

**Gesprächsrunden zur Wohnungspolitik**

**FARBE BEKENNEN**

---

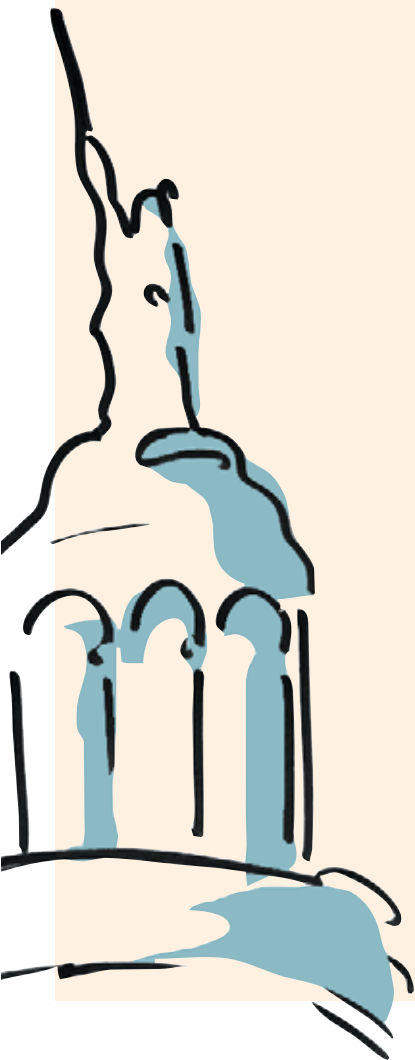


**Leistung**

**RAT FÜR  
HARTZ-IV-BEZIEHER**

**Urteile**

**RECHT GESPROCHEN**



## Farbe bekennen

Liebe Mitglieder,

Die Kommunalwahl rückt näher: Am 30. August wählen die Bürgerinnen und Bürger ihre Stadt- und Gemeinderäte. Diese kommunalen Parlamentarier entscheiden

in den kommenden fünf Jahren auch über die Wohnungspolitik vor Ort.

Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung wollte wissen, wer sich wofür stark

macht. Bei wohnungspolitischen Gesprächen in Bielefeld, Paderborn, Detmold und Gütersloh hat der Mieterbund die Politiker aufgefordert, Farbe zu bekennen: Welchen Stellenwert hat die Wohnungspolitik für sie überhaupt? Wollen die Politiker kommunale Wohnungsbestände halten oder eher versilbern? Wie wollen sie das Angebot von preiswertem Wohnraum sichern oder ausbauen? Und welche infrastrukturellen Maßnahmen planen sie? Die Antworten der Politiker finden Sie auf den nebenstehenden Seiten. Wir hoffen, Ihnen damit Entscheidungshilfen zu geben.

Und denken Sie daran: Mit Ihrer Stimme stellen Sie die Weichen für die Entwicklung Ihrer Kommune in den kommenden Jahren. Nutzen Sie diese Chance! Gehen Sie zur Wahl!

Ihr

Wolfgang Spanier

# Quo vadis

**B**ei wohnungspolitischen Gesprächen in Bielefeld, Paderborn, Detmold und Gütersloh hat der Mieterbund den Politikern auf den Zahn gefühlt.

In **Bielefeld** bekannten sich alle Politiker zur kommunalen Wohnungsgesellschaft. Die BGW sei das wichtigste Instrument städtischer Wohnungspolitik, waren sich alle Politiker einig. Mit der BGW könne die Stadt die Grundversorgung sichern, meinte der SPD-Oberbürgermeisterkandidat Pit Clausen. Nur Harald Busch (FDP) wollte einen Teilverkauf kommunaler Wohnungen nicht ausschließen. „Das muss dem Unternehmen BGW gestattet sein“, sagte er. Marianne Weiß (Bündnis90/Die Grünen) verwies dagegen auf den Verkauf der Wohnungen der landeseigenen LEG. „Da haben sich alle Befürchtungen bestätigt“.

