

Belvona Umstrittene Verwaltung ver- schwindet von der Bildfläche



Foto: Syda Productions / stock.adobe.com

Kreis Höxter Verbraucherzentrale berät im ländlichen Raum

Mietspiegel Paderborn bekommt einen qualifizierten Mietspiegel

Bauen auf dem Papier

Liebe Mitglieder,

von der Stadt Bielefeld wurde 2021 der Neubau von knapp 1.500 Wohneinheiten genehmigt. Wie kürzlich bekannt wurde, ist jedes zweite Projekt bislang nicht gestartet. Die Kosten im Bau gehen seit einiger Zeit steil nach oben – das schreckt ab. Auch die Auflagen nehmen zu. Das heißt: Werden Mietwohnungen auf dem freien Markt überhaupt noch realisiert, dürften sie anschließend zu Preisen angeboten werden, die sich kaum jemand leisten kann.

Allerdings lohnt es sich, genauer hinzuschauen. Vonovia etwa hat angekündigt, in diesem Jahr kein einziges Neubauprojekt zu starten und auch Modernisierungen zu stoppen. Geld hätte Vonovia genug um aus eigener Tasche zu bauen. Angeblich in der Krise, betrug der Gewinn im ersten Quartal 2023 knapp 500 Millionen Euro. Und vor Kurzem flossen weitere anderthalb Milliarden Euro in die Kasse, weil Anteile an Immobilien-Portfolios veräußert wurden. Aber offenbar bevorzugt es der Konzern mit Krediten zu arbeiten. Und da sind Vonovia aktuell die Zinsen zu hoch. Gewinne hingegen werden gebraucht, um die Aktionäre zu bedienen.

Wer darauf setzt, dass Wohnungsgesellschaften, die auf möglichst großen Gewinn aus sind, bedarfsgerecht bauen und zu bezahlbaren Preisen vermieten, ist auf dem Holzweg. Deswegen ist es mit der Losung: „Bauen, bauen, bauen“ nicht getan. Entscheidend ist, wer mit welchem Interesse baut.



2022 ging in NRW der Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen um rund ein Viertel zurück. Im ganzen Bundesland wurden 2022 gerade mal 3.993 neue Mietwohnungen bewilligt. Das ist noch nicht einmal ein Tropfen auf den heißen Stein. Dabei ist die

Wohnungsbauförderung des Landes NRW gar nicht mal schlecht. Es gibt vergleichsweise günstige Kredite – und von denen muss im günstigsten Fall sogar nur die Hälfte zurückgezahlt werden. Mietwohlförderprogramme sind allerdings mit Auflagen und Pflichten verbunden, die noch bis zu 30 Jahren wirken. Viele Investoren im Bausektor wollen aber das schnelle Geld. Sie bauen lieber weniger und vermieten dafür teuer.

Ihre
Veronika Rosenbohm

Mobil und digital

Die Verbraucherzentrale geht im Kreis Höxter neue Wege. Das Konzept wird gut angenommen.

Auf der Landesgartenschau in Höxter informiert die Verbraucherzentrale mit einem Stand darüber, wie sich mehr Grün am und auf dem Haus und damit weniger versiegelte Flächen umsetzen lässt, bei Feierabendmärkten und zahlreichen Veranstaltungen im Kreis ist sie ebenso vertreten. Von Ort zu Ort gehen, das ist Teil des Modellprojekts, die Verbraucherzentrale im ländlichen Raum des Kreis Höxter mit seinen rund 140.000 Einwohnern aufzustellen.

Die Verbraucherzentrale handelt mobil, sie geht dorthin, wo Menschen zusammenkommen. „Bei diesen Veranstaltungen können wir Informationen und eine erste rechtliche Einschätzung geben“, erläutert Ute Delimat, die gemeinsam mit Coletta Lehmenkühler das Team der Verbraucherzentrale im Kreis Höxter bildet. Umgekehrt bedeutet dies: es gibt keine zentrale Adresse, keine feste Beratungsstelle.

