

Neue Landesregierung NRW Keine Impulse für bezahlbares Wohnen

Foto: studio v-zwoelf / adobestock.com



Stadt Bielefeld
Hausräumung wegen Ratten
Kreis Gütersloh
Mietspiegel mit 6% Steigerung
fortgeschrieben

Keine guten Ideen

Liebe Mitglieder,

neue Besen kehren gut, heißt es. Doch die neue Landesregierung versäumt es gerade, den neuen Besen auch mit Schwung zu betätigen. In NRW fehlen gerade in den Städten Wohnungen, die Mieten gehen in die Höhe. Da sind sowohl der Bund, das Land und die Kommunen gefragt. Schwarz-Grün belässt es aber dabei, was die alte Landesregierung schon praktizierte: Wir setzen ein paar Anreize, aber im Prinzip wird der Markt es schon richten. Das hat bisher nicht geklappt und wird auch in Zukunft nicht klappen. Mit schöner Regelmäßigkeit fliegen Mietwohnungen aus der Preisbindung, ohne dass eine entsprechende Zahl neuer hinzukommt, weil die Investoren die Modelle offenbar nicht attraktiv genug finden. Statt größer wird das Angebot an bezahlbaren Wohnungen immer kleiner.



NRW hatte mit der LEG mal eine eigene, große Wohnungsbaugesellschaft, von der damaligen schwarz-gelben Landesregierung an einen von Goldman Sachs aufgelegten Fond verkauft und seit 2011 börsennotiert. Schon damals war klar: Wer Mietwohnungen der Börse überlässt, handelt gegen die Mieter. Fette Dividenden sind mit gutem und bezahlbarem Wohnen nicht vereinbar. An einer neuen landesweiten Wohnungsbaugesellschaft hat die neue Landesregierung kein Interesse.

Eine Politik, die die Probleme des fehlenden bezahlbaren Wohnraums einfach weiter ignoriert, wird letztlich von Mietern ausgebadet, die immer mehr zahlen müssen. Und sie lässt die Kommunen im Regen stehen. Wir fordern von der neuen Landesregierung rasch Initiativen, die über den Koalitionsvertrag hinausgehen.

Ihre
Veronika Rosenbohm

Zu wolkig, zu zaghaft

Der Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung bietet kaum Ansätze, wie mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen und die Belastungen der Mieter verringert werden können.

Ein „Recht auf Wohnen“ will die neue Landesregierung in NRW in die Landesverfassung aufnehmen. Ein Grundbedürfnis der Menschen hätte damit Verfassungsrang. Bis 2030 wollen CDU und Grüne die Wohnungslosigkeit in NRW beseitigen.

Wenn es jedoch um konkrete Verbesserungen geht, wird der Koalitionsvertrag dünn. Die Mieterschutzverordnung will die neue Regierung überarbeiten. Die Mietpreisbremse ist ein wesentlicher Teil dieser Verordnung. Sie begrenzt die Mieten bei Neuvermietungen und gilt bislang noch in 18 Kommunen in NRW, davon keine einzige in Ostwestfalen. Bielefeld und Paderborn etwa sind vor zwei Jahren von der Liste genommen worden. „Schon bei der letzten wissenschaftlichen Untersuchung, die als Grundlage dafür diente, in welchen Kommunen die Mietpreisbremse gilt, sind Fehler gemacht worden. Die Mietpreisbremse müsste in viel mehr Städten und Gemeinden gelten“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbund OWL.

Lediglich die von der Koalition angekündigte Ausweitung der Sperrfrist bei Umwandlungen in Eigentumswohnungen auf acht Jahre ist ein Schritt in die richtige Richtung. Gesetzlich gelten auf Bundesebene drei Jahre, in NRW durch eine entsprechende Verordnung in vielen Kommunen aktuell fünf Jahre, allerdings ebenfalls keine in OWL.

