15. JG. Nr. 56, II / 2019

# Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

## Mieterverein wird 100
## Feiern Sie mit uns!

www.mieterverein-bochum.de

*Mitgliederversammlung*
**Neuer Beisitzer .....S. 4**

*100 Jahre MV Bochum*
**Feiern Sie mit! .....S. 6**

*Die gute Tat*
**Mieterverein belohnt Engagement .....S. 7**

*Wir wollen wohnen!*
**Erste Erfolge.....S. 8**

**Wohngeld steigt 2020 .....S. 9**

**Wohnungsunternehmen enteignen? .....S. 10**

**Mieten bremsen, stoppen, deckeln? .....S. 11**

*Justizministerin*
**Schärfer bremsen .....S. 12**

*Gezerre um Grundsteuerreform*
**In der Zeit der Not .....S. 13**

*Vonovia*
**Tricks und heiße Luft .....S. 14**

*LEG*
**Jetzt wird verkauft .....S. 15**

*BGH*
**Neues aus Karlsruhe .....S. 16**

*Hattingen*
**Mietspiegel fortgeschrieben ....S. 18**

*Bochum*
**Diskussion ums Wohnen.....S. 19**

*Netzwerk fordert*
**Mehr Beteiligung bei Bebauung!.....S. 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 Kaution 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***
***und auf Twitter folgen: ..... @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.*

DMB *Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW e.V.*

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

***Titelbild:*** *lumpi auf pixabay / eigene Ergänzung*

***Druck:*** *Schaffrath, Geldern*
***Auflage:*** *20.000*

# Zwei neue Angebote für Mitglieder

***Im Jubiläumsjahr 2019 haben wir für Sie zwei neue Sonderangebote gestrickt – natürlich mit Kooperationspartnern. Über „Die Haftpflichtkasse VVaG" in Roßdorf können wir Ihnen ab dem 1. Juli eine besonders günstige Hausrat- und eine ebenso günstige Haftpflichtversicherung anbieten. Miteinander kombiniert wird es noch einmal 5 Prozent günstiger. Und bei dem Bochumer Umzugsunternehmen UHE erhalten Sie als Mitglied ebenfalls ab sofort Sonderkonditionen.***

## *Umzug in Ruhe*

*Wer umzieht, hat eine Menge zu verpacken. Umzugskisten kann man da gar nicht genug haben. Im Baumarkt gibt es sie billig, aber meistens taugen sie nichts. Wenn Sie mit dem führenden Bochumer Umzugsunternehmen UHE umziehen und Mitglied im Mieterverein sind, gibt es Kartons jetzt gratis. Wie viele, hängt von der Größe Ihres Auftrags ab:*

| Umzugspreis | umsonst | Nachlasshöhe |
|---|---|---|
| ab 500 € | 1 Kleiderkiste + 10 Kartons | 32,49 € |
| ab 1.000 € | 2 Kleiderkisten + 20 Kartons | 65,00 € |
| ab 1.500 € | 3 Kleiderkisten + 30 Kartons | 97,46 € |
| ab 2.500 € | 5 Kleiderkisten + 45 Kartons | 148,75 € |

*Bei einem durchschnittlichen Umzug um 1.500 € sparen Sie dabei mehr, als ein Jahresbeitrag beim Mieterverein kostet. Einen Nachweis für Ihre Mitgliedschaft brauchen Sie nicht – nennen Sie bei UHE einfach ihre Mitgliedsnummer!*

*Die UHE'schen Kartons sind besonders stabil.*

## *Haftpflicht & Hausrat*

*Bei einer Versicherung kommt es nicht nur darauf an, was sie kostet, sondern auch, was sie leistet. Die von uns angebotene Privathaftpflicht schließt Auslandsaufenthalte, Bauherrenrisiko, Ehrenämter, Internetnutzung, Arbeitgeber- und Kollegenansprüche, Schäden an Wohnräumen und beweglichen Sachen, fremde Schlüssel, egal ob beruflich oder privat, und sogar die Tätigkeit als Tagesmutter ein und kostet trotzdem nur 49,27 € für Alleinstehende oder 67,47 € für Paare und Familien im Jahr.*

*In der Hausratsversicherung sind Fahrräder bis 10.000 €, gewerblich genutzte Räume und beruflich genutzte Sachen, Aquarien / Terrariern / Wasserbetten / Zimmerbrunnen, Vandalismus, Überspannung nach Blitzschlag, Taschendiebstahl, Scheck- und Kartenmissbrauch nach Einbruchdiebstahl, Datenrettungskosten und viele mehr abgedeckt. Die Kosten und die Versicherungssumme richten sich nach der Wohnungsgröße. Beispiele:*

| Wohnungsgröße | Versicherungssumme | Jahresprämie |
|---|---|---|
| 35 qm | 22.750 € | 39,69 € |
| 60 qm | 39.000 € | 68,50 € |
| 75 qm | 48.750€ | 85,63 € |
| 100 qm | 65.000 € | 114,17 € |
| 250 qm | 162.500 € | 285,43 € |

***Interesse?***

***Rufen Sie uns an: 96 11 40 !***

## Und nach wie vor gibt es unseren Renner: Das Mieterticket! 10 % Nachlass auf die Abo-Tickets der BOGESTRA

**mehr dazu auf Seite 23**

## Mitgliederversammlung wählt Vorstand

# Juristen auf dem Vormarsch

***Der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend wird immer normaler. Normal ist bei sehr vielen Mietervereinen in Deutschland, dass Juristen nicht nur die Rechtsberatung übernehmen, sondern auch Geschäftsführung und Vorstandsämter besetzen. Das war bei uns lange anders. Doch jetzt wählte die Mitgliederversammlung nach dem ehemaligen Rechtsberater Ralf Berger 2017 in diesem Jahr den Rechtsanwalt im Ruhestand Wolfgang Czapracki-Mohnhaupt (65) als 2. Beisitzer in den erweiterten Vorstand. Einstimmig übrigens.***

