

Kommunalwahl 2025 Wohnungspolitik in Gütersloh



Foto: ah_fotobox - istockphoto.com

Frierende Mieter
Wohnungsgesellschaft LEG
kündigt Nachbesserungen an

Wohnheim in Bielefeld-Bethel
Wenig passiert bisher

Geprüft zur Wahl

Bei den Kommunalwahlen geht es auch um Wohnungspolitik. Unterschiede zwischen den Parteien in der Stadt Gütersloh werden sichtbar.

Liebe Mitglieder,

am 14. September werden in Nordrhein-Westfalen die kommunalen Parlamente, die Bürgermeister/innen und Landräte sowie Landrätinnen gewählt. Alle fünf Jahre findet eine solche Wahl statt. Wahlberechtigt sind deutsche und Staatsangehörige der weiteren 26 Staaten der Europäischen Union ab 16 Jahren.

Bei den Wahlen geht es auch um die künftige Wohnpolitik in den Städten, Kreisen und Gemeinden. In NRW ächzen die Menschen in vielen Städten unter einem zu geringen Angebot an Mietwohnungen und viel zu hohen Preisen. Den Rahmen setzen Bund und Land durch Gesetze und Fördertöpfe. Die neue Bundesbauministerin etwa will nun den »Bau-Turbo« zünden und die Baukosten halbieren. In NRW gilt für einzelne Städte und Gemeinden die Mietpreisbremse, deren gesetzlichen Rahmen wiederum der Bund legt. Oder das Land vergibt eine Modernisierungsförderung, um auch Mietshäuser zu sanieren.



An den Kommunen ist es, die Möglichkeiten auszuschöpfen und aktiv zu werden. Einige Städte wie Bielefeld haben eine eigene Baulandstrategie und ein Baulandmanagement. Sie greifen bei größeren Flächen ein und wol-

len mit einer solchen Bodenpolitik unter anderem sicherstellen, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht. Die Verwaltung der Kommunen arbeitet dabei entlang dem, was die Politik vor Ort beschließt. Und die kann eben auch sagen, dass eine solche Strategie unerwünscht ist.

Wir haben alle im Rat vertretenen Parteien der Stadt Gütersloh angeschrieben und sie zu ihren miet- und wohnungspolitischen Vorstellungen befragt. Die Antworten geben einen Einblick in das, wofür die Parteien stehen. Uns war es wichtig, dass Sie sich als Mieter einen Überblick verschaffen können. Kurz vor den Kommunalwahlen findet am 2. September übrigens unsere Delegiertenversammlung statt, zu der wir alle unsere Delegierten herzlich einladen, die von den Mitgliedern des Mieterbund OWL gewählt wurden.

Ihre
Regina Kopp-Herr

Am 14. September finden in Nordrhein-Westfalen Kommunalwahlen statt. Auch wenn das Geld aus Programmen vom Bund und Land kommt, Städte und Gemeinden haben durchaus Möglichkeiten, bezahlbares Wohnen und Bauen, welches sozialen Wohnraum entstehen lässt, zu fördern.

Der Mieterbund OWL hat alle im Stadtrat vertretenen Parteien in Gütersloh gefragt, welche Bedeutung Wohnen und Mieten für sie hat und welche Pläne sie anstreben. In Gütersloh haben SPD, Grüne und FDP auf die kommunalpolitischen Wahlprüfsteine geantwortet.

Auf die Frage, wie Kommunen ihrer Wohnungsaufsicht besser nachkommen können, antworten die Gütersloher Grünen unter anderem mit der Einrichtung eines digitalen Meldeportals für Bürger, um Missstände melden zu können. Vermietern müssten klare Fristen zur Behebung von Mängeln gesetzt werden. Die SPD Gütersloh betont, in den wenigen bekannten Fällen kontrolliere der Fachbereich Bauordnung bereits wirksam. Insbesondere für eine Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Mitarbeiter der Firma Tönnies gingen die Maßnahmen auch auf ein starkes Engagement der Gütersloher SPD zurück.

