

Nach der Wahl Politik auf die Finger schauen



Die „Schimmelschlichter“ – vlnr: Jörg Wöhrmann, Daniela Niermann, Ralf Brodda und Bettina Willner

Streit beilegen
Schimmelschlichter helfen

Mietspiegel
Neue Werte für
drei Kommunen

Auf die Finger schauen

Liebe Mitglieder,

die Ostwestfalen und Lipper haben gewählt. Die Zeit der großen Reden ist vorbei, nach der Kommunalwahl heißt es jetzt: Anpacken, um in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte bezahlbare Wohnungen für alle zu schaffen!

Sicher, die großen Linien der Wohnungspolitik werden in Berlin und Düsseldorf gezogen. Aber die Kommunen können auch selbst viel tun. Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe (OWL) hat immer wieder deutlich gemacht, dass es viele Stellschrauben und Hebel auf der kommunalen Ebene gibt – und dass diese nur angepackt werden müssen. Sei es über kluge Baulandstrategien, Quoten für den öffentlich geförderten Wohnraum oder genügend Personal in der öffentlichen Verwaltung.



Wer im Wahlkampf das Thema Wohnen zur Chefsache gemacht oder viel versprochen hat, muss jetzt Taten folgen lassen. Die können nicht wie in Bielefeld darin bestehen,

die Leitungsstelle der wichtigen Wohnraumförderung abzuschaffen (s. Text nächste Seite). Hier und in allen ostwestfälischen und lippischen Kommunen werden wir genau hinschauen, was aus den Bekundungen und Wahlversprechungen wird. Wenn sie zu Lippenbekenntnissen verkommen und Politik sich nicht mehr an ihre Wahlprogramme erinnert, dann werden wir Druck machen im Interesse der Mieterinnen und Mieter.

Ihre
Veronika Rosenbohm



Vlnr: Ralf Brodda, Veronika Rosenbohm, Anne Preußer, Wiebke Esdar, Norbert Walter-Borjans, Pit Clausen und Kai Schwartz

Foto: Ralf Brodda

Mieterbund bei SPD-Spitze

Im Wahlkampf traf der Bielefelder Oberbürgermeister Pit Clausen den Chef der Bundes-SPD. Mit dabei der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe (OWL).

Natürlich ging es um Wahlkampf. Aber es ging vor Allem um fehlende Wohnungen, um Mieterschutz und um die Baulandstrategie der Stadt Bielefeld. Alleamt für den Mieterbund OWL wichtige Themen, so dass die Vorsitzende Veronika Rosenbohm und der Geschäftsführer Ralf Brodda die Gelegenheit wahrnahmen und sich im Gespräch für Mieterinteressen einsetzten.

Mit Vertretern der Wohnungsgenossenschaft Freie Scholle forderten sie den SPD-Chef Norbert Walter-Borjans auf, sich in Berlin dafür stark zu machen, dass der gesetzliche Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) stärker an kommunalen Zielen ausgerichtet wird.

Die BImA verwaltet auch ehemalige Militärflächen, die die britische Rheinarmee in Bielefeld zurückgegeben hat. Bisher stand die Zusammenarbeit mit der BImA unter einem schlechten Stern. So lässt die BImA ehemalige Wohnun-

gen der britischen Rheinarmee seit Jahren leer stehen, statt sie zu vermieten. Sie verlangt horrenden Summen für die Immobilien. Und dann wird die große Kaserne auch noch zunächst von der Bundespolizei genutzt. Selbst bei der kleineren Kaserne an der Oldentruper Straße ist noch offen, ob die Stadt sie entwickeln kann.

Von Ralf Brodda und Veronika Rosenbohm bekam Walter-Borjans einen weiteren Auftrag. Der Mieterschutz in NRW müsse wieder gestärkt werden. Die seit Juli geltende neue Verordnung gilt nur noch in 18 Städten, vorher waren es 59. Die Landesregierung hatte das mit einem viel kritisierten, umstrittenen Gutachten begründet (s. MZ 4/2020). Betroffen sind auch Bielefeld und Paderborn. Hier gelten die Mietpreisbremse und auch die Mieterhöhung begrenzende Kappungsgrenze nicht mehr. „Es ist ein Irrglaube, dass es hier keinen Wohnungsdruck gibt“, gab Brodda Walter-Borjans mit auf den Weg.

Schimmelschlichter helfen

Wenn es jetzt im Herbst kalt und feucht wird, blüht der Schimmel. Die Schimmelflecken sind hässlich, der Pilz riecht muffig und die Pilzsporen können krank machen. Gründe genug, den Schaden schnell fachkundig zu beseitigen. Das kostet Geld und wer das zahlen soll – darüber streiten sich viele Mieter und Vermieter. Ab November helfen die Schimmelschlichter vom Mieterbund Ostwestfalen-Lippe, Haus & Grund, die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft und die Ver-

braucher-Zentrale wieder für beide Seiten tragbare Lösungen zu finden. Die Kooperation arbeitet bereits seit gut 20 Jahren erfolgreich und ist bundesweit Vorreiter. Das Angebot kostet für Mieter und Vermieter jeweils 50 Euro. Mitglieder des Mieterbundes und des Eigentümerverbandes „Haus & Grund“ sowie Transferleistungsbezieher zahlen nur die Hälfte. Anmeldungen nimmt der Mieterbund OWL entgegen unter der Tel. 0521 / 560 550.