Wenig Neues auch beim Thema Wohnraum. Zwar sollen zusätzliche Siedlungsflächen zur Verfügung gestellt und bürokratische Hemmnisse zur Ausweisung von Neubaugebieten abgebaut werden. Doch wenn es um bezahlbaren Wohnraum geht, zeigt sich die neue Landesregierung ähnlich zurückhaltend wie die alte: Gerade mal 45.000 neue Sozialwohnungen – Neubauten mit gebundener Miete – soll es bis 2027 geben. Experten schätzen den Bedarf auf das Zwei- bis Dreifache. Bundesmittel stehen zur Verfügung, werden aber zu wenig abgerufen. Offenbar ist das Modell für Investoren nicht sonderlich attraktiv. „Es fehlt an einem Konzept, welche Akteure dauerhaft günstigen Wohnraum schaffen und erhalten sollen“, kritisiert Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW.

Die Chance, mit einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in NRW voranzubringen, nimmt die Koalition nicht wahr. Die angekündigte Unterstützung von kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften ist zwar positiv. Jedoch bleibt wolkig, wie dies geschehen soll. Das Problem solcher Gesellschaften liegt bei oftmals fehlendem Eigenkapital in der Gründungsphase. Starthilfe durch das Land ist gefragt, damit solche Angebote für breite Bevölkerungsschichten finanziell in Frage kommen.

Der Mieterbund OWL sucht Verstärkung

Für unsere Geschäftsstelle in **Gütersloh** suchen wir **eine/n Rechtsberater (m/w/d) in Vollzeit**

Für unsere Geschäftsstelle in **Bad Oeynhausen** suchen wir als Ersatz für Frau Pfeiffer **eine/n ReNo- Fachangestellte/n (m/w/d)** oder Personen mit ähnlicher Ausbildung in Teilzeit mit einem Tätigkeitsumfang von 19 Stunden pro Woche

Außerdem suchen wir weiter **Mitarbeiter/innen auf geringfügiger Beschäftigungsbasis** für die Begleitung unserer Mitglieder bei Wohnungsübergaben.

Bei Interesse melden Sie sich bitte beim Geschäftsführer Ralf Brodda in unserer Hauptgeschäftsstelle in Bielefeld telefonisch, schriftlich oder gerne auch per E-Mail.

Neue Mitarbeiter
gesucht!



Foto: Manfred Horn

Die Ratten waren schon weg

Mitte Mai ließ die Stadt Bielefeld ein Mehrfamilienhaus räumen, vor allem weil es zuvor massiven Rattenbefall gab. Das Vorgehen wirft Fragen auf.

Den Zeitpunkt der Räumung hat Sebastian Spalthoff gar nicht mehr erlebt. Er hat schon einige Tage zuvor seine Sachen gepackt. Durch eigene Initiative hatte er da bereits kurzfristig einen neuen Mietvertrag in der Tasche und konnte umziehen. Die Stadt wäre ihm nicht behilflich gewesen und hätte ihn auf eine Obdachlosenunterkunft verwiesen. Das war im Mai. Die Stadt hatte kurzfristig die weitere Nutzung als Wohnhaus untersagt, zwischen Ankündigung und Räumungstermin lag gerade mal ein Monat.

Unstrittig ist: In den Monaten zuvor gab es einen massiven Rattenbefall in dem Haus mit acht Wohnungen. Der Vermieter, der nur ein paar Straßen weiter wohnt, wurde von der Stadt bereits im vergangenen Jahr aufgefordert, gegen die Plage vorzugehen. Der tat jedoch nichts. Schließlich rief das Ordnungsamt eine Kammerjägerin, die Giftköder auslegte. Parallel hatte Sebastian Spalthoff, einer der Mieter, seine Wohnung unter anderem mit Stahlwolle bereits so weit gesichert, dass keine Nager mehr in seine Wohnung kommen konnten. „Mitte Mai war die Lage so, dass das Haus frei von Ratten war“, berichtet er, „es gab also gar keinen Grund mehr, das Haus räumen zu lassen“. Er vermutet dahinter Kalkül: Ein von Mietern mit unbefristeten Verträgen freigezogenes Haus lässt sich zu einem höheren Preis verkaufen. Dass der bis-

herige Eigentümer dies tut, damit rechnen er. „Der Vermieter hatte schon zuvor angedeutet, dass er das Haus loswerden wolle“, sagt Sebastian Spalthoff.