Auf die Frage, ob die Partei sich dafür ausspricht, über eine Satzung Vorkaufsrechte der Kommune auszuüben, etwa wenn Mietshäuser zum Verkauf stehen, antworten die Gütersloher Grünen, dass das Instrument dringend zurückgewonnen werden müsse. Aktuell seien die kommunalen Schutzmöglichkeiten durch eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts stark eingeschränkt. Die SPD Gütersloh sieht hingegen keinen Handlungsbedarf, in keinem der Gütersloher Stadtteile werden Tendenzen zur Gentrifizierung gesehen. Die FDP hält Vorkaufsrechte nicht für die Lösung möglicher bestehender sozialer Probleme. Alles weitere solle ein Bebauungsplan regeln. Grundsätzlich müssten wieder mehr neue Sozialwohnungen pro Jahr geschaffen werden, fordern die Gütersloher Grünen. Bezahlbares und klimafreundliches Wohnen gehört für sie zusammen. Kommunen könnten konkrete Maßnahmen ergreifen, etwa die Stärkung des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die SPD in Gütersloh betont, dass die Stadt kurz vor der Haushaltssicherung gestanden habe, was Sparmaßnahmen bedeutet hätte.

Durch die Auslagerung des kommunalen Wohnungsbestandes einschließlich des Neubaus in die kommunale Wohnungsgesellschaft ConceptTG mit ihrem Bestand von 400 Wohnungen würden diese Bereiche von den kommunalen Finanzproblemen abgeschottet. Ein großes Ziel sei es, auf dem ehemaligen Kasernengelände der Mansergh Barracks rund 1.000 Wohnungen zu schaffen, ein Drittel davon Sozialwohnungen. Die SPD will sich außerdem für die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugenossenschaft einsetzen. Die FDP hält es nicht für ratsam, kommunale Aufgaben weiter auszubauen, eine stärkere Beteiligung der Kommune im größeren Umfang am kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungssektor sei erst mit einer gesicherten Haushaltslage möglich.

Das städtische Baumanagement koste kein städtisches Geld und könne unbeeinträchtigt fortgesetzt werden, schreibt die Gütersloher SPD. Diese seit Jahren in Gütersloh bereits gelebte Praxis beinhalte die Verpflichtung von mindestens 30 Prozent Sozialwohnungsbau, wenn vergünstigt Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Gütersloh brauche ein aktualisiertes Gesamtkonzept zur Wohnraumentwicklung, welches die Interessen aller berücksichtige und sich nicht nur an den Interessen einzelner Gruppen orientiert.

Fläche ist begrenzt. Die SPD Gütersloh bevorzugt deswegen die Ausweisung von Bauland im Geschosswohnungsbau. Außerdem wolle man bei Eigentümern von Immobilien, bei denen nur noch ein geringer Teil der Fläche aktiv bewohnt wird, ein gutes Beratungsangebot finden, um mit einer Sanierung auch zusätzlichen, vermietbaren Wohnraum zu schaffen. Die FDP unterstützt einen Mix, grundsätzlich müssten sich Neubauten ins Stadtbild einfügen. Die Grünen setzen sich für eine flächenschonende Wohnraumversorgung ein. Dazu gehöre unter anderem Leerstände und Baulücken zu nutzen, aufzustocken, nachzuverdichten und umzunutzen. Die Grünen setzen auf das kommunale Baulandmanagement, das unter sozialen Kriterien vergünstigte Grundstücke in Neubaugebieten zur Verfügung stellt. Energiearmut in Mieterhaushalten sehen die Grünen durchaus.

Die Energiewende muss für alle bezahlbar sein, besonders für diejenigen, die jeden Euro zweimal umdrehen müssen.

