

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



Vier weitere Jahre Merkel
Was das für Mieter bedeutet



5
6
8
18

Bilanz
So war 2017S. 4

Einladung
MitgliederversammlungS. 5

VBW
Sozialwohnungen vor Abriss? ...S. 6

Vonovia
Mieter ohne HeizkostenS. 7

Wohnungspolitik
Neue Bundesregierung stehtS. 8

Wohnraumförderung in NRW
Kürzungen beim MietwohnungsbauS. 10

Vonovia und LEG
Aktionäre machen KasseS. 11

Konferenz
Boden * Recht * WohnenS. 12

Elektrogeräte
Neu nicht automatisch besserS. 14

BGH
Neues aus KarlsruheS. 16

Bochum
VBW wird städtischerS. 18

Hartz IV
Verbesserungen durchgesetztS. 19

Bochum
Leerstands-NachleseS. 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: bernswaelz, pixabay.com

Druck: Schaffrath, Geldern
Auflage: 20.000

Hoffentlich rechtenschutzversichert?!

Wie das bei uns funktioniert, wenn es mal zum Prozess kommt

Immer wieder werden wir (von Mitgliedern) gefragt, ob sie bei uns rechtenschutzversichert sind und ob unsere Juristen sie auch vor Gericht vertreten. Und weil wir die Antworten so oft geben müssen, geben wir sie hier auch gerne schriftlich für alle. Sie klingen allerdings merkwürdig: „Kommt drauf an“ und „wie man's nimmt“.

Wie man's nimmt

Noch zu Anfang dieses Jahrtausends hatte der Mieterverein Bochum – als letzter und damit einziger Mieterverein in Deutschland – zwei eigene Prozessagenten. Die Kollegen Ralf Berger und Rainer Papenheim konnten unsere Mitglieder vorm Amtsgericht vertreten, so dass zumindest in der 1. Instanz kein Anwalt eingeschaltet werden musste. Schon damals kamen allerdings auf 10.000 Beratungen, die der Mieterverein durchführte, nur ca. 100 Prozesse.

Seit der Reform der Zivilprozessordnung im Jahre 2011 ist es damit allerdings vorbei. Seither müssen auch wir die wenigen Mitglieder, deren Fall man ohne gerichtliche Hilfe nicht lösen kann, zu einem Anwalt schicken. Zwar haben inzwischen vier der für uns tätigen Rechtsberater eine Anwaltszulassung. Das Standesrecht verbietet es allerdings, dass sie Klienten, die sie zuvor als angestellte Rechtsberater des Mietervereins betreut haben, später als Rechtsanwalt vor Gericht vertreten.

Außer Haus müssen Sie als Mitglied aber trotzdem nicht, wenn es mal zum Prozess kommt. Der Essener Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Marc Engel-

bertz kommt auf Wunsch zu uns und berät Mitglieder, die er vor Gericht vertritt, direkt in unserer Geschäftsstelle. Natürlich haben Sie als Mitglied freie Anwaltswahl: Sie können sich für Marc Engelbertz entscheiden, müssen es aber nicht. Zu einem anderen Anwalt müssten Sie eben nur hingehen.

Kommt drauf an

Was die Kosten eines Prozesses angeht, bieten wir unseren Mitgliedern eine sehr preiswerte Mietrechtenschutzversicherung an. Die übernimmt die Gerichts- und Anwaltsgebühren, sollte der Prozess verloren gehen. Die Kosten für diese Versicherung – nur 24 € im Jahr und sogar ohne Selbstbeteiligung – sind im Premium-Tarif enthalten. Der kostet also 9,20 € im Monat statt die 7,20 € des Standard-Tarifs. Es gibt ihn auch in der U-27-Variante für junge Leute, und er kostet dann 7,00 € statt 5,00 €. Schon bei der Aufnahme fragen wir Neumitglieder, welchen Tarif sie wollen, und erklären den Unterschied. Aber natürlich kann man auch während der bereits laufenden Mitgliedschaft von einem in den anderen Tarif wechseln.

Wichtig ist aber, dass eine Rechtenschutzversicherung immer eine Wartefrist hat: Sie



Marc Engelbertz

müssen mindestens drei Monate versichert sein, bevor das erste Mal ein Schadensfall eintreten darf. Wenn Sie also mit einem bereits laufenden Problem bei uns Mitglied werden, tritt die Versicherung nicht ein.

Wichtig ist auch, dass nicht Sie als Mitglied, sondern wir als Mieterverein Vertragspartner der Versicherung (das ist die ALLRECHT) sind. Ihr Weg zum Anwalt führt also zwingend zuerst über die Rechtsberatung beim Mieterverein.

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.



Jahresbilanz

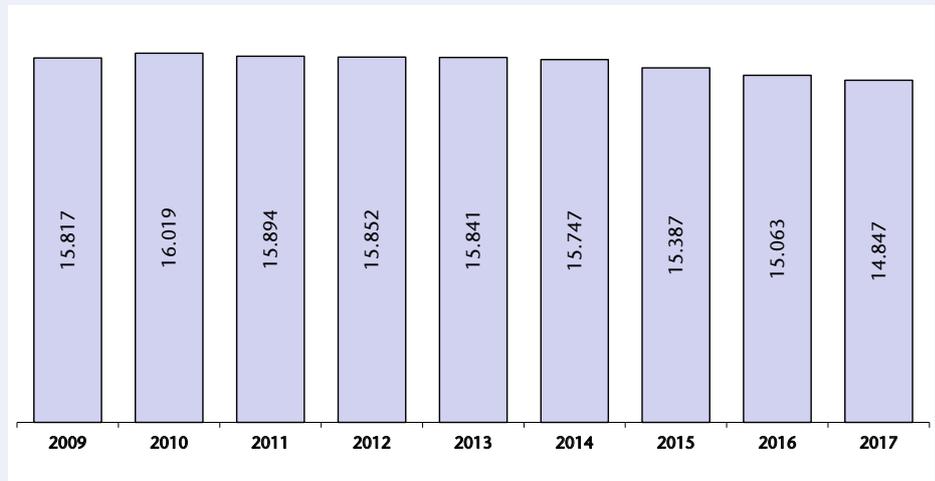
So war 2017

Man kann es drehen und wenden, wie man will: Der Mitgliederbestand des Mietervereins ist auch 2017 wieder gesunken. 14.847 Mitglieder wurden am 1. Januar 2018, nach Abzug aller Austritte und Löschungen noch gezählt. Das waren erneut 1,5 % weniger Mitglieder als ein Jahr zuvor.

Das Seltsame daran ist: Wenn man in der Brückstraße 58 arbeitet, merkt man von dem Schwund gar nichts. Juristen und Verwaltungskräfte haben alle Hände voll zu tun, die Terminkalender sind so ausgebucht, dass wir Anfang des Jahres Verstärkung organisieren mussten. „Es ist offensichtlich so“, sinniert Geschäftsführer Michael Wenzel, „dass 2017 knapp 15.000 Mitglieder genauso viel Beratungsbedarf haben wie 20 Jahre zuvor 17.500.“

Ein bisschen merkt man das auch an der Tabelle der häufigsten Beratungsthemen. Die Betriebskosten haben die Wohnungsmängel jetzt klar abgehängt, und mit Heizkosten, Mieterhöhung und Kautions stehen drei weitere Themen auf den ersten fünf Plätzen, bei denen es ums liebe Geld geht. Die Beratungen zu Mieterhöhungen haben deutlich zugenommen – man merkt, dass Anfang 2017 ein neuer Mietspiegel mit erstmals spürbar höheren Werten in Kraft getreten ist. Und auch Modernisierungen und Vermieterkündigungen machen unseren Mitgliedern wieder mehr Probleme als in den Jahren zuvor. So langsam wird die zunehmende Marktnaptheit spürbar.

Mitgliederentwicklung



Beratungsthemen

Platz 2017 (2016/2007)	Thema	Anteil in %
1 (1 / 1)	Betriebskosten	27,6 (25,2 / 24,8)
2 (2 / 2)	Wohnungsmängel	17,6 (23,2 / 20,1)
3 (3 / 3)	Heizkosten	12,5 (12,9 / 19,7)
4 (4 / 6)	Mieterhöhung	8,1 (6,2 / 4,5)
5 (5 / 9)	Kautions	5,3 (4,7 / 3,5)
6 (9 / 10)	allg. Vertragsprüfung	5,0 (3,0 / 3,1)
7 (6 / 11)	Mietschulden	4,0 (4,6 / 2,6)
8 (10 / 12)	Modernisierung	3,7 (2,9 / 1,9)
8 (11 / 8)	Kündigung Vermieter	3,7 (2,2 / 3,6)
10 (7 / 4)	Renovierung	3,4 (4,2 / 5,7)
11 (8 / 5)	Kündigung Mieter	2,1 (3,8 / 4,6)
11 (13 / -)	Hartz IV / KdU	2,1 (1,7 / -)
13 (12 / 7)	Hausordnung	1,5 (1,7 / 4,0)
14 (14 / -)	Nachbarschaftsstreit	1,2 (1,2 / -)
14 (15 / -)	Eigentümerwechsel	1,2 (1,0 / -)
16 (16 / 13)	Miethöhe allgemein	0,8 (1,0 / 1,0)
17 (17 / 13)	Nachmieter	0,3 (0,4 / 1,0)

Einladung zur Mitgliederversammlung

Der Vorstand des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. lädt alle Mitglieder recht herzlich zur diesjährigen Mitgliederversammlung ein.

