



Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Leerstand bleibt

LEGAL!

Kürzen bei Hartz IV

Handlungskonzept Wohnen

Schwerpunktthema Heizen



Jubiläum
50 Ausgaben MieterforumS. 4

Internes
Rechtsberatung wird verstärkt.....S. 5

NRW
Harte Zeiten vorausS. 6

Wohnungspolitik
Was zu tun istS. 7

Schwerpunktthema Heizen:

Fragen und Antworten
HeizkostenabrechnungS. 8

Ablese-Dienstleister
Vom Vermieter bestellt – vom Mieter gezahltS. 10

Serie
Sinnvoll heizenS. 12

BGH-Urteile
Neues aus KarlsruheS. 14

Hartz IV in Bochum
Kürzung bei Unterkunftskosten drohtS. 16

Bochum
Sozialer Wohnungsbau kommt endlich in SchwungS. 17

Bochum
Leerstand bleibt legalS. 18

Wohnungspolitik in Bochum
Handeln mit KonzeptS. 20

Strommessgeräte

Wieviel Strom verbraucht Ihre Waschmaschine bei 30 Grad? Oder wieviel Ihr Fernseher im Standby-Betrieb? Das sagen Ihnen unsere Strommessgeräte aufs Watt genau.

Sie können die Geräte bei uns für maximal eine Woche kostenfrei ausleihen. Erst bei längerer Ausleihe wird ein Entgelt fällig. Einzige Bedingung: Es ist eine Kauti- on in Höhe von 50 Euro zu hinterlegen, die Ihnen bei ordnungsgemäßer Rückgabe



selbstverständlich wieder ausgezahlt wird. Details zu den Regeln der Ausleihe erfahren Sie unter der Rufnummer 0234 / 96 11 40.

Ortstermine

Wohnungsmängel? Feuchtigkeitsschäden? Begleitung bei der Wohnungsübergabe? Wohngifte-Messung? Wohnflächen-Berechnung?

Unser Mann im Außendienst kommt zu Ihnen nach Hause. Dipl. Ing. Bernd Eckstein ist Baubiologe und Energieberater mit BAFA-Zulassung. Im Preis von 85 € (Preisänderungen vorbehalten) sind Anfahrt, Kurzgutachten und Mehrwertsteuer enthalten.



Kontakt: Fon: 02302 / 58 54 77
Fax: 02302 / 58 54 75
E-Mail: b-eckstein@versanet.de
Bitte klären Sie die Notwendigkeit einer Ortsbegehung vorab in der Rechtsberatung.

Sie können uns bei Facebook besuchen: [facebook.com/Mieterverein.Bochum](https://www.facebook.com/Mieterverein.Bochum) und auf Twitter folgen: [@MieterBO](https://twitter.com/MieterBO)

Impressum

Herausgeber:

DMB – Mieterverein Bochum,
Hattingen und Umgegend e. V.,
Brückstraße 58
44787 Bochum

Redaktion:

Michael Wenzel, Tobias Scholz (ts), Rainer Stücker, Martin Grebe (mag), Martin Krämer, v.i.S.d.P.: Aichard Hoffmann (aha)
Fon: 0234 / 96 11 4 - 44
Fax: 0234 / 96 11 4 - 74

E-Mail: mensch.mieter@mvbo.de
Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.

Anzeigen: Michael Wenzel
Fon: 0234 / 96 11 4 - 40
Fax: 0234 / 96 11 4 - 70
E-Mail: gf@mvbo.de

Titelbild: Kohlenstraße 139, in städtischem Besitz und seit 30 Jahren dem Verfall preisgegeben

Druck: Lensing-Druck, Dortmund
Auflage: 20.000



Barrierefrei zur Beratung

Die neue Bepflasterung der Fußgängerzone ist mit dem unteren Abschnitt der Kortumstraße endlich fertiggestellt worden. Rechtzeitig zum Weihnachtsgeschäft, werden die Händler erleichtert geseufzt haben. Und hübsch geworden ist es auch. Allerdings, das wird vielen aufgefallen sein, ziemlich wellig. Doch was auf den ersten Blick recht befremdlich aussieht, hat einen guten Grund: Alle Geschäfte, die nicht von sich aus Stufen am Eingang haben, sind jetzt barrierefrei zu erreichen. Das Niveau des Pflasters wurde nahtlos den Eingängen angeglichen (Bild links).

Vor ein paar Jahren, als die Gehsteige an der Brückstraße erneuert wurden, wurde unserer Geschäftsstelle Gleiches verwehrt – gefragt haben wir. Der Bürgersteig sei nicht breit genug, lautete damals die Antwort. Das Problem, wie Rollstuhlfahrer in unsere Geschäftsstelle kommen sollen, haben wir inzwischen selbst und ganz konventionell gelöst: Wir haben eine Rampe (Bild rechts)! Da diese natürlich nur bei Bedarf aufgestellt wird, damit niemand darüber stolpert, sollten Rollstuhlfahrer besser anrufen, kurz bevor sie die Geschäftsstelle erreichen: 96 11 40.

Verbraucherzentrale

Sonderkonditionen für Mitglieder des Mietervereins Bochum gibt es bei der Verbraucherzentrale in der Großen Beckstraße 15. So gibt es beim Kauf von Broschüren oder anderen Publikationen einen Preisnachlass von 10 Prozent. Die Verbraucherrechtsberatung, die normalerweise 9 € kostet, ist für unsere Mitglieder kostenlos. Eine Bescheinigung über Ihre Mitgliedschaft oder einen Beratungsgutschein erhalten Sie in unserer Bochumer Geschäftsstelle, die nur 200 Meter entfernt ist. Auf Wunsch senden wir sie Ihnen auch per Post nach Hause.



Mediation

Bei Streit unter Mietern übernimmt der Mieterverein keine rechtliche Vertretung. Das verbietet unsere Satzung. Wir bieten aber die Möglichkeit einer Mediation an. Sie kann helfen, Nachbarschaftskonflikte ohne Krieg zu lösen. Wir arbeiten zu diesem Zweck mit Susanne Jacob, studierte Pädagogin (M. A.) und systemisch-integrative Therapeutin und Sozialtherapeutin zusammen. Wenn Sie das Angebot interessiert, wenden Sie sich zunächst an Ihre/n zuständige/n Rechtsberater/in. Es folgt dann zunächst ein 4-Augen-Gespräch mit Frau Jacob und anschließend – wenn die andere Seite mitmacht – die eigentliche Mediation. Die Beratung ist für Mitglieder kostenlos.



Jubiläum

50 Ausgaben MieterForum

Ein kleines Jubiläum feiert die Mitgliederzeitschrift der Mietervereine Bochum und Dortmund in diesem Heft: Die vorliegende Ausgabe ist die 50.! Nr. 1 von MieterForum erschien im Herbst 2005. In den 12 Jahren seither ist die Zeitschrift pünktlich einmal im Quartal erschienen mit nur einer Ausnahme bei der Bochumer Ausgabe: Im Herbst 2010 erschien mit Nr. 20/21 hier eine Doppelausgabe. Die Geschichte dieser Zeitschrift ist jedoch vier Jahre länger: Zwischen 2001 und 2005 erschienen 15 Ausgaben „Mieterforum Ruhr“, eine 8-seitige Beilage zu den früher lokal getrennten Mitgliederzeitschriften der Mietervereine.

Die Motivation zu einer gemeinsamen Zeitung kam unmittelbar nach der Jahrtausendwende durch einen Krach im Deutschen Mieterbund, in dessen Folge die Mietervereine Bochum, Dortmund und Witten 7 Jahre lang nicht mehr Mitglied im Landesverband NRW, sondern – durch eine Ausnahmeregelung – direkt im DMB waren. Die drei Vereine intensivierten ihre Zusammenarbeit noch mehr, verbanden sich auch mit der „Mietergemeinschaft Essen“, um deren Gründung es bei dem Krach gegangen war. Sie gründeten „Mieterforum Ruhr e. V.“, um die Mieterinteressen im Ruhrgebiet besser in Düsseldorf vertreten zu können, und begannen mit der gemeinsamen Zeitungsproduktion. So gab es zwischen 2005 und 2009 auch eine Wittener und bis 2015 auch eine Essener Ausgabe von MieterForum, deren Erstellung und vor allem deren Versand diese kleineren Vereine aber auf die Dauer überforderte.

Die Entscheidung von 2005, acht gemeinsame Zeitungsseiten aus dem Innenteil nach vorne zu holen und einen gemeinsamen Titel herauszubringen, war den Vereinen nicht leicht gefallen. Denn dafür mussten sie ihre traditionsreichen lokalen Zeitungen aufgeben. In Witten war zwischen 1987 und 2005 der „MieterInnen-Rat“ erschienen, in Dortmund der „Mieterexpress“ (72 Ausgaben) und in Bochum sogar 107 Ausgaben „Mensch Mieter!“ seit 1983. Doch die Vorteile der Gemeinsamkeit lagen auf der Hand: Die hohe Auflage von 45.000 Exemplaren ermöglichte den Rollenoffsetdruck auf Zeitungspapier und damit eine erhebliche Kostenersparnis.

terexpress“ (72 Ausgaben) und in Bochum sogar 107 Ausgaben „Mensch Mieter!“ seit 1983. Doch die Vorteile der Gemeinsamkeit lagen auf der Hand: Die hohe Auflage von 45.000 Exemplaren ermöglichte den Rollenoffsetdruck auf Zeitungspapier und damit eine erhebliche Kostenersparnis.

Bewegende Themen

Große Themen hat es in den zwölf Jahren seither zur Genüge gegeben: Schon die erste Ausgabe hatte eine Menschenkette rund um die Gelsenkirchener Bergarbeiter-siedlung „Flöz Dickebank“ als Titelthema, mit der zahlreiche Mieterinitiativen gegen die drohende Abschaffung des Kündigungsschutzes durch die neu gewählte Regierung Rüttgers protestierten (oberes Bild Bochumer Ausgabe). Neben der großen Wohnungspolitik, Mietrecht, Reportagen und Servicethemen waren immer wieder auch große Wohnungsunternehmen Thema der acht bis zwölf gemeinsamen Seiten. Acht Jahre liegen zwischen dem mittleren Titelbild (Dortmunder Ausgabe) und der ersten Ausgabe der Vorgänger-Beilage unten. Und man muss schon ein gutes Gedächtnis haben, um noch zu wissen, dass es sich bei der „Deutschen Annington“ und „Viterra“ um das gleiche Unternehmen handelt – das heute übigens „Vonovia“ heißt.



