

Bad Oeynhausen Mietspiegel ist nicht akzeptabel



Foto: stock.adobe.com / Prostock-studio

Belvona
Mieter müssen frieren
In eigener Sache
Beratungsbedarf steigt

Gemeinsam bewältigen wir die Krise

Liebe Mitglieder,
auch wenn das Jahr schon etwas fortgeschritten ist, wünsche ich noch alles Gute für 2023! Wie das Jahr wird? Ein Ende des Krieges in der Ukraine ist weiter nicht in Sicht. Die Wirtschaft kommt hingegen erstaunlich gut durch die Krise, für 2023 ist jetzt sogar ein Wachstum vorhergesagt. Die Unternehmenssorgen lösen sich in Luft auf, heißt es.

Unsere Sorgen als Mieter jedoch bleiben. Auf Grund der Krise werden dringend benötigte Wohnungen insbesondere im preiswerten Segment nicht gebaut. Private Vermieter und auch die Wohnungsbau-Genossenschaften und -Gesellschaften haben teils notwendige Modernisierungen auf Eis gelegt oder ganz abgeblasen. Selbst erforderliche Reparaturen werden nicht durchgeführt, weil Vermietern die Kosten zu hoch sind oder keine Handwerker zu finden sind, die sie erledigen. Dabei wären Maßnahmen gerade im energetischen Bereich wegen steigenden Energiekosten so wichtig.

Trotzdem steigen Mieten und Betriebskosten. Teils tatsächlich, teils auch auf Grund von Mitnahmeeffekten. Daraus ergibt sich ein großer Bedarf an Information in unterschiedlichsten Bereichen.

Das merken wir täglich in unserer Arbeit. Die Nachfrage nach Beratungen ist riesig und so viele Menschen wie selten zuvor wollen bei uns Mitglied werden. Das ist einerseits erfreulich, aber auf der anderen Seite auch ein

Zeichen dafür, wie schwierig die Situation für die Mieter ist.

Wir werden auch im kommenden Jahr alles dafür tun, dass Mieter zu ihrem Recht kommen, ihre Probleme gelöst werden und sie nur das bezahlen, was nach Recht und Gesetz geschuldet ist.

Wo immer möglich werden wir unsere Mitglieder Informieren und unterstützen, gegebenenfalls auch mit Unterstützung anderer Verbraucherschutzorganisationen, wie z.B. der Verbraucherzentrale, damit sie in diesen Zeiten nicht schutzlos sind.

Ihre
Veronika Rosenbohm



Im Zweifel vors Gericht

Bad Oeynhausen hat einen neuen Mietspiegel, den der Mieterbund OWL aber nicht anerkennt.

Zum 1. Januar 2023 hat die Stadt Bad Oeynhausen einen neuen Mietspiegel veröffentlicht, den der Mieterbund OWL allerdings nicht anerkennt. Das ist außergewöhnlich: Denn in Bad Oeynhausen, wie auch in den allermeisten Städten und Gemeinden in Ostwestfalen-Lippe ist der Mieterbund OWL daran beteiligt, den Mietspiegel zu erstellen.

In Bad Oeynhausen erarbeitet die Stadt in einem Gremium, dem die Städtische Gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft (SGH) mit ihren gut 1.200 Mietwohnungen, zwei Vermieter-Vereine und der Mieterbund OWL angehören, den Mietspiegel. Grundlage für den neuen Mietspiegel war eine recht dünne Datenlage, es handelt sich also nicht um einen qualifizierten Mietspiegel mit vielen Daten und wissenschaftlicher Systematik.

Stadt, SGH und Vermietersverbände legten die neue Vergleichsmiete nun um rund 8 Prozent höher – für den Mieterbund OWL eine Steigerung, die nicht nachvollziehbar ist. »Wir haben das in unserem Vorstand besprochen und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass wir das nicht mittragen. Wir sehen nicht, dass eine so gravierende Erhöhung sich aus der Mietentwicklung der vergangenen sechs Jahre begründen lässt«, erläutert Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbund OWL. Tatsächlich soll der Mietspiegel eine einzige Sache abbilden: Wie sich die Mieten in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Im Bürgerlichen Gesetzbuch ist die Rückschau auf sechs Jahre

festgeschrieben. Bis 2020 waren es nur vier. Der Mieterbund hatte sich erfolgreich dafür stark gemacht, den Betrachtungszeitraum zu verlängern. »Je länger die Perspektive, desto seriöser sind die Ergebnisse. Würde beispielsweise nur auf das vergangene Jahr geschaut, wären enorme Preissprünge denkbar. Aber darum geht es beim Mietspiegel nicht. Er soll die Entwicklung der Preise mittelfristig abbilden«, ergänzt Ralf Brodda.

