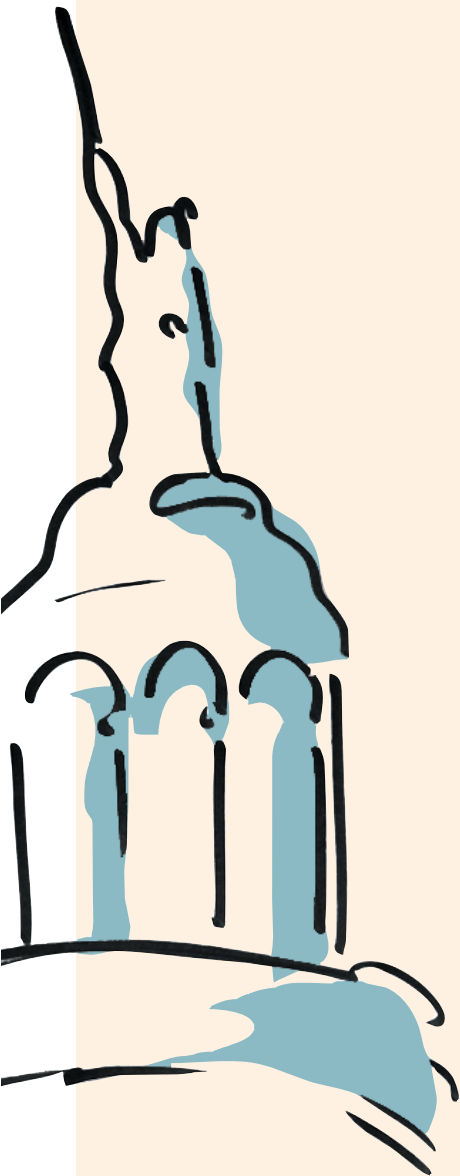


Baurecht

QUOTE FÜR GÜNSTIGE WOHNUNGEN



Wellensiek

TIEF LUFT HOLEN IN DER GARTENVORSTADT

Konversion

PADERBORNER REDEN MIT

Investoren zum Glück zwingen

Zu lange haben alle weggeschaut und es hingenommen, dass die Zahl der geförderten und damit günstigen Wohnungen für sozial Schwache sinkt. Warum? Niedrige Zinsen. Leere Staatskassen. Das Vertrauen, der freie Markt werde es schon richten. Oder aber auch die Furcht, als wirtschaftsfeindlich zu gelten. Welche Gründe es für Tatenlosigkeit auch geben mag – es reicht!

Wohnungen sind eben nicht nur irgendeine Ware. Bezahlbare Wohnungen sind ein soziales Gut, auf das auch Einkommensschwache einen Anspruch haben. Deshalb ist es nur recht und billig, wenn jetzt die Kommunen wie Bielefeld ihre Spielräume im Baurecht nutzen und eine Quote für öffentlich geförderte Wohnungen im Neubau festlegen. Über die



Höhe der Quote entscheidet die Politik – hoffentlich mutig. 30 Prozent wie Münster wäre angebracht und nicht die 25 Prozent, die gerade im Gespräch sind.

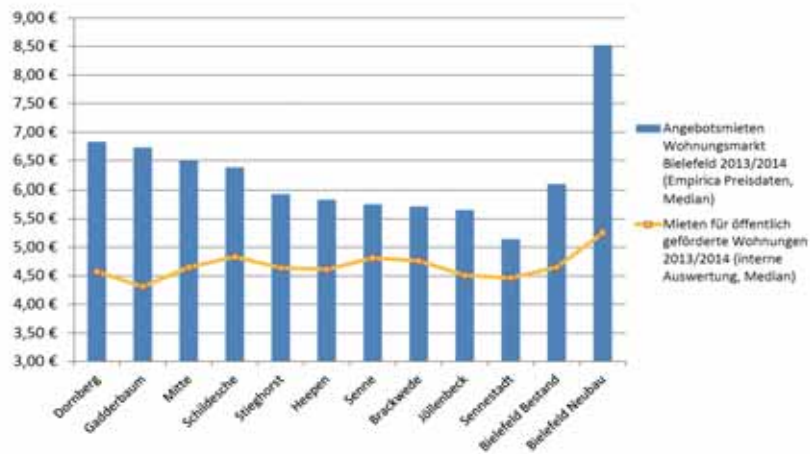
Denn wie groß der Bedarf ist, zeigt ein Blick in die Statistik des Bauamtes: 80 Prozent der alten Menschen in Bielefeld bekommen so wenig Rente, dass sie einen Wohnberechtigungsschein bekommen und in einer öffentlich geförderten Wohnung mit der begrenzten Miete wohnen könnten. Der Konjunktiv ist hier wohl gewählt. Denn derzeit reichen die bezahlbaren Wohnungen nicht nur in Bielefeld bei weitem nicht aus.

