

Streitgespräch Bauen gegen Wohnungsmangel



Lohmannshof-Karree
Erfolgreich gewehrt

Kräftig gestiegen
Neuer Mietspiegel der
Stadt Enger



Liebe Mitglieder,

eine Stadt für alle – das sollte selbstverständlicher Anspruch derjenigen sein, die Mittel und Werkzeug haben, den Stadtraum zu gestalten. Dazu gehört, wie NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach beim Streitgespräch des Mieterbunds OWL hervorhob, dass Kommunen ausreichend Flächen für Bauvorhaben ermöglichen. Dazu kommt – und das macht die Landesregierung in NRW – Fördermittel für einen sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dazu passt auch eine Antwort auf die Frage, wie nach der Kostenexplosion in den vergangenen drei Jahren Bauen wieder günstiger werden kann.

Das verbreitete Argument, die freie Wirtschaft bräuchte entsprechende Renditeaussichten, sonst würde sie gar nicht erst bauen, zieht jedenfalls nicht. Mario Kling, Geschäftsführer der Goldbeck Nord GmbH, erwähnte eine Rendite von 2 bis 4 Prozent, übrigens eine auch im produzierenden Gewerbe durchaus übliche Rendite. Wer allerdings zweistellige Renditen einfahren will, wie börsennotierte Wohnungsunternehmen dies anstreben, wird aktuell tatsächlich nicht bauen wollen. Aber solche Renditen und der Wohnungsmarkt, das sollte sowieso nicht zusammengehören.

»Eine Stadt für alle« – dazu gehört noch mehr. Die Stadt ist Lebensraum für unterschiedliche Menschen. Im Winter brauchen Wohnungslose, die das wollen, ein schützendes Dach über dem Kopf. Klingt selbstverständlich, ist es aber nicht. Menschen mit geringem Einkommen brauchen würdigen Wohnraum, den sie bezahlen können. Und mehr. Deswegen ist es wichtig, dass die Mietpreisbremse in OWL in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt wieder greift. Das Land hat angekündigt, wieder mehr Kommunen für eine solche Bremse vorzusehen. Welche genau, wird erst 2025 verkündet.

Ihre
Regina Kopp-Herr



Foto: Manfred Horn

Einfacher Bauen gegen den Wohnungsmangel

Geht es nach der NRW-Bauministerin, muss vor allem mehr und preisgünstiger gebaut werden. Und: 2025 könnte die Mietpreisbremse zurück nach OWL kommen.

In NRW wird zu wenig gebaut – und viel zu wenige Wohnungen entstehen im sozialen Wohnungsbau. Die Talsohle ist aber möglicherweise erreicht, nachdem der Neubau mit der heftigen Inflation, die auch die Baustoffe und Kredite erheblich verteuerte, abgesackt war. Und NRW ist beim Bauen von Mietwohnungen besser aufgestellt als viele andere Bundesländer. Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbunds Stuttgart, berichtet von einem Förderstillstand in Baden-Württemberg. Er ist aus dem Ländle nach Bielefeld angereist, um Moderator des Streitgesprächs des Mieterbunds OWL zu sein. Überschrift: »Ist Wohnen noch bezahlbar?« Da will sich Ina Scharrenbach, Ministerin in Nordrhein-Westfalen unter anderem für Bauen, beim Streitgespräch des Mieterbunds OWL nicht festlegen. »Die öffentliche Wohnungsbauförderung ist Garant für den Wohnungsbau in NRW«, betont sie. Bauen müsse wieder einfacher werden, sagt sie, die Standards müssten runter. »Wir müssen intelligent bauen. Erst dann wird es bezahlbar, nachhaltig und wirtschaftlich«, ergänzt sie. Die KfW-Standards – wer bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau ein zinsgünstiges Darlehen bekommen will, muss diese Standards erfüllen – hält sie für zu hoch. Man könne darüber streiten, welche Bauvorschriften angepasst werden, es komme darauf an, dass weniger Material benötigt wird. Von einer »Delle«, nicht aber von einer Krise im Bauhauptgewerbe spricht