Bis vor zwei Jahren fehlten eigene Strukturen der Verbraucherzentrale im Kreis. Nun jedoch können sich Verbraucher umfassend, unabhängig und verlässlich beraten lassen. Ganz oben steht aktuell das Thema Energie, darunter fallen Energiekosten oder aktuell auch die Vorhaben der Bundesregierung, fürs Wohnen fossile Energieträger stark einzuschränken. Dazu berät die Verbraucherzentrale im Kreis Höxter und bietet sehr gut besuchte Vorträge an – vor Ort oder auch online.

Die Pandemie hat den digitalen Medien wie Videokonferenzen einen ordentlichen Schub gegeben. Solche Formate stellen für viele Menschen inzwischen keine Barriere mehr dar.

Für die zehn Städte und 124 Dörfer im Kreis dürfte der Mix aus mobilen, digitalen und telefonischen Angeboten der richtige sein. Zumindest sind die Erfahrungen nach zwei Jahren – das Projekt läuft noch wissenschaftlich begleitet weitere zwei Jahre – positiv. „Wir haben messbar deutlich mehr Anfragen, entwickeln unser Konzept ständig weiter und werden vielleicht sogar zur Blaupause für weitere ländlich geprägte Regionen“, sagt Ute

Delimat. Bis zum Sommer gibt es beispielsweise noch Sprechstundenangebote in öffentlichen Gebäuden von Kommunen. Dieses Angebot wird bislang allerdings eher zurückhaltend angenommen. „Formate auszuprobieren, gehört zu einem Pilotprojekt dazu“, ergänzt Ute Delimat.

Entgeltfreie rechtliche Ersthilfe am Telefon oder online und weiterführende Beratung und Rechtsvertretung mit spezialisierten Beratungskräften

der Serviceteams: die Palette ist breit und in vielen Fällen kostenlos. Auch Beratung zum Pflege- oder Reise-recht, Verbrauchertipps beispielsweise zum Energiesparen aber auch Lernangebote, zum Beispiel dazu, wie Passwörter in der digitalen Welt stark gemacht werden können, sind bei der Verbraucherzentrale gut adressiert.



Ute Delimat



Coletta Lehmenkühler



Die Verbraucherzentrale im Kreis Höxter im Netz:
www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen/hoexter-kreis
oder bei Facebook www.facebook.com/vznwrhoexter

Servicetelefon: montags bis freitags von 9 bis 17 Uhr: 0211. 54 22 22 11,
Mail: service@verbraucherzentrale.nrw

Neue Verwalter versprechen Besserung

Belvona ist Geschichte, Optima und MVGM sind die Gegenwart.
Ob sich durch den Wechsel des Verwalters die Lage der Mieter verbessert,
ist bislang unklar.

Belvona ist Geschichte. Es wird wohl kaum einen Mieter geben, der der Gesellschaft, die für eine Aktiengesellschaft und einen Investmentfonds tausende von Wohnungen verwaltete, eine Träne hinterherweint. Die Namen wechselten, zunächst „Altro Mondo“, dann „Belvona“ und kurzzeitig „white green Property“. Dahinter stand jeweils die Deutsche Grundbesitz Holding (DEGAG)-Konzerngruppe von Birger Dehne. Die gibt es weiterhin.

Aber wer ist heute Eigentümer der Wohnungen? „Wir fordern seit Langem eine Eigentümerkartei“, sagt Hans-Georg Pütz vom Vorstand des Mieterbund OWL, „es muss für Mieter transparent sein, wem die Wohnung, in der sie leben und für die sie Miete zahlen, eigentlich gehört“.

