

An den

Landkreis Cloppenburg

Herrn Landrat Eveslage

Betr.: **Maßnahmen gegen sittenwidrige Vermietungen im Landkreis Cloppenburg**

Die SPD-Kreistagsfraktion fordert weitere Maßnahmen gegen die sittenwidrigen Vermietungen im Landkreis Cloppenburg.

Bezug: 1. Umfangreiche Problemdarstellungen in sämtlichen Medien
2. Sitzung des Sozialausschusses vom 23.04.2013

Sehr geehrter Herr Eveslage!

Im gesamten Landkreis haben wir eine Vielzahl an Wohnhäusern, an Wohnungen, die augenscheinlich total überbelegt sind. Anhand des allgemein baulichen Zustandes der Objekte, des rein äußeren Erscheinungsbildes der Häuser, der entsprechend dort abgestellten Transportfahrzeugen, der Fahrräder sowie der allgemeinen Personenverkehre im unmittelbaren Zusammenhang mit diesen Objekten können wir von offensichtlich sittenwidrigen Vermietungen sprechen.

Zum großen Teil befinden sich diese Häuser sogar in Ortszentren, wie Garrel und besonders in Essen. Bei den Häusern handelt es sich um baufällige Häuser, um ehemalige Geschäftshäuser und sonstige Häuser, die nicht mehr zum eigentlichen Gebäudewert veräußert werden können. So werden sie als Mietobjekte genutzt, wobei westeuropäische Standards oft nicht vorliegen.

In den meisten Fällen werden die Objekte durch die Eigentümer an sogenannte Subunternehmer und hier vorwiegend in der Fleischbranche vermietet. Die Subunternehmer vermieten die Räumlichkeiten an ihre Werkvertragsarbeiter. Die Miete wird pro Kopf bezahlt. Bedingt durch die Anzahl der Wohnungsnehmer und deren Mietbeiträge müssen wir von eindeutigen sittenwidrigen Vermietungen sprechen.

Wir wissen, dass die Objekte einer sogenannten Warmmiete unterliegen. Die Eigentümer, es handelt sich um Privatleute wie auch Makler, vermieten die Objekte großflächig an den Werkvertragsunternehmer. Dieser sorgt selbst für die Belegung dieser Objekte. Dem jeweiligen Werkvertragsarbeiter wird die Wohnung zugewiesen. Wir haben erfahren, dass die Bewohner pro Kopf monatliche Mieten zwischen 100 bis 170 Euro bezahlen. Zum größten Teil werden die Mieten über Bargeldzahlungen gesteuert. Wenn es keinen Platz mehr in den

Objekten geben sollte, so kommt es vor, dass die Menschen auch kurzfristig in den Firmenfahrzeugen schlafen müssen.

Mietverträge werden grundsätzlich nicht geschlossen. Einige Bewohner sind sogar der Ansicht, dass sie Mietfrei wohnen, da die Firma ihnen ja die Wohnung zur Verfügung stellt. Richtig ist jedoch, dass die Miete von den Lohnzahlungen abgezogen wird und in den meisten Fällen als solche nicht schriftlich ausgewiesen ist.

Bewohner, die gegen die doch menschenunwürdigen Zustände remonstrieren, werden aus den Wohnungen verwiesen. Nicht nur das, die Arbeitserlaubnis wird ihnen entzogen und sie müssen zurück in ihr Heimatland.

Bis vor zwei Jahren haben wir in der Verwaltungsebene, als politische Entscheidungsträger in den Kommunen und im Kreis zugeschaut. Verantwortungen wurden hin- und hergeschoben. Die Kommunen bemängelten, dass sie nicht zuständig sind, da ja der Landkreis nach dem Baurecht Genehmigungsbehörde der entsprechenden Mietobjekte sei. Der Landkreis wiederum entgegnete, dass wir doch zu wenig Wohnraum im Landkreis und somit in den schwerpunktmäßigen Kommunen haben. Die Kommunen sollen planungsrechtliche Möglichkeiten schaffen!

Das Baurecht hat sich diesbezüglich nicht geändert, aber wir haben doch wohl erkannt, dass die Nutzungsart der eigentlichen Wohnobjekte durch die Bauerteilung eingeschlossen ist. Damit wird nach unserer Ansicht auch eindeutig die Anzahl der zulässigen Mieter bestimmt. Diese sogenannte Wohnbestimmung muss mit der Wirklichkeit übereinstimmen. Die Überprüfung kann aber nur in enger Zusammenarbeit zwischen den Kommunen vor Ort und der Genehmigungsbehörde, in diesem Fall der Landkreis, ausgemacht werden.

Damit man diesem sittenwidrigen Verhalten der Wohnungsgeber entgegenwirken kann, müssen zunächst die Ist-Zustände festgestellt werden. Wir fragen uns doch, ob dieses bereits umfangreich geschehen ist. Wir wissen von 256 Meldungen der Kommunen mit Ausnahme von Cloppenburg-Stadt, die dem Landkreis Verdachtsfälle mitgeteilt haben. Es muss jedoch auch erlaubt sein, diese konkret zu benennen.

