

Wohnungsmarkt

VIELES UNGEWISS

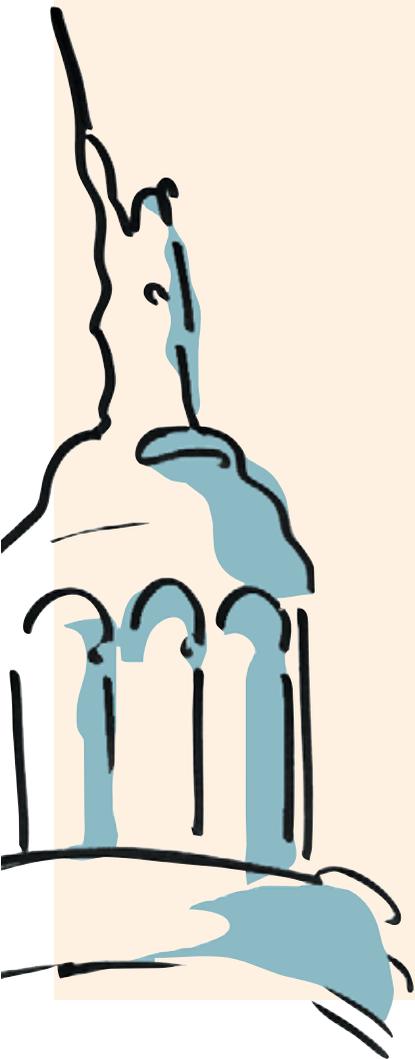


So hilft der Mieterbund

TEURER FEHLER

Mietspiegel

NEUES FÜR BIELEFELD



LEG lenkt ein

Liebe Mitglieder,

der Bluff hat nicht funktioniert. Die LEG rudert zurück. Die Nachfolgerin der Ravensberger Heimstätten GmbH hatte im



Januar ihre Mieter aufgefordert, per Unterschrift einer Mieterhöhung zuzustimmen. Dabei erweckte das Unternehmen den Eindruck, es handle sich um eine gesetzliche Anpassung, der die Mieter zustimmen müssten.

Das war aber keineswegs der Fall. Die LEG versuchte vielmehr eine so genannte einvernehmliche Erhöhung durchzusetzen, die mit der ortsüblichen Vergleichsmiete aber nicht zu vereinbaren war. Der Mieterbund OWL hat das erkannt, betroffene Mitglieder entsprechend beraten und die unredliche Methode öffentlich gemacht.

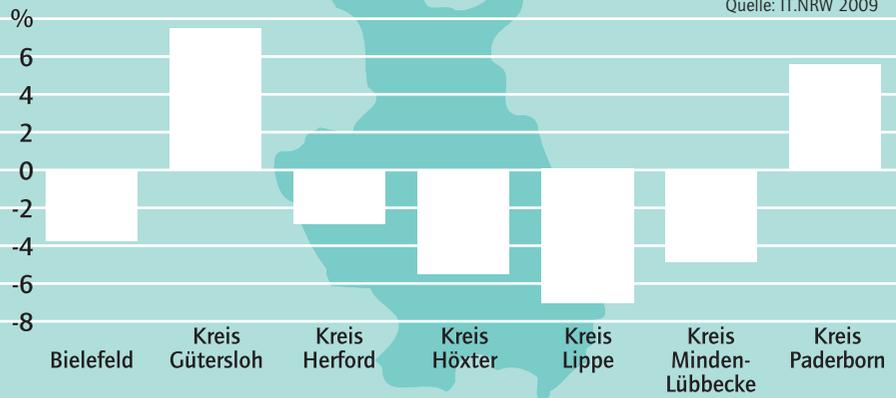
Mit dem öffentlichen Druck haben wir erreicht, dass LEG-Mieter zugestimmte Erhöhungen widerrufen können. Und auch, dass das Unternehmen öffentlich einlenken mußte „Die LEG entschuldigt sich für die Irritationen und Unannehmlichkeiten, denen sich Mieter ausgesetzt gefühlt haben“, heißt es in einer Pressemitteilung.

Auch hier hat sich wieder einmal gezeigt: gemeinsam sind wir stark. Haben auch Sie Zweifel an der Berechtigung Ihrer LEG-Mieterhöhung? Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern.

Ihr
Wolfgang Spanier

Haushaltsmodellrechnung für OWL 2008–2030

Quelle: IT.NRW 2009



Markt sehr unterschiedlich

Der erste regionale Wohnungsmarktbericht für Ostwestfalen-Lippe lässt nur einen Schluss zu: In OWL gibt es keinen einheitlichen Markt.

Das Ende Februar veröffentlichte Zahlenwerk kommt aus dem Hause des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) und ist eine Modellrechnung, die die demografische Entwicklung berücksichtigt.

