

**Befragung**

## AM PULS DES VEREINS

---

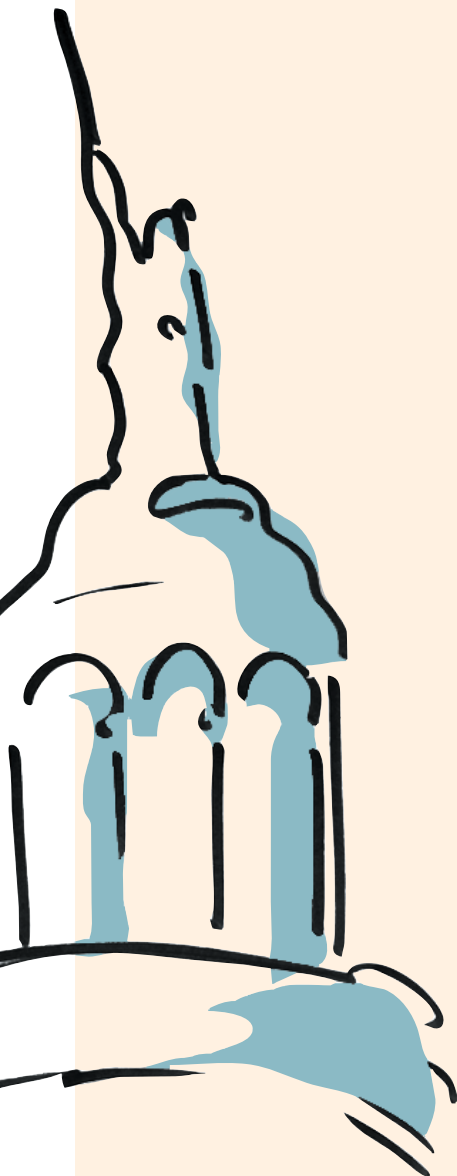


**Wohnungsbarometer**

**SCHLECHTE AUSSICHTEN**

**Mietpreisbremse**

**MIETER PROFITIEREN**



## Alarmierende Signale

Liebe Mitglieder,

*Bielefeld hat ein neues Wohnungsbarometer – und das verheißt nichts Gutes. Der Bericht belegt: Vor allem günstige und auch öffentlich geförderte Wohnungen sind inzwischen so knapp, dass Experten von einem „deutlich angespannten“ Wohnungsmarkt sprechen. In Bielefeld sieht es sogar schlechter aus als in NRW. Daran wird sich auch in den kommenden drei Jahren nichts ändern, so die Prognose.*



*Wie angespannt die Lage ist, zeigt auch die Leerstandsquote. Diese Quote sagt aus, wie hoch*

*der Prozentsatz der wegen Umzug oder Sanierung gerade leerstehenden Wohnungen ist. In Bielefeld beträgt die Quote alarmierend niedrige 0,4 Prozent. Bei einem halbwegs ausgeglichenen Wohnungsmarkt wäre diese Quote drei Mal so hoch.*

*Es ist also allerhöchste Zeit, etwas zu unternehmen. Das sollte den Politikerinnen und Politikern klar sein, wenn sie in Kürze beraten, ob die Stadt eine Quote von 25 Prozent für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau einführt. So ließe sich die Miete von einem Viertel der neuen Wohnungen auf 5,25 Euro begrenzen. Das wäre ein Schritt. Ein weiterer Schritt wäre, die Chancen zu nutzen, die der Abzug der Britischen Rheinarmee eröffnet. Es dauert zwar noch ein paar Jahre, bis die derzeit noch militärisch genutzten Liegenschaften auf über 60 Hektar frei werden. Aber die Weichen werden jetzt bald gestellt. Die Frage nach der Richtung erübrigt sich. Da reicht ein Blick ins Wohnungsbarometer.*

Ihre

Veronika Rosenbohm

## Mitgliederbefragung

# Am Puls des Vereins

**D**er Mieterbund OWL hat Mitglieder befragt. Ihre Antworten liefern wichtige Informationen, um die Angebote und Arbeit weiter zu verbessern.

Das Wichtigste zuerst: Bei der Befragung schneidet der Mieterbund OWL sehr gut ab. Über 95 Prozent der Befragten bewerten die Rechtsberatung als sachkundig, freundlich und verständlich. Auch die Mitarbeiter schneiden mit Noten zwischen 1 und 2 hervorragend ab.

Die Befragung führt auch die Besonderheiten des Vereins vor Augen: In Ostwestfalen-Lippe wohnen Mitglieder des Mieterbundes mit 5,48 Euro knapp 40 Cent günstiger als die des Deutschen Mieterbundes (DMB) bundesweit. Hier haben gut 80 Prozent der Mitglieder einen privaten Vermieter (DMB knapp 60 Prozent). Bemerkenswert ist auch, dass etwa jedes achte Mitglied einen Migrationshintergrund hat. Beim DMB hat nur jeder zwölfte Wurzeln im Ausland. Zudem ist der 1986 gegründete Mieterbund OWL im Vergleich zu anderen Mietervereinen recht jung. Das wirkt sich auch auf die Altersstruktur des Vereins aus: Hier sind die Mitglieder im Mittel 57 Jahre alt, beim DMB knapp 63 Jahre.