Es wurden im Dezember 2012 bedingt durch den öffentlichen Druck neue Wohnungsstandards für den Landkreis Cloppenburg entwickelt, obwohl es ja im Bundes- und im Landesrecht keine festgeschriebenen Standards gibt. Pro Person müssen 8 qm Wohn- und Nutzfläche vorhanden sein, nur bis zu 4 Personen in einem Raum, also eine Mindestgröße von 32 qm. Der Landkreis Vechta schreibt Einzelzimmer bei einer Wohnfläche von 9 qm pro Person vor.

Warum gibt es keinen Konsens zwischen den Landkreisen im Oldenburger Münsterland?
Sind diese Bestimmungen ausreichend?

Wir meinen nicht. Es sollte zwischen Wohn- und Nutzräumlichkeiten unterschieden werden. Es fehlt die konkrete Kontrolle der Mietverträge. Bei Verdachtsmomenten in Richtung eines Mietwuchers sollten auch diesbezüglich Anzeigen vorgelegt werden. Weiter werden hier die partnerschaftlichen Belegungen nicht ausreichend berücksichtigt, es gibt dazu keine Richtlinien zur Badbenutzung (Einzelbäder und/oder Gemeinschaftsbäder). Es gibt keine Vorschriften über den ungehinderten Zugang je Zimmer. Jedes Zimmer sollte über einen ausreichend großen Flur erreichbar sein.

Die zuvor genannten 256 Verdachtsfälle wurden durch die Verwaltung angeschrieben. 125 Rückläufer wurden verzeichnet, in schriftlicher, mündlicher und auch telefonischer Form.

Es wurden 40 Vorort-Überprüfungen durchgeführt. Demnach wurden 7mal Nutzungs- oder Teilnutzungsuntersagungen ausgesprochen. In 10 Fällen wurden freiwillig die Belegungen reduziert. Wir sind also auf dem richtigen Weg!?

Zusammenfassend wird festgehalten, die Wohnzustände haben sich verbessert!?

Wir müssen jedoch erkennen, dass wir keine Verbesserungen verzeichnen. So haben wir in Essen nicht nur den größten Schlachthof mit über 1.000 Werkvertragsarbeitern und bis zu 10 Werkvertragsfirmen, sondern auch weiterhin mindestens 40 Wohnhäuser, Wohnungen, die auf die beschriebene Art und Weise vermietet und daher menschenunwürdig bewohnt sind.

Hier möchten wir exemplarisch nachfolgende Objekte nennen:

49632 Essen, mehrere Objekte in der Peterstraße, Hempenweg 8 (40 Personen?), Lange Straße mehrere Objekte, Wilhelmstraße 19, 36 pp., Beverner Straße 14 und viele mehr.

Aber auch in anderen Ortschaften haben wir gravierende Fälle:

49624 Lönigen, Schlichtfeld 5 (30 bis 40 Personen?), 6-Familienhaus,

49681 Garrel, Petersfelder Straße 45 (an die 50 Personen wohnhaft),
49681 Garrel, von-Weber-Straße 26,

26219 Bösel, Beethovenstraße 24.

In der Kreisstadt Cloppenburg im Ortsteil Stapelfeld, an der B 68, der Osnabrücker Straße 19, ehemalige Gaststätte, sollen über 30 Schlachter aus Ungarn wohnen. Diese werden mit einem Reisebus zwischen Wohnung und Arbeitsstätte transportiert.

Im ehemaligen Hotel „Zum weißen Ross“ in Cloppenburg, Löninger Str. 37, sind Zimmer 4 x 4 Meter Grundfläche mit fünf Personen belegt, Nebenzimmer ein Pärchen, Bad befindet sich auf dem Flur. Die Personen schlafen auf Feldbetten.

Anhand der Meldedaten gewinnt man einen ersten Überblick. Diese sind nicht aktuell. Teilweise werden die Bewohner nicht an- und auch nicht abgemeldet. Die Meldungen werden durch den Werkvertragsunternehmer vollzogen. Diese lassen jedoch die erforderliche Korrektheit dabei vermissen. Die Briefkästen an den Wohnungstüren sind mit einer Vielzahl von Personalien gekennzeichnet, die zumindest den Briefträgern einen erforderlichen Überblick vermitteln sollen.

Die Zusammenarbeit mit den Werkvertragsfirmen gestaltet sich mit Sicherheit sehr schwierig, da diese ja auch den Profit herauschlagen und diesen nicht missen wollen. Warum sollten sie sich denn auch um verbesserte Wohnverhältnisse bemühen?

Wir finden, dass wir doch eher die Schlachtbetriebe mit ins Boot holen sollten. Diese müssten eine soziale Verantwortung übernehmen.

Wir wollen nicht weiterhin viele Familien auf engstem Raum in einer Wohnung haben, diese sind meistens in einem sehr schlechten Zustand. Die Unternehmen und damit die

Werkvertragsfirmen, die eigentlichen Vermieter der Wohnungen sind nicht bereit, die erforderlichen Renovierungsarbeiten durchführen zu lassen.