Demnach soll die Bevölkerungszahl in der Region bis zum Jahr 2030 um durchschnittlich 5,6 Prozent zurückgehen. Im Kreis Höxter sollen es sogar über 13 Prozent sein. Viele Fragen sind noch nicht geklärt: Etwa, wie viele Wohnungen abgerissen werden, wie sich die Zahl Haushalte entwickelt oder wie sich der Arbeitsmarkt

niederschlägt. Deshalb können die Experten auch nicht annähernd sagen, wie viele neue Wohnungen gebraucht werden. Nur so viel: In Bielefeld soll der Wohnraum ausreichen. In den Kreisen Gütersloh und Paderborn soll es Bedarf an neuen Wohnungen geben.

Für den Mieterbund heißt das: Wir werden uns als Mietervertretung in den einzelnen Kommunen dafür einsetzen, dass für alle Bevölkerungsgruppen angemessener Wohnraum vorhanden ist und energetische Sanierungen gefördert werden. Bei unseren Anregungen und Forderungen gegenüber der Kommune werden wir natürlich die jeweilige Situation des Wohnungsmarktes und auch die demografische Entwicklung berücksichtigen.

Zukünftiger Wohnungsbedarf in OWL bis 2025

	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Höxter	Kreis Lippe	Kreis Minden-Lübbecke	Kreis Paderborn	OWL
Wohnungsabgänge 2008 – 2025	2.687	5.845	5.021	3.635	7.608	7.831	2.578	35.214
Haushaltsentwicklung 2008 – 2025 Trendvariante	- 3.801	12.611	239	- 657	- 6.092	- 1.020	8.104	9.384
Wohnungsbedarf Summe 1+2	- 1.114	18.456	5.260	2.978	1.516	6.811	10.691	44.598

Quelle: Eduard-Pestel-Institut

Neue Mitglieder gewonnen

Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe ist wieder stärker geworden. Rund 1.760 neue Mitglieder hat der Verein im vergangenen Jahr gewonnen.

Diese Entwicklung zeigt deutlich: Trotz eines entspannten Wohnungsmarktes in der Region wünschen sich viele Menschen eine qualifizierte Beratung und engagier-

te Interessenvertretung. Der Bedarf daran ist ungebrochen hoch. 2010 zählte der Mieterbund OWL über 20.000 Einzelberatungen.

In der Rechtsberatung lagen die Schwerpunkte wieder bei den Betriebskostenabrechnungen, Mängeln vor allem durch Feuchteschäden und Schönheitsreparaturen.



So hilft der Mieterbund

Mieter wie eine Firma behandelt

Familie Borchers hat jahrelang zu viel Grundsteuer gezahlt. Dank Mieterbund rechnet die Hausverwaltung jetzt richtig ab.

Erstmal war Elena Borchers* enttäuscht. Die Bielefelderin hatte sich im vergangenen Jahr über die hohe Nachzahlung von Nebenkosten geärgert. „Wie sollen wir zu dritt so viel Wasser verbraucht haben“, hat sie sich gefragt und ist zum Mieterbund Ostwestfalen-Lippe gegangen.

Die Rechtsberaterin Verena Georgi prüfte die Nebenkostenabrechnungen und kam zu dem Ergebnis: Die Familie hat wohl wirklich so viel Wasser verbraucht. Dafür sprachen jedenfalls die Verbrauchswerte, die das Unternehmen Ista für die Hausverwaltung auf den Wasseruhren abgelesen hatte. „Da werden wir wohl nichts dran machen können“, erklärte Rechtsberaterin dem Mitglied Elena Borchers. Aber da sei noch etwas.

In der Abrechnung waren rund 670 Euro Grundsteuer veranschlagt. Das erschien Verena Georgi ziemlich hoch. „Es ist wirklich sehr selten, dass Mieter mit einer rund 100 Quadratmeter großen Wohnung so stark belastet werden. Da konnte etwas nicht richtig sein“. Klar, Elena Borchers konnte mit dem Thema Grundsteuer nichts anfangen. Das musste sie auch nicht.

Die Rechtsberaterin schrieb dem Hausverwalter, dass die Grundsteuerkosten der Familie Borchers deutlich über dem Betriebskostenspiegel liegen und damit einer Überprüfung bedürfen. Vorsorglich wies sie schon einmal auf die höchststrichterliche Rechtsprechung hin, die vorschreibt, zwischen Gewerbe- und Wohnraum zu trennen, weil Wohnungsmieter ansonsten zu sehr zur Kasse gebeten würden. Deshalb forderte Verena Georgi den Hausverwalter auf, die Rohmieterträge offen zu legen, die aus dem Einheitswert-



Für Wohnungen wird ein anderer Grundsteuersatz veranlagt wie für Geschäfte.

bescheid des Finanzamtes zur steuerlichen Veranlagung des Grundstückes hervorgehen.

Das Schreiben muss es in sich gehabt haben. Jedenfalls überprüfte der Verwalter seine Abrechnung. Neben dem angeforderten Bescheid des Finanzamtes legte der Verwalter auch gleich eine korrigierte Nebenkostenabrechnung vor. Darin ist die Grundsteuer nur noch mit rund 320 Euro veranschlagt. Familie Borchers spart also 350 Euro.