*In seiner aktiven Zeit als Rechtsanwalt hat Czapracki-Mohnhaupt hunderte Mitglieder des Mietervereins vor Gericht vertreten. Aber auch politisch ist er dem Verein immer eng verbunden gewesen, hat zahlreiche Initiativen angestoßen und dieser Zeitschrift mehrfach als Interviewpartner zur Verfügung gestanden. In den 80er Jahren hat er etliche Hausbesetzer im Heusnerviertel vor Gericht vertreten und etliche Bebauungspläne zu Fall gebracht. „Einen Bebauungsplan vor Gericht zu kippen, ist gar nicht so schwierig“, sagte er uns damals. „Denn es ist sehr kompliziert, einen wirklich fehlerfreien Bebauungsplan aufzustellen. Viel schwieriger ist es, jemanden zu finden, der bis zur letzten Instanz dagegen klagt.“ Eine entscheidende Frage in einer Zeit, als in Bochum und Nachbarstädten noch Autobahntrassen quer durch intakte Wohngebiete geschlagen wurden.*

*Heute ist Czapracki-Mohnhaupt im Ruhestand und freut sich besonders darauf, sich endlich mehr mit der Wohnungspolitik befassen zu können. „Wo ginge das besser als im Mieterverein?“*

### Haushalt im Minus

*Zuvor hatte die Versammlung den Vorstand einstimmig entlastet, obwohl das Geschäftsjahr 2018 mit einem Minus in Höhe von 58.000 € geendet hatte. Ursache dafür ist der jahrelange Mitgliederrückgang, der leider nicht zu sinkenden Kosten führt, da der Beratungsbedarf nicht gesunken ist. Wie der 1. Vorsitzende, Udo Nandzik, im Geschäftsbericht erläuterte, sind Sparmaßnahmen eingeleitet worden, um die immer noch vorhandenen Rücklagen zu schonen.*

*Nicht ganz alltäglich war, dass die Versammlung einen Entschließungsantrag zur kommunalen Wohnungspolitik verabschiedete. Darin wird eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung der städtischen Wohnungsgesellschaft VBW, die Vergabe städtischer Grundstücke bevorzugt in Erbpacht, eine Bevorzugung gemeinwohlorientierter Unternehmen bei der Vergabe von Grundstücken und Fördermitteln sowie die aktive Bekämpfung von Leerständen gefordert.*

*Wolfgang Czapracki-Mohnhaupt*

# Neuer Rechtsberater

*Das Team unserer Rechtsberater verstärkt seit dem 1. Mai Holger Kühn, 50, der den Bereich von Hannelore Feldermann übernimmt, die uns Richtung Dortmund verlassen hat. Damit ist Holger Kühn auch „unser Mann in Wattenscheid“.*

*Kühn war viele Jahre als selbstständiger und einige Zeit als angestellter Rechtsanwalt tätig. 2017 hat er bereits Vertrtetung im Mieterverein gemacht, und das hat ihm so gut gefallen, dass wir ihn erfolgreich abwerben konnten. „Das Arbeitsklima und die Kollegen hier haben mir richtig Spaß gemacht, und Mietrecht ist ein Rechtsgebiet, dass mich wirklich stark interessiert.“*

*Holger Kühn*

## Zeitschrift Mieterforum

# Last call for Paper

***Inzwischen haben sich fast 1.000 Mitglieder bei uns gemeldet, weil sie unsere Mitgliederzeitschrift weiter per Post in Papierform beziehen möchten oder weil sie uns ihre E-Mail-Adresse mitteilen wollten, um künftig pünktlich zum Erscheinen jeder neuen Ausgabe den Download-Link zu erhalten. Da wir natürlich dennoch mit Nachzüglern rechnen, erfolgt hier der dritte und letzte Aufruf: Wer Mieterforum weiterhin per Post und in Papierform erhalten möchte, muss sich bei uns melden! Das gilt natürlich nicht (mehr) für die, die es schon getan haben.***

*Die übernächste Ausgabe (Nr. 58) wird dann die letzte sein, die alle Mitglieder, die sich nicht gemeldet haben, noch unaufgefordert per Post bekommen. Ab dem nächsten Jahr wird der elektronische Bezug zum Regelfall. Mitglieder, die uns ihre E-Mail-Adresse gegeben haben, erhalten dann vier mal im Jahr eine Mail, dass die neue Zeitung erschienen ist, was darin steht und wo sie heruntergeladen werden kann.*

*Wer uns seine Adresse nicht gegeben hat, kann die Zeitung natürlich trotzdem lesen. Unter www.mieterverein-bochum.de/aktuelles findet sich nicht nur das aktuelle Heft, sondern auch das Archiv älterer Ausgaben. Wer lieber blättert als scrollt, kann das aktuelle Heft auch direkt am Bildschirm lesen und dabei mit Maus oder Finger das klassische Lese-Feeling haben.*

*Wer weiterhin eine gedruckte Zeitung auf Papier erhalten möchte, muss uns dies spätestens bis Ende September mitteilen.*

*Das geht bequem mit dem unten stehenden Coupon, per E-Mail an info@mvbo.de oder durch Anruf unter 0234 / 96 11 40.*

::: Bochum

Vereinigte Bochumer Wohnstätten

Lieb und teuer

*Unter www.mvbo.de/aktuelles können Sie sich jetzt entscheiden, ob sie unsere Zeitschrift als PDF herunterladen oder gleich online lesen und darin wie in der Papierausgabe blättern wollen.*