Sie findet statt

*am Mittwoch, den 20. Juni 2018, um 18.00 Uhr
im Acora-Hotel (Restaurant Fässchen), Nordring 44–50,*

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Wahl der Versammlungsleitung
3. Feststellung der Tagesordnung und der ordnungsgemäßen Einladung sowie Bestimmung von zwei Anwesenden zur Unterzeichnung des Protokolls
4. Berichte des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017
5. Bericht der Kontrollkommission über das Geschäftsjahr 2017
6. Aussprache über die Berichte
7. Entlastung des Vorstandes
8. Wahlen: Wahl des 1. Vorsitzenden
9. Verschiedenes
10. Mitgliederehrungen



Franz-J. Zakrzewski

*** 18. 3. 1949 + 9. 2. 2018**

Im Februar verstarb plötzlich und unerwartet Franz-Josef Zakrzewski, langjähriger 1. Vorsitzender des Mietervereins Watenscheid 1919 e. V.. Er hat den Verein zusammen mit seiner Frau 25 Jahre lang ehrenamtlich geführt und 2016 die Bürogemeinschaft mit dem Mieterverein Bochum eingeleitet. Sie soll 2019, wenn beide Vereine ihr hunderjähriges Bestehen erreichen, zu einer Fusion führen, die er nun nicht mehr erleben wird. Wir trauern um einen engagierten Mieterschützer. Unser besonderes Mitgefühl gilt seiner Frau Susanne, die in diesem Jahr gemeinsam mit Franz-Josef Zakrzewski die goldene Hochzeit feiern wollte.



Flüsse-Siedlung der VBW

Sozialwohnungen vor Abriss?

Bochum ist nicht gerade ein teures Pflaster, aber wirklich preiswerte Wohnungen sind auch hier Mangelware. Besonders schlecht steht es um den Bestand an Sozialwohnungen: Nur noch 7 % des Wohnungsbestandes sind öffentlich gefördert, während gleichzeitig fast 50 % der Bevölkerung einzugsberechtigt wären. Auch das ehrgeizige Ziel, pro Jahr 200 Sozialwohnungen neu zu bauen, wird daran nichts ändern, da gleichzeitig 180 jährlich aus der Bindung fallen. Ausgerechnet die städtische VBW will nun auch noch 35 Wohnungen an der Weserstraße abreißen, die noch bis 2074 sozial gebunden sind.

Als Irene Lehmann vor noch nicht einmal zwei Jahren in die Seniorenwohnanlage an der Weserstraße 7a-d zog, da sollte das eigentlich ihre letzte Wohnung werden. „Da war ich 64“, sagt sie, „die Wohnung seniorengerecht und die Miete von 4,71 € pro qm passte zu meiner kleinen Rente.“ Deshalb hat sie sich den Umzug damals auch etwas kosten lassen. Über 12.000 € hat sie für Renovierung, Anpassung von Möbeln, Gardinen und Lampen ausgegeben. Und eigentlich wäre sie heute noch mit ihrer Wohnsituation völlig zufrieden. Die Lage ist ruhig, die Umgebung grün. Aber es soll anders kommen.

Die Siedlung, in der alle Straßen nach westdeutschen Flüssen heißen, wird seit ei-

nigen Jahren von der VBW umfassend modernisiert und aufgewertet. Ausgerechnet die Seniorenwohnanlage an der Weserstraße erscheint dem kommunalen Unternehmen aber unrentabel. Die Wohnungen wären nach heutigen Maßstäben nicht altengerecht, und auch nach einer Modernisierung wären sie nicht barrierearm. Fazit: Sie sollen abgerissen werden.

Nun darf man aber öffentlich geförderten Wohnraum nicht ohne weiteres abreißen. Anders als bei freifinanziertem Wohnraum gilt nämlich hier automatisch und auch ohne Ortssatzung ein Zweckentfremdungsverbot. Voraussetzung für eine Abrissgenehmigung ist ein berechtigtes Interesse des Eigentümers und die

Schaffung von ebenfalls gefördertem Ersatzwohnraum auf dem Grundstück, wie die Stadtverwaltung auf Nachfrage bestätigt. Natürlich muss auch eine angemessene Unterbringung der Mieter sichergestellt sein.

Viele Mieter sind aus der Wohnanlage inzwischen – nicht ganz freiwillig – ausgezogen. Manche zahlen jetzt zwei Straßen weiter 150 € mehr Miete als zuvor. Irene Lehmann kann sich das nicht leisten. Deshalb hat sie das Angebot der VBW, ihren Umzug zu organisieren und zu bezahlen und eine neue Wohnung komplett zu renovieren einschließlich Bodenbelag, bisher nicht angenommen. Eine vergleichbare Neubauwohnung in der Nachbarschaft, so die VBW gegenüber dieser Zeitung, würde nur 70 Cent nettokalt mehr kosten – bei erheblich niedrigeren Heizkosten. Der Mieterin reicht das nicht: „Ich habe vor noch nichtmal zwei Jahren einen unbefristeten Mietvertrag bekommen. Wer ersetzt mir die Kosten meines Umzugs hierher?“

Für die VBW ist der Kostenersatz eine „überzogene Forderung“. Dennoch setzt sie auf Verhandlungen. Das scheint auch ratsam, denn eine Kündigung nebst Räumungsklage hält York Redeker, Irene Lehmanns Rechtsberater beim Mieterverein, für aussichtslos: „Das müsste ja eine Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung werden. Und das bei öffentlich gefördertem Wohnraum? Das macht kein Gericht mit.“



Rechts schick modernisiert, links kann weg: VBW-Häuser in der Weserstraße.

Vonovia

Mieter ohne Heizkosten

Heizkostenabrechnungen sind *der* Schrecken der Mieter. Nicht selten enden sie mit Nachforderungen in Höhe von mehreren 100 Euro. Seltener – insbesondere nach milden Wintern – gibt es Geld zurück. Dass Mieter jedoch alles Geld, dass sie im Laufe der letzten Abrechnungsperiode vorausgezahlt haben, zurückerhalten, das haben auch unsere dienstältesten Rechtsberater noch nie erlebt – bis jetzt. Und es ist beileibe nicht nur toll für die betroffenen Mieter aus Laerheide.

Wer am Gropiusweg, Peter-Parler-Weg oder Camillo-Sitte-Weg wohnt, hat schon einiges mitgemacht, allem voran einen häufigen Besitzerwechsel. Nach der Pleite der Tower-Group wirbelte der Zwangsverwalter die Siedlung auf, indem er unberechtigte Forderungen der Altvermieterin in 4-stelligen Höhen einzutreiben versuchte. Kaum verkauft, sorgten aufwändige Modernisierungen der Barmer Wohnbau für Unruhe. Ein monatelanger Fahrstuhl-Ausfall lieferte bundesweit Schlagzeilen. Und jetzt ist schon wieder eine neue Vermieterin da: 2017 übernahm Vonovia die Conwert-Gruppe, zu der die Barmer Wohnbau gehörte. Man sollte meinen, dass bei diesem größten Wohnungsunternehmen Deutschlands endlich Professionalität in die Bewirtschaftung der Siedlung einziehen würde. Doch weit gefehlt.

Für die Abrechnung von kalten und warmen Betriebskosten gelten strenge Regeln: Spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muss sie dem Mieter vorliegen. Kommt sie nur einen Tag zu spät, kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr stellen. Soweit die Formalie. Inhaltlich sind die Regeln weniger streng. Denn wenn die Abrechnung nicht korrekt ist, darf der Vermieter durchaus nachbessern.

Und korrekt waren die Abrechnungen für das Jahr 2016 ganz sicher nicht, die die Mieter im Dezember 2017 durchaus fristgerecht erhielten: Alle Mieter hatten an-

geblich keinerlei Heizenergie verbraucht und auch keinen einzigen Liter warmes Wasser. In sämtlichen Abrechnungen waren alle Vorauszahlungen der Mieter als Guthaben ausgewiesen.

Das konnte natürlich nicht mit rechten Dingen zugehen – und tat es auch nicht. Schon im Januar kam die Korrektur. Die war aber wiederum fehlerhaft, weil die Heizenergie nur nach Wohnfläche und nicht nach Verbrauch abgerechnet wurde. Warmwasser fehlte erneut. Und die Abrechnung der kalten Betriebskosten kam auch erst im Januar, was Vonovia aber nicht daran hinderte, Nachforderungen zu stellen, wo sich ein Guthaben für die Vermieterin ergab.

York Redeker, zuständiger Rechtsberater beim Mieterverein, rät den Mietern, sich nicht ins Bockshorn jagen zu lassen: „Nachzahlungen auf kalte Betriebskosten braucht kein Mieter zu leisten, denn diese Abrechnung kam verspätet. Und bei den Heizkosten kann jeder 15 % pauschal abziehen, weil eine Abrechnung nur nach Wohnfläche nicht zulässig ist.“

Das weiß offensichtlich auch Vonovia. Denn bei den zahlreichen Mitgliedern, für die Redeker die Vonovia bereits angeschrieben hat, gab die Gesellschaft erstaunlich schnell klein bei und bestätigte den Verzicht auf ihre Forderungen. Redeker: „Zu befürchten ist natürlich, dass Vonovia bei den Mietern, die sich nicht wehren, kassiert.“



Seit der Modernisierung durch die Barmer Wohnbau etwas bunter: Häuser am Camillo-Sitte-Weg.

Neue Bundesregierung steht

Zum vierten Mal seit 1966 wird Deutschland von einer großen Koalition regiert werden. So klein wie diesmal war sie aber noch nie. Gerade noch auf 53,4 % der Stimmen kamen CDU/CSU und SPD im September letzten Jahres. Jetzt haben sich die drei Wahlverlierer zusammengerauft und Angela Merkel zum vierten Mal zur Bundeskanzlerin gewählt. Was das für die Wohnungspolitik der nächsten vier Jahre bedeutet, erfahren Sie hier.