Die Heizung läuft den ganzen Tag, die Fenster und Haustüren stehen auf. Der Mieter zahlt ja schließlich eine Fixsumme. Die Kinder schauen den ganzen Tag über Fernseh. Ein großes Problem ist auch die Sprache. So können beispielhaft die Eltern den Kindern bei den Hausaufgaben nicht helfen.

Die sozialen Kontakte beschränken sich auf Ihresgleichen. Formulare und sonstige Schriftstücke können nicht gelesen werden. Ihre grundsätzlichen Rechte als Mieter werden nicht eingeklagt. Die Leute leben in ständiger Angst. Sie wollen nicht in ihr Heimatland zurück, weil sie hier trotz vorliegender Ausbeutung das vier- bis fünffache an Lohn beziehen können.

Es bildet sich in großen Schritten auch bedingt durch diese menschenunwürdigen Unterbringungen eine neue Art an sozialer Klasse, die Subkultur der Werkvertragsarbeiter. Wir sollten dieses unbedingt verhindern und unsere Maßnahmen forcieren.

Wir schlagen vor, dass wir ein Zertifizierungsverfahren mit den Schlachtbetrieben anstreben. Zumindest folgende Schlachtbetriebe sollten dazu gewonnen werden:

MJM Meatprocessing & Handels GmbH,
Kirchstraße 11, in 26169 Friesoythe -Gehlenberg,

Danish Crown GmbH,
Waldstraße 7, in 49632 Essen/Oldb.,

Fleischkrone Feinkost GmbH,
Waldstraße in 49632 Essen/Oldb.,

Böseler Goldschmaus GmbH & Co. KG,
Industriestraße 10, in 49681 Garrel,

Goldschmaus Natur GmbH & Co. KG,
Industriestraße 10, in 49681 Garrel,

BMR Schlachthof GmbH,
Dieselstraße 6, in 49681 Garrel,

Heidemark GmbH,
Industriestraße 15, in 49681 Garrel,

Firma Vion Food Hamburg GmbH
Wilhelm-Bunsen-Straße 15, in 49685 Emstek,

Firma Hubert Bahlmann GmbH,
Mühlenweg 30, in 49699 Lindern,

Stevens Truthahn Delikatessen GmbH,
Vahrener Weg 1, in 49696 Molbergen,

Firma Josef Wernke GmbH bzw. Sprehe,
Bethel Ring 3, in 49661 Cloppenburg.

Die Schlachthöfe im Landkreis Cloppenburg sollten wünschenswerter Weise verpflichtend erklären, dass sie nur mit den Werkvertragsfirmen einen Werkvertrag und damit den eigentlichen Liefervertrag abschließen, die für menschenwürdige Wohnungen nach den kreisweit geregelten Wohnungsstandards für ihre Mitarbeiter und ihren Angehörigen sorgen.

Es sollte ein Verdrängungswettbewerb auf dem Wohnungsmarkt unbedingt vermieden werden. Es kann nicht sein, dass die Werkvertragsfirmen ihren menschenverachtenden Umgang mit ihren Leuten dadurch untermauern, dass die Beschäftigten nun abgeschottet auf dem ehemaligen Bundeswehrflugplatzgelände in Ahlhorn untergebracht werden. Dort wird sogar geworben mit dem Slogan – pro Nacht nur sieben Euro. Die Leute bewohnen mit 2 bis 8 Personen die jeweiligen Räumlichkeiten. Oder wir nehmen Quakenbrück als Negativbeispiel. In der Artlandstraße befinden sich mehrere Wohnheime mit katastrophalen Zuständen. Die dort abgestellten Firmenfahrzeuge transportieren täglich die Arbeiter von und nach Essen.

Die Kreisverwaltung sollte dahingehend die ersten Sondierungsgespräche führen. Es ist durchaus denkbar, dass die Schlachtunternehmen bedingt durch den öffentlichen Druck gewillt sind, nun ernsthaft die soziale Verantwortung für ihre und wenn auch nur mittelbar Beschäftigten zu übernehmen.

Auf diese Art und Weise werden die Werkvertragsfirmen in die Verpflichtung genommen, ihre doch ausgereizten Wohnpraktiken und damit auch den Umgang mit ihren ausländischen Arbeitnehmern zu ändern.

Weiter sollten wir uns in den politischen Gremien dazu durchringen, zur Anpassung von Wohnraum an die tatsächlichen Verhältnissen die Förderung von Mietwohnungsbau, den sozialen Wohnungsbau zu forcieren. Wir sind auf Landkreisebene in der doch glücklichen Lage, dass wir auch in den nächsten beiden Jahrzehnten vermutlich keinen Bevölkerungsrückgang im Cloppenburger Landkreis haben. Aber darauf müssen wir uns auch einstellen.

Die Kreisverwaltung wird gebeten, nach weiteren Steuerungsmöglichkeiten Ausschau zu halten.

Daher bitte ich Sie, den Tagesordnungspunkt

„Maßnahmen gegen sittenwidrige Vermietungen im Landkreis Cloppenburg“

auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Planungsausschusses zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Detlef Kolde