Ein Mieter hat zwar das Recht, das Grundbuch einzusehen. Das heißt aber nicht, dass dort eine aktuelle Anschrift hinterlegt ist. „Und versuchen Sie mal, eine Klage zuzustellen, wenn der Eigentümer eine Gesellschaft etwa in Singapur ist“, ergänzt Ralf Brodda. Will heißen: Es braucht nicht nur Transparenz, sondern auch eine ladungsfähige Adresse des Eigentümers in Deutschland. „Im Prinzip läuft es aktuell so:

Eine Verwaltungsgesellschaft wie ehemals Belvona kann fordern und klagen, weil sie vom Eigentümer das Recht dazu bekommen hat. Ein Mieter kann den Wohnungsverwalter aber nicht verklagen, weil die Verwaltungsgesellschaft eben nicht Eigentümer ist und sich als nicht zuständig erklärt“, sagt Ralf Brodda, „die Mieter sind damit im Nachteil“.

Die ehemaligen Belvona-Bestände in Ostwestfalen werden seit einigen Monaten von neuen Gesellschaften verwaltet, darunter MGVM und Optima. Optima gehört zu Emria, nach eigenen Angaben der größte europäische Anbieter von Verwaltungsdienstleistungen im Mietwohnungsmarkt. MGVM will auch einer der größten Anbieter in Europa sein, verbreitet die Botschaft: „Passion for people and property“ und will das Vertrauen der nun ehemals von Belvona verwalteten Mieter zurückgewinnen.

Soweit dem Mieterbund OWL bekannt, haben die neuen Verwalter die Mieter über den Wechsel pflichtgemäß informiert. „Ob sich dadurch etwas verbessert, werden wir bald wissen. Ich hoffe sehr, denn im Prinzip sollten alle daran interessiert sein, dass die Mietobjekte in einem guten Zustand und die Mieter zufrieden sind, ich bin aber skeptisch, weil es in der Vergangenheit so schlecht gelaufen ist“, sagt Ralf Brodda.

Eine erste Nagelprobe wird sein, ob die neuen Gesellschaften telefonisch für Mieter überhaupt erreichbar sind oder ob diese in ewigen Warteschleifen enden. Und wie rasch angezeigte Mängel beseitigt werden.

Wir berichteten mehrfach über die massiven Probleme in den Häusern in Augustdorf und Lemgo.

Mit Prodomus setzen die neuen Verwalter Optima und MGVM jedenfalls immer noch den gleichen Hausmeisterdienst ein wie zuvor. Der Dienstleister gehört zum Belvona-Firmenkonstrukt. Ob sich die nun zuständigen Verwaltungsgesellschaften von Prodomus trennen, ist unklar. MGVM verweist darauf, Prodomus habe einen noch laufenden Hausmeister- und Facilitydienstleistungsvertrag.

„Wir erwarten von den neuen Verwaltern zudem, dass sie den enormen Leerstand in den Beständen sanieren und wieder für Mieter verfügbar machen, bekanntlich ist der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen enorm“, ergänzt Ralf Brodda.

Mitgliederversammlungen in Ahlen und Lippstadt

Terminkorrektur:

Bezirk Ahlen
Freitag, 4. August 2023,
18:00 Uhr
Glückaufheim
Glückaufplatz 1
59229 Ahlen

Bezirk Altkreis Lippstadt
Donnerstag, 10. August 2023
17:30 Uhr
Verbraucherzentrale
Woldemei 36
59555 Lippstadt

NICHT ZUSTÄNDIG!

Erstmals qualifiziert

In Paderborn und Lemgo gelten neue Mietspiegel.
Der für Paderborn wurde erstmals wissenschaftlich
erhoben und gilt damit als qualifiziert.



Laut dem seit 1. April 2023 gültigen Mietspiegel kostet in Paderborn die Miete einer 51 bis 65 Quadratmeter umfassenden Wohnung nun im Mittel 6,23 Euro netto und kalt. Dies gilt – wie immer bei Mietspiegeln – nur für den Bestand von Mietwohnungen auf dem freien Markt, bei Neuvermietungen können andere Preise aufgerufen werden.

Erstmals ist der Paderborner Mietspiegel wissenschaftlich erhoben worden. Grundlage bildete dabei eine Befragung von rund 2.700 Mietern und Vermietern in Paderborn. Heraus kam die ortsübliche Vergleichsmiete.