Starker Andrang der Mitglieder

Rechtsberatung wird verstärkt

Mitglieder mit laufenden Fällen haben es vielleicht schon gemerkt: Derzeit können wir unserem Selbstanspruch, Termine zur Rechtsberatung innerhalb von maximal 5 Werktagen zu vergeben, nicht immer gerecht werden. Da außerdem die übliche Nachfragespitze zu Jahresbeginn bevorsteht, werden wir unser Beratungsangebot ab dem 1. Januar kurzfristig ausweiten.

„Vier neue Kollegen in weniger als drei Jahren, die altgediente Routiniers ersetzen müssen, ein langer Krankheitsausfall und die zusätzliche Geschäftsstelle in Wattenscheid, die wir personell besetzen müssen, haben dazu geführt, dass es derzeit zu längeren Wartezeiten bei Beratungsterminen kommt“, erläutert Geschäftsführer Michel Wenzel die Ursachen.



Kommt noch mal wieder: Gisela Krieter

Im ersten Quartal 2018 stocken wir deshalb unsere Rechtsberatung kurzfristig auf: Gisela Krieter, die eigentlich gerade in den Ruhestand verabschiedet wurde, und Susanne Wilde-Lietz, die schon seit



Kommt nach Bochum: Susanne Wilde-Lietz

vielen Jahren Urlaubs- und Krankheitsvertretungen in unserer Hattinger Geschäftsstelle macht, werden unser Beratungsteam verstärken und sich vor allem um Neuaufnahmen kümmern.

Sind Sie zufrieden?

Dann sagen Sie es anderen. Sind Sie unzufrieden, dann sagen Sie es uns. Heißt es so schön. Auch der Mieterverein lebt ganz wesentlich von Flüsterpropaganda: Mitglieder, die uns empfehlen, sind die beste Werbung.

Heutzutage geschieht das noch eher im Internet als im Treppenhaus. Aber leider gilt auch hier: Zufriedene Kunden schweigen meistens. Wenige Unzufriedene trüben deshalb das Bild enorm. Zum Beispiel bei Facebook, Twitter oder 11880, wo wir nur sehr wenige Bewertungen haben. „Wir würden uns deshalb besonders freuen, wenn auch zufriedene Mitglieder dort ab und zu ein Votum abgeben würden“, hofft Geschäftsführer Michael Wenzel.



Natürlich wurde auch Gisela Krieter mit einer zünftigen Party und dem obligaten Blumenstrauß in den Ruhestand verabschiedet. Aber im Januar ist sie bereits wieder bei uns.



Neben dem DMB-NRW-Vorsitzenden Hans-Jochem Witzke (ganz links) auf dem Podium: Die wohnungspolitischen Sprecher der CDU, Fabian Schruppf, der FDP, Stephen Paul und der SPD, Sven Wolf.

Harte Zeiten voraus

Der Deutsche Mieterbund Landesverband NRW richtet sich auf Zeiten ein, in denen Mieterinteressen in der Landeshauptstadt Düsseldorf anders definiert werden als zuvor. Zum ersten mal lud er als alleiniger Ausrichter am 29. November die wohnungspolitischen Sprecher der Landtagsfraktionen zu einem „parlamentarischen Abend“ ein, um über die künftige Wohnungspolitik zu debattieren. Unvorhergesehene Brisanz bekam der Abend durch den am gleichen Tag bekanntgewordenen Beschluss der schwarz-gelben Koalition, 2018 nur noch 800 Mio. statt der bisher 1,1 Mrd. Euro für Wohnraumförderung auszugeben, obwohl NRW gleich hohe Zuwendungen aus Bundesmitteln bekommt.

Den Vorwurf, das Wahlversprechen gebrochen zu haben, beim Wohnungsbau nicht zu kürzen, mochte CDU-Sprecher Fabian Schruppf natürlich nicht auf sich sitzen lassen. Natürlich betonte er, würden alle Bundesmittel weiterhin in den Wohnungsbau gesteckt, nur über einen längeren Zeitraum, um auch nach 2018 noch etwas zu haben, wenn die Bundesmittel auslaufen.

Das stellte Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des DMB-NRW, natürlich nicht zufrieden. Denn die wegfallenden Bundesmittel werden, das ist längst beschlossen, ab 2019 durch einen höheren Steueranteil der Länder kompensiert, Mittel, die dann allerdings nicht zweckgebunden sind. „Deshalb“, so Witzke, „erwarten wir natürlich von der Koalition, dass sie

die Wohnraumförderung in gleicher Höhe fortsetzt, so, wie sie es versprochen hat. Das Geld dafür hat sie.“

Umkämpfter Mieterschutz

Was den Mieterbund fast noch mehr umtreibt, ist der Plan der Koalition, erneut alle NRW-Verordnungen zum Mieterschutz abzuschaffen, wie es die Regierung Rüttgers zwischen 2005 und 2010 schon einmal getan hatte. „Wie wollen Sie künftig den Mieterschutz garantieren?“ fragte Witzke die Podiumsteilnehmer.

Hier war die Einigkeit der neuen Koalitionäre sofort spürbar: „Das Übel an der Wurzel packen“, nannte es Schruppf, „keinen Sinn, den Mangel zu verwalten“, formulierte FDP-Kollege Paul. Gemeint bei beiden: „Der beste Mieterschutz ist ein

großes Wohnungsangebot.“ Deshalb lautet die Devise: Bauen, Bauen, Bauen. Und dieses Bauen müsse „einfacher und billiger“ werden, und natürlich „beschleunigt werden“. Und da sei, so Paul, „alles Gift, was Rot-Grün getan hat“.

Das gelte für die neue Landesbauordnung mit ihren verschärften Vorschriften, für die Schwarz-Gelb deshalb erstmal ein Moratorium beschlossen habe. Das gelte auch für die bundesweite Energieeinsparungsverordnung (EnEV), die die Klimaschutzziele, aber eben auch die Baukosten immer weiter in die Höhe treibt. Und das gelte erst recht für all die Mieterschutzverordnungen, die in NRW das Bundesrecht verschärften. Aus schwarz-gelber Sicht sind das alles „Investitionshemmnisse“.

weiter nächste Seite

GroKo? Nicht schon wieder!

Nach dem Scheitern von Jamaika wird in Berlin doch wieder über eine Große Koalition gesprochen. „Nicht schon wieder!“ rufen da nicht wenige in der SPD, die sich noch am Wahlabend auf die Oppositionsrolle festgelegt hatte. Und „nicht schon wieder“ dürfte auch der Stoßseufzer der meisten sein, die sich im Deutschen Mieterbund dafür engagieren, die Interessen der Mieter in der Politik zu vertreten.

Zwar steht der Deutsche Mieterbund traditionell der SPD politisch näher als vielen anderen Parteien – oder ist es umgekehrt? Könnte also nicht schaden, wenn diese mitregiert. Andererseits können sich nach den Erfahrungen mit der letzten GroKo kaum Mieter-Hoffnungen an eine Fortsetzung dieses Bündnisses knüpfen.

Denn ausgerechnet die Wohnungspolitik war ein Thema, bei dem am Schluss nichts mehr ging zwischen Schwarz und Rot in der letzten Legislaturperiode. Selbst Mietrechtsänderungen, die schon im Koalitionsvertrag fest vereinbart waren, wurden nicht umgesetzt, weil die SPD zu viel wollte und die Union gar nichts mehr zuließ. Diesem Gemurkse weitere vier Jahre zusehen zu müssen, kann niemandem wirklich Spaß machen.

aha

Was zu tun ist

Einer, der nie fehlt, wenn irgendwo Wohnungspolitik gemacht wird, ist unser „Bundespräsident“. Und diesen Versprecher hat er schon so oft gehört, dass er nur noch darüber schmunzelt: Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes. Auch beim Parlamentarischen Abend in Düsseldorf war er mit dabei und erinnerte an die Aktuellen Forderungen des DMB.

„Wir brauchen“, sagte er unter dem Beifall der Mietervereins-Vertreter, „erstens eine Bauoffensive. Nicht überall, aber in den Hotspot-Märkten. Dazu gehört eine bessere Afa-Regelung und der Erhalt des Sozialen Wohnungsbaus als Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern.“ Die zweite Forderung sei eine Neuregelung der energetischen Modernisierung und ihrer Kosten. Drittens müsste die Mietpreislöscher verschärft statt abgeschafft werden. An vierter Stelle nannte er die Stärkung der Mietspiegel, in die mehr, vielleicht sogar alle Mieten einbezogen werden müssten. „Und last not least erwarten wir, dass das Wohngeld schneller den veränderten Mietpreisen angepasst wird.“

**Fortsetzung von S. 6**

Das sah Sven Wolf (SPD), der wegen einer Erkrankung des Grünen Arndt Klocke die neue Opposition alleine vertreten musste, natürlich ganz anders. „Ihr Moratorium ist das Gegenteil von Beschleunigung“, hielt er den Koalitionssprechern vor. „Darauf reagiert die Bauwirtschaft ebenfalls mit einem Moratorium. Alle warten jetzt ab, was noch kommt. Bauen mit Holz war zum Beispiel ein großes Thema, als wir die neue Bauordnung gemacht haben. Das ist jetzt völlig abgewürgt. Sie haben den ganzen Prozess in voller Fahrt gestoppt.“

Und auch die Mieterschutzverordnungen zur Mietpreislöscher, zur Kappungsgrenze und zur Kündigungssperrfrist, die Rot-Grün unter Hannelore Kraft neu erlassen hatte,

verteidigte Wolf erwartungsgemäß: „Mich hat die Aussage von Herrn Laumann*, in NRW gebe es aktuell 25.000 Obdachlose, sehr erschreckt. Das sind 60 % mehr als zuvor. In so einem angespannten Markt sind die Mieter verunsichert. Gerade ältere Mieter haben Angst, ihre Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen. Deshalb müssen wir den Mieterschutz stärken und nicht abbauen!“

Mieterverdrängung

Diskutiert wurde auch über § 559 BGB, der nach Modernisierungen die Mieten in die Höhe treibt und Mieter verdrängt. Der DMB fordert seit langem, die hier vorgesehene 11%-Umlage abzuschaffen oder zumindest deutlich zu senken – eine Forderung, der sich SPD, Linke und Grüne angeschlossen haben. Auch FDP-Mann Paul

meinte hier: „Politik und Staat sollen mal schauen, welchen Anteil sie an dem Mietpreisteigerungen haben.“ Er meinte allerdings nicht die Höhe der Modernisierungsumlage, sondern die EnEV, die seit 2014 für den Klimaschutz nichts mehr gebracht, Bauen und Modernisieren aber enorm verteuert habe. Er kündigte eine Bundesratsinitiative des Landes NRW an, die EnEV 2016 für drei Jahre auszusetzen.