Mario Kling, Geschäftsführer von Goldbeck Nord an dem Abend. Goldbeck als großes Bauunternehmen hat sich längst breiter aufgestellt, baut nicht mehr nur Gewerbehallen, Büroflächen und Parkhäuser, sondern auch Wohnungen. »Serielles Bauen macht für uns Bauen wieder möglich«, sagt er. Nach außen können und sollen sich Bauten unterscheiden. Aber was drin ist, sollte möglichst gleich sein, also die Wände, Böden, Tragwerke und so weiter. Und die Bauten sollen gerne höher werden. Mehr Geschosse sind günstiger. Um die 15 Prozent liege der Unterschied pro Geschoss im Vergleich eines Neubaus mit fünf oder drei Geschossen. Goldbeck, auch das berichtete Mario Kling, geht es beim Wohnungsbau um Renditen im Bereich von 2 bis 4 Prozent, »wir schaffen uns damit eine Resilienz, wenn es in anderen Immobilienklassen mal nicht so gut läuft«. »Für uns geht es nicht nur um Neubau, sondern auch um Modernisierungen«, sagt Sabine Kubitzka, Geschäftsführerin der BGW, bei der Diskussion. Die BGW ist mit rund 12.000 Wohnungen größter Immobiliendienstleister in Bielefeld. »Wir wollen die Klimaziele erreichen, wie gesetzlich vorgesehen 2045, gerne auch früher« sagt sie. Die BGW hat aber einen großen Bestand an Häusern aus den 1950ern bis 1970ern. Da gibt es eine Menge zu modernisieren, und zwar »sozialverträglich und mietergerecht«, wie die Geschäftsführerin betont. Nachverdichtung sei nur noch verein-

zelt möglich, will heißen Dachumbau zur Wohnung oder die Aufstockung des Gebäudes. Deswegen baut die BGW auch neu, 24,5 neue Wohnungen bringt sie 2024 auf den Markt, in diesem Jahr wurde beispielsweise die Siedlung an der Sperberstraße mit 88 Wohneinheiten fertiggestellt. Kürzlich hat die BGW den Bau von 96 Wohnungen im Bielefelder Norden angekündigt, bauen wird erstmals Goldbeck für die BGW.

Obwohl neue Wohnungen entstehen, befindet sich die Zahl der Wohnungen mit einer sozialen Preisbindung seit Jahren im Sinkflug. Bielefeld bildet da unter den Großstädten schon eine Ausnahme, weil dort aktuell der Stand bei 12.000 preisgebundenen Wohnungen gehalten werden kann – aber es waren auch schon mal 30.000.

Die BGW wünscht sich von Politik und Verwaltung mehr Geschwindigkeit und Verlässlichkeit. »Wir könnten weiter sein, wir sind mit einem Jahr Verspätung unterwegs«, sagt sie. Das Wohnbauförderungsamt tue was es kann, sei aber personell knapp besetzt, wie Jens Hagedorn, Leiter der Wohnbauförderung der Stadt Bielefeld betont. Die Stadt Bielefeld hat ein festes Förderbudget mit dem Land vereinbart, die Bewilligungen der einzelnen Bauprojekte erfolgt dann durch die Stadt.



NRW-Ministerin Ina Scharrenbach (oben) und Mario Kling – Geschäftsführer der Goldbeck Nord – während der Veranstaltung

In den Jahren 2020 bis 2023 wurden beispielsweise in Bielefeld insgesamt 243,8 Millionen Euro für bezahlbaren Wohnraum bewilligt.

»Bei der Schaffung von neuem Wohnraum dreht sich alles um Balance«, sagt Diplomingenieurin Petra Lorenz und bringt damit ihre Erfahrungen aus der Schweizer Baubranche ein. »Ein Tisch kann auch nur auf mehreren Beinen stabil stehen. So müssen auch die Vertreter von Politik, Verwaltung und Bauwirtschaft zusammenarbeiten und ineinandergreifen«.

