

Soziale Wohnungspolitik Ein Beispiel aus Graz



Foto: stock.adobe.com / eccolo

Interview
Vorstandsmitglied
Thomas Möller

Ab 1. Juni 2024 gültig
Mietspiegel für Lage

Lebendige und soziale Wohnungspolitik

Graz in der Steiermark ist ähnlich groß wie Bielefeld. Die Stadtregierung setzt auf eine mieterfreundliche Politik.

Liebe Mitglieder,

in Bielefeld ist es die Baulandstrategie, die nach Startschwierigkeiten nun tatsächlich greift. Planverfahren für neue Bauflächen, die größer als 10.000 Quadratmeter sind, werden seit 2019 nur noch eingeleitet, wenn mindestens die Hälfte der Fläche durch die Stadt Bielefeld erworben werden kann. Der Vorteil: Die Stadt kann so Kriterien für Investoren aufstellen, die bauen wollen, etwa dass ein erheblicher Teil der Geschossfläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau genutzt wird.

In Graz (siehe Artikel auf dieser Seite) geht die Stadt einen anderen Weg und investiert in erheblichem Umfang, indem sie selbst baut. Grundstücke und Wohngebäude in kommunaler Hand sind hingegen in Ostwestfalen-Lippe sehr überschaubar. In Nordrhein-Westfalen sind die Bestände des Landes längst verkauft, die LEG seit 2006 nicht mehr in Landeshand.



Sicherlich gibt es verschiedene Wege zum Ziel. Das da lautet: Alle müssen ein bezahlbares und angenehmes Dach über dem Kopf haben. Da haben Land und Kommunen in den vergangenen Jahrzehnten viele Fehler gemacht. Die Schulden des Bundeslands und der meisten Kommunen in NRW sind gewaltig. Das Veräußern des Tafelsilbers hat nur kurzfristige Entlastung gebracht, die Zeche zahlen längst die Mieterinnen und Mieter. Das Umsteuern fällt nun schwer, die Kassen der Kommunen sind weiterhin ziemlich leer. Bezahlbares Wohnen, soziales Wohnen inklusive Barrierefreiheit und Quartiersentwicklung, das gehört nach ganz oben auf die politische Agenda. Da sind weitere gute Ideen gefragt. Deswegen lohnt auch der Blick in andere Kommunen und in andere Länder in Europa.

Ihre
Regina Kopp-Herr

„Wohnen ist ein grundlegendes Bedürfnis von Menschen. Es ist ein Menschenrecht“. Sätze, die Politiker angesichts eines immer knapperen und teureren Wohnungsmarktes inzwischen öfter mal aussprechen. Ernest Kaltenegger kann man das abnehmen: Der meint das genau so. Er war von 1998 bis 2005 Wohnbaustadtrat in Graz. Und er war maßgeblich daran beteiligt, dass sich Graz zu einer Stadt entwickelte, in der Mieterinnen und Mieter ernst genommen werden. „Bereits 1996 haben wir beantragt, eine Belastungsgrenze beim Wohnen einzuführen, da es damals schon Gemeindemieterinnen und -mieter gab, die mehr als die Hälfte ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben mussten.“, erinnert er sich. Damals saß er im Gemeinderat, die Fraktion war klein. Heute stellt seine Partei in Graz, einer Stadt von ähnlicher Größe wie Bielefeld, den Oberbürgermeister – unter anderem dadurch, dass sie konsequent das bezahlbare Wohnen zu einem zentralen Thema gemacht hat.

Der Antrag wurde damals von der Ratsmehrheit abgelehnt. Die Partei sammelte darauf hin mehr als 20.000 Unterschriften von Grazern. „Die Folge war ein einstimmiger Gemeinderatsbeschluss, dass bei allen Wohnungen, die von der Stadt vergeben werden, diese Obergrenze von einem Einkommensdrittel für Miete und Betriebskosten gilt.“, sagt Ernest Kaltenegger. Sollte diese Grenze überschritten werden, übernimmt die Stadt bis heute die Differenz, in mehrköpfigen Haushalten mit nur einem kleinen Einkommen greift die Mietzinszahlung noch früher. Wobei für ihn ein Drittel die „absolute Obergrenze“ ist, bekanntlich kommen auf Mieter weitere Kosten zu.

