

Sennestadt Bezahlbarer Wohnraum und Klimaschutz



Foto: adobestock.com

Vonovia
Teure Modernisierung
Mieterzeitung
Freundin solidarischer
Gemeinschaften

Forderungen im Wahlkampf deutlich machen

Liebe Mitglieder,

der Bedarf, sich durch den Mieterbund OWL beraten zu lassen, ist im vergangenen Jahr weiter gestiegen. 2020 führten wir über 12.000 Beratungen durch. Zum Vergleich: 2017 waren es unter 10.000. Auffällig ist dabei, dass immer mehr Mitglieder zum Thema Kündigung Beratung benötigen: 2016 waren es 3,7 Prozent, 2020 bereits 5,2 Prozent aller Beratungen. Stärker in den Fokus gerückt sind auch Mieterhöhungen: ihr Beratungsanteil erhöhte sich von 5,4 Prozent in 2016 auf 7,5 Prozent in 2020. Die beiden steigenden Zahlen zeigen an, dass der Wohnungsmarkt enger wird. Wo es zu wenig freie



Wohnungen gibt, meinen immer mehr Vermieter die Miete erhöhen oder gleich ganz kündigen zu können.

In diesem Jahr finden am 26. September Bundestagswahlen statt. Das werden wir zum Anlass nehmen, unsere Forderungen als Mieterbund noch einmal ganz deutlich zu machen. Wie auch unsere Zahlen in Ostwestfalen zeigen, sind die gestiegenen Mieten für viele Menschen nicht mehr zu bezahlen, dieser Entwicklung muss Einhalt geboten werden. Dafür brauchen wir deutlich mehr neue Wohnungen in einem bezahlbaren Bereich. Diese werden von Familien, Rentnern und Rentnerinnen und Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen dringend benötigt.

Deshalb werden wir in OWL alle Kandidatinnen und Kandidaten auffordern, sich für mehr Mieterschutz und die Erhaltung sowie den Neubau von bezahlbarem Wohnraum einzusetzen. Wir wollen gemeinsam mit weiteren Organisationen so unüberhörbar werden, dass die Politik an den Interessen der Mieterinnen und Mieter nicht vorbeikommt.

Ihre
Veronika Rosenbohm



Kurz vor Weihnachten erfolgte mit Beteiligung der NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (5.v.l.) der erste Spatenstich, bereits 2022 sollen erste Wohnungen bezugsfertig sein.

Foto: Sennestadt GmbH

Gemeinwohlorientiert für Sennestadt

Auf dem Gelände eines ehemaligen Eisenwerks entsteht eine Siedlung, die bezahlbaren Wohnraum mit Klimaschutz kombiniert.

Die Sennestadt wurde 1956 als eigenständige Stadt in der Senne südlich von Bielefeld gegründet. Den städtebaulichen Wettbewerb hatte der Stadtplaner Hans Bernhard Reichow mit einem Konzept der organischen Stadtlandschaft gewonnen. Zur Umsetzung der neuen Stadt wurde die Sennestadt GmbH als Entwicklungsträger gegründet. Heute ist sie gemeinnützige Tochter der Stadt Bielefeld und ein zentraler Akteur im Stadtumbau.

Reichows Planung überzeugte damals auch mit der sozialen Idee: Ein ausgewogener Wohnungsmix, ein hoher Erholungswert, die Ausrichtung der Grundrisse zur Sonne und ein Stück Privatheit in der Gemeinschaft waren die Leitmotive.

43 Prozent der Haushalte in der Sennestadt sind Mietwohnungen mit durchgängig bezahlbarem Mietpreisniveau. Heute gibt es noch über 600 öffentlich geförderte Mietwohnungen von insgesamt rund 3.500 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Unter dem Leitmotiv „Reichow für das 21. Jahrhundert“ entwickelt die Sennestadt GmbH aktuell auf dem Gelände des ehemaligen Eisenwerks Schilling in zentraler Lage eine hochwertige Klimaschutzsiedlung und ein sogenanntes „Urbanes Gebiet“ für verdichtete Wohn- und Gewerbenutzungen.

Die Stadt Bielefeld sieht vor, ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten als öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau mit langfristiger Mietbindung umzusetzen. Damit mindestens 35 Sozialwohnungen auf dem Schillinggelände entstehen können, hat die Sennestadt GmbH ein Grundstücksmodell entwickelt, das Wohnungsbauinvestoren einen Grundstückspreis unter dem Bodenrichtwert ermöglicht. Voraussetzung ist, dass sie öffentlich geförderten Wohnungsbau errichten.