»Da geht ein Ruck durch die Förderlandschaft und die Kommunen«, ist sich Mario Kling, Geschäftsführer bei Goldbeck, für 2025 sicher. Sabine Kubitzka, äußert sich ähnlich. »Ich bin optimistisch, dass wir aus der Delle rauskommen, es wird wieder mehr gebaut«.

Ina Scharrenbach formuliert es grundsätzlich: »Wer baut, hat Vertrauen in die Zukunft«. Mehr Wohngeld hält die Ministerin hingegen für keine Lösung. Vor knapp zwei Jahren trat das Wohngeld-Plus-Gesetz des Bundes in Kraft: es bedeutet mehr Anspruchsberechtigte und ein höheres Wohngeld. Der Mietzuschuss wird hälftig vom Bund und vom Land bezahlt. Für das Land NRW haben sich seitdem die Ausgaben mehr als verdoppelt. »Das gesamte System ist heißgelaufen. Wohngeld ist ein Instrument, welches nicht da ankommt, wo es ankommen sollte«, kritisiert die Ministerin. Sie würde lieber mehr Geld in den Wohnungsbau stecken.

Und noch einen interessanten Ausblick gibt die Ministerin für 2025. Die »Kulisse« bei der Mieterschutzverordnung werde ausgeweitet. Anfang 2025 soll es in die Anhörung gehen, dann könnten weitere Kommunen in die Mieterschutzverordnung kommen. In Ostwestfalen waren Bielefeld und Paderborn bis 2020 drin. Eine Mietpreisbremse ist Teil der Verordnung. Dann darf die Miete bei Anmietung höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen – es ist allerdings Sache der Neumieter, dies abzusichern. Der Gesetzesentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2028 liegt auf Bundesebene als Entwurf vor, doch bekanntlich ist die Bundesregierung geplättet und es ist eher unwahrscheinlich, dass sich vor den Neuwahlen noch eine Mehrheit im Bundestag für das Gesetz finden wird. Der Mieterbund OWL wird sich in jedem Fall dafür einsetzen den Entscheidungsträgern die Wichtigkeit des Vorhabens vor Augen zu führen.



Stellte seine und die Situation der anderen Mieter am Lohmannshof dar: Uwe Otemann

Foto: Manfred Horn

Erfolgreich gewehrt

Als die Mieter des Lohmannshof-Karree in Bielefeld im Juni Post vom Vermieter erhielten, fiel ihnen die Kinnlade runter: Sie sollten die zwei- bis dreifache Miete überweisen. Wer nicht zustimmen wollte, könne ja kündigen und einen Auszugstermin vereinbaren. Die meisten haben nicht unterschrieben. Im September dann das zweite Schreiben, noch zugespitzter: Nur wer die da gewünschten 8,50 Euro zahle, habe ein Interesse an einer langfristigen Fortsetzung des Mietverhältnisses. Bei solchen Schreiben müsse tatsächlich geprüft werden, ob die Schwelle zur Strafbarkeit überschritten ist, sagt Sarah Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbundes OWL.

Die Mieter berieten sich untereinander, nahmen Kontakt zum Mieterbund OWL auf und gingen an die Öffentlichkeit. Inzwischen haben die Mieter erneut Post erhalten, von einem beauftragten Anwalt. Darin werden die Mieter aufgefordert, ab 2025 20 Prozent mehr Miete zu zahlen. Das entspricht dem gesetzlichen Rahmen, der Mieterhöhungen von bis zu 20 Prozent alle drei Jahre vorsieht. »Offenbar hat der öffentliche Druck gewirkt. Standhaftigkeit zahlt sich aus, zumal die Mieter uneingeschränkt im Recht waren«, sagt Sarah Bohnke. Am 14. November 2024 schilderte ein betroffener Mieter den Fall in der WDR-Lokalzeit. Sarah Bohnke ergänzt den Beitrag durch ein Interview über die Rechtslage.

Beitrag in der WDR-Lokalzeit vom 14.11.2024



Neuer Mietspiegel der Stadt Enger

Der letzte Mietspiegel war von 2020, der neue weist kräftige Steigerungen auf.