DMB-Chef Witzke formulierte sein Schlusswort zurückhaltend, stellte aber fest: „Deutschland war noch nie so reich wie heute. Dennoch kriegen wir kein Mehr an sozialer Gerechtigkeit hin.“

* Karl-Josef Laumann (CDU), seit 30. Juni 2017 wieder (wie schon 2005 – 2010) Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales in NRW



Aus der Mietrechtspraxis

Antworten zum Thema Heizkosten

Bis wann muss eine Heizkostenabrechnung vorliegen und was kann ein Mieter tun, wenn der Vermieter nicht abrechnet?

Eine Heizkostenabrechnung muss innerhalb eines Jahres ab Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter zugegangen sein. Meist ist eine Heizkostenabrechnung mit dem Kalenderjahr identisch. Dann muss beispielsweise die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2016 bis zum 31.12.2017 im Briefkasten des Mieters liegen. Auf das Datum des Poststempels kommt es nicht an.

Rechnet der Vermieter nicht fristgerecht ab, verliert er seinen Anspruch auf eine Nachzahlung. Der Mieter besitzt jedoch Druckmittel, um die Vorlage der Abrechnung zu erzwingen. So können beispielsweise weitere Heizkostenvorauszahlungen zurückbehalten werden, bis der Vermieter abrechnet. Hierzu sollte der Vermieter schriftlich unter Ankündigung

der Vorauszahlungseinstellung angeschrieben werden.

Ist meine Heizkostenabrechnung falsch, wenn es im Haus niedrigere Nachzahlungs- oder Guthabenbeträge gibt?

Der isolierte Vergleich mit dem reinen Abrechnungsergebnis von Nachbarn ist ein wenig geeignetes Vergleichskriterium. Zum einen können Nachbarn höhere oder niedrigere Vorauszahlungen im Abrechnungszeitraum geleistet haben. Zum anderen kommt es gerade bei einer Heizkostenabrechnung darauf an, ob ein sparsamer Warmwasser- oder Heizungsverbrauch stattgefunden hat. Ein Vergleich lohnt sich also lediglich im Hinblick auf die Gesamtkosten und die Kostenbelastung für die Wohnung des Nachbarn. Zumindest bei den Gesamtkosten des Hauses müssten die Zahlen identisch sein.

Kann der Vermieter pauschale Werte für den Heizstrom ansetzen?

Wenn für die Heizungsanlage ein eigener Stromzähler oder zumindest ein Zwischenzähler vorhanden ist, muss natürlich der exakte Verbrauch bei den Stromkosten für die Heizung angesetzt werden. Diese Kosten gehören zu den sogenannten Heiznebenkosten.

Wenn der Heizstrom nicht gesondert erfasst wird, können die Kosten geschätzt werden. Als Schätzungsmaßstab werden dabei 3 – 5 % der Brennstoffkosten als zulässig betrachtet. Höhere oder niedrigere Kosten dürften in den meisten Fällen unzutreffend sein. Der entsprechende Anteil für den Heizstrom muss dann allerdings bei den Allgemiestromkosten des Hauses (Flurlicht) abgezogen werden.

Nach welchem Maßstab müssen Heizkosten verteilt werden und kann der Vermieter dies ändern?

Nach der Heizkostenverordnung muss immer ein Teil der Heizkosten nach Flä-

che und ein Teil nach Verbrauch abgerechnet werden. Entsprechendes gilt beim Warmwasser. Dabei müssen mindestens 30 % nach Fläche abgerechnet werden. Der Flächenanteil kann auch auf 50 % erhöht werden. Der übrige Anteil, also 50 – 70 %, ist dann nach dem abgelesenen Verbrauch zu berechnen. Die Abrechnung kann dann innerhalb dieser Spannweite erfolgen. Ist im Mietvertrag ein entsprechender prozentualer Satz festgehalten, beispielsweise 30 % Fläche und 70 % Verbrauchsanteil, muss die Abrechnung natürlich auch diese prozentualen Werte wiedergeben. Enthält der Mietvertrag keine Angaben, ist vom Vermieter die Heizkostenverordnung zu beachten. Danach muss gegebenenfalls der Kostenanteil, der nach Fläche verteilt wird, auf 30 % abgesenkt werden.

Eine entsprechende Änderung kann der Vermieter allerdings nicht automatisch vornehmen. Diese muss immer vor Beginn der Heizkostenperiode dem Mieter mitgeteilt werden.

Können Ableseergebnisse überprüft werden, wenn der Verdacht besteht, dass die Abrechnung falsch ist?

Die meisten Ablesungen von Heizkostenverteilern und Warmwasserzählern erfolgen durch sogenannte Dienstleister, beispielsweise ISTA, BRUNATA usw. Die entsprechenden Mitarbeiter sind verpflichtet, dem Mieter auf Anfrage bei der Ablesung die entsprechenden Zählerstände mitzuteilen. Diese können also vom Mieter bei der Ablesung direkt mitgeschrieben und kontrolliert werden.

Allerdings werden neuere Zähler per Funk abgelesen. Dies kann der Ablesedienst vom Flur aus machen, er benötigt also keinen Zutritt zur Wohnung mehr. Diese Zählerstände können allerdings auch vom Mieter selbst abgelesen werden. Das Display von Heizkosten-

verteilern enthält neben der Zähler-Nr. immer den Verbrauch der letzten Abrechnungsperiode und der aktuellen Abrechnungsperiode. Zählerwerte werden auch ein Jahr lang gespeichert. Ein Mieter kann also die Verbrauchswerte für das Jahr 2016 noch bis zum 31. 12. 2017 ablesen. Außerdem kann auch im Rahmen der Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung eine Kopie des Ableseprotokolls angefordert werden.

Was kann ich unternehmen um eine Abrechnung überprüfen zu lassen und wie lange habe ich Zeit dafür?

Das Gesetz gibt Mietern maximal ein Jahr Zeit um Einwendungen gegen eine Abrechnung vorzutragen. Dies ist eine Ausschlussfrist. Alle erkennbaren Fehler, z. B. fehlerhafte Verbrauchswerte, fehlen-

de Vorauszahlungen oder falsche Verteilerschlüssel müssen innerhalb dieser Frist gerügt werden. Danach gilt die Abrechnung als anerkannt, selbst wenn sie inhaltlich falsch. Bei Nachzahlungen sollten Mieter gleichwohl innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung prüfen, ob Fehler oder Unklarheiten bestehen und Einwendungen schriftlich vortragen. Regelungen im Mietvertrag, die kürzere Prüfungsfristen, z. B. von zwei Wochen vorsehen, sind unwirksam.

Im Zweifelsfall können Sie als Mitglied auch den Mieterverein mit der Überprüfung der Abrechnung beauftragen und uns die Abrechnung zukommen lassen. Wir prüfen dann die Heizkostenabrechnung und legen, falls erforderlich, Einspruch ein.

Martin Grebe

3. Konferenz - Netzwerk Mieten & Wohnen

Boden Recht Wohnen – Ansätze für eine sozialere Mieten- und Wohnungspolitik

Das bundesweite Netzwerk Mieten & Wohnen lädt im Februar zu seiner 3. Konferenz ein. Diese findet nun erstmals im Ruhrgebiet statt. Das 2014 gegründete Netzwerk hat sich zum Ziel gesetzt, interdisziplinär nach Lösungen für bezahlbaren und menschenwürdigen Wohnraum zu suchen. Während der diesjährigen Konferenz werden die Themen „Wohnen für alle“, „Die Bodenfrage – neu gestellt“ sowie „Regionale und soziale Differenzierung des Mietrechts“ sein.

Eingeladen sind Mietervereine, Mieterinitiativen, Recht auf Stadt Aktive, Mietrechtsanwält*innen, Architekt*innen und an Wohnungspolitik Interessierte.

Zeit: Freitag (23. 2. 2018), 12 Uhr bis Samstag (24. 2.) ca. 16.30 Uhr

Anmeldung unter: www.netzwerk-mieten-wohnen.de

Konferenzort: Kulturzentrum Bahnhof Langendreer, Bochum

Konferenzbeitrag: 50 € (beinhaltet auch Kaltgetränke, Tee und Kaffee). Mitglieder zahlen 40€, der ermäßigte Preis (auf Nachfrage) liegt bei 30 €

mehr Infos: info@netzwerk-mieten-wohnen.de, Tel. 0234 - 9611464



Ablese-Dienstleister

Vom Vermieter bestellt – vom Mieter gezahlt

Durch sogenannte Smart-Meter muss der Ableser nicht mehr in die Wohnung. Günstiger wird es für den Mieter allerdings nicht.

Strom, Gas, Internet und Telefon. Über zahlreiche Internet-Vergleichsportale wie Check24 und Verivox haben Mieter ihre Ausgaben so gut im Blick wie nie zuvor. Sie können Preise vergleichen, Angebote finden und Energie- und Kommunikationskosten so gering wie möglich halten. Bei Wohngebäuden mit Zentralheizung entscheidet jedoch der Vermieter über den Energieversorger und über die Ablesefirma. Wie teuer diese Ablesekosten sind ist relativ egal, denn die Zeche zahlt der Mieter.

Es ist ein Riesenmarkt, auf dem wenige Anbieter Umsätze im Milliardenbereich generieren. Ein Markt, von dem in der Öffentlichkeit nur selten geredet wird und bei dem die von Wirtschaftsliberalen oft gepriesenen Kräfte von Angebot und Nachfrage nur noch bedingt greifen. Wenn der Heizungsableser kommt, klingelt es in den Kassen einer Handvoll Unternehmen. Kleinere, regionale Anbieter haben kaum eine Chance.

Fonds, Holdings, Konsortien

Die Zahlen sprechen für sich: Auf die beiden Marktführer Techem und Ista entfallen über 50 Prozent des Gesamtmarktolumens, auf die größten fünf Anbieter insgesamt über 70 Prozent. Jeweils mehr als 700 Millionen Euro Umsatz sowie Gewinne von 200 bis 300 Millionen Euro konnten die beiden Platzhirsche Techem und Ista in den Jahren 2012 bzw. 2013 verbuchen. Solche Gewinne locken natürlich

internationale Finanzinvestoren. Folglich ist die in Essen ansässige Ista in Besitz eines chinesischen Konsortiums um die Holding CKI. Techem aus Eschborn gehört dem Macquarie European Infrastructure Fund II. In Broschüren für Anleger warb Ista bereits 2007 mit operativen Gewinnmargen von über 40 Prozent und lobte ganz offen den schwachen Wettbewerb in der Branche als Garant für überdurchschnittliche Gewinne.