Einen Bonus erhalten Familien mit Anspruch auf öffentliche Wohnungsbauförderung, die mit einem der Siedlungspartner ein Reihenhaus errichten. Siedlungspartner sind ausgewählte Hausbauunternehmen, die sich in einem europaweiten Auswahlverfahren qualifiziert haben. Die gemeinnützige quartierbezogene Sennestadt GmbH will so die notwendigen wirtschaftlichen Voraussetzungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau und Eigenheimförderung schaffen und eine hohe Qualität sichern. Zusätzlich plant die Sennestadt GmbH eine Sozialimmobilie mit einer Kita und 20 Sozialwohnungen selbst zu errichten.

Mehr Infos:
www.sennestadt-gmbh.de

Die alte Miete bleibt

Vonovia wollte die Miete drastisch erhöhen, begründete das mit einer Modernisierung. Der Konzern scheiterte nun vor Gericht.

Als Peter Winkler* vor die Tür tritt, kommen gleich einige Kinder aus der Nachbarschaft auf ihn zu. Sie freuen sich, wollen ihn etwas fragen. Er verweist auf später. Denn erst mal will er von seinem Rechtsstreit mit dem Vermieter Vonovia berichten. Seit 2005 wohnt er mit seiner Frau Helga im Naheweg in Bielefeld-Sennestadt. Sechs Wohnriegel quer zur Straße gehören dort dem Konzern. Winklers teilen sich knapp 70 Quadratmeter, hinzu kommt ein Balkon mit Südausrichtung. Die beiden wohnen gerne dort. Der Zugschnitt der Wohnung passt, die Umgebung ist geprägt von viel Grün, fußläufig erreichbar sichern Supermärkte die Versorgung.

Der Ärger begann 2018. Vonovia kündigte an, in Kürze modernisieren zu wollen. Die Kaltmiete sollte in der Folge um rund ein Drittel auf 480 Euro steigen. Mit Betriebs- und Heizkosten wären die beiden bei fast 700 Euro gelandet. Etliche Mieter im Haus waren sauer. Sie waren nicht gefragt worden, ob sie die Modernisierung überhaupt wollen oder welche Maßnahmen sie für sinnvoll halten.

Einzig die Winklers stemmten sich entschlossen gegen die Mieterhöhung. „Ein solch ungerechtfertigten Mieterhöhung wollten wir nicht zustimmen“, sagt der 58-Jährige, der als Hausmeistergehilfe arbeitet. Die beiden wandten sich an den Mieterbund. Der richtete Einwendungen an Vonovia. Auch einen kleinen runden Tisch gab es, Mieter, Mieterbund und Vonovia saßen zusammen. Der brachte aber nichts, weil Vonovia auf der vollen Erhöhung beharrte.

„Einige der Sachen, die die gemacht haben, sind eine Verbesserung, andere sinnlos oder fehlerhaft ausgeführt“, blickt Peter Winkler zurück. Die neue Deckendämmung im Keller hält an einigen Stellen bis heute nicht und ist nur notdürftig mit Klebeband befestigt. Von Vonovia erhielten die Winklers zunächst Mahnungen, schließlich eine Klage auf die erhöhte Miete. Die beiden zahlten weiter ihre alte Miete. Dazu hatte ihnen der Mieterbund geraten.

Im Dezember 2020 nun das Urteil des Amtsgerichts Bielefeld: die Klage von Vonovia wird zurückgewiesen, die Mieter-

höhung ist unwirksam. Eine Berechnung der entstandenen Modernisierungskosten sei den Mietern zwar vorab vorgelegt worden, die Erläuterungen seien jedoch nicht ausreichend gewesen, urteilt das Gericht. „Das Urteil hat uns sehr gefreut. Unser Dank geht an den Mieterbund“, sagt Peter Winkler. Vonovia ist nun in Berufung gegangen, ein Urteil in zweiter Instanz steht noch aus.

