

Landtagswahl Forderungen an die kommende Regierung



Foto: adbestock / KirschMeier

Rücksichtslose Vermieter
So gehen LEG und belvona
mit Ihren Mietern um

Neuer Mietspiegel
Auch in Bielefeld steigen
die Mieten weiter

Mehr und gezielter

In NRW sind bald Landtagswahlen.

Die Landesregierung hat Möglichkeiten, die Mietwohnungsmarkt zu steuern. Die Forderungen des Mieterbundes OWL.

Wählen gehen!

Liebe Mitglieder,

am 15. Mai sind Landtagswahlen. Da das Land viel Einfluss und Gestaltungsmöglichkeiten hat, was Mieterschutz, Miethöhen und die Förderung neuen, bezahlbaren Wohnraums angeht, sind die Wahlen wichtig für Mieter. Alle Parteien äußern sich im Vorfeld der Wahlen in Programmen und Reden dazu, wie es mit dem Mieten weitergeht. Machen Sie sich die Mühe, die



Programme auf unsere Themen hin zu studieren. Und: Fragen sie die Kandidaten in ihrem Wahlbezirk, was sie für die Mieter verbessern wollen und wie neuer Wohnraum entstehen kann. Dazu wird es im Wahlkampf bei Veranstaltungen, an Wahlkampfständen oder auch digital Möglichkeiten geben. Denn wir sollten den Parteien eine klare Botschaft senden: Ihr müsst mehr für uns tun!

Der Mieterbund OWL positioniert sich ganz deutlich im Interesse seiner Mitglieder (siehe Artikel) und nimmt über Bündnisse mit Gewerkschaften und Wohlfahrtsverbänden Einfluss auf die Politik. Für uns ist es wichtig, dass gezielt mehr gebaut wird. Was nicht funktioniert: Hochpreisigen Mietwohnraum schaffen in der Hoffnung, dass dessen neue Mieter mit ihrem Umzug bezahlbaren Wohnraum hinterlassen. Das ist absolut unrealistisch. Wohnen ist ein Grundrecht. Die eigene Wohnung ist die Basis des Lebens. Jeder Mensch hat das Recht, würdig in seiner Wohnung leben zu können. Das ist der Maßstab, das gilt es zu garantieren. In einem reichen Land muss das möglich sein.

Ihre
Veronika Rosenbohm

Die aktuelle Landesregierung verweist darauf, beträchtliche Summen für die Förderung von Wohnraum aufgelegt zu haben. 2021 waren es 1,1 Milliarden Euro, 2022 sind weitere 200 Millionen Euro oben drauf gekommen. Der Schwerpunkt liegt bei der Förderung von neuen, bezahlbaren Mietwohnungen, aber auch der Bau und der Erwerb von selbst genutztem Eigentum sowie Modernisierungsmaßnahmen werden aus diesem Programm gefördert.

Das Prinzip ist dabei: Investoren erhalten eine Förderung, wenn sie Wohnungen auf lange Sicht zu bezahlbaren Preisen vermieten. Allerdings wird in NRW bei weitem nicht die gesamte Förderung abgerufen.

Mit einer Milliarde Euro förderte das Land 2020 rund 8.600 Wohneinheiten, 2021 waren es nur noch rund 5.200. „Das ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbund OWL. In Nordrhein-Westfalen leben von rund 18 Millionen Einwohnern etwa zehn Millionen Menschen zur Miete. Ernüchternd: Die Förderung preisgebundenen und damit bezahlbarem Mietwohnraums reicht nicht

einmal, um die aus der Preisbindung fallenden Sozialwohnungen auszugleichen. Dazu müssten jährlich circa 17.000 solche Wohnungen entstehen. „Auch wenn es in der Politik durchaus ein Bewusstsein dafür gibt, dass bezahlbarer Wohnraum nötig ist, wird dieser unterm Strich statt mehr immer knapper“, hebt Ralf Brodda hervor.

Zwar reguliert die Landesregierung den Mietwohnungsmarkt durch eine Mieterschutzverordnung. Doch die gilt nur für eine kleine Zahl an Städten und Gemeinden. Bielefeld beispielsweise fiel 2020 aus dem Geltungsbereich heraus, keine einzige Kommune in Ostwestfalen ist dort aufgeführt. Das bedeutet für Mieter in OWL beispielsweise, dass sie nicht von der auf 15 Prozent abgesenkten Kappungsgrenze profitieren. Die besagt, dass Mieten innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent steigen dürfen. Weiter darf die Miete bei Anmietung maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen, wenn die Mieterschutzverordnung greift. Der Mieterbund OWL hingegen fordert, den Mieterschutz auszubauen.

