

## Hilfe für Bielefelder Wohngebiet

Information gegen Verunsicherung



### BGW

Mehr als Wirtschaftlichkeit

### Verein

Satzung sorgt für mehr Klarheit

## Ungewissheit im Alten Dreisch

In Bielefeld wollen die Mieter ihre Siedlung Alter Dreisch erhalten und weiterhin bezahlbar wohnen. Der Mieterbund OWL bietet Hilfe an.

Liebe Mitglieder,

das Grundproblem in Bielefeld und auch anderswo ist: Es gibt zu wenige Wohnungen. Nur eins hilft: Bauen. Solange zu wenige Wohnungen gebaut werden, werden die Mieten weiter steigen. So einfach ist das.

Natürlich werden Wohnungen gebaut. Aber das sind vor allem teure Wohnungen. Entsprechend massiv sind

die Werte auch im Bielefelder Mietspiegel für dieses Preissegment gestiegen. Und noch etwas treibt die Mieten nach oben: Die Baukosten sind gestiegen – auch weil Bauunternehmer und Handwerker

volle Auftragsbücher haben und es sich leisten können, höhere Preise zu verlangen.

Auch das macht es wiederum schwieriger, günstige Wohnungen für sozial Schwache und Geringverdiener zu bauen, die wir am nötigsten brauchen. Daran ändert auch die öffentliche Förderung wenig. Für Investoren und Wohnungsgesellschaften ist es attraktiver, Wohnungen frei finanziert zu bauen. Selbst die städtische Wohnungsgesellschaft BGW in Bielefeld baut nur 30 Prozent ihrer Wohnungen mit öffentlicher Förderung.

Daher bleibt es bei unserer Forderung: Die Förderbedingungen des öffentlichen Wohnungsbaus müssen weiter verbessert werden. Und die Stadt Bielefeld muss alles unternehmen, dass endlich mehr preiswerte Wohnungen gebaut werden können. Dafür setzen wir uns ein!

Ihre  
Veronika Rosenbohm



Die Siedlung Alter Dreisch mit seinen rund 250 Wohnungen liegt traumhaft am Fuße des Teutoburger Waldes in Bielefeld. Allein die Häuser entsprechen in keiner Weise mehr den heutigen Standards. Denn die Siedlung wurde 1950 in Windeseile für durch den Krieg entwurzelte Menschen gebaut. Schon in den 80er Jahren drohte der Abriss. Das konnte verhindert werden. Und ein Vertrag sicherte den Mietern besondere Rechte und begrenzte die Mieten. Dieser Vertrag ist inzwischen ausgelaufen. „Wir wissen überhaupt nicht, was auf uns zukommt“, sagt Simone Bloomfield von der Bürgerinitiative Alter Dreisch. Der Eigentümer, die Inwest Grundstücksverwaltung (IWG), habe Gespräche bisher verweigert. Am liebsten würde die Initiative die Siedlung mit einer Erhaltungssatzung schützen.

Auf einer Versammlung im Februar konnte Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe, rund 50 Mietern mit Informationen ein wenig Sicherheit geben. Gut zu wissen, dass Mieter, denen durch Bauarbeiten oder eine Mieterhöhung eine besondere Härte entstehen kann, einen Härte widerspruch einlegen können – natürlich erst

nachdem die IWG die Maßnahmen angekündigt hat. Das muss drei Monate vor Baubeginn geschehen. Die Mieter sollten dann mit Zeugen den Bestand dokumentieren, damit die IWG später die Instandsetzung nicht als Modernisierung verkaufen kann. Das ist besonders wichtig, weil später nur die Kosten der Modernisierung zu elf Prozent auf die Miete geschlagen werden können.

Schwierig könnte es werden, wenn es um Umbauten und Sanierungen geht, die Mieter selbst nach mündlichen Absprachen mit vorherigen Eigentümern vorgenommen haben. Das haben viele gemacht, weil wegen der gedeckelten Miete wenig in die Siedlung investiert wurde. Wenn diese Mieter ihre Modernisierungen nun erhalten wollen, müssen sie die Absprachen gegenüber der IWG beweisen.

