

## Zweckentfremdungssatzung Was tun gegen Leerstand und Umnutzung von Wohnungen?



Foto: Prostock-studio / stock.adobe.com

Marode und völlig überteuert  
Unzumutbare Zustände

Für den Mieterbund OWL  
18 neue Delegierte gewählt

## Die Stadtgesellschaft im Blick

Liebe Mitglieder,

*Parkraum wird überwacht, Wohnraum kaum. Warum eigentlich? Weil es der Stadt Geld einbringt, in der Innenstadt Verstöße beim Parken zu ahnden, eine Zweckentfremdung von Wohnungen aber nur in geringem Umfang, könnte vermutet werden. Ordnungspolitik sollte aber nicht davon abhängig gemacht werden, ob anschließend die Kasse klingelt oder nicht.*



*In Bielefeld herrscht ein eklatanter Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Das kann niemand ernsthaft in Abrede stellen. Deswegen muss jede Möglichkeit genutzt werden, um an Wohnungen zu kommen. Über Jahre leerstehende Wohnungen sind ein Ärgernis. Dort könnten Menschen wohnen. Ärgerlich auch, wenn Vermieter lieber Airbnb oder ähnliches machen, weil das vielleicht mehr Geld einbringt als eine schnöde reguläre Vermietung. Die Verwaltung sieht für Bielefeld aber in beidem kein großes Problem, die Zahlen seien vergleichsweise niedrig. Letztlich aber zählt jede Wohnung. Deswegen ist die Stadt aufgefordert, aktiv zu werden und es nicht bei guten Worten zu belassen.*

*Zugegeben, eine Zweckentfremdungssatzung wird die Wohnprobleme in Bielefeld in der Gesamtsicht nicht entscheidend verändern. Sie wäre aber ein Baustein einer ganzen Reihe von Maßnahmen. Dazu zählt eine Baulandstrategie, die effektiv ist, dazu gehört sozialer Wohnungsbau in kommunaler Hand. Es muss gebaut werden, kreativ und unter Ausschöpfung aller Fördermöglichkeiten, damit bezahlbarer Wohnraum entsteht. Und im Bestand muss die Kommune dafür sorgen, dass der vorhandene Wohnraum auch von Mietern genutzt werden kann.*

Ihre  
Veronika Rosenbohm

# Leerstand konsequent angehen

Die Verwaltung in Bielefeld sieht in einer Satzung kein Mittel, um Leerstand und Umnutzung als Ferienwohnungen zu bekämpfen. Der Mieterbund OWL sieht das anders.

Die Stadtverwaltung sieht eine Zweckentfremdungssatzung für Bielefeld als wenig effektiv an. Rechtlich besteht für die Kommune die Möglichkeit, mit einer Satzung einzugreifen, wenn die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Der Aufwand, eine solche Satzung durchzusetzen, sei jedoch erheblich, das Problem zweckentfremdeter Wohnungen würde nur „begrenzt behoben“. So steht es in einer Antwort der Verwaltung auf eine Anfrage der Bezirksvertretung Mitte.

Zwischen den Zeilen lässt sich herauslesen, dass die Verwaltung kein so großes Problem sieht: Sie gibt an, dass derzeit circa 300 Wohnungen auf verschiedenen Portalen zur Nutzung als Ferienwohnungen angeboten werden, bei einem Gesamtwohnbestand von rund 175.000 Wohneinheiten. Die Wohnungsleerstandsquote für längerfristigen Leerstand von Wohnungen liege in Bielefeld bei lediglich 0,25 Prozent. Das entspricht circa 400 Wohnungen. Dies sei ein „sehr unterdurchschnittlicher Wert für Großstädte“, schreibt die Verwaltung.

„Wir wissen nicht, wie belastbar diese Zahlen sind und vermuten, dass es eine erhebliche Grauzone gibt, etwa bei Airbnb Wohnungen“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbund OWL. Bielefeld hatte schon mal eine solche

Satzung, nicht freiwillig, sondern auf Grund einer landesweit geltenden Verordnung, und zwar von 1981 bis 2006. Die Überwachung habe sich aber als arbeitsintensiv und wenig effektiv dargestellt, blickt die Stadtverwaltung zurück. Die meisten Anträge wurden genehmigt, Bußgeldverfahren nicht eingeleitet. In den Jahren nach Auslaufen der Verordnung seien in Bielefeld keine Probleme durch den Wegfall von Wohnungen aufgrund von Zweckentfremdungen ersichtlich geworden. Zudem verweist sie auf die Leerstandsmanagerin, eine Stelle, die im Bauamt neu eingerichtet wurde. Die kann aber letztlich nicht mehr machen als Vermieter anzusprechen.