Bauminister werden nicht alt. Der frühere DMB-Direktor Helmut Schlich rühmte sich bei seinem Abschied 1995, in seiner 36-jährigen Amtszeit zehn Bundesbauminister überlebt zu haben, und das Personenkarussell dreht sich seither kaum langsamer. Barbara Hendricks, SPD, hat es immerhin eine ganze Legislaturperiode lang geschafft, außer für Umwelt und Reaktorsicherheit auch für den Wohnungsbau zuständig zu sein. Jetzt wird man sich wieder an eine neue Person gewöhnen müssen, denn das Baureisort wandert ins Innenministerium. Dort sitzt seit März kein Unbekannter: Horst Seehofer, CSU, der damit der 23. Bauminister der Bundesrepublik Deutschland wird.

Und wenn es nach dem Willen der neuen alten Koalition geht, wird er auch etwas zu tun bekommen. Zwar ist der Wohnungsbau seit der Föderalismusreform eigentlich allein Ländersache, aber das will Schwarz-Rot wieder ändern. Denn die Kompensationszahlungen der Bundesregierung an die Länder, die die frühere Wohnraumförderung ersetzen, sollen über 2019 hinaus fortgesetzt werden. Dafür will die GroKo sogar das Grundgesetz ändern, wofür sie Leihstimmen von Grünen und Linken braucht. Insgesamt 2 Mrd. € sollen 2020 und 2021 für den Sozialen Wohnungsbau zweckgebunden an die Länder gezahlt werden. Das ist zwar weniger als derzeit, aber besser als nichts.

Doch der Soziale Wohnungsbau ist nicht das Einzige, was die GroKo fördern will. Neben Sonderabschreibungen von 5 Pro-

zent über vier Jahre im freifinanzierten Mietwohnungsbau soll mit dem geplanten Baukindergeld die vor 15 Jahren abgeschaffte Unsitte, die Eigentumsbildung zu fördern, wieder aufleben. 1.200 € pro Kind und das 10 Jahre lang soll bekommen, wer Wohneigentum bildet, und zwar auch dann, wenn gar nicht neu gebaut, sondern eine vorhandenen Immobilie gekauft wird. Durch die „Wohnungsbauoffensive“ sollen in der kommenden Legislaturperiode 1,5 Mio. neue Wohnungen entstehen. Das ist immerhin in der Größenordnung, die auch der Deutsche Mieterbund für notwendig hält.

Steuerreform

Wer Wohnungen bauen will, braucht dafür Bauland. Da dies vielerorts bereits Mangelware ist, hat sich die Koalition etwas einfallen lassen:

- Es soll eine Enquete-Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ eingesetzt werden.
- Der Bund soll den Kommunen Grundstücke zu vergünstigten Konditionen für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen.
- Eine neue Grundsteuer C soll es unattraktiver machen, baureife Grundstücke unbebaut zu lassen.

Zusätzlich soll für Familien ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer geprüft werden. Wie schon beim Baukindergeld soll aber auch hier nicht differenziert werden, ob auf dem Grundstück neu gebaut wird oder ob da bereits eine Immobilie steht. Unterm Strich läuft beides darauf hinaus,

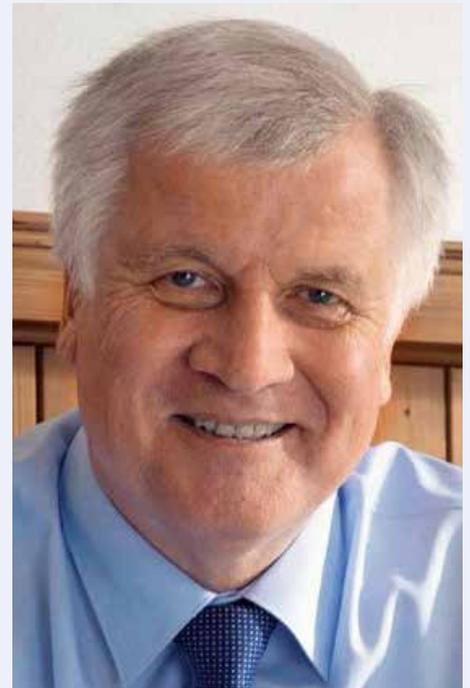


Foto: www.horst-seehofer.de



Foto: www.katarina-barley.de

Bild oben: Bundesbauminister werden nur sehr selten als solche wahrgenommen. Das wird bei Horst Seehofer, 68, CSU, im 4. Kabinett Merkel auch für Inneres und Heimat zuständig, kaum anders sein.

Bild unten: Zuständig für Mietrecht wird die neue Justizministerin Katarina Barley, 49, SPD. Ob mit mehr Fortune als ihr Vorgänger Heiko Maas, bleibt abzuwarten.



Foto: Deutscher Bundestag / Simone M. Neumann

dass der Staat Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nebst Einzelprivatisierung fördert.

Den in der Immobilienwirtschaft beliebten „Share-Deals“ hingegen soll endlich ein Riegel vorgeschoben werden. Mit diesem Trick schaffen es große Immobilienfirmen bisher, ganze Konkurrenzfirmen mit tausenden Wohnungen aufzukaufen, ohne dafür auch nur einen Cent Grunderwerbsteuer zu zahlen: Sie erwerben nicht 100, sondern nur 95 % der Aktien. Nach geltendem Recht wird bei so einem „Anteilkauf“ keine Grunderwerbsteuer fällig.

Gemeinwohl

Von einer Wiederbelebung der Wohnungsgemeinnützigkeit, die in der letzten Legislaturperiode von Grünen und Linken gefordert worden war, ist die GroKo natürlich meilenweit entfernt. Aber immerhin findet sich folgende Passage im Koalitionsvertrag: „Wir wollen das Engagement von Genossenschaften, kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen, nicht gewinnorientierten Initiativen und Stiftungen für den Neubau und eine sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientierung unterstützen. Wir wollen dazu gezielt langfristige Finanzierungen und Bürgschaften über 20 Jahre durch die KfW zur Verfügung stellen. Mit Beratung, weiteren innovativen Finanzierungsmodellen und einem Austausch guter Beispiele wollen wir auch Neugründungen in diesem Feld unterstützen.“

Mietrecht

Eine Sackgasse war in der letzten Legislaturperiode die weitere Reform des Mietrechts. SPD und CDU/CSU konnten sich nicht einigen. Der fertige Entwurf des damaligen Justizministers Heiko Maas, SPD, verschwand in der Schublade. Jetzt soll es einen neuen Anlauf geben:

- Die nicht funktionierende Mietpreisbremse soll dadurch verschärft werden, dass der Vermieter verpflichtet wird, einem neuen Mieter generell anzuzeigen, wie viel der Vormieter gezahlt hat. Außerdem soll statt einer „qualifizierten“ künftig eine „einfache“ Rüge des Mieters ausreichen. An den vielen Ausnahmeregelungen und den fehlenden Sanktionsmöglichkeiten ändert sich aber nichts.
- Nach Modernisierungen dürfen die Kosten in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf künftig nicht mehr zu 11, sondern nur noch zu 8 Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden. Weiterhin dürfen Mieterhöhungen bei Modernisierungen bundesweit 6 Jahre lang nicht mehr als 3 € pro qm betragen können. Da die Hypothekenzinsen für Baukredite derzeit oft unter 2 Prozent liegen, bleibt modernisierenden Vermietern dennoch eine ordentliche Rendite.
- Dafür soll aber das gezielte Herausmodernisieren von Mietern eine Ordnungswidrigkeit werden, die Schadensersatzansprüche des Mieters auslöst – auch wenn schwer vorstellbar ist, wie dieser Tatbestand festgestellt werden soll. Für kleinere Modernisierungsmaßnahmen

(bis 10.000 €) soll das Mieterhöhungsverfahren vereinfacht werden, wenn ein Instandhaltungsanteil von 30 % pauschal berücksichtigt wird.

- Die Anforderungen an sogenannte qualifizierte Mietspiegel sollen gesetzlich geregelt werden und der Mietspiegel dann 3 statt 2 Jahre gelten. Ob bei der Datenerhebung zum Mietspiegel ein längerer Zeitraum als die letzten 4 Jahre zu berücksichtigen ist, soll geprüft werden. Das hat allerdings schon einmal zu nichts geführt.

Enttäuschend

Mieterforum Ruhr reagierte enttäuscht auf die Beschlüsse. „Die Marginalien zur Begrenzung des Mietenanstiegs werden bei uns im Ruhrgebiet ohne Auswirkung bleiben“, kommentiert Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund. „Die aktuelle Landesregierung in NRW will ja sogar die bereits bestehenden Verordnungen für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf abschaffen. Und von einer Wiederherstellung des durch BGH-Rechtsprechung ausgehölten Kündigungsschutzes ist gar keine Rede.“ Auch sein Kollege Aichard Hoffmann vom Mieterverein Bochum ist skeptisch: „Die Immobilienwirtschaft läuft bereits Sturm gegen die Abschaffung der Share-Deals. Ob die GroKo der geballten Lobby gegenüber tatsächlich standhaft bleibt, steht genauso in den Sternen wie die Frage, ob sie eine verfassungsgemäße Regelung zur weiteren Förderung des Sozialen Wohnungsbaus tatsächlich hinbekommt.“

Wohnraumförderung

Kürzungen beim Mietwohnungsbau

Ende Januar stellte Bauministerin Scharrenbach das neue Wohnraumförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen für die Jahre 2018 bis 2022 vor. Damit sind die Spielregeln für den Neubau von Sozialwohnungen und die Sanierung im Bestand mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gesetzt. Die Mietervereine kritisieren Kürzungen des Förderbudgets zu Lasten des Mietwohnungsbaus und einen Ausbau der Eigenheimförderung.