✂

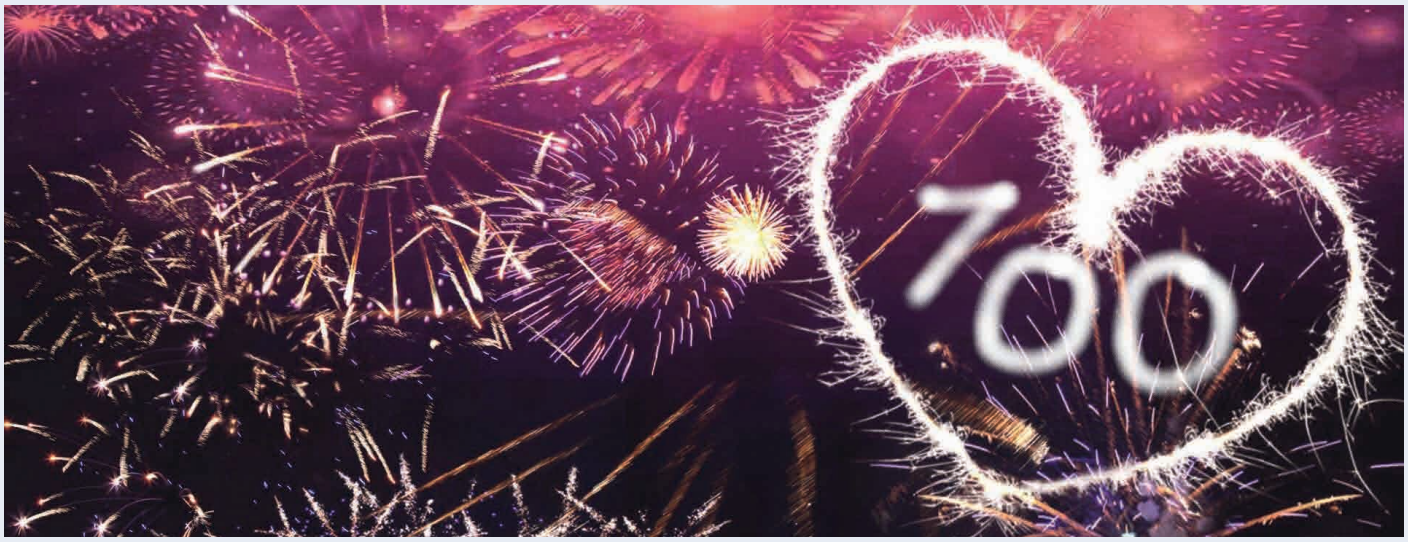
*Absender:*

*Vorname Name*

*Mieterverein*
*Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.*
*Brückstraße 58*

*44787 Bochum*

*Mitgliedsnummer*




## Mieterverein wird 100

# Wir feiern – feiern Sie mit!

*Der Mieterverein wird in diesem Jahr 100 Jahre alt – und das wollen wir feiern. Und zwar mit Ihnen, unseren Mitgliedern. Und bei uns zu Hause – in unserer Geschäftsstelle. Einen „Tag der offenen Tür" wollen wir das nicht nennen, denn unsere Tür ist ja eh immer offen für Sie als Mitglieder. An unserem Geburtstag wollen unsere Juristen allerdings keine Einzelberatungen zu Ihren persönlichen Problemen anbieten, sondern muntere Talk-Runden rund um „die zehn größten Irrtümer im Mietrecht" Natürlich gibt es Kaffee & Kuchen, Sekt & Selters, Speis & Trank sowie ein buntes Unterhaltungsprogramm.*

*Die Party steigt*

***am Donnerstag, 26. September***
***15 Bis 19 Uhr***
***in unserer Geschäftsstelle***
***Brückstraße 58***

*Zwar ist dieser Tag vor 100 Jahren tatsächlich nicht der exakte Geburtstag unseres Vereins. Denn als solchen muss man wohl den Tag der Gründungsversammlung bezeichnen, und die war vor dem 11. Juli 1919. Denn an dem Tag wurde der neue Verein erstmals eingetragen.*

***Fühlen Sie sich trotzdem ganz herzlich eingeladen, an diesen Tag unser Gast zu sein!***

---

☐ ***Ich möchte die Zeitschrift Mieterforum weiterhin gedruckt auf Papier und per Post erhalten.***

☐ ***Ich möchte die Zeitschrift Mieterforum künftig elektronisch im PDF-Format erhalten.***
***Meine Mailadresse lautet:***

_____

_____

***Datum, Unterschrift***

## Die gute Tat

# Mieterverein belohnt Engagement

***Dass man sich am 100sten Geburtstag ein bisschen selber feiert, ist ziemlich selbstverständlich. Dass ein Verein, der von seinen Mitgliedern lebt, seinen 100sten Geburtstag mit seinen Mitgliedern feiert, ist ebenso selbstverständlich. Wir waren darüberhinaus der Meinung: So ein Jubiläum ist auch ein Anlass, Gutes zu tun. Und zwar Menschen Gutes zu tun, die Gutes tun. Deshalb belohnen wir in diesem Jahr gute Taten.***

*Eine Wohnung ist viel mehr als ein Dach überm Kopf. Sie ist Lebensmittelpunkt, gleichzeitig Rückzugs- wie Entfaltungsraum. Leider leben heute viele Menschen isoliert, ohne Kontakt zu ihrem direkten Umfeld. Doch es gibt auch Beispiele wo Menschen sich zu gemeinsamen Aktivitäten zusammengefunden haben, um ihre Nachbarschaft mit Leben zu füllen. Solche Beispiele wollen wir belohnen.*

Foto: klimkin, pixabay.de

### Geldpreis

*Der Vorstand des Mietervereins hat beschlossen, im Jubiläumsjahr einen Geldpreis in Höhe von 2.500 € für „die gute Tat" zu vergeben. Das Preisgeld kann auch auf mehrere Preisträger verteilt oder ein Teilbetrag vergeben werden.*

*Ziel ist es, das Engagement von Initiativen, Organisationen, Vereinen oder Einzelpersonen zu unterstützen, die sich in besonderer Weise verdient gemacht haben oder verdient machen um*

- *das Thema Wohnen in allen Ausprägungen, namentlich*
  - *Wohnprojekte,*
  - *Wohnen im Alter,*
  - *bezahlbares Wohnen,*
  - *nachbarschaftliches Wohnen,*
  - *barrierefreies Wohnen,*
  - *neue Wohnformen,*
- *die Gestaltung des Wohnumfeldes*
- *der Förderung von Nachbarschaften*
- *das Thema Wohnungslosigkeit*
- *oder um gemeinwohlorientierte Projekte, insbesondere dann, wenn sie positive Auswirkungen in Wohnquartieren entfalten.*

*Mögliche Adressaten sind*

- *Wohnprojekte, Initiativen, Organisationen, Vereine, Einzelpersonen, Firmen und Beratungsstellen, insbesondere, wenn sie ehrenamtlich aktiv sind*
- *Projekte, die Ideen wie zum Beispiel Gemeinschaftsgärten, Nachbarschaftshilfen, Reparaturcafés, Borgereien, Upcycling oder Ähnliches realisieren*
- *Konkrete Aktionen, wie z. B. Schlafsackaktionen, Weihnachtspakete „Bochum hilft" usw.*
- *Initiativen-Start Up´s*