„Die Verwaltung argumentiert ökonomisch mit Blick auf ihre eigenen Ressourcen“, sagt Ralf Brodda, „angebracht wäre aber eine gesellschaftliche Sicht. Und da zählt jede Wohnung, die auf den Mietmarkt zurückkommt“. Der Mieterbund OWL fordert deswegen den Rat der Stadt auf, eine Zweckentfremdungssatzung ernsthaft zu prüfen. „Eine solche Satzung würde Druck aufbauen, wenn die Bußgelder entsprechend hoch angesetzt werden. Manche Vermieter würden dann doch vermieten, statt leerstehen zu lassen oder Ferienwohnungen wieder der Vermietung zuführen. Wir haben in Bielefeld absolut nicht den Spielraum, auf Wohnungen zu verzichten“, sagt Ralf Brodda.

### \*\*\* MELDUNG \*\*\*

#### ENERGIESPARWOCHEN IM KREIS GÜTERSLOH

Energie ist teuer geworden, das setzt viele Mieter unter Druck.

Die Gütersloher Initiative **ALTBAUNEU** spricht gemeinsam mit dem Mieterbund OWL und weiteren mit ihren Energiesparwochen vom

**17. bis 30. Oktober 2023** Hausbesitzer und Mieter an. Speziell für Mieter werden zwei Vorträge zu den Themen Steckersolargeräte auf dem Balkon und zum sparsamen Heizen angeboten.

Anmeldungen sind über die Volkshochschulen im Kreis Gütersloh möglich.

Das Programm finden Sie hier (QR-Code.)





## Profit vor Menschenwürde

Unbezahlte Überstunden drücken das tatsächliche Geld unter den Mindestlohn, die Unterkunft ist marode und völlig übersteuert. So müssen Menschen in einem Haus in Bielefeld-Brackwede leben.

Offene Kabelschächte und -dosen, herabhängende Stromkabel, notdürftig verputzte Wände, herausquellender Bauschaum, lose Wandelemente: Die Mieter in dem Haus nahe der Bahnlinie in Bielefeld-Brackwede wohnen in Bruchbuden, für die sie auch noch bezahlen müssen. Sie sind bei einem Bauunternehmer angestellt, dem das Haus auch gehört. Seinen Beschäftigten, die offenbar vorwiegend aus Südosteuropa kommen, bietet er so neben einem Job in seiner Firma eben diese Wohnungen an.

Fidan D.\* war einer von ihnen. Der Lohn, den er vom Bauunternehmer erhielt, reichte nicht, so dass das Jobcenter aufstocken musste. Über diesen Weg erfuhr Henrike Mette, Integrationscoachin beim ESTA-Bildungswerk, von ihm. In einem Beratungsgespräch schilderte er seine Situation. „Er hat mich um Hilfe gebeten“, sagt Henrike Mette, die daraufhin begann, sich umzuschauen und sich zu erkundigen. Sie war mehrmals in seiner Wohnung zu Besuch und verschaffte sich so einen eigenen Eindruck.

„Der Wohnraum ist desolat, die Verhältnisse kaum menschenwürdig“, stellt sie heraus. Sie konnte den Mietvertrag einsehen. In der Wohnung mit zwei Zimmern und rund 45 Quadratmetern Grundfläche waren drei Arbeiter untergebracht, dafür verlangte der Bauunternehmer und Vermieter 1.200 Euro warm. „Die Nebenkosten abgezogen, dürfte die Kaltmiete bei rund 900 Euro gelegen haben. Das sind circa 20 Euro pro Quadratmeter für eine

Wohnung in einem baufälligen Zustand“, sagt Henrike Mette.

Offiziell erhielt Fidan D. den Mindestlohn, musste aber nach eigener Aussage etliche unbezahlte Überstunden leisten, so dass sein tatsächlicher Lohn eher bei 7,50 Euro in der Stunde gelegen haben dürfte. „Menschen mit geringen Deutschkenntnissen werden abgezockt“, ärgert sich die Integrationscoachin. Immer wieder hört sie in ihren Beratungen, in denen es eigentlich um Unterstützung bei der Arbeitssuche, um Bewerbungen und Qualifizierung geht, von solchen Geschichten: Mangelnde Sprach- und Rechtskenntnisse werden ausgenutzt, um Migranten in mindestens fragwürdige Arbeits- und Wohnverhältnisse zu drücken.