Genau deswegen sind andere Faktoren bedeutungslos für einen Mietspiegel: Etwa, ob eine Wohnungsbaugesellschaft wachsen oder mehr erwirtschaften will, ob eine Stadt kurzfristig boomt oder vor dem Ruin steht oder ob eine Inflation die Preise treibt.

Und was das nun, wenn der Mieterbund OWL den Mietspiegel nicht anerkennt? Der Entwurf ist bereits durch den Rat der Stadt Oeynhausen gegangen und dort angenommen worden. Damit ist er erst mal gültig. Das heißt aber nicht, dass er Bestand haben muss. »Wenn einzelne Mieter in Bad Oeynhausen demnächst mit starken Mieterhöhungen konfrontiert werden, sollten sie sich an uns wenden«, sagt Ralf Brodda. Ein einfacher Mieterspiegel hat im Unterschied zu einem qualifizierten Mietspiegel im juristischen Sinne nicht »die Vermutung der Richtigkeit«. Das heißt, im Zweifel wird der Mieterbund OWL im Interesse der Mieter, die jetzt viel mehr Miete zahlen sollen, den Klageweg vor das Amtsgericht begleiten und unterstützen.

Wohnen ohne Wärme

Belvona lässt Mieter in Augustdorf im Kalten sitzen. Das ist kein Einzelfall. Das Unternehmen nimmt sich aus der Verantwortung, die es gegenüber seinen Mietern hat.

Über Wochen ohne Gas und damit ohne Wärme saßen im Dezember etliche Mieter der Belvona in der Siedlung Am Dören in Augustdorf. Mieter berichten von auf 11 Grad Celsius ausgekühlten Wohnungen. Die Ursache für die Gasabschaltung durch den Energiekonzern Eon waren nicht bezahlte Gasrechnungen durch Belvona.

Belvona ist in ganz Nordrhein-Westfalen präsent. Von vielen Orten kommen Hilferufe. So berichten etwa Mieter aus Dortmund, Werl oder Dorsten, dass sie oft wochen- und monatelang keine Heizungen und kein warmes Wasser haben – manche stehen inzwischen komplett ohne Versorgung da.

Die Gründe sind immer die gleichen: Geräte wie etwa die Therme sind defekt und werden nicht repariert.

Belvona überweist die fälligen Beträge für Gas und Wasser nicht. Aufzüge werden nicht repariert, Wasserschäden nicht beseitigt, Schimmel nicht angegangen. (Erfahrungsberichte unter <https://www.mieternetzwerk-nrw.de>).

In zwei Belvona-Mehrfamilienhäusern in Herne waren die Zustände so unzumutbar, dass die Stadt sie geräumt hat. Landesregierung und -parlament sind seit Jahren informiert.

Auch in Augustdorf hat sich nun die Politik eingeschaltet.

Die Partei »Die Linke«

sah den Bürgermeister Thomas Katzer in der Pflicht, was dieser zunächst mit dem Verweis, es handele sich um eine »privatrechtliche Angelegenheit« zurückwies. Doch die Gemeinde ist gesetzlich

zur Wohnungsaufsicht verpflichtet. Die beiden SPD-Landtagsabgeordneten aus Lippe, Ellen Stock und Dennis Maelzer, wollten kurz vor Weihnachten 2022 mit Belvona sprechen und kon-

krete Zusagen erreichen. Doch Belvona sagte den Termin kurzfristig ab, man sei nicht länger für die Verwaltung der Häuser Am Dören zuständig.

»Belvona ist auch für Mieter kaum zu erreichen – und wenn dann werden den Mietern Zusagen gemacht, die oft nicht eingehalten werden. Dass sie jetzt gar nicht mehr zuständig sein wollen, passt ins Bild. Es geht darum, möglichst keine Verantwortung zu übernehmen«, sagt Ralf Brodda, Geschäftsführer des Mieterbund OWL.

