

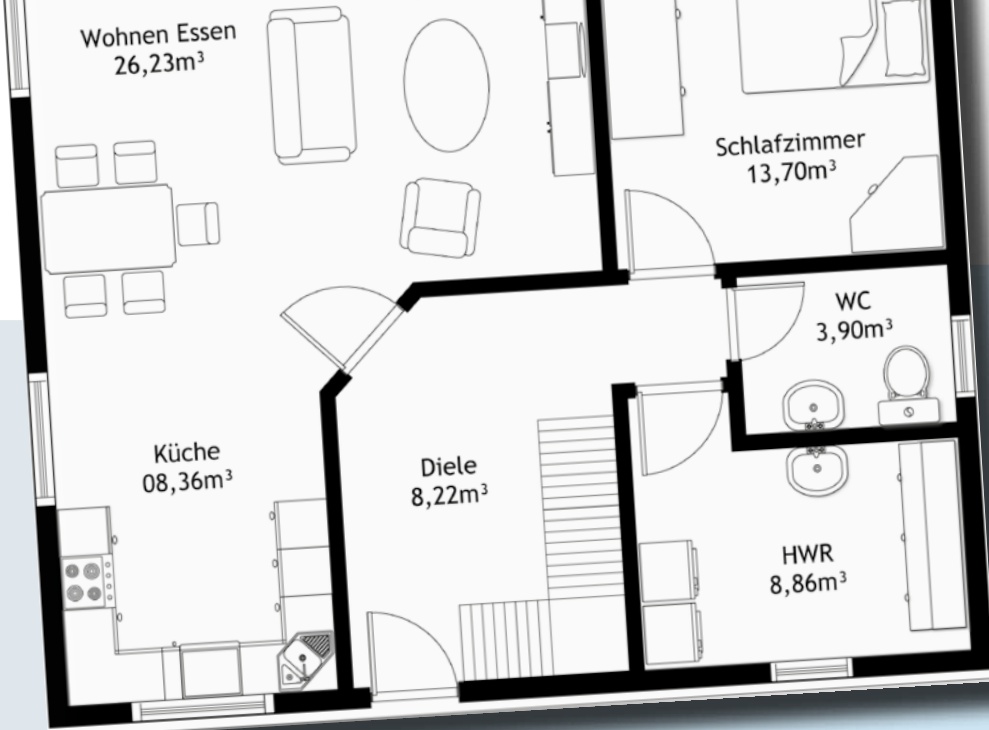
Keine Entspannung Aktionstag Mietenstop



Mieterbund OWL: Sarah Bohnke (Geschäftsführerin) mit Hans-Georg Pütz (stellvertretender Vorstandsvorsitzender) und Regina Kopp-Herr (Vorstandsvorsitzende).

Diakonie Gütersloh Wohnungslosenhilfe

Gültig ab 1. Juli 2024
Neuer Mietspiegel
für Gütersloh



Liebe Mitglieder,

40 Prozent des Einkommens für die Miete? Das ist in vielen Regionen Deutschlands und eben auch in Ostwestfalen-Lippe keine Ausnahme mehr. Hinzu kommen Nebenkosten, die in den vergangenen Jahren dramatisch gestiegen sind. Es gibt Mieter, die heizen im Winter inzwischen so wenig, dass sie Schimmel bekommen und damit ihre Gesundheit gefährden.

Beim „Aktionstag Mietenstopp“ Mitte Juni benannte der Mieterbund OWL zwei zentrale Punkte: eine Mietpreisbremse für die Städte in Ostwestfalen-Lippe. Die ist aber erst realisierbar, wenn das Land NRW diese Städte zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt. Was die Landesregierung bislang nicht tut. Bielefeld und Paderborn zählten einmal dazu, bevor sie die Landesregierung 2020 wieder von der Liste strich. Wir fordern von der Landesregierung, insbesondere von der Bauministerin Scharrenbach, dass zumindest die Unistädte Bielefeld und Paderborn auf die Liste der Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen werden.

