

## Britische Kasernen in OWL Chancen für bezahlbares Wohnen



Foto: Daniel Ernst / adobestock.com

Neue Mietwerte  
Ahlen und Lemgo haben  
neuen Mietspiegel

Wohnen auf dem Supermarkt  
Flächen optimal nutzen

## Mangelhafte Mängelregelung

Liebe Mitglieder,

am 10. und 11. Juni findet der Mietertag des Deutschen Mieterbundes erstmals virtuell statt (nach Redaktionsschluss). Der Mieterbund OWL ist mit fünf Delegierten und eigenen Anträgen dabei.



In einem Antrag fordern wir eine wichtige rechtlich Klarstellung für die Wohnungsübergabe bei Mietbeginn. In dieser Situation vertraut der Mieter auf Zusagen des Vermieters, dass er vorhandene Mängel noch zeitnah beseitigt.

Der redliche Vermieter wird sich an solche Zusagen selbstverständlich halten. Der Vorbehalt einer Mietminderung oder eine Fristsetzung durch den Mieter wäre für ihn Misstrauen und würde das Mietverhältnis von Anfang an erheblich belasten.

Doch es gibt Vermieter, die sich später an ihre Zusage nicht mehr erinnern. Nach der bisherigen Rechtslage heißt das: Der Mieter schaut in die Röhre oder auf den tropfenden Wasserhahn, denn er hat den Zustand der Wohnung ja vorbehaltlos akzeptiert.

Wenn die Reparatur auf sich warten lässt, bleibt dem Mieter dann nichts anderes übrig, als daran zu erinnern oder gar vor Gericht zu ziehen. Eine Mietminderung ist wegen dieser Mängel aber jedenfalls nicht mehr möglich. Manch unredlicher Vermieter, sitzt das Thema deswegen einfach aus.

Dem muss ein Riegel vorgeschoben werden. Der Mieter muss sich sicher sein können, dass Mängel, die bei der Wohnungsübergabe zu Tage getreten sind, beseitigt werden, ohne dass er gleich bei Einzug die Keule des Minderungsvorbehalts schwingen muss. Das Recht muss geändert werden. Mängel, deren Beseitigung bei der Wohnungsübergabe verabredet aber nicht abgestellt wurden, dürfen nicht länger von Mietminderung und Schadensersatz ausgenommen werden. Das fordern wir in unserem Antrag vom Bundesgesetzgeber.

Ihre  
Veronika Rosenbohm

## Kasernen zu Wohnhäusern

In Bielefeld und Gütersloh geht es darum, wie ehemalige Kasernen umgenutzt werden können. Daraus bezahlbaren Wohnraum zu machen, ist nicht einfach.

Die britische Armee hat in den vergangenen Jahren verschiedene Standorte in OWL aufgegeben. Dazu gehören Kasernengelände samt Einrichtungen und Wohnhäuser, die in der Umgebung liegen. Nun steht die Konversion an. Konversion meint, die zuvor zumeist militärischen Flächen in zivile Nutzung umzuwandeln. Und zivil heißt eben auch, dass Wohnraum zum Mieten entstehen kann.

In Bielefeld geht es um zwei Kasernen, die Catterick Barracks mit 33 Hektar und die Rochdale Barracks mit 9 Hektar Fläche. Die Stadt kann, über ihr Erstzugriffsrecht, mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über die künftige Nutzung verhandeln, wenn der Bund die Flächen nicht selber nutzt. Bei der Catterick Kaserne zeichnet sich ab, dass der Bund dort zumindest in den nächsten Jahren eigene Behörden unterbringen will. Bei der Rochdale Kaserne könnte die Stadt wohl zugreifen. Das ist ein Fortschritt, sah es zwischenzeitlich so aus, dass die BImA an beiden Standorten auf Teilflächen Bundesbehörden unterbringen wollte. Mit so einer Zerstückelung wären die Flächen für die Stadt aber kaum entwickelbar gewesen.

Die Stadt hat eine Steuerungsgruppe und einen Runden Tisch eingerichtet. Über den Runden Tisch sind die Bürger\*innen der Stadt beteiligt, auch der Mieterbund OWL ist dabei. Für die Rochdale-Kaserne hat die Stadt einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, bei dem Architekt\*innen ihre Konzepte einreichen.

In Gütersloh räumte die britische Armee 2016 ihren Flughafen. Auch dort verhandelt die Stadt mit der BImA. Das riesige Gelände mit 120 Hektar soll nach und nach gewerblich entwickelt werden, ein Teil wird möglicherweise Naturschutzfläche, Wohnungen sind nicht geplant.

