

Kosten der Unterkunft

Schlüssige Konzepte gesucht



Kommunen

Wohnungspolitik mit Plan

Team

25-Jahre beim Mieterbund OWL

Realität anerkennen

Liebe Mitglieder,

viele Transferleistungsbezieher müssen einen Teil ihrer Miete selbst drauflegen. In Bielefeld zum Beispiel jeder Vierte. Das ist nicht hinnehmbar. Denn sie müssen sich dieses Geld von ihrem Hartz IV oder ihrer Grundsicherung abknapsen. Dabei reicht dieses Existenzminimum so wieso kaum aus für ein normales Leben mit gesellschaftlicher Teilhabe.

Politik und Verwaltung sind aber oft vor allem davon getrieben, die Kosten möglichst gering zu halten. So

erhöhte Bielefeld im Sommer nicht etwa den Quadratmeterpreis für die Kosten der Unterkunft (KdU), sondern beschloss Ausnahmen, für die mehr gezahlt wird. Mit dem vom Bundessozialgericht geforderten „schlüssigem Konzept“ für die KdU hat das nichts zu tun. Das müsste nämlich die Realität des örtlichen Wohnungsmarktes zur Grundlage haben und endlich die steigenden Mieten berücksichtigen. Denn in allen Bielefelder Stadtbezirken steigen die Angebotsmieten – allein im vergangenen Jahr zum Beispiel im bisher günstigem Sennestadt um 6,7 Prozent (5,73 €/qm²) oder in Mitte um 3,6 Prozent (6,94 €/qm²). Kommunen wie Bielefeld und die Kreise müssen endlich die realen Nettokaltmieten anerkennen. Und sie müssen endlich auch die Heiz- und Betriebskosten in voller Höhe übernehmen. Solange das nicht passiert, zahlen Betroffen drauf – von ihrem Existenzminimum. Und das ist ein Skandal.

Ihre
Veronika Rosenbohm



Bitte mit Plan

Der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe fordert Kommunen auf, Handlungskonzepte für Wohnen zu entwickeln.

Jahre lang war die Rede vom demografischen Wandel, einer schrumpfenden Bevölkerung und damit zusammenhängend sogar von leerstehenden Wohnungen. Diese Vorstellungen sind aus verschiedenen Gründen überholt. Inzwischen fehlen in vielen Städten und Gemeinden Wohnungen, vor allem bezahlbare. „Damit sich diese Erfahrung nicht wiederholt, sollten Kommunen mit allen lokalen Akteuren rund ums Wohnen Handlungskonzepte entwickeln und die auch fortschreiben“, fordert Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. „Diese Konzepte bieten eine differenzierte Sichtweise auf unterschiedliche Zielgruppen, zeigen Lösungen und Entwicklungspotenziale auf und eröffnen die Möglichkeit zur Kurskorrektur.“ In der Region haben sich bereits einige Kommunen auf den Weg gemacht.

Die Stadt Paderborn hat vor drei Jahren einen „Runden Tisch Wohnen“ einberufen. Das beratende Gremium, an dem Politik, Verwaltung, die Wohnungswirtschaft und auch der Mieterbund OWL beteiligt ist, beobachtet und analysiert, wie sich der Wohnungsmarkt entwickelt. Im Frühjahr ging es an diesem „Runden Tisch“ unter anderem darum, dass in Paderborn zunehmend geförderte und günstige Wohnungen fehlen. Bis zum Jahr 2020 braucht die Stadt rund 4.500 Wohnungen; es können aber nur höchstens 3.400 bis dahin gebaut werden. In der Diskussion

über mögliche Lösungsansätze, warb Mieterbund-Geschäftsführer Ralf Brodda, dafür, aktiv zu werden und in den öffentlichen Wohnungsbau zu investieren.

Auch Bad Oeynhausen will jetzt loslegen und hat einen entsprechenden Arbeitskreis gegründet, an dem sich der Mieterbund OWL beteiligt. Schon viel länger, nämlich über zehn Jahre, engagiert sich der Mieterbund OWL beim „Masterplan Wohnen“ in Bielefeld. An diesem Prozess beteiligen sich rund 50 Akteure der Wohnungswirtschaft. Hier geht es um Fragen wie: Was kann besser gemacht werden, damit Bielefeld auch in Zukunft ein attraktiver Wohnstandort bleibt? Oder welche Stellschrauben müssen am Wohnungsmarkt neu justiert werden, um den künftigen gesellschaftlichen, demographischen und wirtschaftlichen Veränderungen gerecht zu werden? Inzwischen wurden Leitlinien beschlossen, die bis zum Jahr 2020 gelten und bei wohnungspolitischen Entscheidungen helfen sollen.