Die Konzentration von wenigen Anbietern am Markt bemängelten Verbraucherschützer über viele Jahre hinweg. 2010 veröffentlichte die gemeinnützige Gesellschaft co2online eine Studie, die aufzeigte, dass die deutschen Mieter jährlich rund 195 Millionen Euro zu viel für Messdienstleister bezahlen. 2015 schaltete sich schließlich das Bundeskartellamt ein, nahm die Submetering-Branche, also die individuelle Erfassung und Abrechnung von Verbrauchsdaten für Mehrfamilienhäuser, unter die Lupe und veröffentlichte im Mai 2017 einen umfangreichen Abschlussbericht.

Mangelnde Preissensibilität

Das Grundproblem sieht das Bundeskartellamt in der Tatsache, dass die Kosten für das Ablesen in der Regel vom Mieter getragen werden, Auswahl und die Beauftragung des Ablesedienstes jedoch aufseiten des Vermieters liegen. Dessen Preissensibilität sei dadurch nicht sehr stark ausgeprägt, schließlich legt er die Kosten über die Betriebskosten auf den Mieter um. Der kann wiederum verlangen, dass der Vermieter dem Wirtschaftlichkeitsgebot nachkommt und zu hohe Kosten nicht auf die Mieter abwälzt, gleichzeitig hat der Mieter aber eine sogenannte Dar-

legungslast. Er muss nachweisen, dass es einen günstigeren Messdienstleister gibt.

Darüber hinaus schließen die großen Anbieter geschickt die vorhandenen Räume auf dem Markt, und zwar durch lange Vertragslaufzeiten und exklusive Technik, die nicht mit Systemen anderer Anbieter kompatibel ist. Das macht es insbesondere den rund 200 bundesweit ansässigen kleineren Anbietern schwer Fuß zu fassen.

Empfehlungen statt Regeln

Doch trotz dieser Machtkonzentration auf einige wenige Anbieter und trotz der unglücklichen Dreiecksverbindung zwischen Vermietern, Ablese-Dienstleistern und Mieter schlägt das Kartellamt keine konkrete Regelung vor, sondern empfiehlt nur einige Maßnahmen, wie etwa die Förderung der Interoperabilität (also die Kompatibilität) von Zählern, eine Vereinheitlichung der Eichfristen und Nutzungsdauern der Zähler sowie eine verbesserte Transparenz für die Wohnungsmieter durch Informationsrechte und Ausschreibungspflichten.

Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund (DMB) reichen diese Empfehlungen nicht: „Die Konsequenz müsste aus

unserer Sicht sein, dass die Ausnahmeregelung der Heizkostenverordnung gestrichen werden muss, wonach bei Heizkostenabrechnungen auch Verwaltungskosten auf Mieter abgewälzt werden dürfen. Ist das korrigiert, muss also der Vermieter die Kosten der Abrechnung zahlen. Damit haben wir automatisch Wettbewerb und geringere Kosten bei den Abrechnungsfirmen.“

Vermieter vor Ort

Die großen Wohnungsunternehmen in der Region bleiben bei diesem Thema auf Anfrage wenig konkret. Die Presseabteilung der LEG antwortet auf Nachfrage: „Wir arbeiten in Dortmund mit großen Anbietern wie Techem, Ista, Skibatron und Brunata, aber auch mit regional kleineren Ablesediensten wie Mitendorf, A&S oder BFW zusammen. So versuchen wir stets, die besten Konditionen für unsere Mieter zu realisieren.“ Bei der Dortmunder DOGEWO21 heißt es, man arbeite „mit verschiedenen Abrechnungsunternehmen jeder Größe zusammen.“ Vonovia geht noch einen Schritt weiter und setzt verstärkt auf das Smartmetering, also die intelligente Vernetzung von Ablesestellen. Weil das Geschäft lukrativ zu sein scheint, hat das Wohnungsunternehmen kurzerhand eine Tochtergesellschaft gegründet und nimmt das Ablesen bereits in 30.000 Wohnungen selbst in die Hand.

Anbieterliste für Vermieter

Mietern bleibt letztendlich nur die Möglichkeit, sich an den Vermieter zu wenden und nachzufragen, ob er verschiedene – und insbesondere auch regionale – Anbieter miteinander verglichen hat. Auf der Internetseite <http://www.immo-magazin.de/liste-guenstige-heizungsableser/> finden Sie eine Liste aller Ablese-Dienstleister für das gesamte Bundesgebiet nach Postleitzahlen geordnet. Vielleicht hilft sie Ihrem Vermieter beim Preisvergleich und Sie zahlen zukünftig etwas weniger für den Heizungsableser. (mik)



Das Ablesen von Heizverbräuchen ist ein Milliardengeschäft.



Sinnvoll heizen

Kostenparend, umweltschonend und gesünder

Jedes Jahr aufs Neue treibt die Heizkostenabrechnung vielen Mietern den Schweiß auf die Stirn. Zu Recht, denn die Heizkosten machen in der Regel den größten Teil der Betriebskosten aus; nicht umsonst spricht man ja von der WARM-Miete. Laut dem bundesweiten Heizspiegel 2017 ist der energetische Zustand eines Gebäudes der wichtigste Grund für die großen Unterschiede im Energieverbrauch von Häusern gleichen Baualters. Doch auch Mieter können durch ihr Heizverhalten und mit Hilfsmitteln wie programmierbaren Heizthermostaten erheblich Kosten senken und die Umwelt schonen.

Richtiges Heizen ist wichtig für die Gesundheit. Ist es zu kalt, drohen Erkältungserkrankungen, ist es zu warm, sind trockene Schleimhäute vorprogrammiert. Schimmelbildung kann durch bauliche Mängel am Gebäude, aber auch durch das Heiz- und Lüftungsverhalten hervorgerufen werden. Hier spielen Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit eine wichtige Rolle.

Die größten Fehler

Die einen heizen durchgehend – selbst dann, wenn niemand zu Hause ist, was unnötig Energie verbraucht. Die anderen drehen ihre Heizung beim Verlassen der

Wohnung oder auch über Nacht komplett aus, sodass es zu lange dauert, in der Wohnung wieder eine gute Grundtemperatur zu erhalten. Beides kostet unnötig Geld.

Komfort bekommen – Energie sparen

Wer Energie sparen und zugleich komfortabel heizen möchte, kann programmierbare Thermostate nutzen. Sie sind im Baumarkt oder auch im Discounter für wenig Geld zu bekommen und schnell und einfach gegen die ursprünglichen Thermostate am Heizkörper ausgetauscht. Legen Sie die alten Temperaturregler an die Seite,

um sie bei einem Auszug wieder montieren zu können. Die Batterien, die Sie für die neuen Regler benötigen, halten in der Regel viele Jahre. Sie haben nur geringe Investitionskosten, die durch die Energieersparnis schnell aufgefangen werden.

Die Programmthermostate werden z.B. wochentagsgenau so eingestellt, dass Sie nur zu den Zeiten heizen, zu denen Sie in der Regel auch zu Hause sind. Nutzen Sie für jeden Heizkörper ein eigenes programmierbares Thermostat, können Sie die Räume individuell heizen (optimale Temperaturen für Ihre Wohnräume siehe Info-

kasten). Über Nacht kann z.B. die Raumtemperatur im Bad so herunter geregelt werden, dass Sie rechtzeitig vorm Duschen am nächsten Morgen wieder angenehm warm ist. So spart man es sich, morgens früher aufzustehen, um die Heizung hochzudrehen oder die ganze Nacht das Bad zu heizen, was auf der Endabrechnung eine große Ersparnis bringt. Einige Thermostate werden mit Fenstersensoren verkauft. Wird das Fenster zum Lüften geöffnet, schaltet sich die Heizung automatisch ab und springt erst dann wieder an, wenn das Fenster verschlossen ist. Experten sind sich einig, wer programmierbare Thermostate benutzt, spart etwa 10 Prozent Heizenergie ein.

Es gibt auch Programmthermostate mit WLAN-/Funkanbindung, die Sie über Ihr Smartphone bedienen können. So können Sie auch von unterwegs aus Ihre Heizung regeln, z.B. wenn Sie unvorhergesehen für einen längeren Zeitraum nicht zu Hause sind. Achten Sie bei solchen Smart-Home-Thermostaten darauf, welche Nutzungsdaten gesammelt werden und wie diese im Netzwerk gesichert sind (siehe Mieterforum 49).

Richtig heizen heißt richtig lüften

Lüften ist ein weiterer wichtiger Punkt für ein gutes Raumklima. Am wichtigsten: Lüften Sie nicht über gekippte Fenster! Hier haben Sie den größten Wärmeverlust und die größte Schimmelgefahr. Mauern und Möbel kühlen auf Dauer aus – trifft dann die warme Heizungsluft auf die kalten Flächen, entsteht Schimmel. Stattdessen: Mehrmals am Tag für 5-10 Minuten die Fenster in gegenüberliegenden Räumen zum Stoßlüften öffnen. Durch die Querlüftung kommt Frischluft in die Wohnung und verdrängt die verbrauchte Luft, die Feuchtigkeit in den Wohnräumen wird verringert und die Luftqualität steigt. Ein Beispiel: Ein Vierpersonenhaushalt gibt pro Tag durch Atmen, Kochen, Waschen und Duschen ca. 12 Liter Flüssigkeit an die Raumluft ab. Allein beim Schlafen ist es ¼ Liter pro Person. Die opti-



Foto: pixabay

male Luftfeuchtigkeit in der Wohnung beträgt 40-60 %. Ein Hygrometer kann dabei helfen, sie im Auge zu behalten.

Ebenfalls schlecht für das Raumklima: das Trocknen von nasser Wäsche auf der Heizung. Hier steigt nicht nur die Luftfeuchtigkeit, sondern die Heizung benötigt auch mehr Energie um die Raumtemperatur zu halten.

Klar: Frieren ist ungesund. Zu heiß sollte Ihre Wohnung aber auch nicht sein. Tatsächlich ist es auf Dauer gesünder sich nicht ständig in überhitzten Räumen aufzuhalten. Greifen Sie manchmal lieber zu einer gemütlichen Decke als zum Heizthermostat. Wichtig: Halten Sie Ihre Füße warm. Und: Vermeiden Sie Zugluft. Dichten Sie Tür- oder Fensterschlitze mit entsprechendem Dichtgummi ab. Eine kleine Investition, die am Ende viel Geld spart.