Ein weiteres Beispiel für eine sensible Wohnungspolitik: Die Stadt hat einen Kautionsfonds aufgebaut. Vermieter verlangen fast immer eine Kautions-, wenn ein Mietvertrag abgeschlossen wird. Wer die nicht aufbringen kann, steht in Graz nicht dumm da, sondern wendet sich an die Kommune, die einspringt. Eigentlich, findet Kaltenegger, sollten solche Regelungen gar nicht nötig sein, weil Mietwohnungen so günstig sein sollten, dass Mieterinnen und Mieter keine Unterstützung brauchen. Kaltenegger erwähnt das Beispiel der Stadt Wien, die in den 1920er bis in die 1930er-Jahre über 60.000 Wohnungen errichten ließ – ein Bestand, der nach dem Krieg noch ausgebaut wurde und von dem heute rund eine halbe Million Mieterinnen und Mieter in Wien profitieren.

Graz ist viel kleiner als Wien, wächst aber um jährlich mehr als 1 Prozent. Zum Profil der Stadt gehört, auf Gemeindewohnungen zu setzen. Seit 2021 sind in Graz über 300 solcher Gemeindewohnungen entstanden, weitere in Planung. Der Bestand beläuft sich auf über 5.000. Inzwischen sind sie saniert, nachdem sie noch in den 1990er Jahren eher stiefmütterlich behandelt wurden.

In Graz gibt es Übertragungswohnbau. Entstanden in der Not der Nachkriegsjahre, hat die Stadt ein Einweisungsrecht bei Genossenschaftswohnungen. Kaltenegger hält es aber für das Beste, wenn die Kommunen unmittelbar entscheiden und nicht Umwege gehen über Beteiligungen an Genossenschaften und weiteren Rechtsformen – von Verabredungen mit Akteuren auf dem freien Markt mal ganz zu schweigen.

„Die heftige Inflation der vergangenen zwei Jahre bedeutete für viele Mieterinnen und Mieter Steigerungen der Miete von über 10 Prozent. Bei den Gemeindewohnungen hat der Rat der Stadt allerdings einen Deckel beschlossen, maximal 2 Prozent im Jahr kann es mit der Miete raufgehen“, benennt der ehemalige Wohnbaustadtrat ein Beispiel für die Vorteile, wenn die Stadt Eigentümer der Wohnungen ist.

Ernest Kaltenegger, ehemaliger Wohnbaustadtrat, erläutert vor zahlreichen Interessierten die Grazer Wohnungspolitik bei einer Veranstaltung im Bielefelder Falkendom.



»Beteiligen und gestalten«

Seit November 2023 ist Thomas Möller neu im Vorstand des Mieterbund OWL. Zuvor war er 35 Jahre bei der Wohnbaugenossenschaft Freie Scholle. Ein Interview.



Foto: Manfred Horn

35 Jahre war die Freie Scholle die berufliche Heimat von Thomas Möller. Anders als heute, waren Ende der 1980er Lehrer für Geschichte nicht gefragt. Also ging der heute 65-Jährige nach dem Studium an der Uni Bielefeld nicht in eine Schule, um zu unterrichten, sondern in eine Wohnbaugenossenschaft, um zu gestalten und Beteiligung zu organisieren. Seit knapp eineinhalb Jahren ist er in Rente, seit November 2023 ehrenamtlich im Vorstand des Mieterbund OWL engagiert.

Vereinfacht ausgedrückt, geht es bei der Freien Scholle darum, Menschen ein gutes Zuhause zu ermöglichen, beim Mieterbund darum, Mieter vor unangenehmen Vermietern zu schützen. Ein Widerspruch?

Thomas Möller: Keineswegs. Die Freie Scholle bietet ihren über 8.000 Mitgliedern in Bielefeld 5.200 gute, bezahlbare Wohnungen mit vorbildlichen sozialen Dienstleistungen. Nur die Mitglieder sind die gemeinschaftlichen Eigentümer der Genossenschaft und sollen mitbestimmen können. Der Mieterbund hingegen ist ein Zusammenschluss von Mietern, die sich schützen wollen. Da geht es um Vermieter, die Rendite wollen und möglichst wenig für die Mieter machen wollen. Das sind meistens Konzerne, die an den Börsen notiert sind und Dividenden versprechen. Das ist meilenweit von einem Genossenschaftsmodell entfernt. Verkürzt geantwortet: Der beste Mieterschutz ist die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft.

In einer Genossenschaft kommt es zwar auch zu Konflikten, aber in der Freien Scholle können sie regelmäßig gelöst werden. Wer hingegen

bei einem Konzern wohnt, darf froh sein, wenn er oder sie überhaupt jemanden an der Hotline erreicht – entsprechend muss er sich wehren können. Das geht am besten über einen organisierten Verbund von Mitgliedern, eben dem Mieterbund.

