujahr	Mietspanne	Text
bis 20.6.1948	4,00 - 4,60	Die festgestellten Werte gelten für die Stadt Lippstadt. Für die Stadtteile Rebbecke, Garfeln, Hellinghausen, Herringhausen und Lohe liegen die Tabellenwerte um 5 bis 10 Prozent niedriger.
vom 1.1.1948 - 31.12.1959	4,30 - 4,85	
1.1.1960 - 31.12.1969	4,45 - 5,10	
1.1.1970 - 31.12.1979	4,60 - 5,25	
1.1.1980 - 31.12.1989	5,00 - 5,50	
1.1.1990 - 31.12.1999	5,20 - 5,80	Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden können auch in anderen Gemeinden Grundlage für Mieterhöhungsverlangen sein. Dieser Mietspiegel ist unter Hinweis hierauf auch in den Gemeinden Anröchte, Erwitte, Geseke und Rüthen mit einem Abschlag von 5 % anwendbar. Die Tabellenwerte gelten für die Normalwohnlage (mittlere Wohnlage). Für Wohnungen in einfacher Wohnlage sind Abschläge bis zu 10 Prozent erforderlich, für Wohnungen in guter Wohnlage können Zuschläge bis höchstens 10 Prozent berücksichtigt werden.
ab 1.1.2000	5,50 - 6,60	

Die Mietwerttabelle enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann. Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen von 40 - 100 qm Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern. Bei Wohnungen über 100 qm erfolgt ein Abschlag von 10 Prozent der darüber hinausgehenden Fläche. Für Kleinwohnungen (Appartements) können je nach Wohnungsgröße Zuschläge zu den Tabellenwerten von bis zu 30 Prozent erhoben werden. In Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern liegen die Mieten bis 5 Prozent, in freistehenden Häusern bis 10 Prozent über den Tabellenwerten.

Mietspiegel Detmold

Wohnlagen	Unterg.	Mittelw.	Oberw.	Text
Einfache	3,02	4,16	5,46	Mittelwert: Kaltmiete pro m ² pro Monat ohne besondere Vorzüge oder Belastungen durch den Zustand des Gebäudes oder der Wohnung und des angetroffenen Wohnumfeldes. Zu- und Abschläge werden anhand einer umfangreichen 2. Tabelle im Mietspiegel ermittelt
Mittlere	3,79	5,06	6,48	
Gute	4,56	5,93	7,84	
Beste	5,80	7,12	9,21	

Mietspiegel Bad Salzuflen

Baujahresgruppe	Mittl. Wohnl.	Gute Wohnl.	Text
vor 1949, modernisiert	4,10 - 5,60	4,30 - 5,70	Ortsübliche Vergleichsmieten in Euro pro Quadratmeter monatlich; Kaltmieten ohne Betriebskosten / 40-110 m ² in Mehrfamilienhäusern. Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements (abgeschlossene, mit besonderem Komfort ausgestattete Einzimmerwohnungen) sind die angegebenen Mieten nur bedingt anwendbar, sie können aber als Basis zugrunde gelegt werden.
1949 - 1959	4,30 - 5,10	4,40 - 5,80	
1960 - 1969	4,20 - 5,10	4,40 - 5,80	
1970 - 1979	4,50 - 5,70	4,60 - 5,90	
1980 - 1989	4,60 - 5,70	5,50 - 6,10	
1990 - 1999	5,00 - 6,30	5,30 - 6,70	
ab 2000	5,60 - 6,60	5,60 - 6,80	

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
über Ahlen (siehe oben)

Kreis Höxter
Corbiestraße 11
37671 **Höxter**
Tel. 05271/9669900
Fax 05271/9663633
hoexter@mieterbund-owl.de

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
Redaktion: Silvia Bose, Ralf Brodda
Bilder: Stadtwerke Bielefeld/fotolia
Gestaltung: Schmidt & Pähler · www.sup-bi.de
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Wolfgang Spanier
Auflage: 19.000