„Die Stadt schwächt ihre Position“

Kommunen und Kommunalpolitik können viel tun, um den Bedarf an Wohnungen zu decken und den Anstieg der Mieten zu bremsen. Und sie können auch wohnungspolitische Fehler machen

Wenn es nach dem Mieterbund Ostwestfalen-Lippe (OWL) gegangen wäre, dann hätten die Wähler und Wählerinnen nur den Parteien und Kommunalpolitikern ihre Stimme gegeben, die auch ein Konzept haben, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zum Beispiel indem sie sich für eine Quote von 30 bis 50 Prozent öffentlich geförderten Wohnungen bei Bauvorhaben einsetzen. Die sich für eine Baulandstrategie stark machen, bei der die Kommune Grundstücke kauft, um sie dann für preiswerten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die faire Bedingungen bei den Kosten der Unterkunft für Transferleistungsbezieher schaffen. Die kommunale Wohnungsunternehmen erhalten, stärken oder erst gründen. Die genügend Personal in der Wohnungsaufsicht vorhalten, Zweckentfremdung durch zum Beispiel airbnb verhindern und auch altersgerechte und inklusive Quartiersentwicklung im Blick haben. Bielefeld macht da einiges gut. Die Stadt hat mit der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft ein kommunales Wohnungsunternehmen. Es gibt eine Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, wenn auch nur von 25 Prozent. Und die Politik hat eine Baulandstrategie beschlossen, die nun endlich greifen soll. So weit so gut. Aber die Stadt ist auch im Begriff die Wohnraumförderung entscheidend zu schwächen. Denn nachdem der langjährige Leiter der Abteilung Wohnraumförderung und Wohnungsaufsicht in den Ruhestand gegangen ist, soll die Stelle nicht wieder besetzt werden. Und das in einer Situation, wo Bielefeld in einem Globalbudget jährlich 35 Milli-

onen Euro für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bekommt und die Stadt vor großen Herausforderungen steht, um mehr Wohnraum zu schaffen. „Die Abteilung Wohnraumförderung in Zeiten wie diesen mit großem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum irgendwo im Bauamt zu integrieren wäre ein fatales und völlig falsches Signal“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. Die für Wohnraumförderung zuständigen Mitarbeiter und daher die Stadt verlören unter anderem auch in den anstehenden wichtigen Gesprächen und Verhandlungen mit der Landesregierung an Gewicht und Durchsetzungsvermögen. Daher hat der Mieterbund OWL Oberbürgermeister Pit Clausen (SPD), der für den Zugschnitt der Verwaltung zuständig ist, dringend gebeten, die Entscheidung zu überdenken – bisher erfolglos.

Die Stellenstreichung sei schon 2016 im Rahmen der Haushaltskonsolidierung beschlossen worden. „Geplant ist hier jedoch keine Auflösung der Abteilung, sondern die Zusammenlegung von Leitungsfunktionen für zwei Abteilungen des Bauamtes“, schrieb der Oberbürgermeister an den Mieterbund und behauptet: „Eine Weiterführung der guten Arbeitsergebnisse in der Wohnungsbauförderung und der Wohnungsaufsicht ist somit auch weiterhin sichergestellt.“

Das kann Ralf Brodda nicht glauben. Im Gegenteil: „Die Stadt schwächt ihre Position sehenden Auges, Da erscheinen die Bekundungen, dass das Thema Wohnen Priorität habe, wie ein reines Lippenbekenntnis“, kritisiert Ralf Brodda. „Richtig wäre stattdessen, die Abteilung stärken. Und noch besser wäre ein eigenes Wohnungsamt“.

Das technische Rathaus in Bielefeld



Neue Mietspiegel

Bad Oeynhausen hat einen neuen Mietspiegel. Gegenüber den alten Vergleichsmieten aus dem Jahr 2017 liegen die Werte des neuen Mietspiegels satte neun Prozent höher. Allerdings lassen sich die Werte nicht direkt vergleichen. Früher richteten sich die Werte nach der Wohnlage, jetzt vor allem nach den Baujahren. Innerhalb der Preisspannen wird dann auch die Wohnlage berücksichtigt. So kostet eine zwischen 61 und 80 Quadratmeter große Wohnung in einem vor 1960 errichteten Altbau zwischen 4,82 und 5,89 Euro.

