



Ankommen

Malek Khaleel kam schwer verletzt nach Bielefeld. Der Syrer erzählt seine Geschichte. **Seite 3**



Bleiben

Rodica Höfer ist von Rumänien über Griechenland nach Bielefeld gekommen. Das ist ein großes Glück. **Seite 5**



Verschwinden

Nach dem Nazi Richard Kaselowsky war einst die Kunsthalle benannt. Das sorgte für Ärger. **Seite 7**

W i e r t e l

Schon bezahlt

Zeitung für Stadtteilkultur und mehr

Nr.38 | Herbst/Winter 2018

Mietpreistreiber

Der Bielefelder Mietspiegel und die Wohnlagenkarte stehen in der Kritik. Die wohnungspolitischen Instrumente hinterfragt Hans-Georg Pütz



FOTO: MARTIN SPECKMANN

Als löser für die Kritik am aktuellen Mietspiegel ist ein Aufschlag von 0,48 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen in »guter Wohnlage«. Große Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern, vorwiegend erbaut in den fünfziger bis siebziger Jahren, gelten jetzt als »gute Wohnlage«. Viele Vermieter und vor allem börsennotierte Wohnungsunternehmen wie die LEG Immobilien AG nutzen diese amtliche Steilvorlage für deutliche Mieterhöhungen. »Da können nun Mieten von Wohnungen erhöht werden, ohne dass irgendwas verbessert wurde, bloß weil sie laut Wohnlagenkarte in einer guten Wohnlage stehen«, kritisiert Clemens Hermeler von der Sozialberatung »Widerspruch«. So verliere der Mietspiegel seine Mietpreis beschränkende Wirkung und werde zu einem Instrument, das überdurchschnittliche Mieterhöhungen legitimiert und den Mangel an bezahlbaren Wohnungen noch verstärkt.

Allerdings ist der Mietspiegel sowieso nicht so neutral wie sein Ruf. Die meisten nehmen an, dass die Werte ein getreues Abbild der Marktlage vor Ort sind. Aber auf dem Markt herrscht Goldgräberstimmung mit den entsprechenden Folgen: Laut Wohnungsmarktbericht der Stadt Bielefeld sind die Mieten im Bestand seit dem Jahr 2010 um 20 Prozent gestiegen, die Neubaumieten sogar um 37 Prozent. Da wundert es nicht, dass auch die Werte des neuen Mietspiegels im Vergleich zum alten aus dem Jahr 2016 über alle Bauklassen zwischen 6 bis 25 Prozent gestiegen sind.

Die Marktlage ist dafür aber nicht allein verantwortlich, sondern vielmehr der Mietspiegel selbst. Denn der berücksichtigt nicht etwa alle Mieten, sondern nur Mieten von in den vergangenen vier Jahren neu abgeschlossenen Mietverträgen, die in der Regel höher sind als die von Altverträgen. Der Mietspiegel wird so zu einem Mietsteigerungsinstrument der Vermieter. Für die Beschränkung der Berechnungsgrundlage auf vier Jahre sorgte Anfang der 80er Jahre die schwarz-gelbe Bundesregierung. Sie räumte damals unverblümt ein, dass es ihr darum geht, »eine stärker marktorientierte Anpassung der Mieten zu erreichen«.

Der Mietspiegel ist aber nicht nur eine Frage des Marktes, sondern auch eine soziale Frage. Das stellte das Bundesverfassungsgericht wiederholt fest und machte unter anderem 1993 klar, dass der Mietspiegel die Aufgabe habe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieter und der Mieter zu gewährleisten. Natürlich ist es einem Vermieter aufgrund des derzeit knappen Wohnungsangebotes möglich und höchst attraktiv, eine hohe Miete zu erzielen. Ein Freifahrtschein ist das aber eben nicht. Der Reibach hat Grenzen, weil das Wohnen eben auch eine große soziale Bedeutung hat.

Daher plädiert der Geschäftsführer des Mieterbunds in OWL, Ralf Brodda, dafür, »in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten freifinanzierter Wohnungen einzubeziehen, die in den vergangenen zehn Jahren vereinbart wurden.

Das hätte preisdämpfende Wirkung, da sich die hochpreisigen Neuabschlüsse nicht unmittelbar auf bestehende Mietverhältnisse auswirken würden«. Das wäre gerechter. Trotzdem hat sich für diesen Vorschlag in den letzten 35 Jahren keine politische Mehrheit gefunden. Und es ist auch keine in Sicht.

