

## Wohnungsmarktbarometer Es fehlt an bezahlbaren Wohnungen



Foto: Thorsten Försterling

Bundesweite Mietenstoppaktion  
Der Mietmarkt  
braucht eine Preispause

Klimaschutzsiedlung Sennestadt  
Kalte Nahwärme –  
ein spannendes Konzept

## Chance vertan

Liebe Mitglieder,

Energie zu sparen und trotzdem behaglich zu wohnen, klingt gut. Doch ohne Heizöl geht es nicht. Seit diesem Jahr ist die CO<sub>2</sub>-Abgabe fällig. Zusätzliche Einnahmen, mit dem der Bund Klimaschutzziele erreichen will. Heizöl und Erdgas werden spürbar teurer, teilweise auch Fernwärme. Die Abgabe zahlen zunächst die Rohstoffhändler – und geben die Mehrkosten weiter. Berechnungen zeigen, dass Mieter in einer 70-Quadratmeter Wohnung in einem unsanierten Mehrfamilienhaus mit Ölheizung im Schnitt jährlich 125 Euro mehr zahlen müssen. Das ist viel Geld.

Dass die Abgabe nun in vollem Umfang von den Mietern gezahlt werden muss, ist empörend. Die CO<sub>2</sub>-Abgabe will das Klima verbessern. So wie sie nun gestrickt ist, führt sie aber nicht dazu, dass Vermieter in energetische Verbesserungen investieren. Ein Trauerspiel.



Dabei sind Innovationen möglich, sie müssen aber auch bei den Mietwohnungen ankommen. Es

sind die Vermieter, die darüber entscheiden, womit geheizt wird. Für sie braucht es verstärkt Anreize, also staatliche Förderungen und Belohnungen, wenn sie tatsächlich mehr tun. Die Mehrkosten, die dadurch entstehen, dass sie nicht investieren, müssen Sie aber ebenfalls tragen. Dass auf dem ehemaligen Schillinggelände in Senne Stadt innovativ gedacht und gehandelt wird, ist hervorragend. Doch es dürfen nicht nur Eigenheime bedacht werden. Innovationen müssen auch in Mietshäusern Einzug halten.

Bei der CO<sub>2</sub> Abgabe hat die Bundesregierung eine große Chance vertan, richtig zu steuern. Verfestigt sich das Bild, dass alles auf die Schultern der Mieter geladen wird, die bitte schön richtig heizen und lüften und auch noch zusätzliche Abgaben oder eine Modernisierungsumlage zahlen sollen, wird es nichts werden mit der Akzeptanz von Klimazielen.

Ihre  
Veronika Rosenbohm

## Tiefdruck überm Teuto

Kein Hoch in Sicht. Der Wohnungsmarkt in Bielefeld bleibt angespannt, besonders im unteren Preissegment.

„Sehr angespannt“: So stuft das Wohnungsmarktbarometer den Wohnungsmarkt in Bielefeld im unteren Mietpreissegment und bei öffentlich geförderten Wohnungen ein. „Angespannt“ ist die Lage demnach im mittleren Mietpreissegment, „ausgewogen“ nur in dem Bereich, in dem die Mieten hoch sind. „Das neue Wohnungsmarktbarometer zeigt damit seit sechs Jahren das gleiche Bild: günstiger Wohnraum ist knapp und wohnen deswegen teuer“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL.

Für das Wohnungsmarktbarometer hat die Stadt Bielefeld über 100 Akteure, darunter Projektentwickler, Architekten, Wohnungsunternehmer, Genossenschaften, Immobilienmakler sowie Haus und Grund und den Mieterbund OWL befragt. Eher positiv bewerten diese das Investitionsklima. So sehen die Experten beim Neubau von Mietwohnungen im Vergleich zu 2020 eine etwas bessere Perspektive und zunehmendes Interesse, zu bauen. „Obwohl das Investitionsklima aktuell als eher gut beurteilt wird, zeigt die Prognose, dass für die nächsten drei Jahre eine rückläufige Entwicklung erwartet wird. Damit ist weiterhin nicht in Sicht, dass in Bielefeld genügend zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum entsteht“, sagt Ralf Brodda, „die vorhandenen Anstrengungen, solchen Wohnraum zu schaffen, müssen weiter intensiviert werden“.

Als Problem geben rund drei Viertel der Marktakteure an, es gebe zu wenig geeignetes Bauland im Stadtgebiet, um neue Mietwohnungen zu bauen.

Gut die Hälfte der Befragten bestätigen, dass die Sozialwohnungsbestände rückläufig sind. Bielefeld verliert in jedem Jahr öffentlich geförderten und damit preisgünstigen Mietwohnraum. Es fallen mehr Wohnungen aus der Preisbindung, als neue entstehen. „Bielefeld muss es schaffen, den Trend umzukehren. Es muss noch mehr in öffentlich geförderten Wohnraum investiert werden. Die Stadt selbst muss schauen, wo sie stärker als bisher Weichen stellen kann, die Investitionen im Wohnungsmarkt leichter machen und gleichzeitig alle Förderkanäle von Land und Bund maximal ausschöpfen“, ergänzt Ralf Brodda.