### Bewerbungen und Vorschläge

*Vorschläge können von Organisationen, Vereinen oder Einzelpersonen im Vereinsgebiet eingereicht werden. Die Vorschläge müssen eine Erläuterung enthalten, aus der hervorgeht, warum eine Auszeichnung angebracht ist. Die Vorgeschlagenen müssen nicht Mitglied sein.*

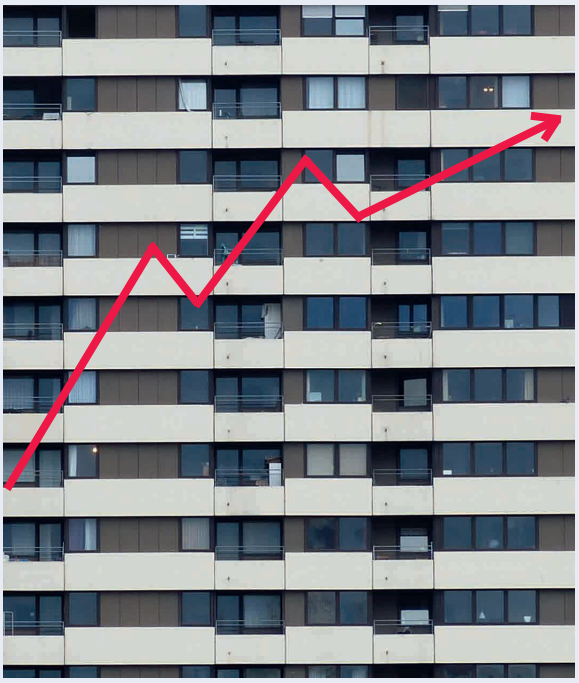
*Die Vorschläge müssen bis zum 30. 9. 2019 bei uns eingereicht werden, entweder*

- *schriftlich an eine unserer Geschäftsstellen (Adressen auf Seite 22)*
- *per Mail an „info@mvbo.de" – Betreff: Die gute Tat*

*Über die Preisverleihung entscheidet eine Jury, die gebildet wird aus dem gewählten Vorstand des Mietervereins und gegebenenfalls weiteren geeigneten Personen, die der Vorstand hinzuziehen möchte.*

## Kampagne „wir wollen wohnen!“

# Erste Erfolge



***Das NRW-Bündnis aus Mieterbund, DGB und Sozialverbänden, dass den Erhalt des Mieterschutzes und mehr bezahlbaren Wohnraum in NRW fordert, hat erste Erfolge verzeichnet. Die schwarz-gelbe Landesregierung hat angekündigt, die vier umstrittenen Mieterschutz-Verordnungen, für die das Bündnis kämpft, doch nicht einfach auslaufen zu lassen, sondern zunächst auf ihre Wirksamkeit und Notwendigkeit überprüfen zu lassen. Außerdem soll das Wohnungsaufsichtsgesetz – anders als im Koalitionsvertrag festgelegt – nicht angetastet werden. Damit bleibt auch dessen § 10 erhalten, der den Kommunen das Recht gibt, gegen Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen.***

*Vielleicht war es die schiere Größe des Bündnisses aus DMB, DGB, AWO, Pritätischem, VdK, SoVD, Caritas und Diakonie, das die Landesregierung einknicken ließ. Vielleicht war es aber auch die Erinnerung an das Schicksal der Regierung Rüttgers. Zwischen 2005 und 2010 hatte schon einmal eine schwarz-gelbe Koalition den gesamten Mieterschutz in NRW abgeschafft – und 2010 die Landtagswahl krachend verloren.*

*Wie auch immer: Am 14. März, kaum zwei Monate nach dem Start der Kampagne „wir wollen wohnen!“, verkündete NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU), dass die Landesregierung ihre Mieterschutzverordnungen doch noch einmal überprüfen will. Dazu soll ein sogenanntes „Mantelgutachten“ erstellt werden, dass die Frage klären soll, ob die vier Mieterschutzverordnungen, die es in NRW gibt, ihre Ziele überhaupt erreichen.*

*Gutachten und Beratung brauchen Zeit bis Frühjahr 2020. Die erste der vier Verordnungen – die Kappungsgrenzenverordnung – lief aber bereits am 31. Mai aus. Deshalb ist diese Verordnung zwischenzeitlich um 13 Monate bis zum 30. Juni 2020 verlängert worden – allerdings mit verkleinerter Gebietskulisse. Die neue Verordnung gilt in nur noch 37 statt 59 Kommunen. 30 Städte fallen aus der Gebietskulisse der alten Verordnung heraus, 8 kommen neu hinzu und 29 Städte bleiben drin.*

### Reviermieten gebremst

*Zu den 8 Städten, die neu hinzukommen, gehören 3 Kommunen im Ruhrgebiet: Bochum, Dortmund und Essen. Hier gilt also ab sofort, dass die Miete im bestehenden Mietverhältnis nur noch um 15 % statt 20 % in 3 Jahren steigen darf. „Das hilft tatsächlich Mietern in einer ganzen Reihe von Fällen, in denen die Miete längere Zeit nicht erhöht worden ist und deshalb ein großer Abstand zum Mietspiegel besteht“, sagt Sabine Mosler-Kühr, Rechtsberaterin beim Mieterverein Bochum. „Ohne Kappungsgrenze könnte die Lücke zur Mietspiegel-Miete auf einen Schlag geschlossen werden.“*

*Obwohl die Gebietskulisse der neuen Verordnung um 22 Kommunen kleiner geworden ist, kommen mehr Mieter in NRW in den Genuss des gebremsten Mietenanstiegs. Denn herausgefallen sind vor allem kleinere Städte wie Arnsberg, Soest, Kevelaer oder Grevenbroich. Hinzugekommen sind neben den Großstädten Bochum, Dortmund und Essen auch Mettmann, Mülheim, Solingen, Bornheim und Hennef.*