Profit schlagen leicht gemacht

Zur ungerechten Gestaltung des Mietspiegels kommt in Bielefeld nun noch die Wohnlagenkarte, mit der Vermieter ihre Mieterhöhungen begründen können. Dabei ergibt sich eine gute Wohnlage nicht aus den Leistungen des Vermieters, sondern ist in der Regel der Allgemeinheit zu verdanken – wie zum Beispiel eine gute Infrastruktur oder die Universität in der Nachbarschaft. Warum Vermieter daraus Profit schlagen können sollen, ist nicht einzusehen.

Ganz anders denkt und handelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, der maßgeblich für die Wohnlagenkarte verantwortlich ist. Er spricht sich ausdrücklich gegen »politisch gedämpfte Mieten« aus. Das Gremium ist bemüht, die »Tendenz des Marktes möglichst früh abzubilden«, damit der Mietspiegel – wie der Eigentümerverband »Haus+Grund« fordert – »die Realität am Vermietungsmarkt zeigt«. Dabei stützt sich die Kartierung im Wesentlichen auf subjektive Einschätzungen der Wohnlage und die Gewinnerwartungen der Vermieter.

Doch noch ein kleiner Erfolg

Angesichts der existenziellen Bedeutung des Wohnens und der in angespannten Wohnungsmärkten ungleichen Machtverhältnisse zwischen Vermietern und Mietern darf die Höhe der Miete nicht allein den Märkten überlassen werden. Schließlich ist eine marktorientierte Miete nicht gleichzusetzen mit dem, was der Markt irgend hergibt. Deshalb fordert auch die Sozialberatung Widerspruch e.V., die Verknüpfung des Mietspiegels mit der Wohnlagenkarte aufzuheben. Immerhin, der Stadtentwicklungsausschuss beschloss Mitte September auf Antrag der Linken, dass die Wohnlagenkarte nicht mehr für Mieterhöhungen herangezogen werden kann. Sie beruht nämlich nicht auf wissenschaftlichen Grundlagen. In einem Faltblatt zum Mietspiegel sollen Mieter und Vermieter darüber informiert werden. Ein kleiner Erfolg!

► wörter davor

Was im Moment nicht alles nervt! Klima, Nazis, Diesel, Trump, ... : ein Blick auf die Schlagzeilen und – Zack – zappelt der Mist im Hirn. Und erst die Sprache, in der all die fieseln, kleinen Auslöser vermittelt werden!



Die Bandbreite verbaler Hilflosigkeit ist groß. Enttäuschend – die Nachlässigkeit vieler Medien, die oberflächlich recherchierte Texte auf ihr Publikum loslassen. Entlarvend – die politischen PR-Statements, die schwammige Sprachblasen in Endlosschleife wiederholen. Erschreckend – der viel zu oft unwidersprochene Gebrauch von NS-Vokabular bei den rechten Hetzern.

Wer sich über Sprachschlamperei ereifert, zitiert Kurt Tucholsky: »Sprache ist eine Waffe. Haltet sie scharf. Wer schludert, der sei verlacht.« 90 Jahre später veranstalten Zeitungen so genannte »Hate-slams«. Journalist*innen verlesen ausgesucht beleidigende Emails und erregen sich, welch sprachliche Verrohung mittlerweile Standard ist. Nein, was nicht alles möglich ist im bösen Internet! Huch!

Verwunderlich? Nein. Wer jahrelang von Minuswachstum, Freisetzung, Kollateralschaden, Asyltourismus, Entsorgung, Rückbau, usw. faselt, wer solche Sprachhülsen bar jeder Erkenntnis gedankenlos verbreitet, handelt verantwortungslos. Dagegen hilft nur Nachdenken, Nachfragen, Haltung. Wäre wünschenswert.

In diesem Sinne, wir freuen uns, wenn Sie uns jetzt gerne und im nächsten Jahr wiederlesen!

Für die Redaktion,
Matthias Harre

► vorlaut

Moralische Wende

»Das Gebot der christlichen Nächstenliebe verlangt von uns materielle und geistige Opfer, um das Überleben von Millionen von Menschen sichern zu helfen. Das Bestreben, dem Grundgesetz auf Leben weltweit Geltung zu verschaffen, muss zum moralischen Imperativ der deutschen Politik werden. Wir müssen anders leben, damit andere überleben.« (Helmut Kohl 1983)