Weitere Tipps: Halten Sie die Türen in Ihrer Wohnung geschlossen, insbesondere dann, wenn die Räume unterschiedlich warm sind. Haben Sie Rollläden, lassen Sie diese nachts herunter, so verlieren Sie bis zu 20 % weniger Wärme über die Fenster. Auch die Vorhänge zuzuziehen hilft, achten Sie jedoch darauf, den Heizkörper unter dem Fenster nicht zu verdecken. Auch Möbel haben vor der Heizung nichts zu suchen, da diese sonst nicht mehr vernünftig arbeiten kann. Genauso wichtig ist es, die Heizung regelmäßig zu entlüften. Weitere Kosten können Sie sparen, indem Sie Dämmplatten an den Wänden hinter Ihrer Heizung anbringen, damit diese nicht so schnell auskühlen – dies gilt insbesondere für Außenwände.

Umweltschonend

Wer weniger Heizenergie verbraucht, hilft übrigens nicht nur seinem Geldbeutel, sondern auch der Umwelt. Zum einen muss weniger Energie erzeugt werden, zum anderen wird auch der CO₂-Ausstoß verringert. Laut Bundesumweltamt macht das Heizen satte 60 % unseres CO₂-Ausstoßes aus! Ein Wert, den es unbedingt zu verringern gilt. Anhand des bundesweiten Heizspiegels für Deutschland 2017 können Mieter ihren Verbrauch prüfen und Sparmöglichkeiten erkennen. Der Heizspiegel ist in der Mietervereinsgeschäftsstelle und auf der Internetseite kostenfrei erhältlich.



Grafik: www.co2online.de

Temperaturempfehlungen für Ihre Wohnung

Wohnzimmer/Kinderzimmer/
Arbeitszimmer: 20-22 °C

Küche: 18-20 °C

Schlafzimmer: 16-18 °C

Bad: max. 23 °C

Tipp: Wer die Raumtemperatur um nur 1°C senkt, kann ca. 6 % Heizenergie und somit hohe Kosten sparen.

BGH

Neues aus Karlsruhe

Kinderlärm muss nicht grenzenlos geduldet werden

Der Fall

Eine Mieterin bewohnte eine Altbauwohnung aus dem Jahre 1900 in Berlin. Acht Jahre nach ihrem Einzug zog eine Familie mit zwei Kleinkindern in der Wohnung über ihr ein. Nach dem Einzug der Familie kam es fast täglich zu erheblichen Lärmstörungen. Diese begannen früh morgens ab 6.00 Uhr und zogen sich über den Tag hin. Es gab auch keine Ausnahmen an Sonn- und Feiertagen. Die Mieterin beklagte sich über heftiges Stampfen, Springen, Poltern. Daneben monierte sie, dass der Vater die Kinder anschrie und es auch sonst zu lautstarken und aggressiven familiären Auseinandersetzungen kam. Der Lärm war nach Angabe der Mieterin so laut, dass er auch noch unter Verwendung von Ohrstöpseln hör- und spürbar war. In der Küche sprangen die Töpfe und durch die einhergehenden Erschütterungen wackelten die Regale und Türangeln. Selbst ohne Hörgerät war der Lärm trotz Schwerhörigkeit zu hören. Da die Mieterin eine Mietminderung geltend gemacht hatte und ein Abstellen des Lärms vom Vermieter forderte, landete der Fall vor Gericht.

Die Entscheidung

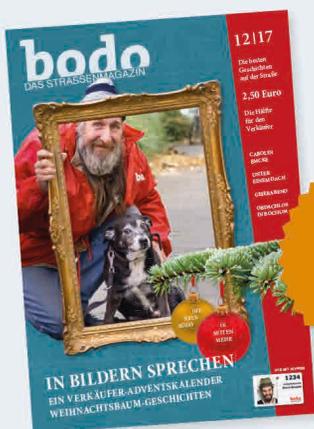
Der Bundesgerichtshof nahm den Fall zum Anlass, seine bisherige Rechtsprechung zu Kinderlärm zu präzisieren. Danach müssen Mieter mit Kindern darauf achten, dass ihre Sprösslinge beim Spielen auf das Ruhebedürfnis von Nachbarn Rücksicht nehmen. Sie sind also zu einem rücksichtsvollen Verhalten anzuhalten. Auf der anderen Seite muss berücksichtigt werden, dass Kinder dazu neigen, in der Wohnung herumzurennen und dies zur normalen Fortbewegung gehört. Ein derartiger Bewegungsdrang ist als Schritt der natürlichen Entwicklung der Kinder hinzunehmen.

Insoweit stellt üblicher Kinderlärm nicht automatisch einen Mietmangel dar. Allerdings zogen die Richter des Bundesgerichtshofs nunmehr Grenzen für die Toleranz von Kinderlärm ein. Diese richteten sich nach Art, Qualität, Dauer und Zeit des verursachten Lärms, sowie nach dem Alter und dem Gesundheitszustand des Kindes und der Vermeidbarkeit des Kinderlärms. Insoweit kamen die Richter im vorliegenden Fall aufgrund des Lärmprotokolls der gestörten Mieterin zum Ergebnis, dass hier der Kinderlärm nicht mehr als Ausdruck „eines natürli-

chen Bewegungsdrangs von Kindern, der darauf abzielt, durch ihre natürlich angelegten ständigen Wiederholungen die Voraussetzungen zu einer differenzierten Bewegungsfähigkeit zu schaffen“, angesehen werden kann. Die Häufigkeit des Kinderlärms entsprach aufgrund der Eintragungen in den Lärmprotokollen nicht mehr einer normalen Wohnnutzung. Das Schreien und Brüllen des Vaters, mit dem er die lauten Kinder zur Ruhe bringen wollte, hat, so der Bundesgerichtshof, nur wenig mit dem gemein, was noch mit einer im üblichen Rahmen liegenden erzieherischen Einwirkung verstanden werden kann. Da sich das Landgericht mit den Kriterien des Bundesgerichtshofs nicht ausreichend beschäftigt hatte, wies der Bundesgerichtshof den Fall zur erneuten Verhandlung an das Landgericht zurück.

Das Fazit

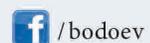
Die Messlatte von sich gestört fühlenden Mietern, die sich erfolgreich gegen Kinderlärm wehren wollen, ist weiterhin auch nach dieser Entscheidung des Bundesgerichtshofs hoch. Allerdings ist nunmehr auch höchstrichterlich klargestellt, dass Kinderlärm nicht grenzenlos



Mit dem Kauf des Straßenmagazins helfen Sie, Obdachlosigkeit zu bekämpfen.

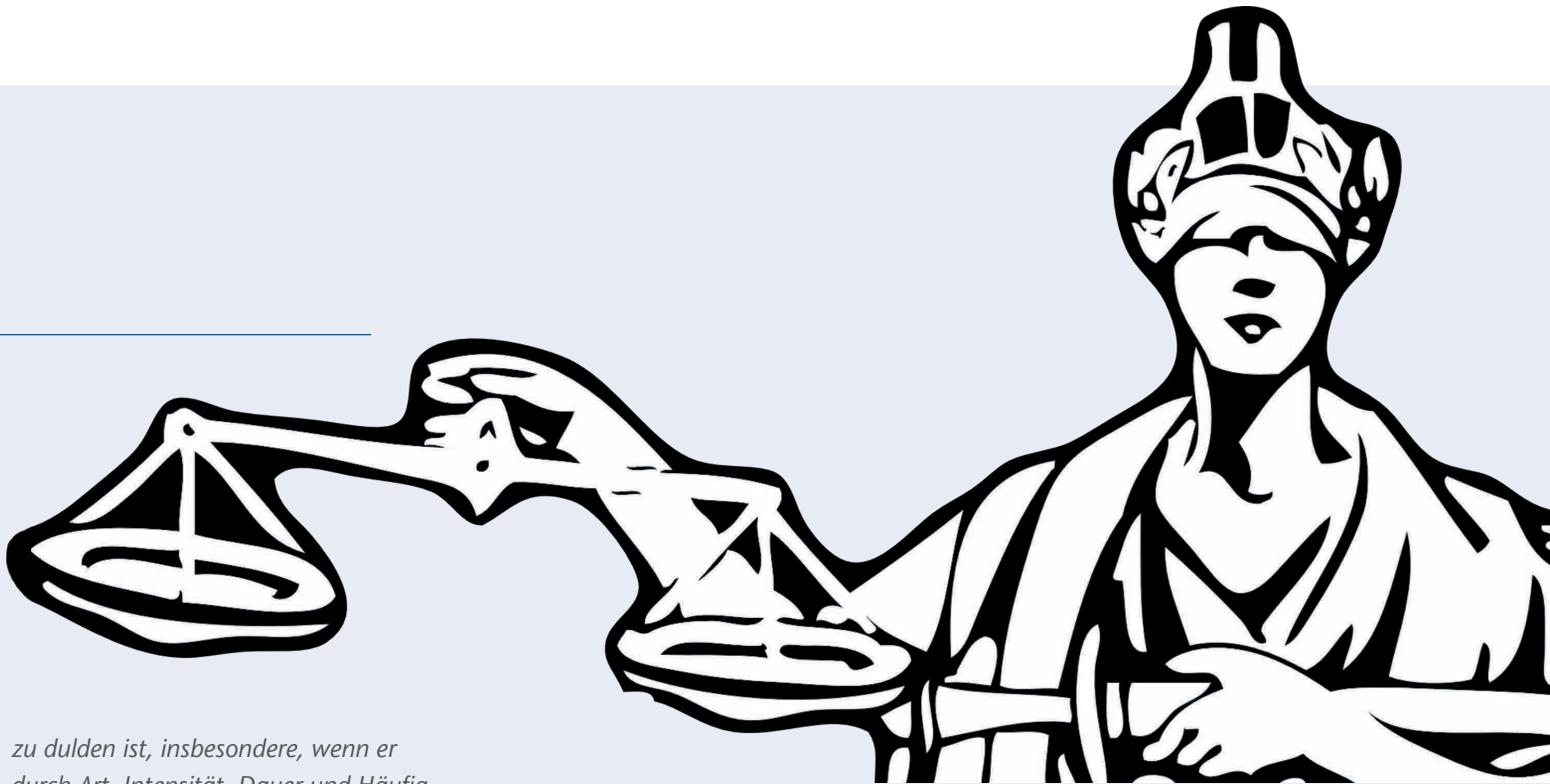
Die neue bodo zum alten Preis!

bodo – das Straßenmagazin – die besten Geschichten auf der Straße. 2,50 Euro – die Hälfte für den Verkäufer.



www.bodoev.de





zu dulden ist, insbesondere, wenn er durch Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit über das normale Maß weit hinausgeht. Mieter brauchen diesbezüglich kein Lärmprotokoll zu führen. Nach Ansicht der Karlsruher Richter reicht es aus, dass ausreichend beschrieben wird, welche Art von Beeinträchtigungen es gibt und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, werden allerdings schriftliche Notizen über den Kinderlärm weiterhin nicht entbehrlich sein.