Im Jahr 2017 stellte das Land Nordrhein-Westfalen einschließlich Mitteln des Bundes 1,1 Mrd. € für die Wohnraumförderung zur Verfügung. In den Folgejahren soll der Fördertopf nur noch 800 Mio. Euro umfassen. Besonders hart trifft es dabei den Mietwohnungsbau. Statt 700 Mio. Euro im Vorjahr stehen dann nur noch jeweils 500 bis 520 Mio. Euro in den Folgejahren zur Verfügung. Das Förderbudget für energetische Modernisierungen und den altersgerechten Umbau wurde um 46 % von 120 auf 80 Mio. Euro gekürzt. Im Gegenzug soll die Fördersumme für die Eigenheimförderung bis 2022 um 50 % steigen.

Keine Trendwende

Für Mieterforum Ruhr ist das neue Förderprogramm keine ausreichende Antwort auf die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. In Dortmund erfüllen nach Berechnungen der Stadtverwaltung rund 50% der Haushalte die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Wohnung. In Bochum sind es ebenso viele. „Statt Kürzungen ist eine Ausweitung der Fördermittel für den geförderten Mietwohnungsbau notwendig, um das Abschmelzen des noch vorhandenen Wohnungsbestandes aufzuhalten und eine Trendwende einzuleiten.“, erklärte Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund in einer Stellungnahme für eine Anhörung im Bauausschuss des nordrhein-westfälischen Landtages, zu dem Mieterforum Ruhr am 16. März 2018 eingeladen war.



Die Fördersumme in dreistelliger Millionenhöhe klingt nach viel Geld. Im Vergleich mit vielen anderen Bundesländern hat Nordrhein-Westfalen den geförderten Wohnungsbau nie aufgegeben. Am Beispiel der Stadt Dortmund lässt sich jedoch anschaulich beschreiben, dass die Förderbudgets nicht ausreichen. Dort wurden in den vergangenen drei Jahren 138,3 Millionen Euro Wohnraumförderungsmittel fast ausschließlich für den Mietwohnungsbau abgerufen. Das vom Land NRW für Dortmund vorgesehene Förderbudget sah ursprünglich nur die Bewilligung von 90 Millionen Euro vor. Da anderen Gemeinden in NRW ihre Mittel nicht abgerufen haben, konnte Dortmund von einer höheren Fördersumme profitieren. „Trotzdem kann die Zahl der

neu geförderten Wohnungen die aus der Bindung fallenden Mietwohnungen nicht kompensieren.“, stellt Scholz fest.

Tilgungsnachlässe

Das Land fördert Wohnungsbauträger und Investoren mit zinsvergünstigten Krediten und einem Tilgungsnachlass. Auch in der Eigenheimförderung wurden Tilgungsnachlässe eingeführt. Die Wohnraumförderung hatte und hat mit den niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt zu kämpfen. Allein zinsvergünstigte Kredite reichten in den vergangenen Jahren nicht mehr aus, um genügend Investoren zum Bauen zu bewegen. Ex-SPD-Bauminister Groschek führte daher in der vergangenen Legislaturperiode Tilgungsverzichte neu ein und brachte damit den geförderten Wohnungsbau wieder in Schwung.

Mietervereine sehen dies allerdings durchaus auch kritisch. „Während die Rückzahlungen aus den Krediten für die Folgejahre wieder für die Wohnraumförderung zur Verfügung stehen, sind die Tilgungsverzichte verlorenes Geld“, sagt Aichard Hoffmann vom Mieterverein Bochum.

„Nach 20 oder 25 Jahren laufen die Bindungen für die geförderten Wohnungen aus und die Politik muss wieder teuer neu fördern. Es wäre höchste Zeit, auf Landesebene einen Einstieg in eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit mit dauerhaften Bindungen zu starten. Aber daran hat in NRW Schwarz-Gelb in der Gegenwart genauso wenig Interesse wie Rot-Grün in der Vergangenheit.“

Vonovia und LEG

Aktionäre machen Kasse

Die größten Wohnungsgesellschaften in NRW, die Bochumer Vonovia und die Düsseldorfer LEG, haben sich 2017 dumm und dämlich verdient – auf Kosten ihrer Mieter. Vonovia steigerte die Durchschnittsmiete ihrer bundesweit 347.000 Wohnungen um 4,2 % von 6,02 auf 6,27 € pro qm. Bei der LEG betrug der Zuwachs 3,3 %. Die 130.000 Mieter des Unternehmens zahlen jetzt im Schnitt 5,46 € pro qm. Zum Vergleich: Die allgemeine Kostensteigerung lag 2017 bei 1,7 %.

Für beide war 2017 ein Rekordjahr: Die LEG steigerte ihren operativen Gewinn um 10,1 % auf rund 295 Mio. €, was vor allem die Aktionäre freut. Die für 2017 auszuschüttende Dividende will die LEG um ebenfalls 10,1 % auf 3,04 € pro Aktie steigern. Der Wert der Aktie stieg sogar um 25 % auf 83,81 €. Wie auch die Vonovia ist die LEG seit einigen Jahren börsennotiert.

Vonovia verzeichnete 2017 ein Rekordwachstum, wofür vor allem der Kauf der österreichischen Conwert-Gruppe sorgte. Diese Übernahme und die steigenden Mieten steigerten das operative Jahresergebnis um 21 % auf 920,8 Mio. €. Die Aktionäre werden eine Dividende von 1,32 € pro Aktie erhalten, was 20 Cent bzw. 18 % mehr sind als im Vorjahr.

Und der Wachstumskurs geht weiter: Am 12. März verkündeten die Bochumer, eine Mehrheit der BUWOG-Aktionäre – ebenfalls aus Österreich – habe sich be-

reits für das 5,2 Mrd. € teure Übernahmeangebot der Vonovia entschieden. Und Vonovia-Chef Rolf Buch hat auch ein Auge auf den schwedischen, niederländischen und französischen Markt geworfen. „Ich kann mir vorstellen, dass unser Auslandsgeschäft in Zukunft deutlich größer sein wird als das deutsche“, sagte er bei der Vorstellung des Jahresberichts am 6. März.

Mieter zahlen die Zeche

„Allein Vonovia wird in diesem Jahr 640 Mio. € an ihre Aktionäre ausschütten“, kritisiert Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund. „Diese Summe wäre gut eingesetzt zum Erhalt günstiger Mieten, für die Kommunikation mit und den Service für die Mieter, für die Einstellung von mehr, vor allem tarifgebundenem Personal und für die Beseitigung von Wohnungsmängeln.“

Stattdessen investiert Vonovia in „Wohnwertverbesserungen“: Von 472,3 auf

778,6 Mio. € stieg hier das Investitionsvolumen im letzten Jahr. Gemeint damit ist nichts anderes als Modernisierungen, die anschließend zu kräftig steigenden Mieten führen. „Effekte aus Wohnwertverbesserungen“ sind denn auch neben „marktbedingten Anhebungen“ Hauptursache für die höheren Mieten.

Überzogene Gewinnausschüttung

„Die Vonovia schüttet Gewinne auf der Grundlage von erwarteten Mieterhöhungen aus, die erst noch realisiert werden müssen“, kritisiert Knut Unger von der Plattform kritischer Aktionär*innen. „Sie steigert die Dividendenausschüttung um 18 %, obwohl das Jahresergebnis vor Steuern nur um 3,8 % verbessert wurde. Bereinigt man das Ergebnis um die bilanziellen Bewertungsgewinne, dann ist es sogar um 9 % vor Steuern gesunken.“ Mit anderen Worten: Die Mieten müssen weiter steigen, damit Vonovia künftig das Geld verdient, was sie bereits verteilt hat.

STARKE TRUPPE BUCHEN

Haushaltsauflösungen
Entrümpelungen
Transporte



bodo
SCHAFFT CHANCEN

bodo e.V.
Schwanenwall 36 – 38
44135 Dortmund

Mo. bis Fr. 9 – 16 Uhr
Tel. 0231 – 950 978 0
transport@bodoev.de

Ansprechpartnerin:
Brunhilde
Posegga-Dörschel

Angebot anfordern unter Tel. 0231 – 950 978 0



www.bodoev.de

Die 3. bundesweite Konferenz des noch relativ jungen „Netzwerks Mieten & Wohnen“ fand im Februar in Bochum statt, war mit 170 Teilnehmern sehr gut besucht und hatte 3 Themen:

Boden * Recht * Wohnen

Ganze 18 Referenten und Moderatoren aus ganz Deutschland hatten die Organisatoren aufgeboten, um am 23. und 24. Februar im Bahnhof Langendreer die Schwerpunktthemen angemessen zu behandeln. Drei Workshops hatten dazu jeweils sieben Stunden Zeit – und natürlich Gelegenheit, ihre Ergebnisse im Plenum zu präsentieren.

Wohnen für Alle

Im ersten Workshop ging es um die berückichtigten „Bevölkerungsgruppen mit erschwerem Zugang zum Wohnungsmarkt“ früher auch oft als „A-Gruppen bezeichnet“: Alleinerziehende, Arbeitslose, Ausländer, Arme ... Gemeinsam ist ihnen nicht nur das häufig geringe Einkommen, sondern auch, dass viele Vermieter nicht gerne an sie vermieten, und dass sie deshalb besonders auf engen Wohnungsmärkten noch größere Schwierigkeiten haben, etwas Bezahlbares zu finden. Gemeinsam ist ihnen aber auch, dass verschiedenste soziale Einrichtungen versuchen, ihnen dabei zu helfen. Ettlliche davon trafen sich in diesem Workshop, um ihre Er-

fahrungen auszutauschen und voneinander zu lernen. Da überall im Land der Anteil bezahlbarer Wohnungen zurückgeht und außerdem in der Immobilienwirtschaft die Meinung um sich greift, man hole sich nur Schwierigkeiten ins Haus, wenn man an solche Bevölkerungsgruppen vermietet, ist die Arbeit der Wohlfahrtsverbände nicht einfacher geworden. Manche sind sogar bereits dazu übergegangen, selbst als Bauträger aufzutreten.