Zum anderen muss mehr bezahlbarer Wohnraum her. Neu bauen lässt sich aber nur, wenn es Grundstücke gibt. Die Kommunen können Hebel anbringen, etwa durch eine Baulandstrategie, wo sie als Zwischeneigentümer auftreten und so lenken können, dass auch sozialer Wohnraum entsteht.



Es kann nicht oft genug gesagt werden: Wohnen ist zentral für die Menschen. Und wohl niemand hat Lust zu arbeiten, nur um sich eben jenes Dach zu finanzieren, unter das er seinen Kopf betten kann, um dann wieder arbeiten zu gehen, um die Miete zahlen zu können.

Übrigens haben hohe Mieten und Nebenkosten noch einen anderen Effekt: Die Menschen haben schlicht kein Geld mehr, sich eine neue Küche oder Ähnliches anzuschaffen. Das spürt auch die in Ostwestfalen-Lippe nachwievor verankerte Küchenindustrie. Hohe Kosten bei den Dingen des Lebens, die unverzichtbar sind, schwächen die Konjunktur bei allen anderen Gütern.

Ihre
Regina Kopp-Herr

Entspannt ist das schon lange nicht mehr

Für die Städte in OWL will der Mieterbund OWL die Mietpreisbremse. Das geht nur, wenn das Land sie zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt.

Der Mieterbund OWL fordert von der Landesregierung, die Städte in Ostwestfalen-Lippe zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu erklären. Zugleich fordert der Mieterbund die Kommunalpolitik auf, die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum zu priorisieren. Beide Forderungen erhob der Mieterbund OWL anlässlich des bundesweiten „Aktionstag Mietenstopp“ Mitte Juni.

Die Mietpreisbremse greift in den Städten in OWL nicht. Täte sie dies, dürfte bei Wieder- und Neuvermietung die Miete nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, was den Preisanstieg bei Neuvermietungen erheblich verlangsamen würde.

Seit Erstellung des letzten von der Landesregierung in Auftrag gegebenen Gutachtens zur Bestimmung der betroffenen Gebiete im Jahr 2020, hat sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt in Ostwestfalen-Lippe weiter erhöht. Die Bevölkerung wächst, es werden zu wenig Wohnungen gebaut, Fertigstellungen verzögern sich. Die Angebotsmieten sind drastisch gestiegen. Eine Folge: Immer mehr Menschen in Ostwestfalen-Lippe sind wohnungslos. „Dabei handelt es sich auch um Personen, die beispielsweise bei Bekannten auf der Couch schlafen. Im Kreis Paderborn beispielsweise ist die Zahl von 147 im Jahr 2012 auf 930 im Jahr 2022 gestiegen, in

den anderen Städten und Gemeinden sieht es nicht besser aus“, erklärt Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL. Um das Ziel bezahlbaren Wohnraums zu erreichen, müsse zudem die kommunale Wohnungspolitik langfristig denken, fügt Sarah Bohnke an. „Das Fehlen von bezahlbaren Grundstücken ist das zentrale Problem. Nur wenn Kommunen über ausreichend Bauland verfügen, können sie den Bodenpreis steuern und soziale Vorgaben wie die Quotenregelung für den sozialen Wohnungsbau durchsetzen“. Kommunen haben durchaus Steuerungsmöglichkeiten, etwa indem sie Planverfahren nur noch einleiten, wenn mindestens die Hälfte der Fläche kommunal zwischenerworben werden kann. In Bielefeld etwa wird das bei Flächen ab einem Hektar so praktiziert. Der Mieterbund OWL wünscht sich zudem, dass mindestens 50 Prozent des von der Kommune zwischenerworbenen Baulands im Rahmen eines Erbbaurechts zu vergeben. So würde die Fläche auf lange Sicht im Eigentum der Kommune bleiben. Weiter schlägt der Mieterbund OWL vor, das Wohnungsgesellschaften, an denen die Kommunen beteiligt sind, wieder eine Gemeinnützigkeit anstreben. Sie würden dann von Steuervergünstigungen profitieren, die der Staat denjenigen Vermietern gewährt, die Wohnraum dauerhaft zu Preisen unterhalb der marktüblichen Miete anbieten.