Es spricht also alles dafür, Investoren mit einer Quote zu ihrem Glück zu zwingen. Denn die werden ja kein Minusgeschäft machen; vielleicht nur ein bisschen weniger Reibach.

Ihr Ralf Brodda



Abstand freifinanzierte Mieten – preisgebundene Mieten



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), Stadt Bielefeld-Bauamt

Mit Quote zu bezahlbaren Miete

Günstige Wohnungen werden rar. Deshalb richten einige Kommunen eine Quote für öffentlich geförderte Wohnungen in Neubauprojekten ein – auch Bielefeld?

18.000 öffentlich geförderte Wohnungen mit günstigen Mieten hatte Bielefeld noch vor zehn Jahren. Inzwischen sind es nur noch 12.000. Dabei ist der Bedarf sehr groß: Das Bauamt geht davon aus, dass 40 Prozent der Haushalte so wenig Einkommen haben, dass sie einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, der sie dazu berechtigt, in öffentlich geförderte Wohnungen zu ziehen. Bei Rentnern sind es sogar 80 Prozent. Inzwischen gilt der Bielefelder Wohnungsmarkt im unteren Preissegment als angespannt. Zur Jahrtausendwende waren Angebot und Nachfrage noch ausgewogen.

Besserung ist kaum in Sicht. Nach Prognosen des Bauamtes geht die Zahl geförderter Wohnungen sogar weiter zurück. Dabei sei deren Bau ein lohnendes Geschäft, sagen Vertreter des Landes Nordrhein-Westfalen und auch der Stadt Bielefeld. Sie rechnen vor, dass sich mit dem deutlich verbesserten Wohnraumförderprogramm durchaus angemessene Renditen erwirtschaften lassen.

In dieser Legislaturperiode stehen dafür jährlich 800 Millionen Euro zur Verfügung. Der Schwerpunkt liegt mit 450 Millionen Euro im Mietwohnungsbau. Wer sich da engagiert, bekommt günstige Zinsen und muss unter bestimmten Umständen sogar nicht alles zurückzahlen.

Dennoch wird die Förderung nicht abgerufen. Angesichts der extrem niedrigen Zinsen leihen sich Investoren lieber Geld und bauen teure Wohnungen, die höhere Renditen versprechen. Einige Kommunen sind deshalb dazu übergegangen, Investoren zu ihrem Glück zu zwingen und so dafür zu sorgen, dass die Fördergelder genutzt werden: Köln, Münster oder auch München haben Quoten für geförderte Wohnungen im Mietwohnungsbau eingeführt. Das heißt, dass ein bestimmter Anteil von neu gebauten Gebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden muss.

In Bielefeld soll dieser Anteil dem Vernehmen nach 25 Prozent betragen. Damit würde die Stadt dafür sorgen, dass die Miete von 25 Prozent der neuen Wohnungen auf 5,25 Euro begrenzt ist. Zum Vergleich: Ohne öffentliche Förderung würde die Miete teilweise mehr als das Doppelte kosten.

Bitte nicht einfach wegbleiben

Wir wollen Sie nicht lange auf einen Termin warten lassen, sondern Ihnen schnell weiterhelfen. Damit das klappt, brauchen wir Ihre Hilfe: Bitte sagen Sie Termine ab, wenn Ihnen etwas dazwischen gekommen ist oder Sie die Beratung nicht mehr brauchen. Dann können wir Ihren Termin schnell an einen anderen Ratsuchenden vergeben. Der wird dankbar sein – ebenso wie unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



Ärger in der Gartenvorstadt

Der Wellensiek in Bielefeld ist eine ganz besondere Siedlung. Viele Mieter verbindet hier eine lange gemeinsame Geschichte – und jetzt auch der Protest gegen die LEG.