BGH Urteil vom 22.08.2017, VIII ZR 226/16.

Keine überhöhten Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen

Der Fall

Ein Vermieter erstellte eine sieben-seitige Betriebskostenabrechnung. Darin waren 15 Betriebskostenarten aufgelistet. Diese wurden dann anschließend zusammengefasst in vier Positionen, die der Vermieter mit A – D beschrieb. Auf den Folgeseiten tauchten dann diese Nebenkostenrubriken unter einer anderen Bezeichnung, nämlich mit den Gliederungsbezeichnungen 1 – 4 auf. Der betroffene Mieter berief sich hier auf eine sogenannte formale Unwirksamkeit der Abrechnung und verweigerte die Nachzahlung.

Die Entscheidung

Vorliegend kam es darauf an, ob es sich hier um einen sogenannten formalen Mangel der Betriebskostenabrechnung handelte. Dann müsste der Mieter die Nachzahlung nicht mehr leisten, weil der Vermieter die Abrechnung nicht innerhalb eines Jahres ab Ende des Abrechnungszeitraums erläutert hatte. Der Bundesgerichtshof verneinte dies nunmehr. Nach seiner Auffassung muss ein Vermieter bei der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung nur Mindestanforderungen stellen. So ist eine Betriebskostenabrechnung bereits dann ordnungsgemäß, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung von Einnahmen und Ausgaben enthält. Dabei sind, so der Bundesgerichtshof, keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Es reichen folgende Mindestangaben: Die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Mit diesen Mindestangaben, so der Bundesgerichtshof, ist der Mieter in der Lage, den auf ihn entfallenden Betriebskostenanteil gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen, ohne, dass er beim Vermieter die Rechnungen für die einzelnen Betriebskosten einsehen muss. Dabei, so die Karlsruher Richter,

sind keine zu hohen Anforderungen an die Abrechnung zu stellen. Dem Mieter ist zuzumuten, in der Abrechnung zurückzublättern oder die auf mehreren Seiten enthaltenen Angaben zu einzelnen Betriebskostenarten, wie hier, gedanklich zusammenzuführen. Entscheidend ist allein, ob die Angaben in der Betriebskostenabrechnung es dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und seinen Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. Diese Anforderungen sah der Bundesgerichtshof im vorliegenden Fall als erfüllt an.

Das Fazit

Der Bundesgerichtshof bestätigt hier seine seit 1 ½ Jahren bestehende Tendenz, die Anforderungen für Vermieter bei Erläuterungen von Abrechnungen abzusenken. Dies gilt selbst wenn, wie im vorliegenden Fall, eine Abrechnung erstellt wird, die unnötigerweise völlig unübersichtlich erstellt wird.

Es bleiben somit nur wenige Fälle denkbar, in denen sich Mieter auf formale Mängel einer Betriebskostenabrechnung berufen können. (mag)

BGH Urteil vom 19.07.2017, VIII ZR 3/17.

Kosten der Unterkunft bei Hartz IV

Krasse Kürzung droht

Das neue „schlüssige Konzept“, das jede Kommune vorlegen muss, wenn sie die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft von Sozialhilfe-, Grundsicherungs- und ALG-II-Empfängern regeln möchte, ist endlich fertig. Es wurde dem Sozialausschuss auf seiner Sitzung am 7. November vorgelegt – eigentlich nur zur Kenntnis. Dort gab es jedoch soviel Kritik und Fragen, dass Sozialdezernetin Britta Anger zusagen musste, die neuen Regeln erst in Kraft zu setzen, wenn alle Unklarheiten beseitigt sind. Auch der Mieterverein hatte wesentliche Teile des Konzepts im Vorfeld kritisiert und Nachbesserungen gefordert.

Die Miete von Transferleistungsempfängern wird vom Staat nur übernommen, soweit sie angemessen ist. Die Angemessenheitsgrenzen werden in Bochum seit einigen Jahren bruttokalt definiert. Das macht eigentlich wenig Sinn, denn die Betriebskosten sind für jeden Mieter anders. Für die Betroffenen war das aber ein Vorteil, denn es wurden pauschal alle Betriebskosten, die der Betriebskostenspiegel NRW des Deutschen Mieterbundes auflistete, ohne Prüfung anerkannt. Zuletzt waren das 1,92 € pro qm. Wer weniger Betriebskosten hatte, dessen Nettomiete durfte entsprechend höher sein.



Die Sache wurde der Stadt allerdings zu teuer, und so wurde das Institut Rödel & Partner – für auch nicht gerade billiges Geld – beauftragt, Sparvorschläge zu erarbeiten. Ein neuer „grundsicherungsrelevanter Mietspiegel“ sollte erstellt werden – und sorgte für einen handfesten kommunalpolitischen Krach. Mieterverein, Haus + Grund und Wohnungswirtschaft waren sich selten einig, dass es in einer Stadt keine zwei Mietspiegel geben könne.

Ein Kompromiss wurde gefunden und 2016 eine Datenerhebung gestartet, die beiden Zwecken dienen sollte: Der neue Mietspiegel, der auf diesen Daten basiert, trat zum 1. Januar 2017 in Kraft, mit dem „schlüssigen Konzept“ dauerte es etwas länger. Denn dazu mussten auch die Betriebskosten ausgewertet werden und außerdem eine „Verfügbarkeitsanalyse“

vorgenommen werden. Denn die Stadt muss bei der Grundsicherung im Zweifelsfall nachweisen können, dass innerhalb der von ihr definierten Angemessenheitsgrenzen ausreichend Wohnraum für alle Transferleistungsempfänger zur Verfügung steht.

Da Transferleistungsempfänger sich mit bescheidenen Wohnverhältnissen begnügen müssen, wurde definiert, dass die Angemessenheitsgrenzen die unteren 35 % des Wohnungsangebots abdecken sollen. Die Höhe der Betriebskosten wurde abhängig von der Haushaltsgröße aus den Mietspiegel-Daten ermittelt. Was dabei herauskam, zeigt die Tabelle auf S. 7. Da vor allem bei den Betriebskosten viel geringere Werte ermittelt wurden, sollen die Grenzen für fast alle Haushaltsgrößen beträchtlich sinken.

Keine Sozialwohnungen für Hartz-IV?

Das Ergebnis ist an mehreren Stellen unplausibel, an anderen schlicht nicht akzeptabel: „Es soll künftig drei Haushaltsgrößen geben, in denen die Angemessenheitsgrenze nettokalt unterhalb der Bewilligungsmiete des Sozialen Wohnungsbaus liegt“, monierte MietervereinsGeschäftsführer Michael Wenzel in einer ersten Stellungnahme. „Die Folge wäre, dass 4-, 6- und 7-Personen-Haushalte keine Sozialwohnung mehr neu anmieten dürften. Das ist absurd und nicht hinnehmbar, denn für wen sonst sollen Sozialwohnungen eigentlich sein? In Dortmund gibt es dafür eine Ausnahmeregelung, die festlegt, dass jede Sozialwohnung angemessen ist. In Bochum stellte sich das Problem bisher nicht, da die niedrigste Nettokaltgrenze 5,26 € war.“

Auch bei den Betriebskosten gibt es Probleme: Diese haben zwar jetzt den Vorteil, lokal ermittelt worden zu sein. Dabei wurde aber nach den monatlichen Abschlägen gefragt. Diese Abschläge geben die Höhe der Vorauszahlungen an und sind nicht zu verwechseln mit den tatsächlichen Betriebskosten. In den allermeisten Fällen bekommen die Mieter mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung eine Nachzahlung, keine Rückerstattung. Sie zahlen also unterm Strich deutlich mehr Betriebskosten, als bei der Datenerhebung erfasst worden sind. Die Folge: Die angesetzten Werte für Betriebskosten im schlüssigen Konzept sind völlig unrealistisch und viel zu niedrig.

Außerdem schwanken sie auch noch je nach Haushaltsgröße. Wenzel: „Es ist überhaupt nicht plausibel, warum ein 5-Personen-Haushalt 1,52 € / qm Betriebskosten haben darf, ein 6-Personen-Haushalt dagegen nur 1,03 €. Das kann man natürlich statistisch so ausrechnen, es ist aber sachlich falsch. Betriebskosten werden in den allermeisten Fällen nach qm umgelegt, nicht nach Personenzahl. Das ist sogar der gesetzlich vorgesehene Normalfall.“

Der Mieterverein sieht große Probleme auf die Betroffenen, aber auch auf ihre Sachbearbeiter im Jobcenter oder im Sozialamt zukommen, sollte das Konzept

so zur Anwendung kommen. Denn Wohnungsgesellschaften, die bestimmte Bestände gerne an Hartz-IV-Bezieher vermieten, bilden die Miete nicht nach dem Mietspiegel, sondern nach den definierten Angemessenheitsgrenzen. Da diese in bruttokalt ausgewiesen werden, kann man also eine Miete verlangen, wie man sie braucht, und dann die Betriebskosten unrealistisch niedrig ansetzen, um die Angemessenheitsgrenze einzuhalten. Nach einem Jahr kommt dann die Betriebskostenabrechnung mit 1.000 € Nachforderung. Und die muss das Jobcenter dann übernehmen, denn es hat die Wohnung ja als angemessen anerkannt. So werden keine Einsparungen erreicht.“

Noch nicht in Kraft

Nach Einschätzung der Verwaltung würde es trotz der niedrigeren Grenzen nicht zu Umzugsaufforderungen kommen, da gleichzeitig die „Toleranzgrenze“ von 50 auf 60 € angehoben werden soll. Für alle Bedarfsgemeinschaften, die umziehen wollen oder müssen, würden allerdings die neuen Grenzen gelten – falls sie denn je in Kraft treten. Zwar sind Angemessenheitsgrenzen eigentlich „laufendes Geschäft der Verwaltung“. Aber in der Vergangenheit hat der Sozialausschuss schon mehrfach das Verfahren an sich gezogen und die Verwaltung zu Änderungen gezwungen.



Sozialer Wohnungsbau kommt endlich in Schwung

Die Bewilligungszahlen im Sozialen Wohnungsbau sind in Bochum 2017 deutlich gestiegen, haben die Zielmarke von 200 jährlich aber noch nicht erreicht.

2017 sind in Bochum bisher Fördermittel für 164 neue Sozialwohnungen (ohne Wohnheimplätze) bewilligt worden. Das Ergebnis liegt schon jetzt mehr als doppelt so hoch wie selbst in guten Vorjahren. Allerdings ist das von der Kommunalpolitik bei dem Beschluss zur Aufstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen 2016 formulierte Ziel von 200 damit noch nicht erreicht. Die Zahl liegt auch noch unterhalb der wichtigen Marge von 180. So viele Sozialwohnungen fallen in Bochum jährlich aus der Bindung. Wenn der Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsmarkt (derzeit 7 %) nicht weiter sinken soll, muss das Förderergebnis also noch weiter gesteigert werden.