Basiswerte Paderborn

Wohnfläche in m ²	Unterer Spannenwert in €/m ²	Mittelwert in €/m ²	Oberer Spannenwert in €/m ²
bis 35	6,87	8,25	9,85
36 – 50	5,62	6,98	8,17
51 – 65	5,24	6,23	7,03
66 – 80	5,09	5,92	6,74
81 – 105	5,01	5,83	6,75
106 – 140	4,32	5,68	6,39

* Es gilt die kaufmännische Rundung

Neu ist, dass eine Reihe von Unterscheidungen gemacht werden: das Stadtgebiet wurde in sechs Mietpreiszonen aufgeteilt und durch eine Reihe von Zu- und Abschlägen ergänzt. Merkmale sind etwa die sanitären Anlagen, „hochwertige Fußbodenbeläge“ oder eine „komplette Einbauküche“. „Kritisch ist dabei, dass die Merkmale schematisch sind: die Einbauküche als Beispiel kann gut oder schlecht, alt oder neu sein.

Mietspiegeltabelle Lemgo

Jahr des Erstbezuges	Mittlere Wohnlage			Gute Wohnlage		
	Untervert	Mittelwert	Oberwert	Untervert	Mittelwert	Oberwert
– 1948	3,70 €	4,35 €	5,00 €	4,05 €	4,68 €	5,30 €
1949 – 1958	3,90 €	4,60 €	5,30 €	4,15 €	4,88 €	5,60 €
1959 – 1968	4,05 €	4,73 €	5,40 €	4,35 €	5,15 €	5,95 €
1960 – 1079	4,25 €	5,03 €	5,80 €	4,75 €	5,55 €	6,35 €
1979 – 1988	4,55 €	5,35 €	6,15 €	5,30 €	6,15 €	7,00 €
1989 – 1998	5,10 €	6,05 €	7,00 €	5,60 €	6,55 €	7,50 €
1999 – 2008	5,30 €	6,30 €	7,30 €	5,95 €	6,95 €	7,95 €
2009 – 2018	5,60 €	6,60 €	7,60 €	6,15 €	7,15 €	8,15 €
2019 –	5,80 €	6,88 €	7,95 €	6,65 €	7,50 €	8,35€

Bewertet wird allerdings nur, ob die Einbauküche komplett ist“, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbund OWL. Die Lage und Wohnwertmerkmale kommen als Zu- oder Abschläge hinzu und führen im Ergebnis zur Nettokaltmiete. Es ist also komplizierter geworden. „Wir sind aber zufrieden, dass es in Paderborn endlich einen qualifizierten Mietspiegel auf einer soliden Datenbasis gibt“, ergänzt Ralf Brodda. Anläufe dazu gab es in der jüngeren Vergangenheit bereits – sie sind allerdings allesamt gescheitert, vor allem weil Haus & Grund auf der Vermieterseite mit bestimmten Preislagen nicht mitgehen wollte. Ziel für den Mietspiegel war, dass Haus & Grund, der Mieterbund OWL und die Stadt Paderborn zustimmen. Dies ist nun passiert, damit gilt der Mietspiegel für zwei Jahre bis 31. März 2025

In Lemgo moderater Anstieg

In Lemgo hingegen ist ein einfacher Mietspiegel ohne wissenschaftliche Aufarbeitung erhoben worden. Er ist gut vergleichbar mit dem letzten von 2021. Im Ergebnis erhöhen sich die Tabellenwerte im Schnitt um rund 6 Prozent. Die Kaltmiete in mittlerer Wohnlage bei einem Baujahr zwischen 1949 und 1958 liegt nun bei 4,60 Euro statt wie bisher bei 4,50 Euro – ein moderater Anstieg von gut zwei Prozent. Auch in Lemgo verhandelte und beschloss der Mieterbund OWL mit.

Die Mietspiegel und weitere Erläuterungen online <https://www.paderborn.de/wohnen-soziales> und <https://serviceportal.lemgo.de>

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