*Der Deutsche Mieterbund NRW hat bei der Verbändeanhörung die Verkleinerung der Gebietskulisse trotzdem heftig kritisiert. Denn sie wurde dadurch erreicht, dass im zugrundeliegenden Gutachten die Messlatte dafür, in die Gebietskulisse aufgenommen zu werden, einfach höher gelegt wurde. Mieterforum Ruhr hat die Zahlen aus dem Gutachten nachgerechnet: Wäre die Grenze für die Aufnahme in die Gebietskulisse da geblieben, wo sie bei der letzten Verordnung vor 5 Jahren war, wären 20 Kommunen mehr in den Genuss der Kappungsgrenze gekommen.*

### Kampagne geht zu Ende

*Das Bündnis „wir wollen wohnen!“ ließ sich durch den Teilrückzug der Landesregierung nicht den Wind aus den Segeln nehmen und sammelte weiter Unterschriften. Am 27. Juni werden sie in Düsseldorf übergeben. Rechtzeitig vorher sollten alle Listen zurückgebracht sein. Machen Sie noch mit unter weact.campact.de/petitions/wir-wollen-wohnen!*

# Wohngeld steigt 2020

***Das Wohngeld soll erhöht und künftig alle zwei Jahre automatisch angepasst werden. Diesen Gesetzentwurf hat das Bundeskabinett am 8. Mai beschlossen. Der durchschnittliche staatliche Mietzuschuss für einen Zwei-Personen-Haushalt soll zum 1. Januar voraussichtlich von 145 Euro auf 190 Euro im Monat erhöht werden. Das wäre eine Steigerung um mehr als 30 Prozent. Nach Angaben von Wohnungsbauminister Horst Seehofer reagiert die Bundesregierung damit auf den starken Mietenanstieg der letzten Jahre.***

*Wohngeld gibt es seit 1965. Es ist ein Zuschuss zur Miete, den Haushalte mit geringem Einkommen beantragen können, wenn sie keine andere staatliche Leistung erhalten (wie etwa Hartz IV, Grundsicherung oder BAFöG). Es wird bisher nur auf ausdrücklichen Beschluss eines entsprechenden Gesetzes durch Bundestag und Bundesrat erhöht. Das geschieht in großen zeitlichen Abständen – zuletzt 2001, 2009 und 2016. Daher schwankt die Zahl der Wohngeldempfänger stark. Zuletzt waren es nach 480.000 Haushalte. Nach der Erhöhung sollen es 660.000 sein.*

*Die Erhöhung soll erfolgen durch eine regional differenzierte Anhebung der Höchstbeträge, bis zu denen die tatsächlich gezahlten Mieten berücksichtigt werden. Dabei soll eine neue Mietenstufe VII eingeführt werden, um die regionalen Wohnungsmarktunterschiede besser berücksichtigen zu können. Nach Schätzungen wird die Erhöhung etwa 1,2 Mrd. € im Jahr kosten. Zum Vergleich: Ungefähr genauso viel kostet das Baukindergeld jährlich, eine Eigentumsförderung, die nur etwa 200.000 Familien zu Gute kommt.*

*Der Deutsche Mieterbund begrüßte die Anhebung und vor allem auch die künftig automatische Anpassung – eine alte Forderung des DMB. Er vermisst aber weiterhin die Heizkostenkomponente, die 2016 abgeschafft wurde.*

*Für Bauminister Horst Seehover ist das Wohngeld „eine der wichtigsten sozialen Leistungen der Wohnungspolitik". Foto: Henning Schacht*

# Höhere Mieten für geförderten Wohnraum

***Zum 1. Juni wurden sechs Städte in Nordrhein-Westfalen, darunter auch Bochum und Dortmund, in der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen in die Mietenstufe 4 hochgestuft. Dies hat weitreichende Folge für Investoren und Mieter. So steigen die Förderkredite im Neubau von 1780 €/m² auf 1950 €/m². Der Tilgungszuschuss erhöht sich von 15 % auf 25 %. Zugleich steigt die sogenannte Bewilligungsmiete durch die höhere Mietenstufe von 5,70 €/m² auf 6,20 €/m².***

*Auch bei Modernisierung im Bestand gilt eine höhere Obergrenze. Die Bewilligungsbehörden dürfen einen Zuschlag in Höhe der rechnerischen Energieersparnis genehmigen. Jedoch maximal 0,80 €/m. Hierbei muss die Sozialverträglichkeit der Mieterhöhung mit berücksichtigt werden. „Im Negativfall verpufft hier der preisbegrenzende Effekt der Förderung", kritisiert Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund.*

***Nicht im Bestand***

*Die höhere Miete gilt jedoch nur bei ab dem 1. Juni neu gebauten Sozialwohnungen. Wichtig für Mieter, die bereits in einer Sozialwohnung leben: Die Änderung bei den Mietenstufen hat hier keine Auswirkungen. Es gelten weiter die Bewilligungs- und Fördermieten zum Zeitpunkt der Förderung. Lassen Sie sich beraten, falls Sie eine Mieterhöhung bekommen!*

*Foto: Csaba Nagy, pixabay.com*

Foto: Deutsche Wohnen & Co. enteignen/Jan Ickx

## Pro und contra

# Wohnungsunternehmen enteignen?

***Ein Gespenst geht um in Deutschland. Es zeigt sich besonders gern in Wahlkampfauftritten, Talkshows, Sonntagsreden und über Stammtischen. Es stammt aus Berlin. Sein Name: Enteignung. Dieser ist allerdings ein Etikettenschwindel, der offensichtlich benutzt wird, um die Idee platt zu machen. Denn beim Volksbegehren in der Bundeshauptstadt geht es nicht um Enteignung, sondern um Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen. Ein kleiner, aber bedeutsamer Unterschied.***

*Das gab's ja noch nie! Das ist doch bestimmt ungesetzlich! So verschreckt man Investoren! Das kostet ja Unsummen! Das ist Sozialismus pur!*

*Ja, die Reaktionen sind heftig auf das Berliner Volksbegehren, dass in wenigen Wochen das Quorum an Unterschriften erreicht hat, das für einen Volksentscheid erforderlich ist. Und so werden in Berlin demnächst 2,5 Mio. Wahlberechtigte darüber abstimmen, ob alle Wohnungsunternehmen, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen, verstaatlicht werden sollen.*