Was der Mieterbund OWL von der kommenden Regierung fordert

- ☞ Die Kommunen in Ostwestfalen-Lippe müssen (wieder) in die Mieterschutzverordnung aufgenommen werden.
- ☞ Mieterschutzbestimmungen müssen konsequent umgesetzt werden.
- ☞ Förderrichtlinien müssen entbürokratisiert werden; Unnötige Hürden bei der Antragstellung müssen fallen. Kommunen und Bauwillige müssen besser informiert und unterstützt werden.
- ☞ Die auf Bundesebene angestrebte neue Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen muss von der Landesregierung unterstützt werden. Soweit möglich müssen auch auf Landesebene die notwendigen Grundlagen geschaffen werden. Insbesondere müssen gemeinnützige Wohnungsgesellschaften bei der Vergabe von Grundstücken und der Wohnraumförderung besonders berücksichtigt werden.
- ☞ Die Mittel für Wohnraumförderung sind deutlich zu erhöhen und zu Gunsten des Mietwohnbaus umzuverteilen.
- ☞ Die Dauer der Mietpreisbindung für geförderte Wohnungen auch bei Förderung von Modernisierungen muss verlängert werden.
- ☞ Der Abruf von Fördermitteln durch die Kommunen und die Bauwilligen muss attraktiver gemacht werden.
- ☞ Das Land muss Kommunen direkt ansprechen, wenn in ihrem Gebiet besondere Förderungen, wie beispielsweise das Programm Bauland an der Schiene genutzt werden können.
- ☞ Auch im ländlichen Raum muss die Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden, die es ermöglicht, Leben und Arbeiten zu verbinden.





Belvona-Siedlung in Oerlinghausen: Seit 6 Jahren ist nichts passiert. Die Balkone sind abgeschlagen, der Kellereingang zugemauert.

Foto: Manfred Horn

Eigentum verpflichtet

Belvona fordert viel, macht aber wenig. So zumindest in einer Siedlung in Oerlinghausen. Und die LEG braucht viel zu lange, um einen Wasserschaden zu stoppen.

In ihren Wohnungen leben angeblich glückliche Menschen, der Konzern Belvona wirbt mit einer „Zufriedenheitsgarantie“. Mieter sehen das anders. Von außen wird aufgehübscht, die Fassade neu gestrichen. Doch bei der Mängelbeseitigung in den Häusern hat es der 2020 gegründete Konzern nicht immer eilig. Belvona hat den Bestand von Altro Mondo übernommen, die in dem Ruf standen, ihre Häuser verwahrlosen zu lassen. „So viel Stress wie jetzt mit Belvona hatte ich selbst mit Altro Mondo nicht“, sagt Jens Hagemanns*, der seit rund zehn Jahren in einer der Wohnungen in der Sennestraße in Oerlinghausen lebt. Rund 1.700 Euro fordert der Konzern nachträglich von ihm, wofür, weiß er nicht. Seine Miete überweist er per Dauerauftrag. Auch andere Mieter sind von Nachforderungen betroffen. „Wofür Belvona die 1.700 Euro haben will, geht aus den Schreiben nicht detailliert hervor. Wir raten, solche Forderungen nicht einfach zu begleichen und sich Unterstützung zu holen“, sagt der Mieterbund OWL.

Neulich sollte er eine Sattelitenanlage abbauen, die es in seinem Haushalt überhaupt nicht gibt. Der Stapel an Schreiben mit Aufforderungen von Belvona wird immer höher. Nur das wenigste davon ergibt Sinn. Sinnvoll hingegen wäre es, neue Balkone zu bauen. Denn Hagemanns und seinen Mietmietern im Vierparteien-Haus wurden vor

sechs Jahren die Balkone abgeschlagen. Seitdem ist nichts passiert. In einem Zimmer seiner Wohnung ist das Fenster kaputt. Damit die Kälte nicht hereinzieht, hat er sie mit einem Vierkantholz abgeriegelt. „Es ist das reinste Chaos hier“, sagt Jens Hagemanns. *Name geändert

Auch die LEG hat es nicht eilig

Drei Rohre, drei Fragezeichen. Als Dulce Sanchez in ihrem Keller stand, sah sie die offenen, rund zehn Zentimeter dicken Rohre sofort, die von außen durch die Hauswand getrieben wurden. Was dann folgte, war der Horror. Es regnete. Wasser bahnte sich seinen Weg, an den Rohren entlang, denn die waren zwar frisch verlegt, aber nicht verputzt. Als sie das Wasser sah, griff sie zum Telefon und forderte die LEG auf, rasch etwas zu tun. Tatsächlich schaute noch am gleichen Tag jemand in der Gütersloher LEG-Siedlung vorbei, zog aber unverrichteter Dinge wieder ab, man sei nicht zuständig.