Das Thema „LEG-Verkauf“ sorgte denn auch für Wahlkampfstimmung. CDU-Oberbürgermeisterkandidat Bernd Landgraf verteidigte das Geschäft der schwarz-gelben Landesregierung. Die LEG sei hoch verschuldet gewesen. Einer Resolution des Bielefelder Rates an die Landesregierung gegen die Privatisierung habe seine Partei nicht unterstützen wollen, weil die Sache nun einmal vom Land und von den Kommunen entschieden werde.

Die Kandidaten waren sich überwiegend einig darin, dass die Wohnungsmarktsituation in Bielefeld entspannt ist. Mit hoher Wahrscheinlichkeit fehlten aber bald preiswerte Wohnungen für große Familien und angesichts der steigenden Nebenkosten auch energetisch sanierter Wohnraum. Soziale Komponenten und auch der demografische Faktor der alternden Gesellschaft müssten berücksichtigt werden so wie es der städtische „Masterplan Wohnen“ nahe lege.

Da die Bielefelder Wohnungen aber überwiegend in privater Hand seien, könne die Stadt vor allem durch Beratung zu Förderinstrumenten oder energetischer Sanierung einwirken, meinten die meisten Politiker. Martin Schmelz von der Wählergemeinschaft „Bürgernähe“ meinte dagegen, dass man mehr tun müsse. „Geld ist ja da, es wird nur oft falsch eingesetzt“. Auch Dirk Schmitz (Die Linke) forderte von der Stadt mehr als Beratung. Die Stadt müsse die Kosten für die Unterkunft von Hartz-IV-Bezieher erhöhen. Solchen Vorschlägen erteilte Ralf Schulze von der „Bürgergemeinschaft für Bielefeld“ eine klare Absage: „Die Stadt ist faktisch Pleite. Wer so tut, als könne Bielefeld über die Pflichtaufgaben hinaus Geld auf den Tisch legen, macht falsche Versprechungen.“

Auch beim Thema Eingliederung des Wohnungsbau-Vermögens in die NRW-Bank gingen die Meinungen auseinander. Vor allem SPD, Grüne und Linke befürchteten, dass dem kommunalen Markt Mittel verloren gehen. Diese Befürchtung konnte der Christdemokrat Landgraf nicht völlig ausräumen.

## ÖPNV stärken

Auch in **Paderborn** diskutierten die Kommunalpolitiker ein breites Spektrum: In der Stadt fehle es an kommunalem Wohnungsbau, kritisierte Reinhard Borgmeier von der „Demokratischen Initiative Paderborn“. Daniel Sieveke (CDU) verteidigte dagegen den Paderborner Weg und bezweifelte, dass die Stadt überhaupt ein Steuerungsinstrument für den Wohnungsmarkt benötigte. Die Kommune sei vor allem für die städtische Infrastruktur verantwortlich.



# Wohnungspolitik



Bild: Andreas Cötte

## Politikern auf den Zahn geföhlt: Die Gesprächsrunde in Paderborn

Der SPD-Bürgermeisterkandidat Martin Pantke begrüßte wie die meisten anderen Politiker in der Runde, dass die Stadt derzeit prüft, ob und unter welchen Bedingungen die Stadtwerke zurück zu kaufen wären. Gerd Bauer (Die Linke) sprach sich klar für eine solche Re-Kommunalisierung aus: „Dann würden die sozialen Aspekte, die ich bei den Energieversorgern nicht erkennen kann, endlich stärker berücksichtigt werden“, sagte er. Dr. Klaus Schröder (Bündnis 90/Die Grünen) sieht dagegen einen Rückkauf mit grüner Politik nicht vereinbar. „Ich halte Energieeffizienz wie beispielsweise das Dämmen von Wohnungen für wichtiger als Energie zu subventionieren“.