*Verstaatlicht – genauer gesagt: vergesellschaftet. Das Berliner Volksbegehren stützt sich nämlich nicht auf Artikel 14 Abs. 3 des Grundgesetzes (Enteignung), sondern auf Artikel 15 (Vergesellschaftung). Womit bereits die erste Aussage aus dem Chor der Entsetzten dem Faktencheck nicht standhält: Illegal ist das nicht, sondern in unserer Verfassung, deren 70. Geburtstag gerade gefeiert wird, vorgesehen. Mit Sozialismus hat Vergesellschaftung also auch nichts zu tun. Auch sonst ist der Gedanke an Vergesellschaftungen keineswegs so revolutionär, wie gerne getan wird. In der Satzung der IG Metall steht er drin und sogar im Ahlener Programm der CDU aus dem Jahre 1947.*

### Neuland

*Richtig ist allein, dass Artikel 15 in den 70 Jahren, die das Grundgesetz gültig ist, noch nie angewendet wurde. Im Vergleich dazu sind Enteignungen nach Artikel 14 ganz alltäglich. Sie kommen immer dann vor, wenn Grundstücke für ein höherwertiges öffentliches Interesse gebraucht werden und Eigentümer sich weigern, zu verkaufen. 65 Enteignungsverfahren laufen aktuell in Deutschland allein für den Autobahnbau.*

*Und so liest sich Artikel 15 Satz 1 im Wortlaut: „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden."*

*Artikel 15 ist also wesentlich offener formuliert als Artikel 14, der Enteignungen „nur zum Wohle der Allgemeinheit" erlaubt. Die Vergesellschaftung hingegen ist an keinerlei Bedingungen geknüpft. Das hat Konsequenzen auch für die Höhe der Entschädigung. Während sie bei Artikel 14 zwingend dem Verkehrswert entsprechen muss, gehen Rechtswissenschaftler davon aus, dass sie bei Artikel 15 durchaus niedriger ausfallen kann. Die 35 Mrd. €, die das Berliner Volksbegehren angeblich kosten soll, sind also nicht in Stein gemeißelt.*

*Investoren mag die Vergesellschaftung zwar verschrecken. Aber wenn man die letzte 15 Jahre Revue passieren lässt: Wäre es schlimm gewesen, wenn man solche Investoren wie Vonovia, Deutsche Wohnen und LEG verschreckt hätte?*

*Nur über eines sollte man sich keine Illusionen machen: Dass eine Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen für eine schnelle Linderung der Wohnungsnot sorgen wird. Denn die Unternehmen werden bis zur letzten Instanz dagegen klagen. Da das bis zum Verfassungsgericht gehen wird, kann es zehn Jahre dauern, bis eine rechtskräftige Entscheidung vorliegt.*

## Alternativen

# Mieten bremsen, stoppen, deckeln?

***In Berlin unterschreiben 10.000de Menschen ein Volksbegehren mit dem Ziel, Wohnungsunternehmen zu verstaatlichen. Tübingens OB Boris Palmer, grünes Polit-Enfant-Terrible, droht bauunwilligen Grundstückseigentümern in seiner Stadt mit Enteignung. Und Juso-Chef Kevin Kühnert will nicht nur Miethaie, sondern auch Autokonzerne verstaatlichen. Töne, wie man sie in Deutschland noch nicht gehört hat. Und an deren Realisierung man auch erstmal nicht glauben will. Doch es gibt auch leichter zu realisierende Ideen, die über die zum 1. Januar verschärfte Mietpreisbremse hinausgehen.***

*In Städten mit Mietpreisbremse muss der Vermieter seit dem 1. Januar bei einem neuen Vertragsabschluss darauf hinweisen, wenn er sich auf eine der vier Ausnahmeregelungen von der Mietpreisbremse beruft. Außerdem müssen Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse nicht mehr qualifiziert, sondern nur noch einfach rügen. Marginale Änderungen, von denen von vornherein nicht viel zu erwarten war.*

### Mietenstopp

*Das scheint sogar die Bundes-SPD gedacht zu haben, noch bevor die Verschärfung ihrer Justizministerin überhaupt in Kraft trat. Bereits im September letzten Jahres traten die damalige Parteichefin Andrea Nahles und ihr Vize Thorsten Schäfer-Gümbel vor die Presse und forderten einen Mietenstopp: Überall dort, wo der Wohnungsmarkt angespannt ist, sollten Mieten für einen Zeitraum von fünf Jahren nur noch in Höhe der Inflationsrate steigen – derzeit knapp 2 %.*

*Anders als die Kappungsgrenze, die in solchen Gebieten derzeit bei 15 % in 3 Jahren liegt, soll der Mietenstopp nicht nur für Mieterhöhungen, sondern auch bei Neuvermietung gelten. „Der Druck auf dem Mietmarkt ist heute so dramatisch, dass wir zusätzliche Maßnahmen ergreifen müssen", hieß es damals in dem SPD-Papier.*

*Eine solche Forderung ist allerdings in einer Koalition mit der CDU nicht durchsetzbar, denn die hält davon gar nichts. Und als es im deutschen Bundestag noch eine Mehrheit links der CDU gab – vor der letzten Bundestagswahl – hatte die SPD sich für die GroKo entschieden.*

*Weiterer Nachteil: Der Mietenstopp sollte wieder nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten. Gebiete, die die Landesregierungen also ersteinmal durch Verordnung festlegen müssten. Jede CDU-geführte Landesregierung hätte den Mietenstopp also jederzeit unterlaufen können.*

### Mietendeckel

*Eine Landesregierung, die das nicht will, ist der rot-rot-grüne Berliner Senat. Er will offensichtlich nicht auf eine bundesweite Regelung warten und arbeitet an dem Erlass eines Mietendeckels. Zwar sind die Diskussionen in der Koalition noch nicht abgeschlossen, aber aktuell sieht es so aus, als würde der Mietendeckel tatsächlich etwas anderes als das einfache Einfriedren der bestehenden Mieten, egal, auf welcher Höhe sie sich gerade befinden. Wie der Name „Deckel" suggerriert, soll es eine Mietobergrenze werden, die es erlauben würde, niedrige Mieten noch bis zu Höhe des Deckels anzupassen. Weiterer Unterschied zum Mietenstopp: Es wäre Landesrecht.*