In den Wochen im Frühjahr, als die Situation sich im Haus zuspitzte, habe er zunächst alleine dagestanden. Die Stadt habe durch ein Schreiben „An alle Mieterinnen und Mieter“ informiert, dass geräumt werden solle. Die Zettel hätten dann irgendwo auf dem Hausflur gelegen. Dann wären, ohne Ankündigung, Vertreter der Stadt und die Polizei aufgetaucht, hätten Personalausweise sehen wollen. Was sie genau wollten und wie die Rechtslage aussehe, darüber sei er nicht aufgeklärt worden. Stefan Spalthoff wendete sich daraufhin an den Mieterbund. „Das waren die einzigen, die sich sofort bemüht und mir tatsächlich geholfen haben“, sagt er.

Stefan Spalthoff sieht sich als Opfer. Für die Rattenplage kann er nichts, für die unhygienischen Zustände ist der Vermieter verantwortlich. Die Schließenanlage der Haustür war defekt und wurde wiederholt aufgebrochen. So hatten sich über Monate Menschen auf dem Dachboden eingerichtet. Sie hatten den Raum einfach besetzt und hinterließen Müll, der wohl maßgeblich für das Rattenproblem war. Dem Vermieter war die Situation bekannt, er unternahm jedoch nichts. Als sich Nachbarn umliegender Häuser über Lärm und

Dreck beschwerten, wurde das Ordnungsamt aufmerksam. „Ordnungsamt und Vermieter hätten das so regeln können, dass die Mieter nicht hätten ausziehen müssen oder zumindest die Wohnungen nur vorübergehend hätten verlassen müssen“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. Und als Entscheidung über eine Räumung feststand, hätte das Amt früher informieren und passenden Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen müssen. „Ein Monat zwischen Ankündigung und Räumung: Wer soll so schnell eine neue Wohnung finden“, fragt er, „die Stadt hätte selbst Ersatzwohnraum anbieten müssen. Eine Obdachlosenunterkunft ist damit sicherlich nicht gemeint“.

Stefan Spalthoff wohnt nun in einer Wohngemeinschaft. Das habe er eigentlich nicht mehr gewollt, es sei aber okay. Was aus den anderen Mietern geworden ist, weiß er im Detail nicht. Er hofft, dass sie alle irgendwo untergekommen sind. Den Schlüssel für die alte Wohnung hat er noch und auch den unbefristeten Mietvertrag. Ein paar seiner Sachen stehen auch noch in der alten Wohnung. Er fragt sich, wer hinter dem rigorosen Vorgehen steckt. Ratten seien nun ja keine mehr da und grundsätzlich funktioniere alles im Haus, Heizung, Wasser und Strom. Fest steht auf jeden Fall, dass die Mieter schlecht behandelt wurden und die Opfer der Räumung sind.

Der Spiegel fehlt

**Um fast 6 Prozent ist der Mietspiegel in Gütersloh gestiegen.
Der Mieterbund OWL hat nicht zugestimmt.**

In Gütersloh gilt seit 1. Juli ein neuer Mietspiegel. Durch die Bank, also über Baujahr und Wohnungsgröße hinweg, sind die Werte in der Tabelle um 5,9 Prozent erhöht worden. Für den qualifizierten Mietspiegel wurden 2020 Miethöhen bei Vermietern abgefragt und nach wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Nun, zwei Jahre später, stand die Fortschreibung an. Dafür hätte die Stadt mehrere Methoden wählen können: Sie hätte Stichproben bei Vermietern machen oder den 2020er Mietspiegel einfach weiterführen können. Sie entschied sich mit der Index-Fortschreibung für die Variante, bei der gestiegene Lebenshaltungskosten auf die Bestandsmieten übertragen werden. „Das Argument der Stadt, für Stichproben hätte die Zeit gefehlt, zieht nicht. Dann hätte sie eben früher anfangen müssen“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbund OWL.