Beim Mieterbund will ich auch meine wohnungswirtschaftlichen Erfahrungen einbringen. Ich bin für den Mieterbund OWL am Runden Tisch zur Konversion beteiligt. Da geht es unter anderem um die Umnutzung von zwei ehemaligen Kasernen. Unser Interesse: Es soll guter und bezahlbarer Wohnraum entstehen. Bei der Rochdale-Kaserne sehen die aktuellen Planungen den Bau von knapp 650 Wohnungen vor. Für den Mieterbund OWL werde ich am Runden Tisch darauf achten, dass die Baulandstrategie der Stadt Bielefeld eingehalten wird und solche Bauprojekte verwirklicht werden, die langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern.

Bei der Freien Scholle waren Sie als Prokurist auch dafür zuständig, die Beteiligung der Mitglieder sicherzustellen.

Ja, und für unsere Ideen und Ansätze sind wir bundesweit anfangs gerne mal belächelt worden. Aber die jüngere Geschichte hat uns Recht gegeben. Der Wechsel wurde irgendwann in den 1990ern sehr greifbar: Da haben wir die Hauswarte abgeschafft und die Haussprecher eingeführt. Also kein »Wärter« mehr, der kontrolliert, sondern ein von den Mietern gewählter Haussprecher. Ihm gegenüber haben wir in der Verwaltung einen Ansprechpartner installiert, der Anregungen und Probleme aufnimmt und sie weitergibt. Das funktioniert. Auch wenn es um Neugestaltungen, etwa von Innenhöfen, geht,

werden die Nutzer mit ihren Ideen einbezogen. Beteiligung der Nutzer ist ein Schlüssel für gutes Wohnen. Diese zu organisieren und zu ermöglichen, macht zwar mehr Arbeit als eine jährliche Versammlung, wo alle die Hand heben. Wir haben aber schnell festgestellt, dass Beteiligung nicht nur die Wohnzufriedenheit steigert, sondern sich auch rechnet, weil wir durch die Dialoge mit den Mitgliedern anschließend zielgenauer handeln.

Die Freie Scholle hat auch Angebote rund ums Wohnen etabliert.

Die Freie Scholle ist nicht nur für ihre Nutzer da, sie wirkt ins ganze Quartier. Auch da ist es bereits vier Jahrzehnte her, als eine Nutzerin den Vorstand fragte, was sie tun könne, um in den Urlaub fahren zu können und in dieser Zeit ihre pflegebedürftige Mutter gut versorgt zu sehen. Da entstand die Idee einer Wohn- und Altenberatung, und zwar als aufsuchende Sozialarbeit, wo die Freie Scholle aktiv zu den Nutzern gegangen ist, Bedarfe erhoben hat und nach Lösungen gesucht hat. Die zeigten sich durch kleine Dienstleistungen, die die Genossenschaft selber durchführt, aber auch durch Kooperationen mit sozialen Trägern. Beim Bauen hat die Freie Scholle beispielsweise schon früh auf Barrierefreiheit geachtet.

Lässt sich das verallgemeinern?

Auf jeden Fall. Zum guten Wohnen gehört, dass die Wohnung gut in Schuss und bezahlbar sein muss, weiter ein soziales, nachbarschaftliches Umfeld und im Falle einer Genossenschaft Beteiligungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die Nutzer.

Erstmals Mietspiegel für Lage

Ab 1. Juni gilt ein qualifizierter Mietspiegel, an dessen Erstellung der Mieterbund OWL beteiligt war.

Erstmals gilt ein Mietspiegel für Lage im Kreis Lippe. Die Stadt mit rund 35.000 Einwohnern bietet damit allen Mietern und Vermietern mit einer ortsüblichen Vergleichsmiete eine anerkannte Orientierung für die Mieten im Bestand. Für den Mietspiegel haben die Stadt, Haus & Grund Lage auf der Vermieterseite und der Mieterbund OWL auf der Mieterseite zusammengearbeitet. Da es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, wurden zuvor von einem beauftragten Institut repräsentative Stichproben gezogen und wissenschaftlich ausgewertet. Diese Art von Mietspiegel wird in zwei Jahren fortgeschrieben, die Entwicklung der Preise also geschätzt. In vier

Jahren folgt dann eine neue Erhebung samt Stichproben. Der neue Mietspiegel für Lage ist ab 1. Juni 2024 gültig. Er ist, wie viele andere lokale Mietspiegel auch, in Baualtersklassen und Wohnungsgrößen unterteilt. Miethöhen werden grundsätzlich Jahren zugeordnet, in denen die Häuser erbaut wurden. Für weitere Faktoren, wie etwa Ausstattung, energetische Gebäudequalität oder Wohnlage gelten Zu- und Abschläge. Für Lage befinden sich die Mieten in der Baualtersklasse 1961 bis 1977 bei einer Wohnungsgröße von 60 bis 80 Quadratmetern im Mittel bei 5,75 Euro. Ein Vergleich zu den Jahren davor fehlt, da dies der erste Mietspiegel für Lage ist.