Bei Heizung und Warmwasser sei das durch die kommunale Wärmeplanung möglich, durch möglichst warmmieten-neutrale Sanierungsmaßnahmen soll der Energieverbrauch sinken. Die SPD plant aktuell keine Maßnahmen und verweist auf zuletzt sinkende Energiepreise und sieht Bund und Länder in der Pflicht, Mieter zu unterstützen. Auch die FDP sieht eher den Bund in der Pflicht. Bei der Entwicklung von Wohnraum für besonders betroffene Zielgruppen, Ältere, junge Erwachsene und kinderreiche Familien werden vom Mieterbund OWL genannt, sieht die FDP in Gütersloh keinen Handlungsspielraum. Die Entwicklung von Wohnangeboten sei im Hinblick auf die städtische Haushaltssituation schlecht. Die Grünen wollen die Wohnsituation unter anderem durch gestärkte kommunale Wohnungsbaugesellschaften stärken. Die SPD will Bestrebungen zum Bau eines Wohnheims für Auszubildende und Studierende unterstützen, sieht die Situation bei älteren Menschen aber als nicht besonders kritisch an.

Profit mit teuren Luft-Luft-Wärmepumpen

Die LEG baut in Objekten mit Etagenheizungen Luft-Luft-Wärmepumpen ein. Dabei stellt sie Mieterinnen und Mietern in Aussicht, das Heizen werde durch den Wechsel von Gas zu Strom nicht teurer. Dr. Max Fuhrmann, Experte des Landesverbands Deutscher Mieterbund NRW, hat die Abrechnungen von Betroffenen verglichen. »Die Heizkosten steigen für alle – für manche um 40 Prozent, für andere um mehr als das Doppelte« ist sein Ergebnis. In einem TV-Beitrag des Magazins Panorama veranschaulicht er das Geschäftsmodell hinter den Luft-Luft-Wärmepumpen und stellt fest: »Mit der Umlegung der Kosten auf die Mieterinnen und Mieter erweist die LEG dem Klimaschutz einen Bärendienst«.



*Zum Nachschauen
des TV-Beitrags vom
19. Juni 2025 –
einfach QR-Code scannen.*

Von nachhaltiger Abhilfe keine Spur

In einer LEG-Siedlung in Bielefeld mussten die Mieter im vergangenen Winter oftmals frieren. Ob die Heizungsanlage im nächsten Winter funktioniert, ist ungewiss.

Es ist Winter und die Heizung funktioniert nicht. Ein Zustand, der ganz schnell beendet werden sollte, am besten am gleichen Tag. In der Siedlung der börsennotierten LEG in der Gustav-Freitag-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße in Bielefeld klappte das im vergangenen Winter nicht. In den Jahren davor kamen Ausfälle auch öfter vor. Aber so schlimm sei es noch nie gewesen, berichtet Beate Müller, eine der Mieterinnen. Sie hat für September 2024 bis Februar 2025 30 Tage notiert, wo es weder Heizung noch warmes Wasser gab. Dann hieß es frieren – oder mit hohen eigenen Kosten mit einem Radiator oder Heizlüfter zumindest einen Teil der Wohnung warmhalten.

Die Mieter ließen sich das nicht gefallen. Sie wendeten sich an lokale Medien und an den Mieterbund OWL, um Unterstützung zu erhalten. Die Linke im Bezirksparlament hörte von den Missständen, schaltete die städtische Wohnungsaufsicht ein und lud die Mieter zu einer Informationsveranstaltung vor Ort, an der der Mieterbund OWL beratend teilnahm. Die LEG behauptete zunächst sogar, alles sei in Ordnung. Als die Ausfälle nicht mehr zu leugnen waren, wies sie jegliche Schuld von sich. Angeblich sei die Anlage für den Verbrauch nicht ausgelegt, womit sie indirekt den Mietern und ihrem Nutzungsverhalten die Schuld gab. Auch von undichten Stellen im Leitungsnetz war die Rede, worauf die gesamte Anlage dann runterfahre. »Aber das darf nicht das Problem der Mieter sein, ein Vermieter muss sich da rasch kümmern«, sagt Sarah Nagel geb. Bohnke, Geschäftsführerin des Mieterbund OWL. Eine warme Stube und Dusche konnte die LEG über den ganzen Winter nicht gewährleisten.