Wie sehr gerade Geringverdiener der Schuh drückt, wusste Stefan Nagel vom Diakonischen Werk in Hamburg zu berichten. Er begegnete einer Frau, der wegen Eigenbedarf gekündigt worden war, und die auf ihrer Wohnungssuche in 8 Monaten 146 Besichtigungen durchgeführt hatte und dabei nicht selten mit mehr als 30 Suchenden gleichzeitig Termin hatte. In Hamburg zahlen Geringverdiener im Schnitt 45 % ihres Einkommens für die Miete. Bei mittleren Einkommen sind es 29 %, und die wohlhabenderen (aber noch keineswegs wirklich Reichen) kommen mit 17 % ihres Budgets aus.

Regionale und soziale Differenzierung des Mietrechts

Im Rahmen der Arbeitsgruppe „Mietrecht neu denken“ fand bei der diesjährigen Konferenz ein Workshop zum Thema „Regionale und soziale Differenzierung des Mietrechts“ statt. Zu Beginn hielt Andrej Holm einen Vortrag zum Thema „Wohnverhältnisse, Versorgungsbedarfe und Wohnungspolitik. Regionale Unterschiede und Einflussfaktoren von städtischen Mietwohnungsmärkten“ und erläuterte die sich in den letzten Jahren erheblich angespannte Situation an den Wohnungsmärkten der Ballungszentren. Immer mehr Menschen

mit geringeren Einkommen konkurrieren um den nur immer weniger vorhandenen bezahlbaren Wohnraum. Die Bereitschaft umzuziehen sinkt im Hinblick auf immer stärker steigenden Mieten. Im Anschluss berichtete Magnus Hennge über die Mietsituation der Berliner Kleingewerbetreibenden und die in diesem Zusammenhang durchgeführten stadtpolitischen Kampagnen.

In der anschließenden Diskussionen kamen die Teilnehmerinnen überein, dass der Schutz der Kleingewerbetreibenden auf freien Träger auf dem Gewerberaummietmarkt rechtlich kaum ausgeprägt ist, obwohl das Machtgefälle zwischen Mieter und Vermieter dem im Wohnraummietrecht ähnlich ist. Es wurden Ideen für mehr Mieterschutz diskutiert und erste Modelle zur Differenzierung zwischen weniger schutzwürdigen größeren Mietern (Stichwort Supermarktketten) und kleineren Gewerbetreibenden (Zeitungskiosk) gesammelt. Die Arbeitsgruppe plant Regelungsvorschläge zum besseren Schutz von Gewerbetreibenden zu erarbeiten

Beim Thema Wohnraummietrecht wurde schnell deutlich, dass die Probleme auf dem Land und in den Ballungszentren durchaus unterschiedlich sind, und dass im Einzelnen noch geprüft werden muss, inwiefern hierauf normativ reagiert werden müsste. Thema war auch, inwiefern ein Recht auf Wohnungstausch Menschen motivieren könnte, größere Wohnungen für Familien oder Mehrpersonenhaushalte frei zu machen, um dann selber eine kleinere Wohnung finanzieren zu können.

Die Bodenfrage – neu gestellt

Die Bodenfrage hatte sich im Vorfeld der Konferenz zu einem bundesweit viel dis-

Info

Das „Netzwerk Mieten & Wohnen“ wurde 2014 als Plattform gegründet mit dem Ziel, neue Lösungen für bezahlbaren und würdigen Wohnraum zu suchen. Es verbindet Mietervereine innerhalb und außerhalb des Deutschen Mieterbundes mit weiteren Verbänden und Initiativen aus dem Wohnbereich. Neben den jährlichen Konferenzen gibt es zwei kontinuierliche Arbeitskreise („Mietrecht neu denken“ und „Neue Gemeinnützigkeit“).

Näheres:

www.netzwerk-mieten-wohnen.de

kutierten Thema entwickelt. Der rasante Anstieg der Bodenpreise vor allem in den wachsenden Metropolen macht bezahlbares Wohnen durch gemeinwohlorientierte Unternehmen oder für geförderten Wohnungsbau unmöglich. Boden hat sich zu dem Mietpreissteiger Nr. 1 entwickelt.

Seit Anfang 2017 haben verschiedene Institutionen dazu Stellung genommen. Verschiedene Personen aus diesen Institutionen nahmen an der Konferenz teil. So die Trias Stiftung, die im März letzten Jahres zusammen mit weiteren Akteuren die Schwerter Erklärung veröffentlichte, die Boden stärker für die Gemeinnutzung einfordert. Jochen Lang und andere gingen mit der Idee von einer Boderstiftung, die Kommunen beim Ankauf für bezahlbare Wohnungen unterstützen soll, an die Öffentlichkeit. Das Difu legte eine Roadmap Bodenpolitik vor. Zur Grundsteuerreformdebatte erstellten u.a. der NABU und der Deutsche Mieterbund die Forderung nach einer Umstellung hin zu einer reinen Bodensteuer.

Auf kommunaler Ebene gibt es neue Ansätze, dem Gemeinwohl verpflichteten Genossenschaften oder Wohnprojekten Bauflächen zur Verfügung zu stellen. So in München mit sozialgerechten Bodennutzung oder in Leipzig mit der Konzeptvergabe, die bei Verkäufen Grundstücke nicht an die teuersten Käufer vergibt.

Im bis zum letzten Platz gefüllten Raum 6 des Bahnhofs Langendreer entspannten sich innerhalb der Workshops des Themenfeldes intensive Debatten, deren Ziel es war, trotz der unterschiedlichen Hebel gemeinsam neue Antworten auf die neue Bodenfrage zu geben. Einigkeit herrschte, dass sich ohne neue Ansätze die Wohnungsproblematik weiter verschärfen wird.

Das Netzwerk Mieten und Wohnen plant nun eine neue Arbeitsgruppe, die sich mit dem Thema beschäftigt.



Oben: Organisator Martin Krämer und Sabine Mosler-Kühr vom Mieterverein Bochum eröffneten die Konferenz. Mitte: Arbeitsgruppen halten ihre Ergebnisse gern auf Tafeln fest. Unten: Am Schluss wurde diskutiert, hier mit Michael Schleicher, Vorstand einer Kölner Genossenschaft, Grisi Ganzer vom Bellevue di Monaco in München und Moderatorin Frauke Bergdorf.



Elektrogeräte

Neu ist nicht automatisch besser

Fotos: pixabay (2)

Ob Kühlschrank, Fernseher, Schlagbohrmaschine oder Smartphone: Jeder von uns ist umgeben von unzähligen Elektrogeräten und nutzt sie mal mehr, mal weniger. Im Zuge der Energiewende und einem ökologischeren Konsumverhalten achten immer mehr Menschen auf den Energieverbrauch ihrer Elektrogeräte, die von den Herstellern zunehmend energiesparender konstruiert werden. Doch ist es immer sinnvoll, alte aber intakte Geräte gegen neue, energiesparende auszutauschen?

Den Anfang machten vor fast 20 Jahren Haushaltsgroßgeräte wie Kühl- und Gefrierschränke. Neugeräte mussten ab diesem Zeitpunkt mit dem EU-Energielabel ausgezeichnet werden, das die Energieeffizienz des jeweiligen Gerätes auf einer Skala von A (grün) bis G (rot) sichtbar machte. In den folgenden Jahren kamen weitere Klassen hinzu (A+, A++ und A+++). Inzwischen ist aber die Verunsicherung bei Verbrauchern durch diese verschiedenen Plus-Klassen so groß, dass die EU ab dem Jahr 2020 die Klassen angleicht und wieder zur alten A-G-Skala zurückkehrt.

Weniger Leistung

Doch angegebene Energieverbrauchs- und Leistungsklassen sind nicht alles. Kritiker der 2017 in Kraft getretenen EU-Verordnung, die die Leistung von Staubsaugern auf 900 Watt beschränkt, argumentieren dahingehend, dass eine Reduzierung der Leistung nicht automatisch Energie einspart. Im Gegenteil: Um die Saugkraft zu erhalten würden bauliche Veränderungen – etwa die Ausstattung mit kleineren Düsen – dazu führen, dass der Energieverbrauch nicht sinkt. Darüber hinaus gibt es

andere Faktoren, die ebenso wichtig sind, damit ein Elektrogerät als ökologisch nachhaltig bezeichnet werden kann.

Ressourcenschonend

Der Austausch eines noch funktionierenden Altgerätes gegen ein neues energiesparendes Modell ist nicht immer die beste Lösung für Geldbeutel und Natur. Je seltener Sie ein Gerät nutzen, desto weniger stark fällt der Energieverbrauch ins Gewicht. Stattdessen rücken andere Faktoren in den Vordergrund: Wie aufwendig ist die Produktion des Gerätes? Wie langlebig ist das Gerät? Welche Materialien wurden dafür verarbeitet? Gibt es Alternativen zu einem Neukauf? Bei Kühl- und Gefrierschränken ist es noch relativ eindeutig: Sie laufen im Dauerbetrieb, ein Austausch kann also recht schnell sowohl Umwelt als auch Geldbeutel entlasten. Bei anderen Geräten sollten Sie Ihr Nutzungsverhalten aber genauer analysieren.

Leihen statt kaufen

Wenn Sie ein Gerät selten oder gar nur einmalig nutzen möchten, etwa einen Bohrer für die Renovierung, dann

sollten Sie über ein Leihgerät nachdenken. In vielen Baumärkten können für wenig Geld qualitativ hochwertige Werkzeuge ausgeliehen werden. Der Vorteil für Sie: keine Investitionen und mehr Platz im Keller. Der Vorteil für die Umwelt: Die Leihgeräte werden gewartet und repariert und erreichen so einen Nutzungsgrad, den Heimwerker nur selten erreichen. Oder Sie fragen Ihre Freunde, Nachbarn oder Bekannte in den sozialen Netzen. Das fördert die Gemeinschaft und das soziale Miteinander.