Das klingt recht gut. Aber: Auch das Durchschnittsalter beim Mieterbund OWL wird steigen, wenn der Verein nicht reagiert. „Wir müssen uns überlegen, wie wir mehr

junge Familien von einer Mitgliedschaft bei uns überzeugen“, sagt Geschäftsführer Ralf Brodda. Bisher leben nur knapp sieben Prozent der Mitglieder mit drei und mehr Personen in einem Haushalt.

Andere, den Mitgliedern wichtige Anforderungen ist der Verein bereits angegangen. So konnte der Mieterbund OWL durch mehr Personal in der Hauptgeschäftsstelle Bielefeld dafür sorgen, dass Ratsuchende binnen einer Woche einen Termin bekommen. Das ist gut. Denn bei der Befragung waren mit den Wartezeiten zu wenige Mitglieder zufrieden (56 Prozent) oder teilweise zufrieden (14 Prozent).

Auch bei den Öffnungszeiten und der telefonischen Erreichbarkeit ist aus Sicht der Mitglieder noch etwas zu verbessern. Wie das gelingen kann – daran haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem Workshop getüftelt. „Wenn wir feststellen, dass was nicht gut läuft, geben wir alles, um es zu verbessern“, sagt Ralf Brodda und erklärt: „Unser Workshop ist keine einmalige Sache. Wir wollen einen langfristigen Prozess, bei dem wir immer wieder schauen, was sich optimieren lässt“. Längerfristige Ziele hat Ralf Brodda auch schon ins Auge gefasst: Er will die Öffentlichkeitsarbeit verbessern und die Geschäftsstellen in der Fläche durch eine zentralere Lage und bessere Erreichbarkeit aufwerten.



## Mietpreisbremse und Bestellerprinzip für Makler

# Wichtige Schritte

**A**m 1. Juni treten die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip für Makler in Kraft. Davon werden auch die Mieter in Ostwestfalen-Lippe profitieren.

Nach langem Gezerre hat der Bundestag die Mietpreisbremse im März beschlossen; drei Wochen später hat sie der Bundestag gebilligt. Ab Juni gilt das Gesetz endlich. Das Thema ist alt. Schon vor zwei Jahren trat die sogenannte erste Mietpreisbremse in Kraft. Die erlaubte es den Bundesländern, die Kappungsgrenze für Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt zu senken. NRW ermittelte im Regierungsbezirk Detmold einen angespannten Wohnungsmarkt in Bielefeld, Paderborn und Rheda-Wiedenbrück. Hier dürfen Mieten seit Sommer vergangenen Jahres innerhalb von drei Jahren nur noch um 15 Prozent steigen. Andernorts sind weiterhin Mieterhöhungen von bis zu 20 Prozent möglich.

Und jetzt endlich die zweite Mietpreisbremse. Die sieht vor, dass in Orten mit angespanntem Markt die Mieten bei Wiedervermietungen höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent steigen dürfen. Zunächst müssen aber die Bundesländer wieder Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt benennen. „Wir fordern das Land NRW auf, schnell tätig zu werden und sich nicht wie beim letzten Mal ein Jahr lang Zeit zu lassen“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL.

Noch ist nicht bekannt, welche Städte das Land in OWL benennt. Aus für gewöhnlich gut unterrichteten Kreisen ist zu hören, dass Rheda-Wiedenbrück nicht dabei sein soll. Berücksichtigt werden aber wohl Bielefeld und Paderborn. Denn in den beliebten und wachsenden Universitätsstädten mit niedrigem Leerstand ist der Druck gerade bei Neuvermietungen hoch.

Wie das praktisch aussieht, verdeutlicht ein Beispiel: Im begehrten Bielefelder Westen liegt die Vergleichsmiete von mittelgroßen Wohnungen in Häusern aus den Baujahren 1919 bis 1977 bei 5,56 Euro. Wenn hier eine Wohnung wieder vermietet wird, verlangen Vermieter derzeit gerne mal 9 Euro



pro Quadratmeter. Mit einer Mietpreisbremse ist bei 6,12 Euro Schluss. „Das Gesetz ist ein wichtiger Schritt, um auch für Normalverdiener Wohnraum bezahlbar zu erhalten“, erklärt Ralf Brodda.

Alle Probleme des angespannten Wohnungsmarktes wird die Mietpreisbremse nicht lösen. Wichtig sei daher, so Ralf Brodda, flankierend eine Quote von 25 Prozent öffentlich geförderten Wohnraum im Mietwohnungsbau einzuführen (siehe Mieterzeitung 5/2014) – wie Bielefeld es plant. So eine Quote könnte maßgeblich dazu beitragen, dass der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen steigt und sich der Markt entspannt.