Ab dem 1. November 2024 gilt in der Stadt Enger im Kreis Herford ein neuer Mietspiegel. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel, an dessen Festlegung neben Haus & Grund auch der Mieterbund OWL beteiligt war. Um über Daten zu verfügen, hatte die Stadt in diesem Jahr Vermieter angeschrieben und um Angaben gebeten. Der neue Mietspiegel löst den alten ab, der knapp vier Jahre gültig war.

Die Zahlen beziehen sich auf die Kaltmiete frei finanzierter Wohnungen, die nicht möbliert vermietet werden. Grundlage für den Mietspiegel sind die Kaltmieten, die in den vergangenen sechs Jahren für Wohnungen vereinbart oder geändert wurden. Der neue

QR-Code scannen
und neuen
Mietspiegel der
Stadt Enger
ausehen



Mietspiegel bildet kräftige, zweistellige Steigerungen im Mietpreisniveau ab. Ganz grob verteuert sich das Wohnen in einer 60 bis 80 Quadratmeter großen Wohnung, die Mitte der 1960er Jahre gebaut wurde, um einen Euro pro Quadratmeter – leichte Unterschiede ergeben sich je nach Lage und Ausstattung. Im Mittel kostet der Quadratmeter einer solchen Wohnung nach dem neuen Mietspiegel nun 5,84 Euro. Der neue Mietspiegel liegt als Flyer im Rathaus aus oder kann online aufgerufen werden.

Unter: www.enger.de/Leben-in-Enger/Planen-Bauen-Wohnen/Mietspiegel/ können Sie sich die aktuellen Zahlen ansehen.



Der Kreativität begegnen

Sebastian Künsting ist seit April im Berater-Team des Mieterbund OWL

Seit gut einem halben Jahr arbeitet Sebastian Künsting beim Mieterbund OWL, als Berater vor allem in Bielefeld, wenn nötig, aber auch in allen anderen neun Geschäftsstellen. Der Volljurist – studiert hat er an der Universität Bielefeld und sein Referendariat am Landgericht Detmold geleistet – hat zuvor als angestellter Anwalt in zwei Kanzleien gearbeitet. »Die waren aber nicht auf Mietrecht spezialisiert«, sagt der 34-Jährige. In seinem Bekanntenkreis hörte er wiederholt von Problemen, die Mieter mit Vermietern

haben. »Das fand ich schon immer interessant. Auch vom Mieterbund hatte ich schon gehört. Also habe ich mich beworben, um Mieter zu unterstützen«, berichtet er. Der gebürtige Herforder, der bis heute gerne dort lebt, geht mit Energie aus dem ersten halben Jahr. »Ich arbeite in einem netten Team, die Kolleginnen und Kollegen schätze ich sehr«, sagt er, »und in der Beratung sind erste Erfolge sichtbar«. Erfolgreich, weil er im Sinne der Mieter einiges erreichen konnte. »Ich helfe vor allem, in dem ich für die Mieter mit den Vermietern korrespondiere. Dabei strebe ich nach Möglichkeit eine außergerichtliche Einigung an«, fügt er hinzu.

Beeindruckt haben ihn in den ersten Monaten vor allem Betriebskostenabrechnungen. »Da gibt es immer wieder Vermieter, die reichlich Kreativität an den Tag legen, was die Abrechnungen aber nicht richtiger macht«. Er freue sich darauf, in Zukunft weiteren Mietern helfen zu können. In seiner Freizeit schaut er übrigens nicht nach vorne, sondern nach hinten. Er erforscht seine eigene Familiengeschichte und ist dabei bereits ins 16. Jahrhundert zurückgekommen.

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

*Wir wünschen Ihnen erholsame Weihnachtstage
und einen guten Start ins Jahr 2025!*

Wir bleiben an Ihrer Seite. Unsere Außenstellen in OWL sind vom 24. Dezember 2024 bis 2. Januar 2025 geschlossen, die Geschäftsstelle in Bielefeld ist für Sie zwischen den Jahren weiterhin erreichbar.