Personen	Größe	alt	neu	Differenz
1	50 qm	365,00 €	366,50 €	+ 1,50 €
2	65 qm	466,70 €	457,6 €	- 9,10 €
3	80 qm	574,40 €	542,40 €	- 32,00 €
4	95 qm	682,10 €	624,15 €	- 57,95 €
5	110 qm	789,80 €	762,30 €	- 27,50 €
6	125 qm	897,50 €	768,75 €	- 128,75 €
7	140 qm	1005,20 €	848,40 €	- 156,80 €
8	155 qm	1112,90 €	1030,75 €	- 82,15 €



SPD gegen Zweckentfremdungssatzung

Leerstand bleibt



Der Rat der Stadt Bochum hat auf seiner Sitzung am 28. September der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für das Gebiet der Stadt Bochum, mit der man Leerstand und gewerbliche Umnutzung besser hätte bekämpfen können, mit 62:17 Stimmen abgelehnt. Ausschlaggebend war das Abstimmungsverhalten der SPD, die am 13. Juli noch die Dringlichkeit des Themas bejaht und gemeinsam mit Grünen, Linken und UWG die Verwaltung beauftragt hatte, bis Ende August eine entsprechende Vorlage zu erarbeiten. Es folgte ein Schauspiel, das an Unwürdigkeit kaum zu überbieten war.

Als die Verwaltungsvorlage am 31. August im Rat vorlag, meldeten SPD, CDU und AfD „Beratungsbedarf“ an (wir berichteten). Beratungsbedarf im parlamentarischen Sinne bedeutet nicht, dass man im stillen Kämmerlein noch einmal nachdenken oder in der eigenen Fraktion darüber reden will, sondern dass die Fachausschüsse und Bezirksvertretungen das Thema vorberaten sollen. Und wenn auch nur eine Fraktion solchen Beratungsbedarf anmeldet, ist es gute Sitte, dass alle anderen darauf Rücksicht nehmen und zustimmen. Und üblich ist, dass die Gremien dann auch ein Votum abgeben.

Man hätte also meinen können, der Planungsausschuss würde sich Gedanken über die wohnungspolitischen Sinnhaftig-

keit einer solchen Satzung machen, der Finanzausschuss über ihre Finanzierbarkeit und der Sozialausschuss über die sozialpolitische Notwendigkeit, Leerstände energischer zu bekämpfen. Doch weit gefehlt. 5. September Planungsausschuss: ohne Aussprache und ohne Votum weitergeschoben. 20. September Hauptausschuss: dito. 21. September Sozialausschuss: das gleiche Bild. Erst am 27. September im Strukturentwicklungsausschuss wurde das Thema endlich beraten – einen Tag vor der nächsten Ratssitzung. Und obwohl die Bundestagswahl, vor der man das Thema ganz offensichtlich nicht erörtern wollte, inzwischen vorbei war, konnte sich die SPD noch immer nicht zu einer Meinung durchringen, und es gab wieder kein Votum.

Erst am Tag darauf ließ Ratsfrau Martina Schmück-Glock dann die sozialdemokratische Katze aus dem Sack. Die Satzung sei zu nichts nütze und deshalb überflüssig, argumentierte sie. Es war ihr nicht einmal zu blöd, ausgerechnet den Mieterverein zum Kronzeugen gegen eine Satzung zu machen, der ja geschrieben hätte, auch damals, zu Zeiten der alten Zweckentfremdungsverordnung in NRW, sei es in Bochum weder zu Enteignungen noch zu Beschlagnahmungen oder Bußgeldern gekommen – also sei eine Satzung ja offensichtlich zwecklos. Wer also konservativen Schreckgespenstern entgegentritt, erklärt Leerstandsbekämpfung gleich für sinnlos? Diese Logik muss speziell für die SPD erfunden worden sein. Am Ende der Debatte stimmten nur Grü-



ne, Linke, Günther Gleising von der Sozialen Liste und der parteilose André Kasper für die Satzung.

Kopfschütteln in Düsseldorf

Bei den Genossen in Düsseldorf hat das Verhalten der Bochumer SPD Kopfschütteln ausgelöst. Andreas Rimkus, Bundestagsabgeordneter und Parteivorsitzender in seiner Stadt, ist froh, dass seine Partei im Düsseldorfer Stadtrat endlich den Widerstand der FDP überwunden hat, die nun einer Zweckentfremdungssatzung zustimmen will. Und die SPD-Fraktion im Düsseldorfer Landtag hat gerade dort einen Antrag eingebracht, entschlossener gegen den Missbrauch von Wohnraum als Ferienwohnungen vorzugehen.

Andere Zählweise in Bochum

Auch der Stadtverwaltung, der Ratsherr Günther Gleising mangelnde Neutralität vorgeworfen hat, ist beim Thema Leerstände offenbar nicht wohl. Nur drei Wochen nach der Ratssitzung informierte sie die Fraktionen über eine geänderte Zählweise bei der Stromzähleranalyse, mit der die Leerstandszahlen ermittelt werden. Urplötzlich gibt es in Bochum statt 7.500 nur noch 5.700 leere Wohnungen. Aber da gibt es sicher keinen Zusammenhang.

Leerstände? Kein Problem!

„Bochum hat kein Problem mit Leerständen.“ Also sprach Stadtbaurat Markus Bradtke in der Sitzung des Strukturentwicklungsausschusses einen Tag vor der Ratssitzung, in der die Verabschiedung einer Zweckentfremdungssatzung abgelehnt wurde. Und wiederholt es seither bei jeder öffentlichen Gelegenheit. Um diese Aussage zu stützen, hat er sogar eigens die Statistik umschreiben lassen, so dass sie von einem Tag auf den anderen 1.800 Leerstände weniger auswies. Nur noch 2,9 statt 3,9 Prozent.

Aber was heißt denn „kein Problem mit Leerständen“? Wäre eine hohe Leerstandsquote ein Problem für die Stadt? Wohl nicht – höchstens für die Vermieter, die für einen Teil ihrer Wohnungen keine Mieter finden und deshalb weniger Geld verdienen.

Wäre eine niedrige Leerstandsquote ein Problem für die Stadt? Schon eher. Denn das wäre ein Indikator für einen engen Wohnungsmarkt, auf dem Wohnungssuchende nur noch unter Schwierigkeiten eine neue Bleibe finden. Dortmund hat 2012 die erste kommunale Zweckentfremdungssatzung in NRW allein mit der niedrigen Leerstandsquote von unter 2 Prozent begründet.

Wir meinen: Egal ob 1.000, 5.000 oder 10.000 – Leerstände sind ein Problem für eine Stadt, in der auf dem Wohnungsmarkt in allen Segmenten die Nachfrage das Angebot übersteigt. Und dass das so ist, sagt die Stadtverwaltung selbst. Leerstände sind ein Problem für eine Stadt, in der selbst so ein ehrgeiziges Ziel wie 800 neue Wohnungen jährlich das Angebot nur um 0,4 Prozent erhöhen würde – wenn es denn überhaupt erreicht wird. Leerstände sind ein Problem für eine Stadt, in der 3.000 Flüchtlinge auch zwei Jahre nach ihrer Ankunft noch in Notunterkünften leben.

Ein Problem, das nicht nur der Stadtbaurat, sondern auch die ganz überwiegende Mehrheit im Rat der Stadt nicht lösen möchte. Namentlich SPD, CDU, FDP/Stadtgestalter, UWG, Freie Bürger, AfD, NPD und Pro NRW. aha

Wohnungspolitik in Bochum

Handeln mit Konzept

Nach mehr als einem Jahr Konsultationen und Beratungen hat der Rat der Stadt Bochum am 16. November das geplante Handlungskonzept Wohnen beschlossen. Es enthält acht „priorisierte Maßnahmen“, die in jedem Fall umgesetzt werden sollen, sowie sieben weitere, die noch näher geprüft werden sollen. Der Mieterverein ist von den Beschlüssen tief enttäuscht.

„Wir haben uns in den letzten eineinhalb Jahren sehr intensiv in den Konsultationsprozess eingebracht und alles getan, um der Stimme der Mieter Gehör zu verschaffen“, resümiert Mietervereins-Geschäftsführer Michael Wenzel. „Leider enthält das Konzept, das jetzt verabschiedet wurde, nichts, aber auch gar nichts von unseren Vorschlägen. Das nehmen wir natürlich schon zum Anlass, unser kommunalpolitisches Engagement zu überdenken.“

Bauen, bauen, bauen

Neben einer Auflistung von zehn „bewährten und bereits laufenden Maßnahmen“, die fortgesetzt werden sollen, enthält das Handlungskonzept Wohnen acht „priorisierte neue Maßnahmen“. Fast alle zielen auf den Neubau:

- Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus
- Aktives Wohnbaulandmanagement
- Verstärkte Mobilisierung von Baulücken
- Verstärkte Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Förderung von Sanierung / Modernisierung / Umbau im Bestand
- Intensivierte Information und Öffentlichkeitsarbeit
- Vereinfachte Kommunikation und Beratung
- Initiierung eines „Bündnisses für Wohnen“

Ziel ist es, dass jährlich 800 neue Wohnungen in Bochum neu gebaut werden sollen, davon 200 öffentlich gefördert. Um dies zu erreichen, soll eine Sozial-

wohnungsquote eingeführt werden: Wer auf Flächen baut, die die Stadt zur Verfügung stellt, soll mindestens 30 % Sozialwohnungen errichten. Handelt es sich um Flächen, die zwar privat sind, für die die Stadt aber erst noch Baurecht schaffen muss, sollen es 20 % sein. Allerdings soll dies bei privaten Flächen nur gelten, wenn mehr als 2000 qm Wohnfläche gebaut werden. Und Ausnahmen soll es auch geben, wenn „stadtentwicklungspolitische Gründe“ dagegen sprechen.