**Die Luft ist rein, hier ist's schön
So still und kein Maschinengedröhn
Hier atmet man auf und mit Lust
Aus voller Brust.**

Tief Luft holen! Nicht etwa, weil die Luft im Wellensiek so gut wäre, dass sie einer der ersten Siedlungsbewohner 1930 mit Gedichten feierte. Karin Sauer will sich beruhigen. Drei Mieterhöhungen hat sie in diesem Jahr bekommen. Dabei hat die LEG, die die Wohnungen für die Ravensberger Heimstätten verwaltet, bisher immer Fehler gemacht und ist nicht durchgekommen (siehe Mieterzeitung 4/2014). Trotzdem verlangt das Unternehmen weiterhin 6,40 Euro für den Quadratmeter, den Höchstwert im Mietspiegel.

„Wofür, bitte schön“, fragt Karin Sauer ärgerlich und macht sich im Stechschritt auf ins Badezimmer. Die himmelblauen Kacheln sind aus den 60er Jahren. Am Waschbecken kann sie sich nur mit Kaltwasser die Hände waschen. Ganz zu schweigen von dem abgesägten Fallrohr im Wandschrank. Und dann noch die Gasleitungen, Zähler und der Stromkasten im Flur – alles über Putz. „Also, wofür?“

Karin Sauer schnappt sich die Leine und ihren rehbraunen Terrier Pepper. Vor 37 Jahren kam sie hier her. „Das war wie nach Hause kommen“, erzählt sie. „Die Wellensieker sind so aufgeschlossen, nett und freundlich. Muffelköpfe hatten hier nie eine Chance“. Sie schätzt die Menschen – und das Grün. Ende der 1920er Jahren wollte der Bielefelder Magistrat mit dieser Siedlung nicht nur die Wohnungsnot bekämpfen. Die so genannte „Gartenvorstadt“ sollte auch den damals oft in sehr beengten Verhältnissen lebenden Arbeitern bezahlbare Wohnungen in gesunder Umgebung bieten. Damals war das längst keine Selbstverständlichkeit.

Die meisten Häuser im Wellensiek sind Doppelhäuser, mit sechs Wohnungen. Hinter den Häusern liegen Gärten, davor Rasen. Bäume säumen die Straßen. Ideal,



Im Wellensiek gibt es für Mieter wie Karin Sauer (2.v.r.) und Birgit König (1.v.l.) jede Menge Diskussionsstoff.

nicht nur für den Terrier Pepper. Beim Gassi gehen bleibt Karin Sauer nie lange allein. Sie grüßt eine Radlerin. Wechselt Worte mit einer Nachbarin und schließt zu Birgit König auf, die mit ihrem 14 Jahre alten zahnlosen Yorkshire-Terrier unterwegs ist. „Ich bin mit drei Jahren hier hergekommen“, sagt die Frau mit Pferdeschwanz. In den 60er Jahren ging sie hier zur Grundschule, traf sich mit den Nachbarskindern im Jugendheim der Siedlung und zog mit ihrer Clique ins nahegelegene Freibad.

Viele Wellensieker leben wie Karin Sauer und Birgit König seit Jahrzehnten in der Siedlung. Natürlich hat sich die Einwohnerschaft über die Jahre verändert, ist der große Zusammenhalt gebröckelt. Neue kommen, oft Studenten. „Aber die bleiben Fremde, weil sie hier nur zum Übergang sind“, bedauert Karin Sauer. Wenn jemand

auszieht, saniert die LEG die Wohnung – und vermietet sie wieder zu einem höheren Preis. Dagegen hätte die Mieterin gar nichts, wenn denn endlich einmal ihr himmelblaues 60er Bad dran wäre. „Aber da heißt es nur immer: Es ist kein Geld da“. Noch so eine Sache, die sie ärgert.

„Ich bin nicht die einzige, die Ärger hat“, versichert die Mieterin. Birgit König nickt. Gemeinsam zählen sie auf: „Die Susanne, Nicole und die Jutta“. Die Aufzählung nimmt kein Ende. Viele Wellensieker wollen sich überzogene Mietforderungen, Sanierungsstau oder Schimmel in der Wohnung nicht mehr bieten lassen. Sie verlangen faire Mieten. In Versammlungen haben sie ihrem Ärger Luft gemacht und sich mit Hilfe des Mieterbundes OWL über ihre Rechte informiert. Dieser Ärger schweißte sie wieder zusammen – die Wellensieker.