Anders sieht es bei den Mansergh Barracks aus. Dort ist die Armee 2019 abgezogen, das Kasernengelände samt der Wohnsiedlungen, Sportanlagen und Schule liegt zentral. Das städtische Preisgericht hat sich bereits für einen Entwurf entschieden. Herzstück des Entwurfs soll ein Quartiersplatz werden, an dem Nahversorger, eine Kindertagesstätte und 1.000 Wohnungen entwickelt werden, sagt die Stadt Gütersloh. Auch die Fachhochschule soll dort Fläche bekommen. Der Gebäudebestand bleibt in Teilen erhalten. Den Plan umzusetzen, dauert allerdings: Erst in zehn Jahren sollen zwei Drittel des Vorhabens fertig sein.

„Es darf nicht sein, dass der Bund ehemalige Wohnsiedlungen der Briten an den Meistbietenden verkauft. Vielmehr muss es den Städten möglich sein, die Flächen selbst zu entwickeln. Ein zentraler Punkt ist dabei sozialer Wohnungsbau. Wohnungen also, die aktuellen Standards entsprechen, aber öffentlich gefördert werden und so zu bezahlbaren Preisen vermietet werden“, sagt Veronika Rosenbohm, Vorsitzende des Mieterbundes OWL.



Foto: Herr Horn

# Neue Mietspiegel in Lemgo und Ahlen

Die Städte Ahlen und Lemgo veröffentlichen jeweils einen neuen Mietspiegel. Im Lemgo handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels von 2019. In Ahlen liegt die letzte Veröffentlichung schon deutlich weiter zurück. „Ein Mietspiegel hat eine wichtige Orientierungsfunktion. Diese kann er nicht mehr zufriedenstellend erfüllen, wenn er zehn Jahre alt ist. Von daher freuen wir uns, dass wir jetzt in Ahlen an einem neuen Mietspiegel mitwirken konnten“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. „Mietspiegel funktionieren sehr gut, sie sind eine wichtige

Grundlage, wenn es darum geht, bei Vermietungen oder bei Mietanpassungen die Miete zu ermitteln „, ergänzt Ralf Brodda.

Da an einem Mietspiegel verschiedene Akteure beteiligt sind – in Ahlen und Lemgo beispielsweise neben dem Mieterbund OWL auch der Haus- und Grundeigentümergeverein, hat er eine hohe Aussagekraft. Die Alternativen sind weniger gut: Bei Neuvermietungen gibt es keinerlei Orientierung und bei Mieterhöhungen könnte ein Vermieter z.B. auch drei Vergleichswohnungen

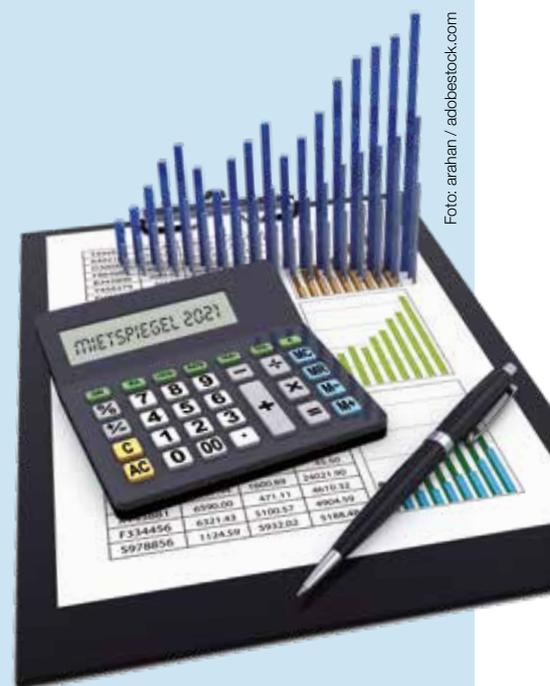


Foto: arahan / adobestock.com

## Ahlen

Baujahr	Untertwert	Mittelwert	Obertwert
bis 1948	3,87 €	4,37 €	4,87 €
1949 bis 1960	4,04 €	4,54 €	5,04 €
1961 bis 1970	5,25 €	5,75 €	6,25 €
1971 bis 1980	5,54 €	6,04 €	6,54 €
1981 bis 1990	5,85 €	6,35 €	6,85 €
1991 bis 2000	6,46 €	6,96 €	7,46 €
2001 bis 2010	6,96 €	7,19 €	7,69 €
ab 2011	7,19 €	7,69 €	8,19 €

Für Wohnungen in guter Wohnlage kann ein Zuschlag von 5% erhoben werden. Für Wohnungen in schlechter Wohnlage kann ein Abschlag von 5% erfolgen.

benennen. Dies ist jedoch oftmals wenig aussagekräftig und zum Nachteil der Mieter, weil Vermieter dafür häufig topsanierte Wohnungen oder Wohnungen, die aus anderen Gründen nicht vergleichbar sind, zum Vergleich heranziehen. Für Mieter ist hier eine Kontrolle kaum möglich, da sie die benannten Wohnungen ja sonst besichtigen müssten. Manche Vermieter nennen auch Zahlen von Immobilienplattformen im Internet, die aber lediglich abbilden, zu welchen Quadratmeterpreisen Mietwohnungen auf den entsprechenden Seiten angeboten werden.