»Die Kommunen müssen einspringen und Zahlungen, die die Mieter an Belvona leisten, die diese aber nicht an die Energieversorger abführen, ersatzweise vornehmen. Niemand darf in seiner Wohnung frieren, ohne Strom und Wasser leben müssen. Als letztes Mittel ist denkbar, dass Kommunen die Siedlungen unter Zwangsverwaltung nehmen«, ergänzt Ralf Brodda.

In Lemgo, dort hat Belvona einen Bestand von 138 Siedlungswohnungen und 82 in einem Hochhaus, ist man einen Schritt weiter. Die Stadtverwaltung hat sich eingeschaltet. Alle paar Wochen gehen eine Mitarbeiterin der Stadt und Sven Neese, Leiter vom AWO-Stadtteiltreff Biesterberg durch die Siedlung, nehmen Meldungen über neue Schäden auf und schauen, ob nötige Reparaturen gelaufen sind.

Die Stadt meldet Belvona die Schäden und droht auch mit Strafzahlungen, wenn nichts passiert. »Insgesamt haben wir einen Weg gefunden, mit der unschönen Situation umzugehen«, sagt Sven Neese. In den vergangenen drei Monaten sei es jedoch wieder schlechter geworden. Auch der Mieterbund OWL war auf Einladung des AWO-Stadtteiltreffpunkts bereits zweimal vor Ort, um

die Mieter über ihre Rechte und Möglichkeiten aufzuklären.

Der Ruf von Belvona ist inzwischen miserabel. In Lemgo stehen am Biesterberg rund 60 Prozent der Belvona-Wohnungen leer. Wer konnte, ist weggezogen. Zwar gibt es durchaus Interessenten für die leerstehenden Wohnungen, doch Belvona scheint kein großes Interesse zu haben, diese zu vermieten.



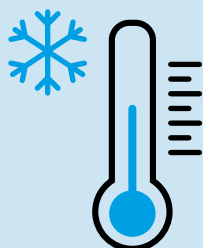
WER IST BELVONA?

Belvona hat den Bestand an Wohnungen 2020 von Altro Mondo übernommen.

Auch diese Gesellschaft hatte sich einen schlechten Ruf erarbeitet. Belvona scheint die Wohnungen für das Immobilienunternehmen DEGAG zu verwalten, ebenfalls bekannt für Skandale.

Und Belvona heißt seit März 2022 »white green Property Management GmbH«, firmiert aber auch weiter unter Belvona. Dahinter steht wahrscheinlich eine Investment-Aktiengesellschaft namens »Stonebird GlobalInvest AG« aus Liechtenstein, die den gleichen Eigentümer wie die DEGAG hat, die vermutlich inzwischen aber unter dem Namen »Lakonie RE AG« firmiert.

Undurchsichtige Strukturen gehören zum Geschäftsmodell. So will die Belvona seit 1. Januar 2023 nach eigener Aussage mit der Siedlung in Augustdorf gar nichts mehr zu tun haben. Wer aber der neue Eigentümer oder Verwalter sein soll, ist unbekannt.



Weiter hoher Beratungsbedarf

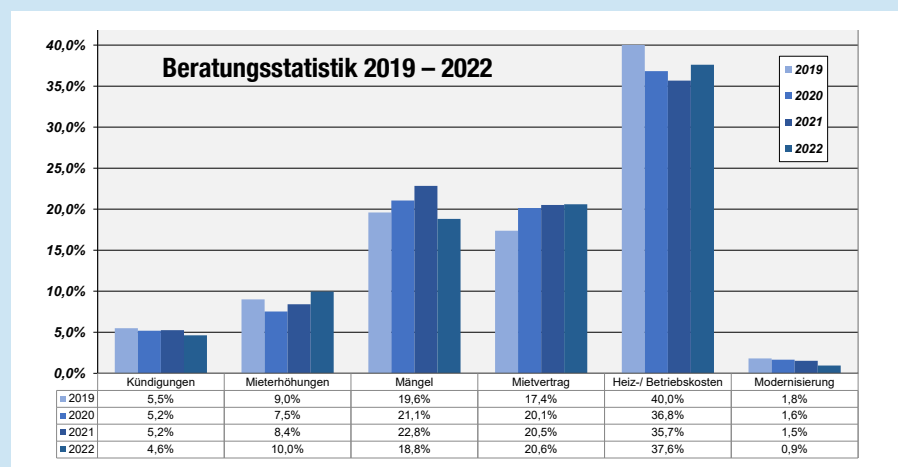
**Der Mieterbund OWL wächst auf über 18.000 Mitglieder.
Der Beratungsbedarf bleibt hoch.**