Das Land NRW hat seit Februar 2021 die Fördersätze als auch die Bewilligungsmiete angehoben. Mietwohnungsprojekte werden für Investoren so attraktiver, weil sie sich eine sichere Rendite ausrechnen können. Die Bewilligungsmiete beträgt nun 6,40 Euro. Wer zu diesem Preis oder darunter neue Wohnungen vermietet, kann für diese eine öffentliche Förderung beantragen. „Auch wenn die Baulandpreise und besonders die Baukosten deutlich anziehen, so sind Mietwohnungsbauprojekte zu diesen Bedingungen umsetzbar. Das bestätigen uns die Marktakteure“, berichtet Ralf Brodda.

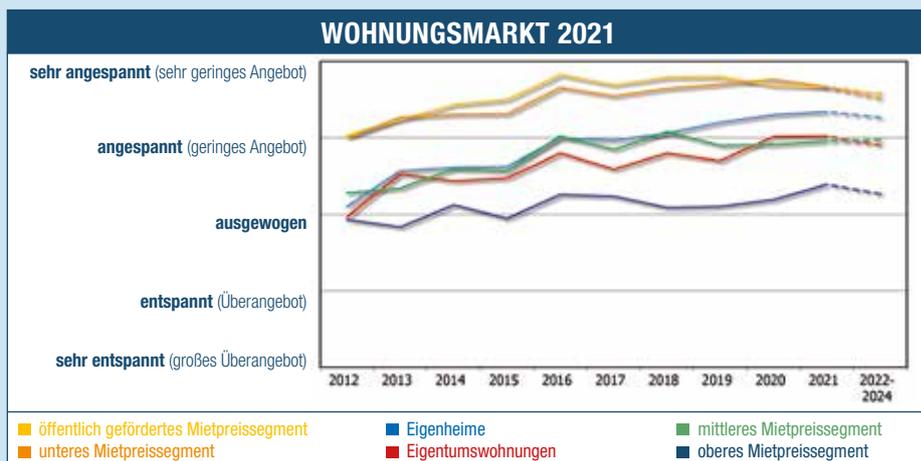




Foto: Anke Unger, DGB

# Mietenstopp jetzt!

Der Mietmarkt braucht eine Preispause.

Ein Bündnis fordert nun, für sechs Jahre die Mietpreise einzufrieren.

Die Hälfte der Bielefelder Mieter braucht mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete, rund jeder Vierte sogar mehr als 40 Prozent: Die Zahlen, die aus einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung hervorgehen, sind alarmierend. In ihnen liegt gesellschaftlicher Sprengstoff – Vermieter profitieren, Mieter hingegen müssen sehen, wie sie über die Runden kommen, weil die Miete immer mehr Einkommen auffrisst. Das kann so nicht weitgehen. Und so fordert ein Bündnis aus dem Mieterbund OWL, dem Sozialverband VDK und dem Stadtverband des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) einen sechsjährigen Mietenstopp, für Bielefeld und für das ganze Land.

Steigende Mieten bedeuten, dass Menschen gezwungen sind, um die wenigen verbleibenden günstigen Wohnungen zu konkurrieren. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld beträgt die Leerstandsquote gerade einmal 0,5 Prozent – praktisch gibt es damit nichts, was leerstünde und auf Mieter wartet.

Und es findet Verdrängung statt: Wer sich die steigende Miete nicht mehr leisten kann, muss in kleineren Wohnraum oder an den Stadtrand mit schlechterer Infrastruktur umziehen – oder gleich in umliegenden Städten und Gemeinden nach Wohnungen suchen. Diese Verdrängung ist ein Grund für die deutlich gestiegene Fluktuation, die das Bielefelder Wohnungsmarktbarometer anzeigt.

In fast jeder zehnten Mietwohnung wechselten im Laufe des vergangenen Jahres die Mieter, in den Jahren davor war es nur jeder fünfzehnte.

Einzelne Bevölkerungsgruppen sind besonders belastet. In Bielefeld ist es schon seit Jahren ein Thema, dass bezahlbarer barrierefreier Wohnraum fehlt. Menschen mit Behinderungen und körperlichen Einschränkungen beanstanden diesen Mangel jährlich beim Protesttag zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung. Auf dem Podium sitzen dann meistens auch Rats- und Verwaltungsvertreter, die Verständnis zeigen. Doch die Situation verbessert sich nur schleppend.

Ein sechsjähriger Mietenstopp, wie nun vom Bündnis Mietenstopp gefordert, ist kein Allheilmittel. Er verschafft aber eine dringend benötigte Atempause. Ein langfristiger Gewinn würde eintreten, wenn diese Zeit genutzt wird, um spürbar mehr bezahlbaren Wohnraum entstehen zu lassen und Mechanismen zu schaffen, die das Monopoly-Spiel kaltblütiger Investoren, die keine Menschen, sondern nur noch Rendite sehen, einen unüberwindbaren Riegel vorzuschieben.

Das Bielefelder Bündnis ist Teil der bundesweiten Kampagne zum Mietenstopp. Auf der Website <https://mietenstopp.de> gibt es mehr Informationen und Beteiligungsmöglichkeiten.