Nicht verdrängen lassen

In Gütersloh hat die LEG zwei Häuser verkauft. In ihnen wohnen Männer, die am Rande der Gesellschaft stehen. Der neue Eigentümer hat begonnen, Beschäftigte der Fleischindustrie unterzubringen.

Der Hinweis der Stadt Gütersloh, die Betroffenen sollten sich zu nichts drängen lassen und keine neuen Mietverträge mit dem neuen Eigentümer unterschreiben, erreicht die meisten der ehemals rund 50 Mieter nicht mehr. Über die Hälfte von ihnen ist bereits ausgezogen.

Die Wohnungslosenhilfe der Diakonie Gütersloh vermittelte seit vielen Jahren immer wieder Männer, die wohnungslos waren, in die beiden zusammenhängenden Häuser nahe der Gütersloher Innenstadt. Und zwar nicht nur nächtweise, sondern mit einem eigenen Mietvertrag. Bis Ende 2023 war die LEG die Vermieterin. Nun gehört das Haus einer Immobilienfirma aus Rheda-Wiedenbrück mit Verbindungen in die Fleischindustrie.

Die vermieteten Zimmer waren günstig und möbliert. Zudem erhielten die Männer alle zwei Wochen frische Bettwäsche. Der Diakonie, die im Auftrag der Stadt die Menschen berät, berichteten Bewohner, die neuen Eigentümer hätten sie aufgefordert, sich bis Juni 2024 eine neue Bleibe zu suchen, weil ihre Einzimmerwohnungen renoviert würden. Rechtsfeste Kündigungsschreiben gab es nicht. Dennoch waren etliche Bewohner verunsichert und haben ihre Sachen gepackt.

Einige bekamen vom neuen Vermieter das Angebot, in renovierte Zimmer umzuziehen, zu höheren Mieten, die gerade noch im Rahmen des Bürgergeldes liegen. „Allerdings mit niedrig angesetzten Nebenkosten,

die dazu führen könnten, dass das Jobcenter nach der ersten Nebenkostenabrechnung die Bewohner auffordern könnte, sich was anderes zu suchen“, sagt Jan Sassenberg, Mitarbeiter der Wohnungslosenhilfe der Diakonie Gütersloh.

Die Hygiene im Haus habe sich drastisch verschlechtert, berichten Bewohner. Toiletten, Duschen und Flure würden trotz wiederholter Aufforderungen vom neuen Vermieter nicht mehr gereinigt, obwohl der laut den bestehenden Mietverträgen dazu verpflichtet wäre.

Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbundes OWL, war in Gütersloh bei einer Informationsveranstaltung der Diakonie. Sie erläuterte Betroffenen, welche Rechte sie haben und wie sie sich gegen Räumungsaufforderungen wehren können. „Bei Umbauarbeiten besteht ein umfassender Kündigungsschutz. Niemand kann da einfach vor die Tür gesetzt werden. Wenn nicht anders möglich, muss der Vermieter für die Zeit der Bauarbeiten Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen. Kommt es zum Konflikt, steht Menschen, die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch erhalten, Beratungs- und Prozesskostenhilfe zu“, betont sie.

Inzwischen kommt Bewegung in die Sache. In Kürze (nach Redaktionsschluss) wollen sich die Stadt, die Diakonie und der neue Eigentümer zu einem Gespräch treffen. „Wir haben Anlass zu der Hoffnung, dass alle, die dort noch wohnen, auch bleiben können“, sagt Jan Sassenberg.