Der Mieterbund, in der Vergangenheit immer an der Erstellung des Mietspie-

gels in Gütersloh beteiligt, wurde zuvor lediglich informiert, dass die Stadt per Index fortschreiben wird. „Wir hatten keine Mitsprache, sondern hätten nur noch zustimmen sollen. Das ist für uns kein verantwortungsvoller Weg“, berichtet Ralf Brodda.

In Zeiten kräftiger Inflation den Mietspiegel so zu erhöhen, ist wie eine Einladung an Vermieter, ihre Mieten entsprechend hochzuziehen. Das geschieht ohne Not. Kaltmieten haben unmittelbar erst mal nichts mit gestiegenen Lebenshaltungskosten zu tun. „Eine Stichprobe zu machen, wäre die beste Wahl gewesen. Dabei wäre wahrscheinlich herausgekommen, dass die Mieten aktuell gar nicht um knapp 6 Prozent gestiegen sind. So aber hat die Ratsmehrheit in der Stadt Gütersloh beschlossen.“

**Den neuen Mietspiegel
finden Sie unter
www.guetersloh.de**



Ohne Druck

Über ein Vierteljahrhundert arbeitete Bettina Pfeiffer für den Mieterbund in Bad Oeynhausen. Nun ist Schluss. Nun hat sie mehr Zeit für Familie und Reisen.

In dem Jahr, als Bettina Pfeiffer beim Mieterbund begann, sang Whitney Houston „I will always love you“ – lange ist es her. 1993 war die Welt noch eine andere.

Doch schon da lebte die heute 63-Jährige in Bad Oeynhausen. Damals war sie Mutter dreier junger Töchter und auf der Suche nach einem Job. Das Arbeitsamt vermittelte die gelernte Bürokauffrau an den Mieterbund OWL. Sie bewarb sich und war kurze Zeit später Teil des Teams. Die Wege zur Arbeit waren kurz, die Arbeit in der Verwaltung und im Service machte ihr von Beginn an

Freude. Anfang der 1990er lebte sie noch in einer Mietwohnung, Regen sickerte durch ein Fenster. „Der Vermieter sagte, wir sollten einen Lappen auf die Fensterbank legen. Vom Mieterbund wusste ich da noch nichts und auch nicht von den Möglichkeiten eines Mieters, sich zu wehren“.

Das Team des Mieterbunds in Bad Oeynhausen berät in einer schönen alten Villa. Ein schöner Ort, um zu telefonieren, Termine für die Beraterin zu vereinbaren oder Briefe zu schreiben. Am 30. Juni 2022 war Schluss. „Wir verlieren eine wertvolle Mitarbeiterin. Wir wünschen ihr alles Gute“, sagt Joachim Knollmann, ehemaliger Geschäftsführer und nun Vorstand des Mieterbundes, Der Frau Pfeiffer damals ins Team geholt hat.

Die Zeit wird sie auf ihre Weise nutzen. „Ich bin ein Familienmensch“, sagt sie. Ihre drei Töchter wohnen in der Nähe, vor kurzem ist ihr siebtes Enkelkind zur Welt gekommen. Ansonsten hält sie ihr Haus in Schuss, sie handwerkert gerne. Und sie blickt in die Ferne. Nach Afrika möchte sie gerne reisen, die Victoriafälle will sie sehen, Löwen und Natur erleben.



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