In OWL ist der Wohnungsmarkt natürlich nicht überall angespannt. Während es in Bielefeld und Paderborn eng ist, gibt es vor allem im ländlichen Raum viele Leerstände und bezahlbare Wohnungen. Allerdings: Auch in manchen mittelgroßen Städten wie Detmold wird der Wohnraum knapp. „Mit-

glieder melden uns zurück, dass es mit Kindern oder Haustieren fast an ein Wunder grenzt, eine bezahlbare Wohnung zu finden“, berichtet Ralf Brodda.

Wohnungssuchende können sich seit dem 1. Juni endlich ohne Angst vor zusätzlichen Kosten auf Wohnungsangebote von Maklern melden. Denn dann gilt das Bestellerprinzip für Makler – eine weitere gesetzliche Änderung neben der Mietpreisbremse. Danach muss der Vermieter die Maklercourtage bezahlen, wenn der Makler in seinem Auftrag tätig wird, was die Regel ist. Bisher war es üblich, dass stets die Mieter den Makler bezahlten, obwohl der Vermieter ihn bestellt hatte. „Dieses Bestellerprinzip wird flächendeckend gelten“, sagt Ralf Brodda. „Es ist ein wichtiger Mosaikstein, um Mieter bei der Wohnungssuche zu schützen.“





# Neue Mietspiegel

## Lemgo

hat seinen Mietspiegel für zwei weitere Jahre fortgeschrieben – und zwar ohne Ver-

änderungen. Warum – das erklärt ein Blick in die Vergangenheit.

Im Jahr 2013 waren die Werte um satte sechs Prozent gestiegen.

Jahr des Erstbezugs	Wohnlage	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
bis 1948	mittel	3,20	3,80	4,40
	gut	3,50	4,00	4,70
1949-1958	mittel	3,40	4,00	4,60
	gut	3,60	4,30	4,90
1959-1968	mittel	3,50	4,20	4,80
	gut	3,80	4,60	5,20
1969-1978	mittel	3,70	4,50	5,10
	gut	4,20	4,90	5,60
1979-1988	mittel	4,00	4,60	5,30
	gut	4,60	5,40	6,20
1989-1998	mittel	4,50	5,40	6,20
	gut	4,90	5,70	6,70
1999-2008	mittel	4,70	5,60	6,50
	gut	5,20	5,90	7,00
ab 2009	mittel	5,00	5,90	6,80
	gut	5,40	6,30	7,20

## Rheda-Wiedenbrück

hat seinen Mietspiegel für zwei weitere Jahre fortgeschrieben. Die Werte haben sich durchschnittlich um moderate fünf Prozent erhöht. Rheda-Wiedenbrück will in

einigen Jahren einen qualifizierten Mietspiegel einzuführen. Möglich wird das durch eine Kooperation mit dem Kreis Gütersloh. Der hat seinen Kommunen angeboten, die wohnungsmarktrelevanten Daten zu erheben.

Baujahr	Wohnlage	Preise	Wohnlage	Preise
bis 31.12.1960	mittlere	4,50-5,10	gute	5,10-5,85
01.01.1961-31.12.1969	mittlere	4,75-5,45	gute	5,30-6,40
01.01.1970-31.12.1979	mittlere	5,15-6,05	gute	5,65-6,40
01.01.1980-31.12.1989	mittlere	5,15-6,25	gute	6,00-6,80
01.01.1990-31.12.1999	mittlere	5,65-6,70	gute	6,30-7,20
01.01.2000-31.12.2009	mittlere	6,20-7,20	gute	6,75-7,65
ab 01.01.2010	mittlere	7,00-7,50	gute	7,50-8,00



## Eine Bitte

Für eine effektive Rechtsberatung brauchen wir Sie. Bitte versichern Sie sich vor einem Beratungstermin, ob Sie alle Unterlagen parat haben.

Dazu gehören auf jeden Fall der Mietvertrag und auch der bisherige Schriftverkehr mit Ihrem Vermieter. Nur wenn alle für Ihren Fall wichtigen Unterlagen verfügbar sind, können sich unsere Rechts-

berater schnell ein Bild machen und Ihre Fragen kompetent beantworten.

Manche Fragen lassen sich sofort klären. Aber oft sind bei Konflikten mit dem Vermieter Fristen zu beachten. Fristen, die Ihren Fall betreffen, sollten Sie selbst im Blick haben. Dafür gibt es einen einfachen Grund: Der Mieterbund OWL kann nicht die Fristen von tausenden Ratsuchenden im Auge behalten. Wir setzen auf Ihr Verständnis.

## 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  
Gestaltung: Schmidt & Pähler · www.sup-bi.de  
Bilder: fotolia  
Erscheinungsweise: Zweimonatlich  
Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Hans Bubnzer, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz  
Auflage: 19.000