*Problem allerdings: Das Miethöherecht steht im Bürgerlichen Gesetzbuch – ein Bundesgesetz, dass die Berliner Koalition nicht ändern kann. Deshalb hat sie ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, das zu dem Schluss kommt, dass das Land Berlin in Eigenregie einen Mietendeckel einführen kann. Dass der Bund zivilrechtliche Regelungen über die Miethöhe aufstelle, hindere die Länder nicht daran, öffentlich-rechtliche Mietbegrenzungen auszusprechen. Da alle drei Regierungsparteien den Deckel wollen, sollte einer zeitnahen Umsetzung also nichts im Wege stehen.*

## Justizministerin zur Mietentwicklung

# Schärfer Bremsen

***Noch-Justizministerin Katharina Barley entschwindet nach Europa. Auf den letzten Metern hat sie noch eine weitere Verschärfung der Mietpreisbremse auf den Weg gebracht: Unter anderem sollen Vermieter die zuviel kassierte Miete nicht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge des Mieters zurückzahlen, sondern ab Beginn des Mietverhältnisses. Die ablehnende Reaktion des Koalitionspartners CDU kam prompt und zeigte, dass dieser Partei Mieterinteressen wirklich völlig gleichgültig sind. Indirekt gab Frau Barley damit allerdings auch zu, dass ihre erst zu Jahresbeginn in Kraft getretene Verschärfung der Mietpreisbremse immer noch nicht ausreicht. Wir verraten, was im Einzelnen geplant ist.***

*„Wir begrüßen die Vorschläge von Bundesjustizministerin Katarina Barley für ein neues Mieterschutzgesetz, mit dem die Vorschriften rund um die Mietpreisbremse und Mietpreisüberhöhungen sinnvoll nachgebessert werden", kommentierte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die Gesetzesinitiativen der Bundesjustizministerin. „Wir erwarten, dass die jetzt eingeleitete Ressortabstimmung kurzfristig abgeschlossen wird und die Bundesregierung den Vorschlägen zustimmt."*

*Die geplanten Maßnahmen und ihre Bewertung im Einzelnen:*

- *Die Mietpreisbremse soll um 5 Jahre verlängert werden, d. h. die Landesregierungen dürfen bis Ende 2025 Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausweisen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll.*
  *Siebenkotten: „Richtig und alternativlos. Wenn die Verlängerung nicht Gesetz wird, fällt die Mietpreisbremse im nächsten Jahr weg. "*
- *Die Voraussetzungen für die Begründung von Landesverordnungen, mit denen die Mietpreisbremse festgelegt wird, werden gesenkt.*
  *Siebenkotten: „Das ist vernünftig. In der Vergangenheit wurden einzelne Landesverordnungen aus formalen Gründen für unwirksam erklärt, neue mussten erlassen werden. Folge waren Rechtsunsicherheiten, ob und ab wann vor Ort die Mietpreisbremse gilt."*
- *Bei einem Verstoß des Vermieters muss er den überhöhten Anteil der Miete vom Vertragsabschluss an zurückzahlen. Eine besondere Rüge des Mieters ist nicht erforderlich.*
  *Siebenkotten: „Das haben wir immer gefordert. Vermieter, die die Mietpreisbremse ignorieren, dürfen keine finanziellen Vorteile haben. Sie sollten nicht besser gestellt sein als Vermieter, die sich von Anfang an an das Gesetz gehalten haben."*
- *Beim Vorliegen eines geringen Angebots vergleichbarer Wohnungen soll künftig bundesweit gelten, dass Vermieterforderungen unwirksam sind, soweit sie die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschreiten.*
  *Siebenkotten: „Das ist eine gute Neuregelung. Praktisch wird die Ordnungswidrigkeitenvorschrift des Paragrafen 5 Wirtschaftsstrafgesetz in das Zivilrecht übernommen, ohne dass es – wie heute noch – auf das Ausnutzen einer Zwangslage ankommen soll."*
- *Künftig soll die ortsübliche Vergleichsmiete aus Vertragsabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten 6 Jahre (bisher 4 Jahre) gebildet werden.*
  *Siebenkotten: „Das ist ein erster kleiner Schritt in die richtige Richtung. Es ist aber mehr notwendig. Aus unserer Sicht ist ein zeitlich befristeter Mietenstopp oder eine deutliche Absenkung der Kappungsgrenzen erforderlich."*

Foto: www.katarina-barley.de

*Oben: Ließ der GroKo vor ihrem Abgang nach Brüssel noch einen ordentlichen Zankapfel zurück: Bundesjustizministerin Katarina Barley. Unten: Ziemlich, aber nicht ganz zufrieden mit den Vorschlägen: DMB-Direktor Lukas Siebenkotten.*

## Gezerre um Grundsteuerreform

# In der Zeit der Not ...

***... bringt der Mittelweg den Tod, sagt ein altes Sprichwort, auf das Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) offenbar nicht gehört hat. Denn Eile ist eine Form von Not. Und Eile ist geboten bei der anstehenden Grundsteuerreform. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine Reform bis Ende 2019 verlangt. Was Olaf Scholz aber als Entwurf einer Reform im April vorgelegt hat, ist der klassische Mittelweg.***

*Die Grundsteuer wird bisher nach sogenannten „Einheitswerten" festgesetzt. Das ist verfassungswidrig, weil die Einheitswerte im Westen aus dem Jahre 1964, im Osten sogar aus dem Jahre 1935 stammen. Diese Werte taugen verständlicherweise nicht mehr, um 55 bzw. 84 Jahre später festzustellen, was ein Grundstück wert ist und wie es besteuert werden sollte.*

### Wertabhängig?

*Für eine Reform gibt es grundsätzlich zwei Modelle: das wertunabhängige und das wertabhängige. Bei ersterem würden Grundstücke und Immobilien allein nach ihrer Fläche besteuert, unabhängig von Lage und Nutzung. Die Villa in der Innenstadt würde dann nicht mehr Steuern kosten als ein gleich großes Haus am Stadtrand.*