Wer billig kauft, kauft zweimal

Wenn Sie sich für den Kauf eines neuen Elektrogerätes entschieden haben, achten Sie nicht nur auf den Preis. Achten Sie auf die Qualität und Langlebigkeit des Gerätes. Ein Toaster zum Preis von zehn Euro mag ein Schnäppchen sein, ob er allerdings ebenso lange seinen Dienst tut, wie das Markengerät für 50 Euro, ist mehr als fraglich. Ist das alte Billiggerät defekt, landet es auf dem Müll und ein neues Gerät wird gekauft. „Wer billig kauft, kauft zweimal“, heißt es nicht umsonst. Aber zweimal wurden ebenso Rohstoffe einge-

setzt, Energie zur Herstellung verbraucht und meist lange Handelswege aus Asien zurückgelegt. Nachhaltig ist das nicht.

Reparieren statt wegwerfen

Was für die Generationen vor uns noch selbstverständlich war, in den vergangenen Jahrzehnten fast komplett verloren ging und erst ganz langsam wieder ein Comeback feiert, ist das Reparieren von defekten Geräten. Oft sind es ja nur Kleinigkeiten – ein defekter Schalter, ein Kabelbruch, eine kalte Lötstelle – die ein Fachmann mit wenigen Handgriffen und für kleines Geld wieder richten kann. Inzwischen gibt es in vielen Städten sogenannte Repair-Cafés. Dort treffen sich regelmäßig Privatpersonen und helfen sich gegenseitig beim Reparieren. Meist sind dort auch Fachleute zu finden, die Laien gerne helfen. Unter der Adresse www.reparatur-initiativen.de finden Sie ganz leicht über eine Stadt- bzw. Postleitzahlsuche Repair-Cafés in Ihrer Nähe. Und auch die Verbraucherzentrale NRW hat zu ihrer Aktion „NRW repariert“ unter der Adresse www.mehrwert.nrw/nrwrepariert zahlreiche Tipps und Tricks zusammengestellt. Unter anderem finden Sie dort eine Checkliste, mit Punkten, die Sie beim Einkauf eines Elektrogerätes beachten sollten – etwa zur Versorgung mit Ersatzteilen, zur Möglichkeit, das Gerät schadfrei zu öffnen, zu Reparaturanleitungen oder zur Wechselbarkeit des Akkus.

Hilfreiche Label

Besonders nachhaltig gefertigte Elektrogeräte sind oft an verschiedenen Labeln zu erkennen, sodass der Kunde auf einen Blick sieht, dass es sich hier um ein besonders energiesparendes, emissionsarmes oder reparaturfreundliches Gerät handelt. Die wichtigsten Label sind das EU-Energielabel, das Sie von Ihrem Kühlschrank kennen und das Ihnen auf einem Blick die Energieeffizienz des Gerätes anzeigt. Daneben gibt es den Blauen Engel. Bei Elektrogeräten kennzeichnet dieses Siegel besonders energiesparende Produkte. Darü-



Leihen statt kaufen: Viele Elektrogeräte liegen ungenutzt in Keller und Garage.

ber hinaus sind Langlebigkeit und Reparierbarkeit ebenso wichtig wie austauschbare Akkus, eine gute Ersatzteilverfügbarkeit, zusätzliche Garantien und Erweiterungsmöglichkeiten. Für IT-Geräte wie Monitore, Smartphones und Computer gibt es das TCO-Label. Es zertifiziert Hersteller, deren Produkte festgelegte Kriterien in Bezug auf soziale Verantwortung in der Produktion, Benutzersicherheit, Ergonomie und Umwelteigenschaften erfüllen. Dabei umfasst das TCO-Label den kompletten Lebenszyklus eines Gerätes von der Herstellung über den Gebrauch bis hin zur Entsorgung.

Öko-Top Ten

Falls Sie zukünftig mehr Wert auf die Nachhaltigkeit von Elektrogeräten legen möchten, können wir Ihnen die Internetseite www.ecotopten.de empfehlen. Dort finden Sie für zahlreiche Gerätekategorien wie Staubsauger, Kaffeemaschine, Kühlschrank oder Fernseher eine Liste der ökologischsten Produkte. Herausgeber dieser Seite ist der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit geförderte Öko-Institut e. V. (mik)



Logo: www.blauer-engel.de

Kriterien des Blauen Engel am Beispiel von Staubsaugern

- Hohe Staubaufnahme
- Geringe Staubemissionen
- Geringe Geräuschemissionen
- Wenige oder keine umweltbelastenden Materialien
- Langlebige Konstruktion
- Recyclinggerechte Verarbeitung

BGH

Neues aus Karlsruhe

Ersatzansprüche des Vermieters verjähren innerhalb von sechs Monate

Der Fall

Ein Vermieter machte zehn Monate nach dem Auszug eines Mieters Schadensersatzansprüche in Höhe von 16.000 Euro geltend. Er berief sich auf eine mietvertragliche Regelung, wonach die Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche des Vermieters auf 12 Monate verlängert wurden.

Die Entscheidung

Dem schob Karlsruhe nun einen Riegel vor. Nach der gesetzlichen Regelung tritt die Verjährung für Ersatzansprüche des Vermieters sechs Monate nach dem Auszug des Mieters ein. Macht der Vermieter innerhalb dieser Frist keine Ansprüche wegen (beispielsweise fehlende Schönheitsreparaturen) geltend, so sind sie danach verjährt. Vorliegend kam es also darauf an, ob mietvertraglich wirksam die Verjährung verlängert worden war. Der Bundesgerichtshof sah hier eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und wertete die Klausel mithin als unwirksam.

Die Klausel, so der Bundesgerichtshof, ist mit den Grundgedanken des Gesetzes nicht vereinbar. Darüber hinaus stellt das Gesetz, anders als die Klausel des Vermieters, auf die Wohnungsrückgabe und nicht auf den Ablauf der Kündigungsfrist ab. Die Rückgabe der Mietsache kann allerdings zeitlich davor liegen.

Das Fazit

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich kurze Verjährungsfristen gewählt, damit innerhalb kürzester Zeit klar

ist, welche Ansprüche der Vermieter noch geltend machen will. Für eine Verlängerung ist, wie der Bundesgerichtshof zu Recht entschieden hat, kein Raum. **BGH, Urteil vom 08.11.2017, VIII ZR 13/17.**

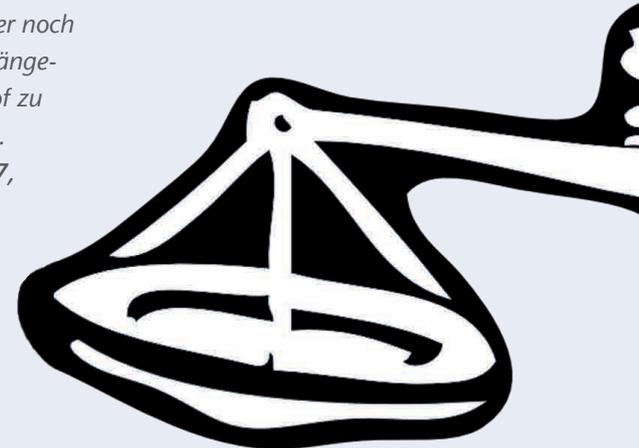
Anforderungen an Verwertungskündigungen werden erschwert

Der Fall

Ein Geschäftsmann kaufte 2015 ein Objekt und wurde damit Eigentümer einer vermieteten Mehrzimmerwohnung. Kurz nach dem Kauf kündigte er den Mietern die Wohnung. Er begründete es damit, dass er das Haus abreißen müsse, um an dieser Stelle Gewerberäume zu errichten. Diese sollten dann mit dem auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Modehaus verbunden werden. Das Modehaus wurde von einer Gesellschaft des Vermieters betrieben, in der er Geschäftsführer war.

Die Entscheidung

Grundsätzlich kann eine Wohnung durch den Vermieter nicht nur wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Hier lag der recht seltene Fall eines anderen Kündigungsgrundes, nämlich der Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung – auch Verwertungskündigung genannt – vor. Auf eine derartige Kündigung kann sich ein Vermieter dann berufen, wenn ihm andernfalls ein erheblicher Nachteil entstehen würde. Insoweit musste der Bundesgerichtshof hier die Interessen von Mieter und Vermieter abwägen. Der Bundesgerichtshof entschied, dass ein Vermieter keinen uneingeschränkten Anspruch auf Gewinn-



optimierung oder Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeiten hat, die ihm den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil verspricht. Allein die langfristige Sicherstellung von Mieteinnahmen durch die Vermietung der Fläche an das Modehaus reicht hierfür nicht aus. Hier waren die Nachteile des Vermieters nicht so groß, dass sie den Verlust der Wohnung für den Mieter überstiegen. Der Bundesgerichtshof kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Nachteile vorliegen, die eine Kündigung rechtfertigen. Zudem kam hinzu, dass das Modehaus nicht vom Vermieter selbst, sondern von der ihm gehörenden Gesellschaft betrieben wurde. Juristisch handelt es sich um zwei unterschiedliche Personen.

Das Fazit

Das Urteil des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen. Es erschwert zukünftig Verwertungskündigungen, die lediglich darauf beruhen, eine möglichst hohe Miete nach Kündigung und Abriss des Gebäudes zu erzielen.

BGH Urteil vom 27.09.2017, VIII ZR 243/16.



Vermieter muss Übersichten von Heizverbräuchen anderer Mieter vorlegen

Der Fall

Zwei Mieter bewohnten eine Dreizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus in Heppenheim. Ihre Vermieterin verlangte von ihnen Nebkostennachzahlungen von mehr als 5.000 Euro. Nach den beiden Heizkostenabrechnungen sollten auf die Mieter 42 % bzw. 47 % der gesamten im Haus abgelesenen Verbrauchseinheiten entfallen. Ihre Wohnfläche machte demgegenüber nur knapp 13 % des gesamten Hauses aus. Die Mieter beanstandeten diese Abrechnungswerte daher als nicht plausibel. Sie weigerten sich die Nachzahlung zu leisten und verlangten zur Überprüfung die Ablesebelege der Verbrauchseinheiten der übrigen Wohnungen. Dies lehnte die Vermieterin ab.