Immerhin hat der Eigentümer gegenüber der Stadt angekündigt, dass die Miete nicht über sechs Euro steigen soll. „Das ist aber nur eine unverbindliche Mitteilung und keine feste Zusage“, warnt Brodda. „Noch ist nichts passiert. Da sind wir erstmal noch gelassen“, sagt Simone Bloomfield. „Außerdem, mit dem Mieterbund sind wir ja gut beraten“.

## Teures Pflaster

Bielefeld hat einen neuen qualifizierten Mietspiegel. Die Werte sind weiter gestiegen.

Besonders angezogen sind die Mieten im Neubau. In dieser Kategorie sind die Werte um fast 30 Prozent nach oben geschnellt. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass der Mietspiegel vor zwei Jahren nach dem Preisindex fortgeschrieben wurde und der steigt viel weniger als die Mieten. Daher ist es sinnvoll die neuen Werte mit denen vor vier Jahren zu vergleichen. Demnach

sind die Wohnungen in Bielefeld zwischen 7 und 17 Prozent teurer geworden. Das entspricht einer jährlichen Steigerung von 2,5 bis 3,5 Prozent. In vier Stadtbezirken zahlen Mieter durchschnittlich bereits über sieben Euro pro Quadratmeter. Die Entwicklung zeigt das Grundproblem: In Bielefeld gibt es zu wenige Wohnungen (siehe nebenstehendes Editorial).

## »Wir würden gerne mehr neu bauen«

Die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH ist das größte Wohnungsunternehmen in Ostwestfalen-Lippe.

Frau Kubitza, die Stadt Bielefeld braucht in den kommenden vier Jahren etwa 6.000 Wohnungen vor allem im unteren und mittleren Preissegment. Wie viele davon baut die städtische Wohnungsgesellschaft BGW?

**Wir haben uns vorgenommen, jährlich 100 Wohnungen zu bauen und das können wir mit unserer Wirtschaftskraft auch schaffen. Vergangenes Jahr haben wir 65 Wohnungen fertig gestellt. Das ist noch nicht ganz das, was wir uns vorgenommen haben. Aber wir sind zuversichtlich, dass wir die Zahl in den nächsten Jahren noch steigern können. Aktuell haben wir circa 150 Wohnungen in der Planung.**

Die BGW setzt sich für Quartiersentwicklung ein, baut Seniorenwohnungen, Heimplätze, Wohnungen für Geflüchtete und Studentenwohnheime. Ist das der sozialen Verantwortung geschuldet oder dem Geschäft?

**Das ist beides. Natürlich sind wir als Unternehmen gefordert, wirtschaftlich zu handeln. Aber uns sind auch andere Dinge wichtig. Wir wollen allen Zielgruppen ein Angebot machen. Und: Wir erhöhen zwar auch die Mieten. Aber wir schauen differenziert hin, ob unsere Mieter die höhere Miete verkraften. Nach dem Modernisieren erhöhen wir die Miete nicht auf einmal, sondern gestaffelt über mehrere Jahre. Bei den Mietsteigerungen nach Modernisierungen liegen wir sicherlich unter dem, was andere Wohnungsanbieter am Markt umsetzen.**

Andere große Wohnungsgesellschaften erhöhen die Mieten wo es nur geht und wirken so als Preistreiber. Die BGW hat eine durchschnittlichen Miete von 5,33 Euro und macht offensichtlich etwas anders. Warum?

**Wir als kommunales Unternehmen haben uns immer zum Ziel gesetzt, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Wir orientieren uns am Mittelwert des Mietspiegels und damit haben wir gute Erfahrungen gemacht. Mieter bleiben uns treu. Manche**



Foto: BGW

**Chefin der städtischen Wohnungsgesellschaft: Sabine Kubitza.**

Sabine Kubitza ist seit zwei Jahren Geschäftsführerin der BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH.

Hauptgesellschafter der BGW ist mit 75 Prozent die Stadt Bielefeld. Die BGW besitzt rund 11.600 Wohnungen und 100 gewerblichen Einheiten.