»Für uns bleibt es schwierig bis unmöglich, bei der LEG einen Ansprechpartner zu bekommen«, sagt Beate Müller. In ihrem Haus haben sich die Mieter in einer WhatsApp-Gruppe zusammengetan und tauschen

sich aus. Wer bei der LEG anruft, landet in einem Callcenter – und jedes Mal bei einem anderen Mitarbeiter. Vertrösten ist garantiert. Dabei wäre es wichtig, verbindliche Aussagen zu bekommen und jemanden in der Leitung zu haben, der Handwerker beauftragt, die rausfahren und sich kümmern. Auch per Mail gibt es keine brauchbaren Informationen – oder gleich gar keine Antwort. Inzwischen sind einige Mieter ausgezogen, weil sie nicht länger frieren wollen.

Im Moment ist wärmetechnisch alles in Ordnung, aber es ist ja Sommer. Im Oktober wird sich zeigen, ob die LEG das Problem – wie von den Mietern, dem Mieterbund OWL und der Wohnungsaufsicht gefordert – nachhaltig in den Griff bekommen hat. Die Wohnungsgesellschaft hat jedenfalls angekündigt, in der betroffenen Gerhart-Hauptmann-Straße über den Sommer ein System zu installieren, dass die Ausfälle minimiert und im Falle eines Ausfalls dafür sorgt, dass nicht mehr alle Wohnungen betroffen sind. Für die benachbarte Gustav-Freitag-Straße hat die LEG eine Leckage-Ortung angekündigt. »Wir wünschen uns sehr, dass Warmwasser und Heizung künftig sichergestellt sind. Aber unser Vertrauen ist nach den Erfahrungen des vergangenen Winters gering«, sagt Beate Müller, eine der Mieterinnen.



Foto: Manfred Horn

Kandidaten prüfen

Die Kommunalwahlen stehen vor der Tür. In allen Städten, Gemeinden und Kreisen wollen die Kandidatinnen und Kandidaten gewählt werden.

Im Kreis Gütersloh treten drei zur Wahl des Landrats an: Ina Laukötter (CDU), Marie Hauhart (SPD) und Marco Mantovanelli (Bündnis 90/Die Grünen). Sie diskutieren auf Einladung und mit Moderation des Mieterbund OWL am Mittwoch, 3. September ab 18 Uhr in der Stadthalle Gütersloh ihre Vorstellungen und Vorhaben zu den Themen Wohnen und Miete. Der Eintritt ist kostenfrei, Interessierte sind herzlich willkommen.

Hin und Her

Ein Wohnheim in Bielefeld-Bethel wird immer noch umgebaut. Die erste Mieterin ist nun in eine Zwischenlösung umgesetzt.

Dem Augenschein nach hat sich wenig getan auf der Baustelle: Wie vor vier Monaten (siehe Ausgabe 02/2025) stehen noch die Gerüste, noch sind nicht alle Fenster getauscht im siebenstöckigen Wohnheim im Bethesda-
weg im Bielefelder Stadtteil Gadderbaum. Geblieben ist auch der enorme Stress für die immer weniger werdenden Mieter. Waren es im Frühjahr noch geschätzte 30, sind es inzwischen wohl nur noch zehn bis 15, die begleitet von Maschinenlärm ausharren und ihre Wohnungen tagsüber meiden, so gut es geht. Denn wenn auch auf den ersten Blick kaum Fortschritte zu sehen sind, Baulärm und Dreck gibt es trotzdem. Die meisten der 80 Wohnungen im Haus stehen längst leer. Auch die Ein-Raum-Wohnung von Annette Wasser soll nun saniert werden, neue Fenster, Fußbodenheizung und mehr. Doch dieser Schritt gestaltet sich für die Mieterin nervenaufreibend. Sie will im Haus bleiben. So musste eine Zusatzvereinbarung zum bestehenden Vertrag her, die der Mieterin, die seit zehn Jahren in dem Haus wohnt, sicherstellt, dass sie nur vorübergehend in einem anderen Appartement im Haus untergebracht wird und wieder in ihre dann frisch sanierte Wohnung zurückziehen kann. Schließlich konnten sich beide Parteien auf den Text der Vereinbarung einigen. »Ohne diese Sicherheit und nur mit einer mündlichen Zusage hätte ich mich nach den Erfahrungen der vergangenen Monate gar nicht darauf eingelassen«, sagt Annette Wasser. Doch die Zwischenlösung zeigte sich zunächst wenig greifbar. Fenster ließen sich nicht öffnen. Die Wohnungswirtschaft, die zu den von Bodenschwingschen Anstalten gehört, verkündete dann, die Fenster würden getauscht. Das geschah auch. Doch die Handwerker kamen nicht wie angekündigt, dann verputzten sie die Rahmen nicht, Bau-