Die Entscheidung

Dies sah Karlsruhe anders und bejahte in seiner aktuellen Entscheidung ausdrück-

lich einen Auskunftsanspruch der Mieter. Nach Auffassung des BGH muss ein Vermieter dem Mieter auf dessen Verlangen die Einsichtnahme in alle Abrechnungsunterlagen zur sachgerechten Überprüfung der Nebkostenabrechnung oder zur Vorbereitung weiterer Einwendungen ermöglichen.

Dazu gehört, dass Mieter auch die Einsichtnahme in die abgelesenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer im Haus verlangen können. Nur mit diesen Unterlagen können sie sich etwa Klarheit verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung der angegebene Gesamtverbrauch mit der Summe der Verbrauchseinheiten der einzelnen Wohnungen übereinstimmt. Nur so kann geprüft werden, ob die Werte plausibel sind oder ob Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Der Mieter muss dabei ein entsprechendes Auskunftsbegehren nicht

begründen. Er muss also keine Anhaltspunkte für Fehler der in die Rechnung gestellten Verbrauchswerte vortragen. Nach Auffassung des BGH reicht hierfür ein allgemeines Interesse aus, die Abrechnung des Vermieters zu kontrollieren.

Verweigert der Vermieter die Beleg-einsicht, besteht keine Verpflichtung des Mieters, die geforderte Nachzahlung zu leisten. Der BGH wies daher die Zahlungsklage des Vermieters ab.

Das Fazit

Das Urteil stellt klar: Ein Vermieter muss Einsicht in alle Abrechnungsunterlagen gewähren. Dazu gehören auch Heizkostenverbräuche andere Mietparteien. Mit dieser Entscheidung ist zugleich die Diskussion beendet, ob der Vermieter die Auskunft aus Datenschutzgründen verweigern darf. (mag)
BGH Urteil vom 07.02.2018 VIII ZR 189/17.

Stadt erhöht VBW-Anteile

Die Vereinigte Bochumer Wohnstätten (VBW) ist städtischer geworden. Die Stadtwerke haben ihren Anteil am 9. Januar von 49,10 auf 68,89 % erhöht, die Sparkasse ihren von 7,57 auf 10,65 %. Da Stadtwerke und Sparkasse ihrerseits 100-prozentige Stadttöchter sind, ist damit die VBW zu 79,54 % unter städtischer Kontrolle. Die in Bochum beheimatete, börsennotierte Vonovia erhöhte ihren Anteil ebenfalls, von 14,15 auf 19,87 %.

Der Mieterverein sieht die Veränderung vorsichtig optimistisch: Wir fordern schon lange eine vollständige Kommunalisierung der VBW. Für die Mieter ist ein öffentliches Wohnungsunternehmen aber nur dann ein Vorteil, wenn es eine Politik verfolgt, die sich deutlich von der profitorientierter Privatunternehmen unterscheidet.

Hier war der Mieterverein in den letzten Jahren nicht immer mit der VBW zufrieden. So hat nicht nur die börsennotierte LEG, sondern auch die kommunalverbundene VBW versucht, Mieten an der Obergrenze der Preisspanne des Mietspiegels zu kassieren, ohne dass es inhaltliche Gründe dafür gab. Von einem kommunalen Unternehmen erwarten wir nicht nur ein starkes Engagement im Sozialen Wohnungsbau, sondern auch eine zurückhaltende Mietenpolitik. Nur dann kann es das Korrektiv auf dem Wohnungsmarkt sein, das wir angesichts des immer größeren Einflusses finanzmarktorientierter Immobilienunternehmen so dringend brauchen.

Das kann aber nur gelingen, wenn sich die kommunalen Anteilseigner mit ihren Renditeerwartungen zurückhalten. Wenn die Kämmerin in der VBW eine Quelle zum Stopfen von Haushaltslöchern sähe, wäre nichts gewonnen.

Im Konsultationsprozess zum Handlungskonzept Wohnen hatte der Mieterverein gefordert, die VBW nicht nur vollständig in kommunalen Besitz zu bringen, sondern auch auf ein gemeinnütziges Wirtschaften zu verpflichten. Beschlossen wurde dies vom Rat allerdings nicht.



VBW-Geschäftsstelle in der Wimmerstraße

Keine Sozialwohnungen im Stadtparkviertel



Wie befürchtet, so geschehen: Gleich im ersten Bebauungsplan, der nach Verabschiedung des Handlungskonzepts Wohnen vom Bochumer Rat beschlossen wurde, ist keine Rede von der dort festgelegten Sozialwohnungsquote. Auf dem ehemaligen RWE-Gelände an der Wielandstraße direkt gegenüber den Schmechtingwiesen entstehen 150 Luxuswohnungen. Die Grünen im Rat wiesen allerdings darauf hin, dass es auf dieser Fläche auch schon vor dem Beschluss einer Sozialwohnungsquote ein Baurecht gegeben hat.

Kosten der Unterkunft bei Hartz IV

Verbesserungen durchgesetzt

Das neue „schlüssige Konzept“ zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen für die „Kosten der Unterkunft“ von Hartz-IV-Empfängern hat im Januar den Sozialausschuss passiert. Im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf der Verwaltung wurden im Sozialausschuss wesentliche Punkte abgemildert. Daran war der Mieterverein nicht ganz unbeteiligt.

Nach den Diskussionen in der November-Sitzung des Sozialausschusses, ausgelöst unter anderem durch ein Schreiben des Mietervereins, machte die Verwaltung in zwei Punkten freiwillig einen Rückzieher:

- Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen soll es keine starren Angemessenheitsgrenzen, sondern Einzelfallprüfungen geben. Hier war die Absenkung einerseits besonders krass ausgefallen. Andererseits war die Datenbasis ziemlich dünn.
- Für Sozialwohnungen soll es eine Ausnahmeregelung nach Dortmunder Vorbild geben, damit sie grundsätzlich als angemessen gelten können.

Rot-Grüner Änderungsantrag

Nach weiteren Gesprächen des Mietervereins im Rathaus gab es auf der Januar-Sitzung des Sozialausschusses noch verschiedene Änderungsanträge. Durchgesetzt hat sich – kaum verwunderlich – derjenige der rotgrünen Koalition. Danach soll/-en

- die neuen Grenzen generell nicht für Altfälle zur Anwendung kommen. Wer die aktuellen Grenzen einhält, soll nicht durch deren Verschiebung plötzlich unangemessen wohnen.
- die Nicht-Prüf-Grenzen für die kalten Betriebskosten pauschal um 10 % angehoben werden. Der Mieterverein hatte erläutert, dass die meisten Mieter Nachzahlungen leisten müssen, so dass die monatlichen Abschläge nicht den realen Betriebskosten entsprechen.
- für die Zukunft geprüft werden, wie die realen Betriebskosten statistisch erfasst werden können.



Die neuen Angemessenheitsgrenzen

Personen	Größe	alt	neu	Differenz
1	50 qm	365,00 €	373,90 €	+ 8,90 €
2	65 qm	466,70 €	467,42 €	+ 0,72 €
3	80 qm	574,40 €	554,32 €	– 20,08 €
4	95 qm	682,10 €	637,07 €	– 45,03 €
5	110 qm	789,80 €	779,02 €	– 10,72 €

Die neuen Angemessenheitsgrenzen bedeuten für viele Bedarfsgemeinschaften immer noch eine Verschlechterung, aber die Tabelle sieht schon weniger schlimm aus als die in unserer letzten Ausgabe. Und das Wichtigste: Für Altfälle gelten die neuen Grenzen erst im Falle eines Umzugs.

Stadtbaurat widerspricht unserer Darstellung

Leerstandszahl nicht „umgeschrieben“

Zu unserem Bericht „Leerstand bleibt legal“ und Kommentar „Leerstand? Kein Problem!“ erreichte uns folgende Zuschrift von Stadtbaurat Dr. Markus Bradtke:

„Im Mieterforum Nr. 50 IV/2017 erschien ein Artikel unter der Überschrift „Leerstand bleibt legal“, der mich sehr irritiert hat. In dem Artikel wirft der Autor der überwiegenden Mehrheit im Stadtrat im Zusammenhang mit der politischen Diskussion zur Zweckentfremdungsverordnung ein „unwürdiges Schauspiel“ vor und unterstellt mir, für die Beratung die Leerstandsstatistik umgeschrieben zu haben. Diese Vorwürfe weise ich entschieden zurück!

Zutreffend ist, dass der Wohnungsleerstand vor dem Hintergrund einer zunehmenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt sowie im Rahmen der Beratungen zum Handlungskonzept Wohnen eine zusätzliche Aufmerksamkeit erfahren hat. Aus diesem Grund hat die Verwaltung Stromzählerdaten einer detaillierten Überprüfung unterzogen. Mit Datenlieferung vom 05.10.2017 wurden uns vom Stromversorger rund 5.700 Wohnungsleerstände (2,9%) mitgeteilt. Im Wohnungsmarktbericht 2016 wurde die Leerstandsquote zum Vorjahreszeitpunkt noch mit 3,9% angegeben. Der aktuelle Wert ist allerdings weniger der tatsächlichen Entwicklung des Leerstandes geschuldet, sondern vor allem darauf zurückzuführen, dass der Stromversorger bezüglich der „fremdversorgten Allgemein-/Flurlichtzähler“ dahingehend Auswertungsoptimierungen vorgenommen hat, dass solche Stromzähler nicht fehlerhafterweise als Leerstand interpretiert werden. Trotz einer verbleibenden methodenbedingten Restunschärfe steht mit der Stromzähleranalyse ein mit vertretbarem Aufwand anwendbares Instrument zur Leerstandsermittlung zur Verfügung.