## 1. Bundesweit die Mieten für sechs Jahre einfrieren

Keine Mieterhöhungen mehr: das gilt auch für Staffel- und Indexmieten. Auch bei Widervermietungen braucht es strikte Oberwerte.

## 2. Fairmieter unterstützen

Damit faire Vermieter, die Wohnraum nicht zur Profitmaximierung anbieten, wie etwa viele Genossenschaften und auch private Vermieter, nicht in Bedrängnis kommen, soll ihnen eine maximale Mietsteigerung von 2 Prozent erlaubt sein.

## 3. Bauen, Bauen, Bauen

Neubau soll in den sechs Jahren von dem Mietenstopp ausgenommen werden. Aber: Niemand braucht weitere Luxuswohnungen. Neubau hilft nur, wenn bezahlbare Mietwohnungen entstehen.

Auf der Website <https://mietenstopp.de> gibt es mehr Informationen und Beteiligungsmöglichkeiten.

# Die Kraft der Natur nutzen

Das ehemalige Schillinggelände in Sennestadt wird neu bebaut, unter anderem entsteht eine Klimaschutzsiedlung (siehe auch Mieterzeitung 02/2021). Fast 90 Wohnungen in 70 Gebäuden werden künftig mit Kalter Nahwärme versorgt, die Leitungen werden 2,4 Kilometer umfassen. Diese Form der Energieversorgung ist recht neu (siehe Kasten) – und das Vorhaben in Sennestadt bislang das größte in Ostwestfalen. Geplant ist das Kalte Nahwärmenetz allerdings nur für die entstehenden Eigenheime. Das Energiekonzept für die auf dem Gelände ebenfalls geplanten Mietwohnungen steht noch nicht. Die Stadt Bielefeld sieht vor, ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten als öffentlich geförderter sozialer Mietwohnungsbau mit langfristiger Mietbindung umzusetzen.



Foto: Thorsten Försterling

Das Foto zeigt: vlnr Bürgermeister Andreas Rütter, Wirtschaftsminister Andreas Pinkwart, Stadtwerke Geschäftsführer Martin Uekmann, Regionale Managerin OWL Annette Nothnagel und Bernhard Neugebauer

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 geförderter Wohnungsbau errichten.

Der Mieterbund OWL setzt sich dafür ein, dass für die künftigen Mietwohnungen eine mindestens ebenso innovative Energieversorgungstechnik eingesetzt wird.

## Kalte Nahwärme

Während bei der klassischen Fernwärme Wasser mit Temperaturen von bis zu 100 Grad Celsius im Netz zirkuliert, ist das Leitungsnetz der Kalten Nahwärme mit kaltem Wasser gefüllt. Damit das Wasser in den Leitungen im Winter nicht einfriert, ist ihm sogar ein Frostschutzmittel zugesetzt. Der Trick: Im Winter ist das Wasser meistens kälter als das umgebende Erdreich, die nicht gedämmten Rohre liegen entsprechend rund zwei Meter tief. Das umgebende Erdreich erwärmt also praktisch das Wasser in den Leitungen. Diese so gewonnene Energie wird von Wärmepumpen in den Wohngebäuden entzogen und die im Anschluss abgekühlte Flüssigkeit wieder an das Netz abgegeben. Die Flüssigkeit in den Erdleitungen erwärmt sich im Laufe ihrer Zirkulation im Netz wieder von neuem – ein dauerhafter, ressourcenarmer Prozess.

## Neue Regeln für Mietspiegel

Das Mietspiegelreformgesetz der Bundesregierung ist in Kraft getreten. Ein Mietspiegel ist nun Pflicht für alle Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern. Das sei gut, erklärt der Mieterbund OWL. Konsequenter wäre es jedoch, die Pflicht zum Mietspiegel auf alle Städte und Gemeinden auszuweiten und nicht erst bei 50.000 einzusteigen. „Der Mietspiegel hat sich sehr bewährt und er ist wichtig für den sozialen Frieden“, erklärt Ralf Brodda, Geschäftsführer des

Mieterbundes OWL. In Ostwestfalen wird der Mietspiegel bereits in vielen Städten und Gemeinden praktiziert. Und in fast allen Städten, etwa in Gütersloh, Bünde, Bielefeld, Paderborn, Detmold, Lemgo und Löhne ist der Mieterbund OWL bei der Erstellung direkt beteiligt. Außerdem vereinheitlicht das neue Gesetz die wissenschaftlichen Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Dies soll mehr Rechtssicherheit geben, etwa bei Verfahren vor Gericht.

## Besser im Netz

Die Homepage des Mieterbundes OWL erstrahlt in neuem Glanz. Die Seite bietet eine leichtere Menüführung und mehr Übersichtlichkeit. Und sie ist nun auch auf dem Smartphone, Tablet und Co gut nutzbar. <https://mieterbund-owl.de>



## 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](http://www.schmidt-vera.de)  
Erscheinungsweise: Zweimonatlich  
Verantwortlich: Veronika Rosenbohm, Joachim  
Knollmann, Hans-Georg Pütz  
Auflage: 19.000