Mit Unterstützung von Henrike Mette vom ESTA-Bildungswerk konnte Fidan D. inzwischen eine andere Arbeit finden und lebt auch nicht mehr in dem Haus. Doch am System des Bauunternehmers und Vermieters dürfte sich nichts geändert haben. Das Haus verfügt über acht Wohneinheiten, vermutlich sind alle auch weiterhin mit für ihn arbeitenden Menschen belegt. „Ich habe die zuständigen Stellen angeschrieben und aufgefordert, aktiv zu werden“, sagt sie, „das ist schon eine Weile her, bislang habe ich keine Rückmeldung bekommen. Ich frage mich, warum die Stadt nicht aktiv wird“. Die Stadt könnte hinschauen und prüfen, wie viele Transferleistungen an Menschen gehen, die in dem Haus Am Presswerk gemeldet sind, die Bauaufsicht der

Stadt könnte den baulichen Zustand des Hauses prüfen, der Zoll könnte prüfen, ob die Beschäftigungsverhältnisse korrekt sind. „Aus Sicht des Mieterbundes steht hier der Verdacht auf Mietwucher im Raum“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbundes OWL. Er sieht die Stadt in der Pflicht, die Verhältnisse vor Ort zu prüfen. „Sich an der Not anderer Menschen zu bereichern, muss unterbunden werden“.

\*Name geändert.



# Delegierte gewählt

**Insgesamt 18 Delegierte haben die Mitglieder des Mieterbund OWL in den sieben Bezirksversammlungen gewählt, darunter sieben neue.**

Die Bezirksversammlungen fanden in den vergangenen Monaten statt, zuletzt im Altkreis Lippstadt und in Ahlen. Nun folgt die Delegiertenversammlung am 6. November 2023 in Bielefeld. Sie ist praktisch das Parlament des Mieterbundes, in dem wichtige Entscheidungen getroffen werden. Die Delegierten entscheiden beispielsweise über Satzungsänderungen, etwa um eine neue Beitragshöhe festzulegen. Sie können auch weitere Themen platzieren.



Foto: Manfred Horn

Gewählte Delegierte 2023	
Bezirk	Name
Altkreis Lippstadt	Stefan Pilot
Ahlen	Bruno Kolekta
Kreis Lippe/Detmold und Bad Salzuflen	Gisela Koch Volker Mielenz
Gütersloh	Rolf Zernicke Christel Skirde
Bielefeld	Thomas Schönfeld Hans-Jürgen Fritsche Jens Hartmann Marion Herzog Sandra Cooper Simone Bloomfield
Paderborn	Ilona Schäfer Margit Sternnagel Markus Baar
Bad Oeynhausen	Christine Torwegge Harald Bernshausen Sylvia Post

Nach der Wahl für den Bezirk Gütersloh: die gewählten Delegierten, Christel Skirde (2. von links) und Rolf Zernicke (rechts) mit Vorstand Joachim Knollmann (2. von rechts) Geschäftsführer Ralf Brodda (links)

## 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, Ralf Brodda  
Gestaltung: Vera Schmidt | www.schmidt-vera.de  
Erscheinungsweise: Zweimonatlich  
Verantwortlich: Veronika Rosenbohm,  
Joachim Knollmann, Hans-Georg Pütz  
Auflage: 19.000

## „Wer etwas bewegen will, muss anpacken“

**Markus Baar ist neuer Delegierter des Bezirks Paderborn. Der 56-Jährige hat Kunst studiert, jahrelang pädagogisch mit Kindern gearbeitet, bildet sich gerade in der Erwachsenenbildung fort und ist sozial engagiert, unter anderem in der Ukraine-Hilfe in Paderborn.**

### Was hat Sie dazu bewogen, beim Mieterbund OWL aktiv zu werden?

Ich hatte auch schon mal Stress mit einer Vermieterin, da hat mich der Mieterbund OWL erfolgreich unterstützt. In solchen Situationen ist es hilfreich, Probleme abgeben und kompetent lösen zu lassen. Das ist noch gar nicht so lange her, seit gut zwei Jahren bin ich Mitglied. Ich bin in mehreren Vereinen und Initiativen engagiert. Für mich ist klar: In einer Gemeinschaft kann man Interessen besser durchsetzen.

### Und warum nun Delegierter?

Arash Aram hat das lange gemacht, er zieht nun weg und hat mich gefragt, ob ich das übernehmen will. Da ist er sehr verantwortungsvoll gewesen. Ich weiß, dass sich in Vereinen in der Regel nur wenige reinhängen



Foto: privat

und die anderen sich mitnehmen lassen. Das ist auch in Ordnung, niemand kann gezwungen werden. Wer aber etwas bewegen will, muss anpacken.

Die Wohnfrage ist eine der ganz großen Themen der Gegenwart. Aus meiner Sicht tut die Politik da zu wenig für die Menschen. Wir müssen die Politik wieder auf Inhalte zurückholen. Von alleine machen sie das nicht und schauen lieber auf Umfrageergebnisse.

Die soziale Kälte in Deutschland wächst, viele ziehen sich ins Private zurück und überlassen rechtsextremen Parteien das Feld, die die Menschen letztlich gegeneinander ausspielen, mit schlimmen Folgen für alle. Als Delegierter will ich mitbestimmen. Wenn es passt, würde ich gerne auch Initiativen anstoßen, die das Thema Bezahlbarer Wohnen auch in Ostwestfalen stärker ins öffentliche Bewusstsein stellen.