Dies vorausgeschickt möchte ich klarstellen, dass

- die modifizierten Daten erst am 05.10.2017 der Verwaltung vorgelegen haben und somit zur Beschlussfassung im Rat am 28.09.2017 noch nicht bekannt waren,
- die auf Basis der ursprünglichen Zahlen verwaltungsseitig formulierten wesentlichen Aussagen zum Stand des Wohnungsmarktes auch unter Heranziehung der modifizierten Zahlen uneingeschränkt ihre Gültigkeit behalten,
- die Leerstandszahlen weder von mir noch von anderer Seite „umgeschrieben“ wurden, sondern das Resultat einer Auswertungsoptimierung durch den Stromversorger sind,
- der Vorgang frühzeitig und mit hoher Transparenz mit Politik sowie Fachöffentlichkeit kommuniziert wurde. Im zwischenzeitlich vorliegenden „Wohnungsmarktbarometer 2017“ wird das Leerstandsthema umfassend dargestellt.

Ich stimme Ihnen zu, dass wir – losgelöst von der Frage der „richtigen“ Leerstandshöhe – Lösungen auf einem zunehmend enger werdenden Wohnungsmarkt finden müssen. Ich denke, dass uns das Handlungskonzept Wohnen hierzu eine Reihe von Instrumenten und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt hat. Die Umsetzung kann uns jedoch nur dann gelingen, wenn wir auf Unterstellungen verzichten und uns gemeinsam verpflichtet fühlen, das Ziel zu erreichen. Dazu möchte ich hiermit aufrufen!“



Dr. Markus Bradtke. Bild: Stadt Bochum

Anmerkung der Redaktion:

Die Behauptung, der Stadtbaurat habe die Leerstandszahlen „für die Beratung“ umgeschrieben, haben wir nicht aufgestellt. Wir haben die Chronologie aufmerksam verfolgt und wissen, dass die neuen Zahlen erst nach der Ratssitzung vorlagen. Wir gehen davon aus, dass der Stadtbaurat dem Rat sehr gerne die neuen Zahlen vor der Beschlussfassung über die Zweckentfremdungssatzung präsentiert hätte, denn sie kamen ihm als erklärten Gegner der Satzung ja entgegen.

Wir haben allerdings große Schwierigkeiten, uns vorzustellen, dass die Stadtwerke die Zählweise ohne jede Absprache mit der Bauverwaltung geändert haben könnten, deren Chef Dr. Bradtke nun einmal ist. Denn bei wem gab es 2017, im Jahr der Debatte um eine Zweckentfremdungssatzung, eine „zusätzliche Aufmerksamkeit“ für das Thema Leerstände? Bei den Stadtwerken? Oder doch eher bei Politik und Verwaltung? Deshalb haben wir Herrn Dr. Bradtke als Urheber der geänderten Zählweise bezeichnet. Wir legen allerdings Wert darauf, dass mit „umgeschrieben“ nicht etwa „manipuliert“ gemeint war.

Wohnungsmarktbarometer

Leerstand erfährt „zusätzliche Aufmerksamkeit“

Der „Wohnungsmarktbarometer“ der Stadtverwaltung gibt alle zwei Jahre Auskunft darüber, wie die Wohnungsmarktakteure der Stadt die Marktlage einschätzen – zunehmend schlechter, das ist bekannt. Im Barometer 2017 gibt es – wohl nicht ganz zufällig – einen zweiten Schwerpunkt: Den Leerstand.

Der ist seit 2015 deutlich zurückgegangen. Seit der „Verfahrensoptimierung“ vom letzten Jahr (siehe S. 20) mussten auch die Zahlen der Vergangenheit neu geschrieben werden. Das Ergebnis zeigt die Grafik links unten.

Die Zahlen liefern die Stadtwerke durch eine Stromzähleranalyse: Wohnungen, in denen über ein Jahr auffällig wenig Strom verbraucht wird, werden als „leer“ gezählt. Dabei ist inzwischen auch eine ziemlich kleinteilige räumliche Differenzierung möglich. So zeigt sich, in welchen Quartieren die Leerstandsquote besonders hoch (Wattenscheid Mitte) oder besonders niedrig (Harpen, Kornharpen, Querenburg) ist. Besonders aufschlussreich wird die Betrachtung, wenn man die Leer-

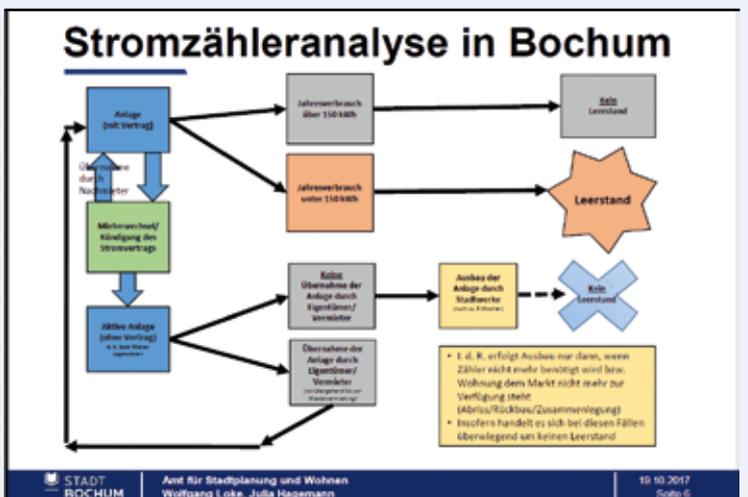
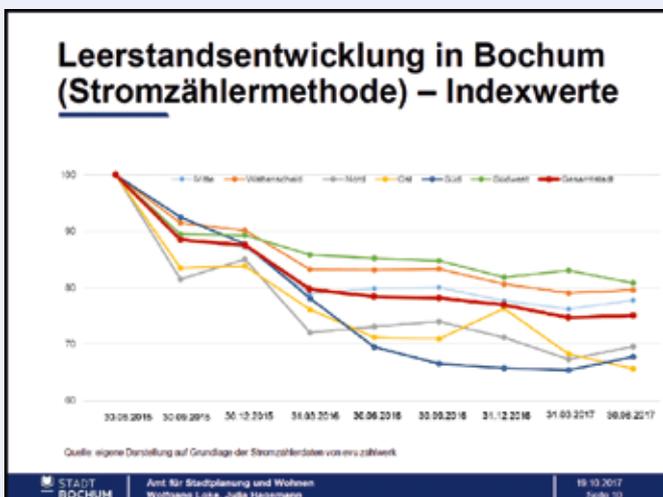
standsquoten mit anderen Erkenntnissen kombiniert: Dann zeigt sich, dass Quartiere mit hoher Einwohnerdichte, hoher Arbeitslosigkeit und vielen Hartz-IV-Empfängern auch besonders hohe Leerstandsquoten haben. Besonders niedrig sind die Leerstandsquoten in Gegenden mit viel Wohneigentum, hoher Bautätigkeit, hohem Wohnflächenkonsum, hohem Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern – aber auch in Quartieren mit einem hohem Anteil an Sozialwohnungen.

Kaum Erkenntnisgewinn über Zweckentfremdung

Doch so interessant die Erkenntnisse für eine Beurteilung des Wohnungsmarktes sind – für das Reizthema des letzten Jahres, Zweckentfremdung und was man da-



gegen tun sollte, taugen sie wenig. Wegen des Datenschutzes sind die Angaben anonym, die konkreten Wohnungen nicht identifizierbar. Ursachen von Leerständen werden nicht erfasst. Und vor allem: Wohnungen, die der Vermieter absichtlich nicht mehr vermietet, werden gar nicht erfasst. Denn wenn der letzte Mieter ausgezogen ist und weder ein Nachmieter noch der Vermieter den Zähler übernimmt (und bezahlt), wird er von den Stadtwerken innerhalb weniger Wochen ausgebaut. Ein ausgebauter Zähler misst natürlich auch keine Minderverbräuche mehr – die Wohnung taucht in der Analyse gar nicht mehr auf, auch nicht als leerstehend (siehe Grafik rechts unten). Dabei sind es gerade diese Wohnungen, die hier von Interesse sind.



Seit 2015 die Zuwanderung vor allem von Flüchtlingen begann, sind die Leerstandsquoten deutlich zurückgegangen. Am höchsten sind sie noch im Bezirk Südwest und in Wattenscheid.

Diese Grafik der Stadt Bochum zeigt, wie die Stromzähleranalyse zählt: Ist ein Stromzähler erst einmal ausgebaut, wird die Wohnung nicht mehr als „leer“ gewertet, sondern als „nicht mehr existierend“.

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	44795 Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	44797 Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Hannelore Feldermann	44866 44869	44867 MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791	44894	96 11 434
York Redeker	44799 44803	44801 44807 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

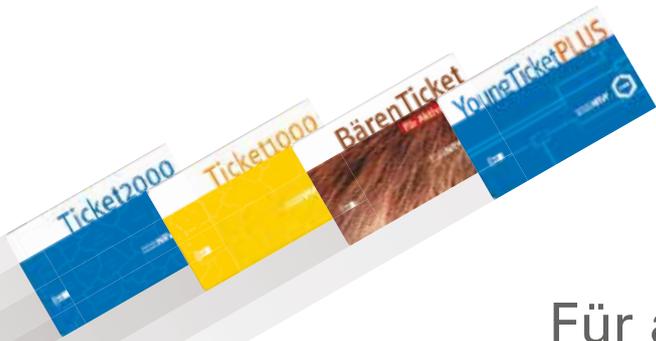
Straße, Nummer

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!

oder Mieterverein ...

... Originale
gibt's in
Bochum
an der
Brückstraße.

 **Mieterverein**
Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.