schaum schaute hervor und scharfe Kanten, an denen sich jemand beim Betätigen des Fenstergriffs hätte verletzen können, taten sich auf. Regalbretter im Schrank fehlten und so weiter. Der Baudreck war auch nicht beseitigt. Die Liste war lang. »Ich hatte den Eindruck, es gibt kein Interesse von der Wohnungswirtschaft, dass ich in die Zwischenlösung umziehe«, berichtet Annette Wasser. Nach einigem Hin und Her wurden die scharfen Kanten beseitigt und neu verfließt, schließlich tauchte noch ein Maler auf. Nun endlich, mit einiger Verzögerung, kann Annette Wasser da einziehen. Ihr sind Gerüche zu Ohren gekommen, sie halte die ganze Baustelle auf. »Das ist absurd. Auch eine Zwischenlösung muss bewohnbar und sicher sein. Und für das Konzept zur Sanierung des Hauses ist die Wohnungswirtschaft zuständig«, sagt die Mieterin. Eine Aussage, wann sie wieder in ihr 25-Quadratmeter-Appartement zurück kann, hat Annette Wasser, die selbst in Bethel beschäftigt ist, nicht erhalten. Dies wäre wahrscheinlich auch schwierig, weil die ursprünglich angekündigte Linie, von unten nach oben zu sanieren, längst verlassen wurde. Inzwischen werden überall Bohrhämmer und Maurerkellen geschwungen. Zwischenzeitlich, nachdem sich Mieter mehrfach beschwert hatten, waren die Flure einigermaßen aufgeräumt, inzwischen sind sie wieder verdreckt. Annette Wasser wird wohl noch viele Monate auf einer Baustelle leben. Wer danach in das Haus einzieht, bleibt offen. Ziemlich sicher werden die neuen Mieter aber deutlich mehr zahlen müssen. Möglich auch, dass Appartements im Haus dann eher nur befristet und für wenige Monate vermietet werden. Einige der Zimmer sind bereits zusammengelegt, so dass größere, möblierte Einheiten entstehen.

Der Mieterbund OWL: Ganz in Ihrer Nähe

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und
Umgebung e.V.

Marktstr. 5 · 33602 Bielefeld
Tel. 0521 · 56055-0
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 Lippestadt
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

Delegiertenversammlung, Unterlagen zur Ansicht

Alle zwei Jahre kommen die Delegierten des Mieterbund OWL zur Versammlung zusammen. In diesem Jahr findet diese am 2. September statt. Die Delegierten werden von den Mitgliedern gewählt, jeweils für vier Jahre. Die letzte Wahl fand 2023 statt. Die Delegierten stimmen über die wesentlichen Dinge des Mieterbund OWL ab, der als Verein besteht. Dazu gehören die Wahl

der Vorstandsmitglieder und Satzungsänderungen, darunter auch die Höhe der Mitgliedsbeiträge. In diesem Jahr wird die Fusion mit dem Mieterverein Herford ein wichtiges Thema sein. Die Delegierten erhalten vorab eine Einladung. Wollen Vereine fusionieren, so ist vorgeschrieben, dass für alle Mitglieder die Unterlagen dazu einsehbar sind. Vom 1. bis 31. August 2025 liegen die Unterlagen zur Verschmelzung in allen zehn Geschäftsstellen des Mieterbund OWL und dem Büro des Mieterverein Herford zur Einsicht bereit.

Impressum

Herausgeber: Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
Redaktion: Manfred Horn, Sarah Nagel
Gestaltung: Vera Schmidt | www.schmidt-vera.de
Erscheinungsweise: Zweimonatlich
Verantwortlich: Regina Kopp-Herr,
Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz
Auflage: 19.000