Die Gesprächsrunde thematisierte auch, dass die Paderborner Innenstadt für Mieter wieder attraktiver geworden ist. Darauf will Reinhard Borgmeier reagieren. Er schlug vor, auf dem jetzigen Parkplatz in der Florianstraße stadtnahes und barriere-

freies Wohnen zu ermöglichen statt wie vorgesehen ein Verwaltungsgebäude zu bauen.

Trends auf dem Wohnungsmarkt erkennen – dazu brauche es gesicherte Erkenntnisse durch Erhebungen, sagte Wolfgang Spanier und erläuterte das Instrumentarium der Stadt Bielefeld. Einem vergleichbaren Wohnungsmarktbarometer oder Masterplan Wohnen standen die Kommunalpolitiker überwiegend positiv gegenüber.

Einige kritisierten die schlechten Busverbindungen in der Paderborner Innenstadt und sprachen sich dafür aus, den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Innenstadt zu stärken.

## Ghettos verhindern

In **Detmold** war der ÖPNV ein umstrittenes Thema unter dem CDU-Bürgermeisterkandidaten Stefan Grigat, Dennis

Maelzer (SPD), Wulf Hermann (Bündnis 90/Die Grünen), Erich Lippert (Freie Wählergemeinschaft) und Gerd Detering (Die Linke). Die Forderungen des Mieterbundes nach zeitgemäßen Energiestandards in Mietwohnungen und auch die Umwandlung von Industriebrachen in Wohngebiete habe auch die Detmolder Politik im Blick. Allerdings: In der Stadt könne von Wohnungsnot keine Rede sein. Hohe Mieten müssten nur in sehr guten Lagen gezahlt werden.

Bei so viel Optimismus mahnte Thomas Brächtker vom Mieterbund OWL eine ausgewogene Stadtentwicklung an. Die Akteure in Politik und Stadtverwaltung müssten verhindern, dass sich Ghettos bilden.

## Abriss auch mal erlaubt

Soziale Aspekte des Wohnens waren auch bei der Gesprächsrunde in **Gütersloh** zwischen den Vertretern Ann Katrin Brambrink (SPD), Dr. Wolfgang Büscher (FDP), Siegfried Kornfeld (Bündnis 90/Grüne) und Gerhard Piepenbrock (CDU) Thema. Um einer Ghettoisierung entgegen zu wirken, müsse man auch die Frage diskutieren, ob Bausünden der Vergangenheit oder kaum vermietbare, saniierungsbedürftige Häuser abgerissen werden sollten. Der Vertreter der FDP befürwortete einen Verkauf städtischer Wohnungen und forderte einen sozialen Ausgleich über Wohngeld. Die Politiker der anderen Parteien lehnten dagegen eine Privatisierung ab. Mit kommunalen Wohnungen könne die Stadt das Wohnungsangebot gerade für sozial Schwache im begrenzten Umfang steuern. Die kommunalen Bestände müssten energetisch saniert werden, so einhellige Meinung.



# Veränderungen in Höxter

In Höxter sind Altbauwohnungen etwas günstiger und Neubauwohnungen etwas teurer geworden. Das hat die repräsentative Datenerhebung für den qualifizierten Mietspiegel in Höxter ergeben. Die beteiligten Verbände haben die Vergleichswerte für Mieten jetzt fortgeschrieben.

Der Mietspiegel zeigt, dass die Kaltmiete im Gegensatz zu den Betriebskosten weitgehend konstant geblieben ist. Auch in Höxter gilt: Sollten Sie eine Mieterhöhung bekommen, gehen Sie auf Nummer sicher. Lassen Sie die Forderung Ihres Vermieters von uns prüfen.