*Name geändert



Das modernisierte Gebäude

Foto: Manfred Horn

Genau Prüfen

Ein Eigentümer kann eine Modernisierung zwar ohne Einwilligung der Mieter beschließen, muss die darauf gestützte Mieterhöhung aber exakt begründen. Der Vermieter muss darlegen, inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen Endenergie sparen, den Gebrauchswert der Sache nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Beispiel Energie: Der Vermieter muss

konkret werden, also etwa den alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten benennen, damit der Mieter die behauptete Einsparung von Heizenergie nachvollziehen kann. Der Hinweis auf eine Energieeinsparung reicht da nicht, der Vermieter muss auch erklären, welche der einzelnen Maßnahmen – etwa die Dämmung der Fassade oder des Daches, was bringt. Das gilt für jede einzelne Maßnahme.

Zugleich deckelt der Gesetzgeber eine durch Modernisierung begründete Mieterhöhung auf 8 % der Kosten der Maßnahme pro Jahr. „Jeder der eine solche Ankündigung erhält, sollte diese zeitnah durch den Mieterbund prüfen zu lassen da Teils kurze Fristen zu beachten sind.“ rät Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbund OWL

„Freundin solidarischer Gemeinschaften“

Ende 2020 erschien die letzte Mieterzeitung mit Texten von Silvia Bose. Sie blickt auf ihre langjährige Arbeit zurück.

Mieterzeitung: Sie haben 20 Jahre den regionalen Teil der Mieterzeitung für Ostwestfalen-Lippe geschrieben. Sind Ihnen Veränderungen aufgefallen?

Silvia Bose: Als ich anfing, ging man noch davon aus, dass die Bevölkerung schrumpft. Inzwischen steigt die Zahl der Menschen vor allem in den Städten. Dort sind Wohnungen knapp geworden. Ab Ende der 1990er fingen Länder und Kommunen an, ihren Wohnungsbestand an private Investoren zu verkaufen. Obwohl Wohnungen für Menschen so existenziell sind, verkamen Wohnungen zur Ware. Wo Rendite erwartet wird, steigen die Mietpreise und spielt die Zufriedenheit der Mieter nur eine untergeordnete Rolle. Und es wurde zu wenig günstiger, öffentlich geförderter Wohnraum gebaut.

Warum die Mieterzeitung?

Der Mieterbund steht für die Interessen der Mieter. Ich bin eine große Freundin von Solidargemeinschaften. Es ist gut, sich zusammenzuschließen, das gilt für Mieter genauso wie für Arbeitnehmer. Mieter brauchen Unterstützung, der Mieterbund bietet handfeste Hilfe. Für mich ist auch wichtig, dass der Mieterbund darüber hinaus in den politischen Raum wirkt und dort Mieterinteressen auf den Punkt bringt. Dazu habe ich mit meinen Texten gerne einen Beitrag geleistet.



Foto: Manfred Horn

Haben Sie selbst schon einmal auf den Mieterbund zurückgegriffen?

Einer meiner ehemaligen Vermieter hat mir zu Silvester eine Nebenkostennachforderung von über 400 Euro für vergangene Jahre in den Briefkasten gesteckt. Damit bin ich zum Mieterbund, der hat das durchgeschaut und nachgerechnet. Dabei sind von den 400 rund 7 Euro übriggeblieben. Der Vermieter hat das stillschweigend akzeptiert und nicht einmal die 7 Euro eingefordert. Der Mieterbund hat mir da sehr geholfen.

Bleiben Sie dem Mieterbund OWL verbunden?

Ich engagiere mich weiter als Delegierte und Vorstandsmitglied. Der Mieterbund OWL ist ein Verein, indem man sich aktiv einbringen kann. Darauf freue ich mich.

Neue Mitarbeiterin in Detmold



Foto: Hubrich (privat)

Susanne Hubrich heißt die neue Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle Detmold. Wer dort anruft, landet in der Regel bei ihr, denn sie ist hier für die Verwaltung und damit auch für eingehende Telefonanrufe zuständig. Die 58-Jährige ist gelernte Speditionskauffrau und arbeitete mehrere Jahrzehnte in diesem Beruf. „Wer, wie ich in der Vergangenheit bei einer Umzugsspedition arbeitete und Umzüge abwickelte, bekommt so einiges aus Sicht der Mieter mit. Das war für mich die Brücke, zum Mieterbund zu wechseln“, sagt sie. Seit Juli 2020 ergänzt sie das Team in Detmold. Dort sind neben ihr Christiane Schlumpberger und die Beraterin Angelika Kellner tätig.

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: Manfred Horn, Ralf Brodda
Gestaltung: Vera Schmidt | www.schmidt-vera.de
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Joachim
Knollmann, Hans-Georg Pütz
Auflage: 19.000