Abzug – und dann?

In zwei Jahren verlassen die britischen Streitkräfte Paderborn. Die Stadt lädt Bürger ein, über die Zukunft der Gebäuden und Flächen mitzureden.

Vor Paderborn liegt eine Mammut-Aufgabe: Die Briten ziehen ab und geben damit nicht nur zwei Übungsplätze und fast 1.600 Wohnungen, sondern vor allem auch fünf Kasernen mit einer Gesamtfläche von über 370 Hektar auf. Von dem Abzug ist etwa ein Zehntel der Stadtfläche betroffen. Was mit all dem passiert, damit beschäftigen sich schon seit längerem ein Konversionsbeauftragter der Stadt sowie eine Steuerungsgruppe aus Kommunalpolitikern.

Im Juni waren Bürger aufgerufen sich, in einer Werkstatt zur Zukunft der Alanbrooke-Kaserne einzubringen. Diese Kaserne ist etwa 18 Hektar groß und liegt nahe der Innenstadt. Bei der Werkstatt war lediglich ein so genannter Nachnutzungsbaukasten vorgegeben: Die nördlichen Gebäude will die Stadt nutzen, die denkmalgeschützten Strukturen sollen erhalten bleiben und der große Exerzierplatz eine öffentliche Grünfläche werden.

In der Werkstatt lieferten rund 80 Frauen und Männer Ideen zu den vier großen Themen „Verkehr“, „Infrastruktur“, „Freiraum“ und „Nutzungen“. Sie können sich zum Bei-

spiel ein durchmischtes Wohnquartier vorstellen – mit alternativen Wohnformen und autoarm. Und sie brachten eine öffentliche Mensa ins Gesprächs sowie eine Nutzung der Gebäude und Flächen durch Kultur und Sport.

Mehr Ideen und Details können die Paderborner ab Ende Oktober beisteuern. Dann schaltet die Stadt eine Beteiligungsplattform im Internet frei. Zudem soll ein Planungswettbewerb Ideen liefern, den die Stadt Ende des Jahres auslobt. Die Zeit drängt. Um Landeszuschüsse für den Umbau der Alanbrooke-Kaserne zu bekommen, muss schon im Sommer ein Handlungskonzept vorliegen.

Auch der Mieterbund beteiligt sich seit Anfang an am ebenfalls regelmäßig unter Schirmherrschaft der Stadtverwaltung tagenden Entwicklungsbeirat Konversion. In ihm bringen Fachleute aus verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen ihre Vorschläge und Sachkenntnis in den Prozess ein. „Wir freuen uns über die Möglichkeit schon frühzeitig mitzuarbeiten, damit der wichtige Bereich Mietwohnungsbau in den Planungen angemessen berücksichtigt wird“ so Geschäftsführer Ralf Brodda, der den Mieterbund regelmäßig in diesem Gremium vertritt.

Es ist nie zu spät



Das kommt nicht alle Tage vor: Im September konnten wir unserem Mitglied Elisabeth Schaffranek zum 100. Geburtstag gratulieren. Das ist schon außergewöhnlich.

Beachtlich ist aber auch, dass die Mieterin mit 99 Jahren unserem Verein beigetreten ist. Ihre Entscheidung für die Mitgliedschaft hat sich schon gelohnt: Dank Mieterbund musste sie die geforderten Nebenkosten von gut 1.000 Euro nicht zahlen. Zudem konnten wir für sie eine Mieterhöhung begrenzen. Dadurch spart Elisabeth Schaffranek jetzt monatlich 70 Euro.

„Die Mitgliedschaft im Mieterbund ist gerade für alte Menschen beruhigend, die bei Meinungsverschiedenheiten mit Vermietern oft schnell überfordert sind“, sagt ihre Tochter Veronika Schaffranek. „Und die Hilfe vom Mieterbund entlastet auch Angehörige und Pfleger“.

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 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: Hans Bubenzer, Hans-Georg Pütz
Auflage: 19.000