Der Mieterbund OWL wächst. Das ist ein gutes Zeichen, weil immer mehr Menschen erkennen, wie wichtig es ist, die eigenen Interessen als Mieter absichern zu lassen. Das geht nur gemeinsam über einen starken Verein in der Region, der auch vor Ort ansprechbar ist. Im Schnitt hatte der Mieterbund OWL 2022 über 18.200 Mitglieder, ein deutlicher Zuwachs von rund 400 Mitgliedern im Vergleich zu 2021. Der Mieterbund OWL konnte 2.322 neue Mitglieder aufnehmen und verzeichnete zugleich 1.805 Beendigungen der Mitgliedschaften durch Kündigung, Wegzug oder Tod, so dass die Mitgliederzahl am Ende des Jahres 2022 sogar um 520 über der zu Ende 2021 lag. Obwohl eine Beraterstelle nicht besetzt war, konnten der Mieterbund OWL über 12.000 Beratungen durchführen.

Diese fanden wegen der anhaltenden Corona-Pandemie zu circa 40 Prozent telefonisch statt. In rund einem Zehntel der Fälle ging es um Mieterhöhungen, in etwas unter 5 Prozent um Kündigungen. Das ist ein weiter hoher Anteil. Beide Zahlen zeigen, dass der Wohnungsmarkt weiter angespannt ist und der Druck auf die Mieter hoch.

Der weitaus größte Teil der Beratungen lag jedoch im Bereich der Betriebskosten. In vielen Fällen zeigte sich, dass die Nebenkostenabrechnungen nicht sauber waren und damit für die Mieter zu hohe Kosten in Rechnung gestellt wurden. Die Erfahrung des Deutschen Mieterbundes, dass jede zweite Abrechnung falsch ist, wurde wieder einmal bestätigt.

Erfreulich ist, dass die Berater auch im vergangenen Jahr deutlich über 90 Prozent der Probleme für die Mitglieder außergerichtlich geklärt haben. In rund 300 Fällen führten Beratung und der damit verbundene Schriftverkehr zu keiner Lösung. In diesen Fällen ist es gut, dass sich die Mitglieder in Beitragsgruppe 1 auf die Rechtsschutzversicherung verlassen können



Verbraucherzentrale Gütersloh mit neuer Leitung

Die Beratungsstelle Gütersloh der Verbraucherzentrale NRW hat mit Julian Lambracht eine neue Leitung. Der 30-Jährige hat 2017 als Berater in der Verbraucherzentrale Gütersloh angefangen. Seine Spezialgebiete sind allgemeines Vertragsrecht, Reiserecht sowie das Energierecht. »Es ist zu erwarten, dass immer mehr Verbraucher ihre Energiekosten nicht mehr zahlen können«, fürchtet er. »Mit meinem Team möchte ich den Betroffenen intensiv zur Seite stehen, um individuelle Lösungen zu finden und insbesondere Energiesperren zu vermeiden.« Umfangreiche Infos stellt die Verbraucherzentrale auch im Netz zur Verfügung: www.verbraucherzentrale.nrw/energiepreise

Der studierte Ernährungswissenschaftler löste im Oktober 2022 Jutta Hülsmann ab, die die Verbraucherzentrale in Gütersloh zunächst aufgebaut und dann über 30 Jahre stetig weiterentwickelt hatte.

Die Verbraucherzentrale Gütersloh kooperiert, wie die anderen Verbraucherzentralen in Ostwestfalen, auch mit dem Mieterbund OWL. Für Mitglieder des Mieterbunds sind zahlreiche Beratungsangebote der Verbraucherzentrale kostenfrei, etwa die zum Thema Energierecht, also auch wenn es beispielsweise um die Rechtmäßigkeit von Preiserhöhungen des Stromversorgers geht. Materialien und Ratgeber erhalten Mieterbundmitglieder um 10 Prozent vergünstigt.

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