Michael Wenzel sieht in diesen Rahmen Tür und Tor weit geöffnet, die Sozialwohnungsquote zu umgehen: „Investoren können leicht Bauvorhaben splitten und statt einmal 4.000 zweimal 2.000 qm Wohnfläche bauen, wenn sie ein bisschen zeitlichen Abstand zwischen die Bauanträ-

ge legen. Und ob die stadtentwicklungspolitischen Gründe nun sind, dass es in einem bestimmten Gebiet schon zu viele Sozialwohnungen gibt, oder man in einem anderen von vornherein keine haben will, ist nirgends festgelegt. Wir nehmen Werten an, in wie wenigen Bauvorhaben die Quote tatsächlich realisiert wird.“

Privat vor Staat

Den Mieterverein stört aber auch, dass das gesamte Konzept ausschließlich auf private Investoren setzt, die Stadt sich auf die Rolle des Vermittlers von Hilfsdienstleistungen beschränken will. „Private Vermieter legen viel Wert auf solvente Mieter und scheuen den preiswerten Wohnungsbau. Es fehlt aber vor allem an preiswertem Wohnraum. Wir haben von der Stadt gefordert, das Heft des



Im Bochumer Rathaus wurden in diesem Herbst einige wohnungspolitische Beschlüsse gefasst.

Handelns selbst in die Hand zu nehmen, statt sich alle möglichen Tricks auszudenken, die Privaten zu preiswertem Bauen zu animieren. Die Stadt könnte selbst oder über eine rekommunalisierte VBW als Wohnungsbauträger auftreten oder wenigstens gemeinnützige Unternehmen bevorzugt fördern. Aber das wollte niemand hören. Zu umständlich, zu aufwändig, zu unsicher. Dabei ist „die Privaten umwerben“ genauso aufwändig und der Erfolg genauso unsicher.“

Weitere mögliche Maßnahmen

Eine Reihe weiterer Maßnahmen soll nach dem Beschluss geprüft werden:

- Implementierung von Quartiersbeobachtung und -analyse
- Erarbeitung eines Handlungskonzeptes „Zielgruppen des Bochumer Wohnungsmarktes“
- Förderung der Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen
- Vereinbarung kommunaler Qualitätsprinzipien für wohnbezogene Neubau- und Bestandsprojekte
- Optimierte kommunale Bodenbevorzugung
- Forcierter Umgang mit Problemimmobilien
- Stärkeres kommunales Wohnungsbauengagement

Den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung zum Kampf gegen Leerstände und Umnutzung, der als achte Möglichkeit vorgesehen war, hatte der Rat bereits einen Monat zuvor abgelehnt (siehe S. 18).

Mit „stärkerem kommunalen Wohnungsbauengagement“ ist übrigens keineswegs eigener städtischer Wohnungsbau gemeint, sondern „Kooperation mit weiteren privaten Akteuren“.

Kaum Maßnahmen im Bestand

Neubau ist teuer und dauert, erst recht, wenn dafür erst noch Baurecht geschaffen (sprich: ein Bebauungsplan aufgestellt) werden muss. Und auch 800 neue

Wohnungen im Jahr erhöhen das Angebot nur um 0,4 %. Und im Sozialwohnungsbereich bringen 200 Wohnungen neu pro Jahr überhaupt keine messbare Vermehrung, da gleichzeitig jedes Jahr 180 bestehende Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Da sollte man den Blick vielleicht stärker auf die Entwicklung des Bestandes richten.

Die aber ist ein Stiefkind des Handlungskonzeptes. Unter den priorisierten Maßnahmen fällt lediglich die Modernisierungsförderung in diesen Bereich, soweit nicht Kommunikation und Information Querschnittsaufgaben sind und jedem Ziel dienen können. Modernisierung aber verteuert Wohnraum und vertreibt nicht selten die bisherigen Mieter. Denn die höheren Mieten übersteigen die Heizkostenersparnis bei weitem. Viele Mieter können die neuen Mieten anschließend nicht mehr bezahlen und müssen ausziehen. Maßnahmen zur Begrenzung des Mietenanstiegs, die der Mieterverein fordert, sucht man im Handlungskonzept allerdings vergeblich.

Immerhin: Unter „Forcierter Umgang mit Problemimmobilien“ ist ein Projekt zu verstehen, wie es beispielhaft die Stadt Gelsenkirchen vormacht: Schrotthäuser aus städtischen Mitteln aufkaufen, sanieren und wieder verkaufen. Das verdient Lob – sofern diese Maßnahme denn die Prüfungsphase überlebt.

Zum Thema „Aktivierung von Leerständen“, das der Mieterverein immer wieder aufs Tapet gebracht hatte, enthält das Handlungskonzept keinerlei Aussage. Eine Zweckentfremdungssatzung hatte der Rat abgelehnt. Alternative Vorschläge – Fehlanzeige.

Und die Flüchtlinge?

Als Zielgruppen Bochumer Wohnungspolitik benennt das Handlungskonzept insbesondere Ältere, Studierende, Familien. Eine Gruppe, die noch bei dem Beschluss,

überhaupt ein Handlungskonzept aufzustellen, eine bedeutende Rolle gespielt hat, sucht man vergeblich: Flüchtlinge. Die seien, so betont Stadtbaurat Markus Bradtke in verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen, immer „mitgedacht“. Man wolle ja keine Flüchtlingsgettos bauen.

Der Mieterverein hatte dagegen ein Sofortprogramm gefordert, um die 3.000 Flüchtlinge, die immer noch in Containern leben, in Normalwohnungen unterzubringen. Michael Wenzel: „Das müssen ja – Stichwort Gettos – keine Neubauten sein. Wir vermissen aber auch jeden Anreiz für Vermieter bestehender Wohnungen, an Flüchtlinge zu vermieten.“

Fazit

„Alter Wein in neuen Schächchen“ lautet Wenzels Bewertung des ganzen Konzeptes. „Es wird nahezu ausschließlich auf den Neubau durch private Investoren gesetzt. Das ist genau der gleiche neoliberale Unsinn, der die Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnte durchzieht.“

Allerdings sind noch nicht alle Vorschläge des Mietervereins verloren. Die Fraktion „Die Linke im Rat“ hatte etliches davon aufgegriffen und zwölf Änderungsanträge eingebracht. Zehn davon wurden abgelehnt, zwei zur weiteren Beratung in die Fachausschüsse überwiesen:

- Erstellung eines Leerstandskatasters und Ermittlung der Vermietungshemmnisse.
- Bevorzugte Vergabe städtischer Grundstücke für gemeinnützige Vorhaben und in Erbpacht.

Mehr Info:

Das Handlungskonzept Wohnen ist online zu finden unter:
https://session.bochum.e/bi/vo0050.asp?__kvonr=7067312&search=1
 Die Stellungnahme des Mietervereins gibt es hier:
<https://www.mieterverein-bochum.de/service/downloads/>

Geschäftszeiten

Geschäftsstelle Bochum:

Brückstraße 58 · 44787 Bochum

Fon: 0234 / 96 11 40

Fax: 0234 / 96 11 4 - 11

Öffnungszeiten:

Mo – Do: 9.00 – 18.00 Uhr

Fr: 9.00 – 12.00 Uhr

Geschäftsstelle Wattenscheid:

Nikolaistraße 2 · 44866 Bochum

Fon: 02327 / 88 40 3

Fax: 02327 / 83 80 66 3

Öffnungszeiten:

Mo: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Do: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 15.00 Uhr

Geschäftsstelle Hattingen:

Bahnhofstraße 37

45525 Hattingen

Fon: 02324 / 52 52 4

Fax: 02324 / 95 03 49

Öffnungszeiten:

Di: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 18.00 Uhr

Mi + Do: 9.00 – 12.00 +

13.00 – 15.00 Uhr

E-Mail: info@mvbo.de

Internet: www.mvbo.de

Facebook: facebook.com/Mieterverein.Bochum

Twitter: [@MieterBO](https://twitter.com/MieterBO)

Bankverbindung: Sparda Bank Essen eG,

IBAN DE25 3606 0591 0000 5206 19



Rechtsberatung:

Unsere Rechtsberater/innen haben feste örtliche Zuständigkeiten für neue Fälle. Diese richten sich nach der Postleitzahl. Bitte vereinbaren Sie sowohl für persönliche Beratung in der Geschäftsstelle als auch für Telefonberatung einen Termin.

Berater/in	PLZ in Bochum	andere Orte	Durchwahl (Sekretariat)
Marian Totzek	44789 44793	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Hannelore Feldermann	44866 44869	MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791		96 11 434
York Redeker	44799 44803	Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten	96 11 436
Anna Schwehm	44805	44809	96 11 435



Mitglieder werben Mitglieder!

Sie sind Mitglied im Mieterverein und Sie sind zufrieden? Dann sagen Sie es weiter! Ihre Nachbarn, Freunde, Kollegen, Verwandten haben auch Stress mit dem Vermieter? Dann werben Sie sie als neue Mitglieder im Mieterverein!

Wir belohnen jede erfolgreiche Mitgliederwerbung mit einer Beitragsgutschrift in Höhe von 25,- Euro!

Ich habe das neue Mitglied geworben:

Vorname, Name

Mitgliedsnummer

Straße, Nummer

PLZ, Ort

Bitte erstellen Sie mir eine Beitragsgutschrift in Höhe von 25,- Euro.

Datum, Unterschrift

Ich möchte Mitglied werden im Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Vorname, Name

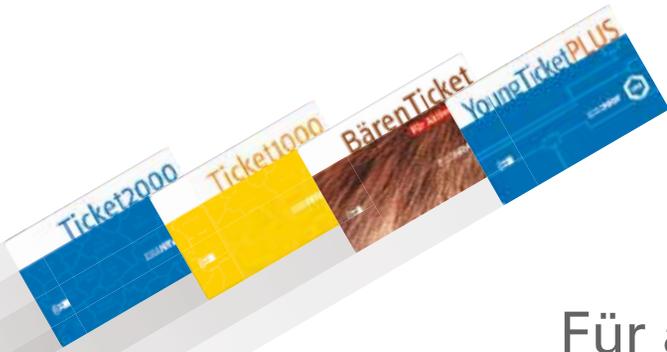
Straße, Nummer

PLZ, Ort

Telefon mit Vorwahl

Bitte senden Sie mir die Beitrittsunterlagen zu.

Datum, Unterschrift



Für alle Mitglieder des Mietervereins

Das *BOGESTRA* Mieter Ticket

Mit dem exklusiven Mieter Ticket sind Sie jederzeit mobil und sparen bis zu **360 €* im Jahr.**

Jetzt beraten lassen und alle Vorteile des AboTickets nutzen!

* Im Vergleich zum Barpreis des Ticket2000, Preisstufe C

Adressänderungen bitte sofort mitteilen.
Unzustellbare Exemplare bitte zurück an den Herausgeber!

Tipp: Sie können uns zu Weihnachten verschenken!

Fragen Sie
uns: 96 11 40

Gutschein

Nicht ärgern.
Beraten lassen.

www.mieterverein-bochum.de

Gutschein

www.mieterverein-bochum.de

Alles Gute zum Einzug