## Mietspiegel Höxter Ortsübliche Vergleichsmieten in €/qm · Kaltmieten ohne Betriebskosten

Baujahr	Fläche / pro m <sup>2</sup>	Fläche / pro m <sup>2</sup>	Fläche / pro m <sup>2</sup>	Fläche / pro m <sup>2</sup>
bis 1959	bis 40 m <sup>2</sup> 3,30-4,10	41-70 m <sup>2</sup> 3,15-3,95	71-110 m <sup>2</sup> 2,90-3,70	über 110 m <sup>2</sup> 2,70-3,50
1.1.1960-31.12.1969	bis 40 m <sup>2</sup> 3,75-4,55	41-70 m <sup>2</sup> 3,55-4,35	71-110 m <sup>2</sup> 3,35-4,15	über 110 m <sup>2</sup> 3,10-3,90
1.1.1970-31.12.1979	bis 40 m <sup>2</sup> 4,15-4,95	41-70 m <sup>2</sup> 4,00-4,80	71-110 m <sup>2</sup> 3,80-4,60	über 110 m <sup>2</sup> 3,55-4,35
1.1.1980-31.12.1989	bis 40 m <sup>2</sup> 4,60-5,40	41-70 m <sup>2</sup> 4,40-5,20	71-110 m <sup>2</sup> 4,20-5,00	über 110 m <sup>2</sup> 3,95-4,75
1.1.1990-31.12.1999	bis 40 m <sup>2</sup> 5,00-5,80	41-70 m <sup>2</sup> 4,85-5,65	71-110 m <sup>2</sup> 4,65-5,45	über 110 m <sup>2</sup> 4,40-5,20
ab 1.1.2000	bis 40 m <sup>2</sup> 5,45-6,25	41-70 m <sup>2</sup> 5,25-6,05	71-110 m <sup>2</sup> 5,05-5,85	über 110 m <sup>2</sup> 4,80-5,60

## Recht gesprochen



### I. Mietspiegel einsetzen

Eine Mieterhöhung ist nur rechtmäßig, wenn der Vermieter die Wohnung in die richtige Kategorie des Mietspiegels eingeteilt hat. Das hat das Amtsgericht Gütersloh klargestellt. Wenn eine Wohnung in eine „gute“ Wohnlage eingruppiert ist, es sich aber tatsächlich nur um eine „mittlere“ Wohnlage handelt, ist die Mieterhöhung unwirksam. Das Amtsgericht bekräftigte auch noch einmal, dass ein „alter Mietspiegel“ auch bei Geldent-

wertung (Inflation) weiterhin anzuwenden ist, wenn der Vermieter seine Mieterhöhung damit begründet. So sinngemäß AG Gütersloh 10 C 264/09

### II. Unberechtigte Kündigung

Einem Mieter darf nicht gekündigt werden, weil er „sich beim Vermieter über die Hausverwaltung beschwert“ hat. Das hat das Amtsgericht Bielefeld entschieden. Das Gericht argumentierte, dass es dem Mieter freistehe, seine Meinung zu äußern. Die Kritik sei keine Diffamierung des Verwalters, insbesondere dann nicht, wenn Vorwürfe nicht gegenüber unbeteiligten Dritten geäußert worden seien. So sinngemäß AG Bielefeld 15 C 875/08

## Rat für Hartz-IV-Bezieher

„Kann ich Hilfen beantragen, wenn ich renoviere oder umziehe?“ „Und wer zahlt die Kautions?“ Oder „Wurden die Kosten für Warmwasser richtig abgerechnet?“ Mit diesen Fragen kommen viele Hartz-IV-Bezieher zu uns. Kein Wunder, denn das Sozialgesetzbuch II ist kompliziert. Hier sind zwar die Rechte und Pflichten von

arbeitsfähigen Hilfebedürftigen festgeschrieben. Dennoch kommt es immer wieder zu Problemen oder Missverständnissen zwischen Hartz-IV-Beziehern und den Sachbearbeitern der Ämter wie Arbeitsplus in Bielefeld oder GT aktiv in Gütersloh.

Darauf haben wir reagiert: Ab August bieten nach Terminabsprache Beratung und Informationen für Hartz-IV-Bezieher an, die sich rund ums Wohnen drehen. Nutzen Sie dieses neue Angebot!

## 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

Ostenmauer 1 · 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