Nettokaltmiete pro Monat in €/m² in Lage

Wohnungsgröße		20 bis unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 m ² und mehr
Baujahr / Baualtersklasse		1	2	3	4
vor 1949	A	6,41	6,30	6,08	5,76
		5,11 – 7,96	5,02 – 7,82	4,84 – 7,54	4,59 – 7,15
1949 – 1960	B	6,43	6,31	6,09	5,77
		5,42 – 7,33	5,33 – 7,20	5,14 – 6,94	4,87 – 6,58
1961 – 1977	C	6,07	5,97	5,75	5,46
		5,06 – 7,13	4,97 – 7,00	4,79 – 6,75	4,55 – 6,40
1978 – 1994	D	5,74	5,64	5,44	5,16
		4,35 – 6,89	4,27 – 6,77	4,12 – 6,53	3,90 – 6,19
1995 – 2002	E	6,23	6,12	5,90	5,60
		5,01 – 7,35	4,92 – 7,22	4,74 – 6,96	4,50 – 6,60
2003 – 2010	F	6,30	6,19	5,97	5,66
		5,31 – 7,37	5,21 – 7,24	5,03 – 6,98	4,77 – 6,62
201 – 8/2023	G	8,94	8,78	8,47	8,03
		7,32 – 10,66	7,19 – 10,47	6,93 – 10,09	6,58 – 9,57

Beziehungen nach Sennestadt vertiefen

Der Mieterbund OWL war zur Verleihung des Sennestadtpreises eingeladen, eines Preises, den die Bezirksvertretung des Bielefelder Stadtteils an Personen und Vereine vergibt, die sich für die Gemeinschaft einsetzen.

Bezirksbürgermeister Lars Nockemann lenkte beim Empfang den Blick auf die Entwicklung des Stadtbezirks, zu der auch neue Quartiere wie auf dem ehemaligen Schillingsgelände und die Schaffung von weiterem Wohnraum für Senioren samt Angeboten im Quartier gehören. Zwischen 100 und 125 zusätzliche Wohneinheiten könnten in absehbarer Zeit in drei neuen Planungsgebieten entstehen, betont der Bezirksbürgermeister.

Sarah Bohnke, die Geschäftsführerin und Regina Kopp-Herr, die Vorstandsvorsitzende des Mieterbund OWL, führten zahlreiche gute Gespräche.

Der Mieterbund OWL ist in Sennestadt präsent, unter anderem, wenn es um Unterstützung für Mieter etwa in der LEG-Siedlung geht.

Er will den Austausch mit dem Bezirkssamt fortsetzen und sich in Projekten einbringen. Dazu gehört der Arbeitskreis Wohnen in Sennestadt.

Besonders gefallen hat Sarah Bohnke übrigens das Imbiss-Catering der Schüler der Theodor-Heuss-Realschule, die dies sehr professionell durchführten.

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
paderborn@mieterbund-owl.de

Königstr. 38 · 33330 Gütersloh
Tel. 05241 · 14096
guetersloh@mieterbund-owl.de

Brüderstr. 25 · 59555 Lippstadt
Tel. 02941 · 5633
lippstadt@mieterbund-owl.de

Marktplatz 3 · 32756 Detmold
Tel. 05231 · 39699
detmold@mieterbund-owl.de

Bahnhofstr. 6 · 32545 Bad Oeynhausen
Tel. 05271 · 27088
badoeynhausen@mieterbund-owl.de

Lange Str. 36-38 · 32105 Bad Salzuflen
Tel. 05222 · 16579
badsalzuflen@mieterbund-owl.de

Klinkstr. 18B · 32257 Bünde
Tel. 05223 · 188261
buende@mieterbund-owl.de

Oststraße 12 · 59227 Ahlen
Tel. 02382 · 760099-7
ahlen@mieterbund-owl.de

Kreis Höxter und Holzminden
Corbiestraße 11 · 37671 Höxter
Tel. 05271 · 9669900
hoexter@mieterbund-owl.de

Impressum

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe
und Umgebung e.V.

Redaktion: Manfred Horn, Sarah Bohnke
Gestaltung: Vera Schmidt | www.schmidt-vera.de

Erscheinungsweise: Zweimonatlich

Verantwortlich: Regina Kopp-Herr,
Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz

Auflage: 19.000