## Lemgo

Jahr des Erstbezugs	Mittlere Wohnlage			Gute Wohnlage		
	Untertwert	Mittelwert	Mittelwert	Untertwert	Mittelwert	Mittelwert
bis 1948	3,50 €	4,10 €	4,70 €	3,80 €	4,30 €	5,00 €
1949 bis 1958	3,70 €	4,30 €	5,00 €	3,90 €	4,60 €	5,30 €
1959 bis 1968	3,80 €	4,50 €	5,10 €	4,10 €	5,00 €	5,60 €
1969 bis 1978	4,00 €	4,80 €	5,50 €	4,50 €	5,30 €	6,00 €
1979 bis 1988	4,30 €	4,90 €	5,80 €	5,00 €	5,80 €	6,60 €
1989 bis 1998	4,80 €	5,80 €	6,60 €	5,30 €	6,10 €	7,10 €
1999 bis 2008	5,00 €	6,00 €	6,90 €	5,60 €	6,30 €	7,50 €
2009 bis 2018	5,30 €	6,30 €	7,20 €	5,80 €	6,70 €	7,70 €
ab 2019	5,50 €	6,50 €	7,50 €	6,30 €	7,00 €	7,90 €

# Wohnen und Einkaufen in einem Haus

Jahrzehntelang prägten Straßenzüge schmucklose Discounterbauten mit riesigen Parkplätzen.

Warum daraus nicht mehr machen?

Wohnraum in den Städten ist knapp. Da liegt die Idee nahe, da wo es geht, Gewerbeflächen um Wohnraum zu ergänzen. In Bielefeld beschloss eine breite politische Mehrheit im Rat 2020 dazu eine Leitlinie. Die besagt, dass dort, wo neue, großflächige Einzelhandelsgeschäfte entstehen, die Investoren verpflichtet werden, Wohnraum mitzubauen. So werden aus eingeschossigen Discounterwürfeln, die in der Regel mit einem Flachdach enden und samt ihrer Parkplätze viel wertvolle Fläche verbrauchen, mehrgeschossige Gebäude mit Wohnungen.



Foto: Carolyn Franks / adobestock.com

In Bielefeld gibt es aktuell drei solcher Fälle: Ein Discounter im Stadtteil Senne, einer in Quelle und einer in der Kernstadt. Offen ist die Bebauung des geplanten Supermarkt-Neubaus in der Kernstadt. Dort wird gerade die Frage diskutiert, ob Wohnen nahe einer Hauptstraße und einer vielbefahrenen Bahnstrecke für Mieter\*innen zumutbar ist.

Die Stadt kann die Leitlinie anwenden, weil für Neubebauungen ein Bebauungsplan erstellt werden muss. Will ein

Investor dort eine neue Einzelhandelsfiliale hinstellen, muss er in die Wohnbebauung einsteigen. „Die Discounterketten machen zwar in der Regel zunächst deutlich, dass Wohnraum zu schaffen, nicht zu ihrem Geschäft gehört, zeigen sich dann aber offen und lassen sich darauf ein“, fasst Veronika Rosenboom vom Mieterbund OWL die ersten Erfahrungen zusammen.

In Senne entsteht nun ein Supermarkt auf 1.400 Quadratmetern Fläche. Monatlang wurde im Stadtteil debattiert, ob ein weiterer Supermarkt überhaupt nötig sei. Im April nun hat die Bezirksvertretung entschieden: Es werden acht Wohnungen auf rund 600 Quadratmetern Fläche gebaut, zwischen 53 und 84 Quadratmetern groß. Die Hälfte der neuen Wohnungen wird mit Sozialbindung entstehen, deutlich mehr als die Vorgaben der Stadt, die mindestens ein Fünftel geförderten Wohnraum vorsehen.

In Stadtteil Quelle indes gibt es noch keinen politischen Beschluss. Aber der Discounter, der dort bauen will, hat sich schriftlich gemeldet: Auf 800 Quadratmeter Ladenfläche will er dort zwei Geschosse mit dann insgesamt 1.600 Quadratmetern Wohnfläche entstehen lassen. „In der Summe kann so in den nächsten Jahre eine beachtliche Zahl an neuen Wohnungen entstehen“, freut sich Veronika Rosenbohm. Alle Seiten profitieren: es entstehen neue Einkaufsmöglichkeiten, das Ortsbild wird durch die Mischung von Geschäftsflächen und Wohnraum aufgewertet. Und durch die Sozialbindung kommt dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum.

## 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