+++ MELDUNG +++

Eigenbedarf zieht nicht immer

Eigenbedarfskündigungen sind immer ein Ärgernis, besonders aber für diejenigen, die nur eingeschränkt mobil sind. Also nicht mal eben eine andere, vergleichbare Wohnung in der Nähe finden und auch nicht mal eben so umziehen können.

Das trifft auf diejenigen zu, die langfristig erkrankt, alt oder dauerhaft eingeschränkt sind. Je geringer das Einkommen, desto schwieriger wird es, den Umzug zu stemmen und eine bezahlbare neue Wohnung zu finden.

Der Bundesgerichtshof hat hierzu ein bemerkenswertes Urteil gefällt. In Lemgo hatte ein Vermieter wegen Eigenbedarfs gekündigt, die beiden Mieter wandten sich an den Mieterbund OWL. Sie widersprachen der Kündigung, sie stelle eine besondere Härte dar, weil ein Umzug aufgrund seiner gesundheitlichen sowie finanziellen Situation unmöglich sei. Das Amtsgericht Lemgo gab dem Vermieter Recht, das Landgericht Detmold verwehrte eine Berufung, schließlich brachten die Mieter den Fall vor den Bundesgerichtshof.

Es gibt eine Härtefallregelung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 574 ff.). Ausgangspunkt ist dabei die Schutzbedürftigkeit des Mieters. Der Bundesgerichtshof ordnet dem Landgericht Detmold an, nochmals zu prüfen. Nach der Rechtsprechung können Erkrankungen in Verbindung mit weiteren Umständen einen Härtegrund darstellen. Die Mieter hatten eine Suizidabsicht angekündigt, sollten sie die Wohnung verlieren. Das Landgericht hatte diese Absicht durch ein Gutachten prüfen lassen. Es sah in der Suizidabsicht vor allem eine Strategie, um in der Wohnung bleiben zu können. Eine solche Sicht werde dem in Artikel 2 des Grundgesetzes enthaltenen Gebots zum Schutz des Lebens nicht gerecht. „Wir sind zuversichtlich, dass die beiden Mieter in ihrer Wohnung bleiben können“, sagt Angelika Kellner, Beraterin des Mieterbundes OWL.



Neuer Mietspiegel im Kreis Gütersloh

Die Mieten im Kreis Gütersloh steigen insgesamt moderat, stärker jedoch bei neueren Wohnungen

Seit dem 1. Juli 2024 gilt ein neuer Mietspiegel für den Kreis Gütersloh. Er gilt nun für die zwei kommenden Jahre. Für den Mietspiegel wurden repräsentativ Daten erhoben und anschließend ausgewertet. Für die einzelnen Städte – Orte mit mindestens 10.000 Einwohnern – sind die Mieten im Bestand insgesamt moderat gestiegen. Stärkere Anstiege sind am ehesten im Bereich neuerer Mietwohnungen zu verzeichnen. Die einzelnen Mietwohnungen werden in acht Baualtersklassen zugeordnet, die älteste beinhaltet die Wohnungen bis 1960, die neueste ab 2020. Zugleich wird nach Wohnungsgrößen sortiert.

Nach dem neuen Mietspiegel kostet die Miete einer Wohnung von 65 bis 80 Quadratmetern, die vor 1960 erbaut wurde, im Bestand 6,47 Euro pro Quadratmeter.

Nachzulesen ist der neue Mietspiegel auf den Internetseiten der Städte im Kreis Gütersloh. Für einige wenige Stadtgebiete konnten nicht genügend Daten erhoben werden. „Da empfehlen wir die Werte des Mietspiegels als Orientierungswerte zu nehmen, bessere gibt es nicht“, sagt Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL. Der Mieterbund OWL war an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt.