„Die haben einfach so viel Grundsteuer von uns verlangt, wie von den Firmen und Geschäftsleuten im Haus“, sagt Elena Borchers. „Also wir sind Frau Georgi sehr dankbar, dass sie diesen Fehler gefunden hat“. Die Rechtsberaterin sei „fachlich sehr kompetent und engagiert“ gewesen. Und sie habe ihr Ziel, die Ursachen für hohe Nebenkostenabrechnung aufzuklären, „ganz konsequent verfolgt“.

Elena Borchers geht davon aus, dass sie auch in den vergangenen sechs Jahren

zu viel Grundsteuer gezahlt hat. Die Krux ist aber: Das falsche Abrechnungsmodell hat der Verwalter vom Vorbesitzer des Hauses übernommen, der inzwischen insolvent ist. „Da wird man nichts mehr holen können“.

„Das ist ärgerlich und schade, aber zumindest zahlen wir jetzt weniger“, sagt Elena Borchers. Sie fühlt sich jetzt auch sicherer. „Ich nehme an, dass der Hausverwalter uns jetzt nicht mehr mit unberechtigten Forderungen bombardiert“. Vielleicht werde sich der Verwalter ja auch bei der Wohnungsgröße einsichtig zeigen. Inzwischen hat der Mieterbund nämlich die Größe ihrer Wohnung nachgemessen und festgestellt, dass sie sechs Quadratmeter kleiner ist als im Mietvertrag angegeben. Immerhin geht es hier um 36 Euro im Monat oder aufs Jahr gerechnet um 432 Euro. Für Elena Borchers ist klar: „Die Mitgliedschaft im Mieterbund lohnt sich!“

*Der Name ist der Redaktion bekannt



Bad Salzuflen:

Neuer Mietspiegel 2011/2012

Auch für Bad Salzuflen gibt es einen neuen Mietspiegel. Dessen Werte haben sich aus einer umfangreichen Datenerhebung ergeben.

Für Mieter ist erfreulicherweise festzustellen, dass die Tabellenwerte nicht nur im Wesentlichen konstant geblieben

sind, sondern es auch bei den Baujahresgruppen ab 1990 Senkungen gibt. Trotzdem oder gerade deswegen gilt: Sollten Sie eine Mieterhöhung vom Vermieter erhalten, lassen Sie diese von uns prüfen und wir sagen Ihnen, ob die Anhebung gerechtfertigt ist.

Mietspiegel Bad Salzuflen

Baujahr	Preise in Euro			
vor 1949 modernisiert	mittlere Wohnlage	4,00 - 5,30	gute Wohnlage	4,60 - 5,50
1949 - 1959	mittlere Wohnlage	4,00 - 4,80	gute Wohnlage	4,50 - 5,30
1960 - 1969	mittlere Wohnlage	4,00 - 4,70	gute Wohnlage	4,40 - 5,30
1970 - 1979	mittlere Wohnlage	4,60 - 5,60	gute Wohnlage	4,70 - 5,70
1980 - 1989	mittlere Wohnlage	4,60 - 5,70	gute Wohnlage	5,20 - 6,00
1990 - 1999	mittlere Wohnlage	5,00 - 6,00	gute Wohnlage	5,60 - 6,50
ab 2000	mittlere Wohnlage	5,60 - 6,80	gute Wohnlage	5,80 - 6,80

Bielefeld

Mietspiegel zurückgenommen

In Bielefeld ist etwas schief gelaufen. In den qualifizierten Mietspiegel hat sich ein Fehler eingeschlichen. Die Daten wurden zwar richtig erhoben. Bei der Auswertung ist es aber offensichtlich zu einem methodisch-statistischen Fehler gekommen. Das haben Statistiker der Stadt Bielefeld festgestellt, als sie die Mietspiegelwerte noch einmal überprüften.

Dieser Fehler hat zur Folge, dass einzelne Tabellenwerte nicht die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Betroffen sind vor allem die Werte für Mietwohnungen in jüngeren Häusern.

Die Mietspiegelkommission hat die Empfehlung des Mieterbundes beherzigt und entschieden, den Mietspiegel 2011 zurückzunehmen und für das Jahr 2012

neu zu erstellen. Das ist sinnvoll, weil die letzte Datenerhebung inzwischen mehr als ein halbes Jahr zurückliegt und die statistische Auswertungsmethode geprüft werden soll.

Für Mieter entstehen durch die Rücknahme des Mietspiegels 2011 keine Nachteile. Für sie gilt weiter der Mietspiegel von 2009. Das ist allerdings ein „einfacher“ Mietspiegel und kein qualifizierter und damit rechtsverbindlicher Mietspiegel. Der einfache Mietspiegel ist Begründungsmittel für Mieterhöhungen; der Vermieter kann aber auch andere Begründungsmittel heranziehen wie zum Beispiel Vergleichswohnungen und Gutachten. In der Praxis kommt das aber kaum vor.

Wenn Sie Fragen zum Mietspiegel haben, helfen wir Ihnen gerne weiter.

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

Oststraße 12 · 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