In **Bad Salzuflen** liegen nur drei Prozent zwischen den Werten des alten und des neuen Mietspiegels. Allerdings sind auch hier die Werte nicht vergleichbar. Denn der neue Mietspiegel weist Zuschläge und auch Abschläge für Wohnungen bestimmter Größen aus. Kleinere Wohnungen von bis zu 60 Quadratmetern sind bis zu 1,16 Euro pro Quadratmeter teurer; größere Wohnungen pro Quadratmeter gesehen günstiger. Bad Salzuflen hat erstmals einen qualifizierten Mietspiegel. Das ist erfreulich, weil Gerichte diese Form der Mietererhebung anerkennen. Bedauerlich ist aber, dass der Kreis Lippe und auch die Stadt Bad Salzuflen den Mieterbund und auch den Eigentümerverband Haus&Grund nicht einbezogen haben. Beim nächsten Mal klappt das hoffentlich besser.

Auch **Enger** im Kreis Herford hat einen neuen Mietspiegel. An der Erstellung war bisher nur der Mieterverein Herford beteiligt, in diesem Jahr erstmals auch der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe.

Enger ²⁾

Baujahr / Baualtersklasse		Wohnlage		
		Gute (1)	Mittlere (2)	Einfache (3)
vor 1949 / A	Median	5,37	5,32	–
	Spanne	4,63 bis 6,50	4,80 bis 6,29	–
1949 bis 1960 / B	Median	5,85	5,36	5,61
	Spanne	4,59 bis 7,05	4,97 bis 5,90	5,04 bis 5,85
1961 bis 1977 / C	Median	5,66	4,78	4,55
	Spanne	4,82 bis 6,52	4,36 bis 5,73	4,54 bis 4,98
1978 bis 1994 / D	Median	5,77	5,56	–
	Spanne	4,80 bis 6,69	4,44 bis 6,00	–
1995 bis 2002 / E	Median	6,15	6,47	–
	Spanne	5,53 bis 6,94	5,56 bis 7,17	–
2003 bis 2018 / F	Median	7,24	6,21	–
	Spanne	6,28 bis 8,77	5,11 bis 6,70	–

¹⁾ Ortsübliche Vergleichsmieten in € / m² / mtl., ²⁾ Mietspiegel für Standardwohnungen (Gültig ab 1. Januar 2020)

Bad Oeynhausen ¹⁾

Baujahr	Größe	Mittelwert	Preisspanne	
			von	bis
bis 1960	bis 60 m ²	5,25	4,73	5,78
	61 - 80m ²	5,35	4,82	5,89
	ab 81 m ²	5,20	4,68	5,72
1961 bis 1980	bis 60 m ²	5,60	5,04	6,16
	61 - 80m ²	5,74	5,17	6,31
	ab 81 m ²	5,55	5,00	6,11
1981 bis 2000	bis 60 m ²	6,44	5,80	7,08
	61 - 80m ²	6,30	5,67	6,93
	ab 81 m ²	6,07	5,46	6,68
2001 bis 2010	bis 60 m ²	7,83	7,05	8,61
	61 - 80m ²	7,51	6,76	8,26
	ab 81 m ²	6,91	6,22	7,60
ab 2011	bis 60 m ²	8,56	7,70	9,42
	61 - 80m ²	7,98	7,18	8,78
	ab 81 m ²	7,55	6,80	8,31

Bad Salzuflen ¹⁾

Baujahr	Größe	Mittelwert	Preisspanne	
			von	bis
bis 1960	bis 60 m ²	5,13	4,44	5,77
	61-80m ²	5,00	4,10	5,73
	81-100 m ²	4,87	4,00	5,95
	> 100 m ²	4,59	4,00	5,25
1961 bis 1980	bis 60 m ²	5,38	4,50	6,50
	61-80m ²	4,93	4,25	6,00
	81-100 m ²	4,87	4,10	6,18
	> 100 m ²	4,90	4,00	5,98
1981 bis 2000	bis 60 m ²	5,93	4,50	7,80
	61-80m ²	5,34	4,35	6,35
	ab 81 m ²	5,20	4,20	6,75
	> 100 m ²	4,92	4,10	6,07
2001 bis 2010	bis 60 m ²	5,95	4,55	8,00
	61-80m ²	5,36	4,40	7,00
	ab 81 m ²	5,42	4,50	7,50
	> 100 m ²	5,20	4,10	6,90
ab 2011	bis 60 m ²	7,71	5,50	8,80
	61-80m ²	7,28	6,15	8,50
	ab 81 m ²	7,16	6,25	8,50
	> 100 m ²	7,10	6,25	8,00

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. 05222 · 16579
Fax 05222 · 363580
badsalzuflen@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B · 32257 Bünde
Tel. 05223 · 188261
Fax 05223 · 9851970
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 und Holzminden
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: Vera Schmidt | www.schmidt-vera.de
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Joachim
Knollmann, Hans-Georg Pütz
Auflage: 19.000