Mit dem „Masterplan Wohnen“ ist Bielefeld bei den Handlungskonzepten in der Region weit vorn. Für den Stadtumbau des Bezirks Sennestadt hat die Stadt sogar einen eigenen „Arbeitskreis Wohnen“ gegründet. Natürlich ist der Mieterbund OWL auch hier dabei. Wie auch am Runden Tisch Konversion. Brodda: „Das Engagement lohnt sich. Schließlich geht es um die Zukunft des Wohnens in unserem Vereinsgebiet“.



Viele zahlen drauf

Kreise und kreisfreie Städte müssen die Kosten der Unterkunft für Bezieher von Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung zahlen. Häufig fehlt dafür das vorgeschriebene schlüssige Konzept.

Die Rechtsprechung ist eindeutig: Das Bundessozialgericht hat schon vor neun Jahren klargestellt, dass die Kommunen für die angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU), das sie zum Beispiel Langzeitarbeitslosen zahlen, ein schlüssiges Konzept vorlegen. Aber die Vorgabe ist immer noch nicht flächendeckend umgesetzt.

In Bielefeld hat die Politik lange über die KdU diskutiert und schließlich im Sommer neue Richtlinien beschlossen, die ab dem kommenden Jahr gelten sollen. Die Stadt musste etwas unternehmen. Nicht nur, weil das Bundessozialgericht ein schlüssiges Konzept fordert. Sondern auch, weil die KdU lange nicht mehr den Realitäten auf dem Wohnungsmarkt angepasst worden war und inzwischen jeder vierte Transferleistungsbezieher in Bielefeld einen Teil seiner Miete von seinem Hartz IV oder seiner Grundsicherung zahlt.

Die neuen Richtlinien sehen aber weiterhin Quadratmeterpreis von 4,64 Euro vor, für den auf dem angespannten Wohnungsmarkt kaum eine Wohnung zu finden ist. Stattdessen gelten jetzt mehr Ausnahmen: Alleinerziehende, Alte und Menschen in besonderen Lebenslagen können etwas mehr bekommen. Und auch für energetische sanierte Wohnungen zahlt die Stadt mehr. Zudem darf die Miete von Hartz IV-Beziehern jetzt bis zu 15 Prozent (vorher 10 Prozent) höher sein als der Regelsatz. Erst wenn die Miete darüber liegt, sollen die Betroffenen aufgefordert werden, ihre Kosten zu senken – also umzuziehen. Sie müssen aber immerhin nicht mehr alle drei, sondern nur noch alle zwölf Monate nachweisen, dass keine günstigere Wohnung gibt.

„Das alles ist kein schlüssiges Konzept“, kritisiert Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe. Er kann auch die



Begründung der Bielefelder Akteure nicht nachvollziehen. Die argumentieren, dass ein höherer Regelsatz die Mieten steigen ließe und es für die Stadt teurer würde. „Es ist doch vielmehr so, dass die Mieten schon gestiegen sind“, kontert Brodda. „Diese Erhöhung muss sich auch in einem höheren Regelsatz niederschlagen“.

Dass es auch ganz anders geht, hat der Kreis Gütersloh gezeigt. Der hat sein schlüssiges Konzept in Zusammenarbeit mit dem Hamburger Beratungsunternehmen „F+B“ für die 13 Städte und Gemeinden im Kreisgebiet ermittelt. Dabei wurde zunächst geklärt, welche Mieten abstrakt angemessen sind. Das sind die Mieten im unteren Drittel der Mietpreise. Im Unterschied zum Mietspiegel werden hier alle bezahlten Mieten berücksichtigt, also die der freifinanzierten und auch die der öffentlich geförderten Wohnungen. Außerdem wurden die durchschnittlichen Betriebskosten ermittelt. Und die Gütersloher prüften, ob alle Bedarfsgemeinschaften mit Wohnungen zu diesen Bedingungen im Bestand und aus dem Angebot auf

dem Markt versorgt werden können. Wenn der Versorgungsgrad nicht 100 Prozent beträgt, wird die Obergrenze heraufgesetzt. „Das bietet mehr Klarheit“, urteilt Brodda. „Allerdings: Wenn Vermieter Nebenkosten nachfordern, bleiben die Betroffenen unter Umständen darauf hängen, obwohl andere Mieter die Mehrkosten Wasser oder Müll verursacht haben können, da nach diesem Konzept eben nur durchschnittliche Betriebskosten erstattet werden“.

Auch der Kreis Paderborn erkennt nur die „angemessenen Betriebskosten“ an, die unterhalb des bundesweiten Heizspiegels liegen. Aber er hat mit dem Beratungsunternehmen „Analyse & Konzepte“ sehr genau die Bestands-, Angebots- und Neuvertragsmieten ermittelt ebenso wie den abstrakten Richtwert und auch die konkrete Verfügbarkeit auf den Wohnungsmarkttypen des Kreises. „Das ist ein schlüssiges Konzept, das dafür sorgt, dass Transferleistungsbezieher nicht nur in Ausnahmefällen die angemessenen Wohnkosten erstattet bekommen“, lobt Brodda.

Spannend von Anfang an

Ina Huwendiek arbeitet seit einem Vierteljahrhundert für den Mieterbund Ostwestfalen-Lippe.