Das Unternehmen hat gerade mit dem Verein „Wohnprojekt 5“ ein Generationenhaus mit 39 Wohnungen gebaut, versorgt auch geflüchtete Menschen und bietet inzwischen an 16 Standorten das sogenannte Bielefelder Modell, also Versorgungssicherheit ohne Pflegepauschale.

**wohnen schon seit 50 Jahren und länger in ein und derselben Wohnung. Das ist für uns ein positiver Effekt.**

Nur noch rund ein Drittel Ihrer Wohnungen sind öffentlich geförderte Wohnungen. Im Jahr 2016 kamen nur 27 neue dazu. Wann fällt Ihre letzte Wohnung aus der Mietpreisbindung?

**Die jetzt laufenden Darlehn für die Förderung, von denen manche noch aus den 70er und 80er Jahren stammen, haben teilweise noch sehr lange Bestand. Sicher fallen Objekte aus der Bindung, aber es kommen auch immer wieder neue dazu.**

Die BGW hat im Jahr 2016 knapp 1 Mio. Euro Bardividende ausgeschüttet. Warum machen Sie das, statt das Geld in Wohnraum zu investieren?

**Wir investieren jährlich rund 10 Mio. Euro in die energetische Sanierung von etwa 200 Wohnungen. So halten wir unseren Wohnungsbestand auf dem Laufenden und passen ihn an moderne Anforderungen an. Wir würden gerne mehr neu bauen, haben aber nicht die passenden Grundstücke dafür. Wir brauchen Grundstücke, manchmal müssen Bebauungspläne geändert werden und die Bauerstellung hat lange Vorlaufzeiten. Hier helfen höhere Investitionen alleine nicht.**

Ihr Vorgänger hat mit dem Bielefelder Modell oder den Kooperativen Stadtentwicklungstagen bundesweit für Aufmerksamkeit gesorgt. Welche Visionen wollen Sie umsetzen?

**Mein Ziel ist es, die gute, positive und vor allem innovative Positionierung der BGW fortzuführen. Vor dem Hintergrund, dass Bielefeld wächst, ist es sicherlich eine neue Perspektive und auch mein Wunsch, mit dem Neubau einen Beitrag für den Wohnungsmarkt in Bielefeld zu leisten.**

# Auf den Punkt gebracht

## Die Delegiertenversammlung hat die Vereinssatzung geändert und so für mehr Klarheit gesorgt.

„Zu Beginn des Jahres“ kann einiges bedeuten. Deshalb ist dieser Punkt in der Vereinssatzung jetzt konkreter gefasst: „Der Mitgliedsbeitrag ist im Voraus am 3. Werktag im Januar fällig“. Die geänderte Satzung lässt auch keine Missverständnisse mehr aufkommen, wenn es um die Aufnahmegebühr geht. Jetzt ist klar, dass die Gebühr zwar nicht die Voraussetzung für die Aufnahme ist. Das neue Mitglied ist aber verpflichtet, mit der Aufnahme den ersten Mitgliedsbeitrag und die Aufnahmegebühr zu zahlen. Erst wenn diese Beträge

gezahlt sind, werden die Mitgliederrechte wirksam und damit auch der Anspruch auf die Leistungen des Vereins. Diese Regelung gilt übrigens auch für Mitglieder, die ihren Jahresbeitrag nicht gezahlt haben. Eine weitere Veränderung ist vor allem technischen Neuerungen geschuldet. Eine Kündigung muss dem Verein in Textform zugestellt werden. Jetzt sind daher auch Kündigungen per Email und Fax möglich. Und noch eine Neuerung: Die Amtszeit der Kontrollkommission ist nicht mehr an die Amtszeit des Vorstandes gekoppelt.

### Satzungsänderungen (rot)

#### § 4 Aufnahme - Austritt - Ausschluss

1. Die Aufnahme erfolgt durch den Vorstand aufgrund einer schriftlichen Anmeldung **oder aufgrund Anmeldung mittels eines vom Verein zur Verfügung gestellten elektronischen Formulars. Das Mitglied erhält mit seiner Aufnahme einen Mitgliedsausweis und die Satzung. Es ist verpflichtet, mit Aufnahme den ersten Mitgliedsbeitrag und die Aufnahmegebühr zu bezahlen.**

2. Die Mitgliedschaft erlischt:

a) durch Kündigung.