Nettokaltmiete pro Monat in €/m² in Gütersloh

Baujahr	Wohnungsgröße				
	25 m ² – 50 m ²	über 50 m ² – 65 m ²	über 65 m ² – 80 m ²	über 80 m ² – 95 m ²	über 95 m ²
bis 1960	7,06 6,17 – 8,25	6,63 5,79 – 7,50	6,47 5,71 – 7,44	6,71 5,51 – 8,00	6,33 4,80 – 7,79
1961 – 1967	7,31 6,11 – 8,33	6,62 5,92 – 7,09	6,53 5,52 – 7,58	7,16 5,85 – 7,49	6,40 5,30 – 7,50
1968 – 1977	6,94 5,80 – 8,12	6,53 5,52 – 7,58	6,51 5,44 – 7,83	6,21 5,59 – 7,22	6,39 5,34 – 7,50
1978 – 1994	7,49 6,62 – 8,66	7,16 6,29 – 8,08	6,87 6,00 – 7,64	6,74 5,86 – 7,89	6,75 5,70 – 7,92
1995 – 2002	7,77 6,80 – 8,80	7,33 6,60 – 8,36	7,17 6,34 – 8,00	7,11 6,50 – 7,86	7,24 6,25 – 8,40
2003 – 2012	8,01 6,38 – 9,00	7,98 7,00 – 9,00	7,74 6,47 – 8,94	7,87 5,96 – 9,30	7,93 6,63 – 9,07
2013 – 2019	8,97 7,00 – 10,25	9,42 8,73 – 10,33	9,21 8,33 – 10,00	9,20 8,33 – 10,22	9,08 7,91 – 10,36
2020 – 2023	10,15 8,51 – 11,95	6,63 5,79 – 7,50	6,47 5,71 – 7,44	9,08 7,91 – 10,36	9,92 9,06 – 10,89

Gültig ab 1. Juli 2024. Bei Fallzahlen von 10 bis 29 sind die Tabellenfelder grau unterlegt. In diesen Feldern ist die Aussagekraft eingeschränkt, sodass auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten sind.

Die taxifahrende Katze

Am 27.06. folgte Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL, einer besonderen Einladung. Das Rudolf-Rempel-Berufskolleg in Bielefeld bat um eine Unterrichtsstunde. Etwa 50 Auszubildende aus dem ersten Lehrjahr, die Immobilienkaufleute werden möchten, nahmen an der Veranstaltung teil. Nach Abschluss der Prüfungen zum Wohnraummietrecht sollte den Schüler/innen kurz vor den Sommerferien eine abwechslungsreiche Unterrichtsstunde zu diesem Thema geboten werden.

Frau Bohnke stellte der Klasse zehn skurrile, echte Mietrechtsstreitigkeiten vor. Denn es ist viel leichter, sich Lernstoff zu merken, wenn er mit einer amüsanten Geschichte verknüpft ist. So referierte Frau Bohnke über Max die Schildkröte, die im Rahmen einer unrechtmäßigen Kellerräumung vom Vermieter unsanft aus dem Winterschlaf geweckt und in seine letzte Ruhestätte umgesiedelt wurde. Max Halterin erhielt vor Gericht Recht und rund 300,00 Euro Schä-

densersatz für Max. In einem anderen Fall wurden einer Mietpartei auf der Betriebskostenabrechnung 350,00 Euro für eine Ungezieferbekämpfung berechnet. Auf Nachfrage beim Vermieter stellte sich heraus, dass es sich um die Katze des Vermieters handelt, die zum Mäuseausmerzen geschickt wurde. Die Kosten seien so hoch, da die Katze mit dem Taxi angereist sei.

„Mit unserem Unterrichtsbesuch wurde eine mehrjährige Tradition neu aufgegriffen, die im Corona-Lockdown eingeschlafen ist.“ schilderte Frau Bohnke. „Es war großartig zu sehen, wie viele junge Menschen sich in das Gespräch eingebracht haben. Wir begrüßen es, dass die Schüler/innen eine so solide Ausbildung erhalten. Fundierte Fachkenntnisse und die persönliche Begegnung sind die beste Basis, um späterem Streit vorzubeugen. Denn je besser beide Seiten informiert sind, desto mehr Argumente können auf der Sachebene ausgetauscht werden.“

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. 05731 · 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