Anhand der Zahl der Eimer konnte sie errechnen, dass rund 60 Liter in der Stunde eindringen. Sie nutzt ihren Keller, um Sachen unterzustellen. Einiges konnte sie in der Not bei Nachbarn und in der Waschküche verstauen, anders wurde beschädigt. „Ich habe 55 Stunden am Stück nicht geschlafen, bis auf kurze Pausen war ich die ganze Zeit damit beschäftigt, zu wischen und zu schöpfen“, berichtet die Fremdsprachenkorrespondentin. Irgendwann am zweiten Tag konnte sie nicht mehr. Sie rief Feuerwehr Polizei nahm Kontakt zu Ihrer Beraterin beim Mieterbund OWL auf. Polizei und Mieterbund riefen bei der LEG an. Es dauerte bis zum nächsten Tag, bis die LEG endlich Handwerker schickte, die dann provisorisch abdichteten. „Ich war völlig fertig, mir war schwindelig, meine Beine von den Gummistiefeln wundgescheuert“, berichtet die Mieterin. Sie ist froh, dass Sie Hilfe von Polizei und Mieterbund bekommen hat.

„Eine Ankündigung und Verabredung hätte geholfen, die Mieterin hätte die Handwerker dann in ihren Keller gelassen. So wie es gelaufen ist, geht es aber nicht. Es kann nicht einfach in einen gemieteten Keller gebohrt werden. Wenn das Mitglied sich trotz ordnungsgemäßer Ankündigung oder Terminabsprachen geweigert hätte die Bohrung zu dulden, hätte das gerichtlich durchgesetzt werden müssen. Hier war aber kein Raum für Eigenmacht. Zumal durch das Vorgehen der Wasserschaden entstand, die Mieterin in eine Zwangslage geriet und Eigentum beschädigt wurde“, erläutert Silke Wendker, Rechtsberaterin des Mieterbundes OWL, die die Mieterin in dieser Sache berät und unterstützt. Auf Schreiben des Mieterbunds, erstmals bereits unmittelbar nach dem Anbringen der Rohre, hat die LEG bis heute nicht geantwortet.

Aus den Löchern um die Rohre herum drang das Wasser ein.

Foto: privat

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

Bielefeld: Die Mieten steigen

Zwischen 5 und 9 Prozent sind die Bestandsmieten in Bielefeld im Vergleich zu 2018 gestiegen. Der zum 1. März 2022 veröffentlichte Mietspiegel stellt die kräftigsten Mieterhöhungen bei den zwischen den 1950 und 1977 erbauten Wohnungen fest. Im mittleren Bereich lag das Preisniveau 2018 bei Wohnungen aus der Baualtersklasse 1950 bis 1960 bei 5,69 Euro, nun liegt es bei 6,06 Euro. Der Mietspiegel kennt drei Grundwerte: den unteren, den mittleren (Median) und den oberen Wert. Über alle Klassen hinweg sind die unteren und oberen Werte besonders gestiegen. Die Grundlage für den Mietspiegel stellt eine wissenschaftlich fundierte Umfrage dar. Im vergangenen Herbst hatte die Stadt Bielefeld rund 7.000 zufällig ausgewählte Vermieter befragt. Der neue Mietspiegel ersetzt den von 2020, der damals auf Grundlage der Erhebungen von 2018 fortgeschrieben wurde.

An der Erstellung hat der Mieterbund OWL mitgewirkt.

Die Preissteigerungen gestalten sich durchaus unterschiedlich. Bei neuen, ab 2011 gebauten Wohnungen, sind die Preise im Vergleich zu 2018 zwar auch gestiegen, im Vergleich zum Mietspiegel 2020 aber sogar leicht gesunken. „Das zeigt, wie wichtig es ist, den Mietspiegel wissenschaftlich mit abgefragten Daten zu erheben“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbunds OWL. Die gestiegenen Mietpreise in Bielefeld liegen in etwa auf dem Niveau der Steigerungen in anderen Städten und Gemeinden in OWL, allerdings ist das Preisniveau im Oberzentrum höher. „Dass die Preise spürbar steigen, zeigt, dass nach wie vor zu wenig bezahlbarer Mietwohnraum zur Verfügung steht. Das treibt die Mieten“, sagt Ralf Brodda.
Der Mietspiegel online:
www.bielefeld.de

Neue Mitarbeiterin in Ahlen



Seit Oktober 2021 arbeitet Martina Vöge in der Ahlener Geschäftsstelle des Mieterbunds OWL. Als Verwaltungsmitarbeiterin unterstützt sie die Beraterin Cornelia Windisch-Bülter, empfängt Mitglieder, führt die Akten, schreibt Korrespondenz. Das, was in einem gut geführten Büro eben anfällt. Die 41-Jährige ist gelernte Rechtsanwaltsfachangestellte und arbeitete zuvor bei Rechtsanwälten, zuletzt in Beckum. Dort wohnt sie auch. Und – außer,

wenn es stürmt und schneit – fährt sie 15 Kilometer zur Arbeit mit dem Rad. Sie ist begeisterte Radfahrerin, nach Feierabend dreht sie mehrmals in der Woche in einer Fahrradgruppe ihre Runden, gerne schon mal bis 60 Kilometer.

Beim Mieterbund fühlt sie sich wohl. „Frau Windisch-Bülter und ich, wir sind ein Super-Team“, sagt sie. Den Mieterbund kannte sie schon zuvor. „Freunde sind Mitglieder, denen hat der Mieterbund schon mal geholfen“, ergänzt sie.