„Langweilig? Bei uns wird es doch nicht langweilig, auch nach 25 Jahren nicht“, sagt Ina Huwendiek. Dafür seien einfach die Sorgen und Probleme der Mitglieder zu verschieden. Die Verwaltungsmitarbeiterin fing im September 1992 beim Mieterbund OWL in Bielefeld an, damals noch in der Marktstraße 16 schräg gegenüber der heutigen Geschäftsstelle. „Da war es sehr eng. Mein Schreibtisch stand direkt im Warteraum“, erinnert sie sich. „Hinter mir war das Büro unseres Geschäftsführers Joachim Knollmann. Die Tür musste immer offen stehen“. In dieser beengten Situation hat Ina Huwendiek die Mitglieder begrüßt und getröstet, telefoniert, Termine ver-



einbart, neue Mitglieder aufgenommen und von Rechtsberatern diktierte Briefe getippt. Nicht etwa am Computer, sondern auf der Schreibmaschine mit Durchschreibesätzen. „Einer für das Mitglied, einer für uns und der dritte für den Vermieter“. Der veralteten Technik und dem beengten Gewusel weint Mitarbeiterin natürlich keine Träne hinterher. „In der neuen Geschäftsstelle war das dann ein anderes Arbeiten“. Mehr Platz, abgeteilte Büros und damit auch Ruhe für die einzelnen Mitglieder. Deren Betreuung wird die Arbeit von Ina Huwendiek auch noch in den ausstehenden 18 Jahren bis zu Rente ziemlich spannend machen. Da ist sie sich ganz sicher. Wie sie sich diese Jahre vorstellt? „Genauso wie die letzten 25 Jahre: Sehr gut!“, sagt sie und lacht herzlich. „Mit so netten Kollegen geht das gar nicht anders“.

einbart, neue Mitglieder aufgenommen und von Rechtsberatern diktierte Briefe getippt. Nicht etwa am Computer, sondern auf der Schreibmaschine mit Durchschreibesätzen. „Einer für das Mitglied, einer für uns und der dritte für den Vermieter“. Der veralteten Technik und dem beengten Gewusel weint Mitarbeiterin natürlich keine Träne hinterher. „In der neuen Geschäftsstelle war das dann ein anderes Arbeiten“. Mehr Platz, abgeteilte Büros und damit auch Ruhe für die einzelnen Mitglieder. Deren Betreuung wird die Arbeit von Ina Huwendiek auch noch in den ausstehenden 18 Jahren bis zu Rente ziemlich spannend machen. Da ist sie sich ganz sicher. Wie sie sich diese Jahre vorstellt? „Genauso wie die letzten 25 Jahre: Sehr gut!“, sagt sie und lacht herzlich. „Mit so netten Kollegen geht das gar nicht anders“.

Neue Mietspiegel

In **Lippstadt** wird es enger auf dem Wohnungsmarkt. Davon zeugt der neue Mietspiegel. Hier sind die Werte im Vergleich zum Jahr 2014 um durchschnittlich vier Prozent gestiegen.

In **Lemgo** sind die Werte dagegen im Vergleich zum Jahr 2013 um nur zwei Prozent gestiegen. Mehr Informationen dazu erhalten Sie in unseren Geschäftsstellen oder auf unserer Homepage www.mieterbund-owl.de.

Mietspiegel Lippstadt
Stand 1. Januar 2017

Mietspiegel Lemgo
Stand 11. April 2017

Baujahr	Mietspanne	Jahr des Erstbezugs	Wohnlage	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
Bis 20.06.1959	4,30 - 5,20	Bis 1948	mittel gut	3,30 3,60	3,90 4,10	4,50 4,80
21.06.1960 - 31.12.1969	4,60 - 5,40	1949 - 1958	mittel gut	3,50 3,70	4,10 4,40	4,70 5,00
01.01.1970 - 31.12.1979	4,90 - 5,50	1959 - 1968	mittel gut	3,60 3,90	4,30 4,70	4,90 5,30
01.01.1980 - 31.12.1989	5,10 - 5,70	1969 - 1978	mittel gut	3,80 4,30	4,60 5,00	5,20 5,70
01.01.1990 - 31.12.1999	5,30 - 6,00	1979 - 1988	mittel gut	4,10 4,70	4,70 5,50	5,40 6,30
01.01.2000 - 31.12.2009	5,60 - 6,60	1989 - 1998	mittel gut	4,60 5,00	5,50 5,80	6,30 6,80
Ab 01.01.2010	6,60 - 7,50	1999 - 2008	mittel gut	4,80 5,30	5,70 6,00	6,60 7,10
		Ab 2009	mittel gut	5,10 5,50	6,00 6,40	6,90 7,30

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
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

Fotos Wohnen: Fotolia

Erscheinungsweise: Zweimonatlich

Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Dr. Marle
Kopf, Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz

Auflage: 19.000