Diese kann unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahres erfolgen. Die Kündigung muss **in Textform** gegenüber dem Vorstand erklärt werden. Der Vorstand kann Ausnahmen zulassen.

b) durch den Tod, sofern nicht ein Fall des § 6 Ziffer 3 vorliegt.

c) durch Ausschluss.

**d) durch Streichung von der Mitgliederliste.**

4. Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Er ist dem Mitglied unter Angabe der Gründe schriftlich mitzuteilen. **Das Mitglied kann gegen den Ausschluss Widerspruch einlegen. Der Widerspruch ist spätestens einen Monat nach Zustellung in Textform an den Vorstand zu richten. Die Frist ist eine Ausschlussfrist. Bei fristgerechtem Widerspruch entscheidet die Delegiertenversammlung über den Ausschluss. Während der Dauer des Ausschlussverfahrens ruhen die Mitgliedsrechte und etwaige Vereinsämter des Mitglieds.**

5. Ein Mitglied wird von der Mitgliederliste gestrichen, wenn es unbekannt verzogen und nicht zu ermitteln ist.

#### § 5 Rechte der Mitglieder

3. Mitglieder, die mit fälligen Mitgliedsbeiträgen **oder der Begleichung der Aufnahmegebühr** im Rückstand sind, haben bis zum Ausgleich ihres Beitragskontos keinen Anspruch auf Leistungen des Vereins.

#### § 6 Beitrag und Pflichten der Mitglieder

2. Der Jahresbeitrag ist **im Voraus bis zum 3. Werktag im Januar** fällig. Mitglieder, die im Laufe eines Jahres dem Verein beitreten, zahlen bei Aufnahme den Mit-

gliedsbeitrag anteilig für das restliche Kalenderjahr. Der Mitgliedsbeitrag umfasst gleichzeitig den Beitrag, der von dem Verein an den Landesverband und von diesem an den Deutschen Mieterbund je Mitglied abzuführen ist.

#### § 11 Delegiertenversammlung

4. Die Delegiertenversammlung nimmt vom Vorstand oder dem Geschäftsführer den zu erstattenden Geschäfts- und Kassenbericht entgegen und beschließt über:

a) Entlastung des Vorstandes

b) Wahl des Vorstandes (s. § 8 Ziffer 1)

**c) Wahl der Kontrollkommission (s. § 13)**

d) Bildung von Ausschüssen

e) die Höhe der Beiträge

f) Satzungsänderungen

g) Auflösung des Vereins

6. Die Versammlung ist, **soweit die Satzung nichts anderes regelt, beschlussfähig, wenn sie ordnungsgemäß einberufen wurde.** Sie beschließt, soweit durch Gesetz oder diese Satzung nichts anderes bestimmt ist, mit einfacher Mehrheit.

#### § 13 Kontrollkommission

Die Kontrollkommission besteht aus drei Revisoren. Diese werden von der Delegiertenversammlung für die Dauer von vier Jahren gewählt und bleiben bis zur Neuwahl im Amt. Die Revisoren dürfen nicht dem Vorstand angehören. Sie sind verpflichtet, eine eingehende Prüfung der Kasse, Bücher und Belege vorzunehmen. Ihnen obliegt die Überwachung der Einhaltung des Datenschutzes und die Kontrolle der Arbeit des Vorstandes.

Die Kontrollkommission kann für ihre Tätigkeit eine Vergütung nach Maßgabe eines Beschlusses der Delegiertenversammlung erhalten.

#### § 14 Auflösung

1. Die Auflösung des Vereins kann erfolgen:

a) wenn die Delegiertenversammlung es beschließt

b) wenn der Verein in **Insolvenz** gerät

c) wenn die Gründe des § 43 BGB vorliegen

## 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

Brüderstr. 25 · 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

Erscheinungsweise: Zweimonatlich

Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Dr. Marle Kopf, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz

Auflage: 19.000