*Beim wertabhängigen Modell müssten alle Grundstücke und die auf ihnen stehenden Gebäude neu bewertet werden – ein enormer Verwaltungsakt, der durchaus zehn Jahre dauern kann.*

*Da beide Modelle auf den ersten Blick erkennbare Nachteile haben, schlägt das Haus Scholz einen Kompromiss vor: Danach sollen drei Faktoren für die Bewertung herangezogen werden:*

- *der Bodenrichtwert, der vom Gutachterausschuss festgestellt wird und sich an der zulässigen Nutzung des Grundstücks orientiert;*
- *das Gebäudealter – wobei alle Vorkriegsbauten in eine Gruppe fallen;*
- *die durchschnittliche Nettokaltmiete.*

*Da „Kompromiss" immer bedeutet, dass keiner bekommt, was er will, hat Scholz' Vorschlag kaum Freunde. Die Bayern, weite Teile der CDU und die Immobilienwirtschaft fordern ein wertunabhängiges, reines Flächenmodell. Tatsächlich bringt jedes wertabhängige Modell das Problem mit sich, dass in den Ballungszentren, wo die Mieten eh hoch und die Wohnkostenbelastung enorm ist, zusätzlich auch noch die Grundsteuer steigt, die über die Nebenkosten von den Mietern gezahlt wird.*

### Grundsteuer: Zeitgemäß

*Das Bündnis „Grundsteuer: zeitgemäß", das von 50 Bürgermeistern, dem Deutschen Mieterbund (DMB) und dem Naturschutzbund (NABU) getragen wird, fordert seit 2012 eine wertabhängige Grundsteuer ohne Gebäudekomponente – also eine reine Bodenwertsteuer. Das hätte zwei Vorteile:*

- *Die Bodenrichtwerte liegen vor und müssen nicht erst ermittelt werden.*
- *Grundstücksspekulanten, die baureife Grundstücke brach liegen lassen, würden bestraft, weil sie genauso hoch besteuert würden, als wären die Grundstücke mit dem maximal Zulässigen bebaut.*

*Die Vorstellungen liegen weit auseinander. Viel Zeit ist nicht mehr.*

## ... aus den Betriebskosten!

***In die Debatte um die Grundsteuer mischt sich noch eine Stimme: Der Deutsche Mieterbund und seine 320 Vereine fordern seit Jahren, dass die Grundsteuer aus der Liste der umlagefähigen Betriebskosten gestrichen wird.***

*„Die Grundsteuer ist eine Art Vermögenssteuer und hat in den Betriebskosten nichts zu suchen", sagt beispielsweise Aichard Hoffmann vom Mieterverein Bochum. Die Parteien SPD, Grüne und Linke sind derselben Meinung, haben aber seit der letzten Wahl keine Mehrheit im Bundestag mehr – und als sie sie noch gehabt hätten, hatte sich die SPD für ein Bündnis mit der CDU entschieden, die das ganz anders sieht.*

*Die Vermieterverbände jaulen natürlich unisono auf und kündigen enormen Druck auf die Mieten an, sollte die Grundsteuer nicht mehr umlagefähig sein. Da dieser Druck aber eh längst so hoch ist, wie es der Markt hergibt, lässt sich der DMB nicht beeindrucken und hat die Kampagne „Grundsteuer raus aus den Betriebskosten" gestartet, die auch Unterschriften sammelt. Sie können mitmachen – online unter*

*www.mieterbund.de*

*oder analog in der Geschäftsstelle Ihres Mietervereins.*

## Vonovia

# Tricks und heiße Luft

***Am Vorabend der Vonovia-Hauptversammlung ging es rund in Bochum-Langendreer. Die Dachverbände der Mietervereine, der Deutsche Mieterbund (Berlin) und sein nordrhein-westfälischer Landesverband (Düsseldorf) hatten gemeinsam mit der Plattform der kritischen ImmobilienAktionäre eingeladen.***

*Betroffene Mieter und Mietervertreter aus Frankfurt am Main, Bremen, Hamburg, Darmstadt, Dortmund und Witten bündelten in gut eineinhalb Stunden die gesammelte Kritik über teure Mieterhöhungen bei Modernisierungen, Verdrängungsprozesse und in Teilen intransparenten und fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen an der Geschäftspraxis von Deutschlands größtem Wohnungskonzern.*

Foto: MVDO

*Kritikpunkte, die am Folgetag in zahlreichen Redebeiträgen und Fragen an den Vorstand mündeten und auch im Vorfeld durch die Medien aufgegriffen wurde. Vonovia versuchte die Wogen mit einem neuen „Geschäftsverständnis" zu glätten. Insbesondere die darin formulierte und in den Medien prominent platzierte „Wohngarantie" für ältere Menschen ab 70 Jahren bei Mieterhöhungen ging durch die Medien. Doch was sich dahinter genau verbergen soll, ließ Vonovia offen. Durch die Nachfragen kritischer Aktionäre wurde deutlich, dass vonseiten Vonovias damit keine mietvertragliche Absicherung gemeint sei. „Eine wirkliche Garantie ist von Vonovia also gar nicht gewollt. Bisher ist es nicht mehr als ein PR-Gag am Tag der Hauptversammlung", kritisierte Aichard Hoffmann vom Mieterverein Bochum.*

*Die Vorwürfe zu Gewinnen der Vonovia bei den bestimmten Betriebskostenarten über Tochterfirmen, unter anderem für Objektbetreuer und Grünpflege, versuchte das Unternehmen mit Vergleichen zur Höhe der Betriebskosten bei Vonovia und dem Betriebskostenspiegel des DMB auszuräumen. Nach Unternehmensdarstellung lagen die eigenen Betriebs- und Heizkosten im Jahr 2016 bei durchschnittlich 2,61 €/m² Monat. Der DMB komme in seiner bundesweiter Vergleichsrechnung für 2016 auf 2,79 €. „Vonovia trickst hier bei der Einordnung, um seine Betriebskosten geringer erscheinen zu lassen. Der DMB hatte im Betriebskostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2016 nur einen Betriebskosten-Durchschnitt von 2,19 €/m² im Monat ermittelt. Auf 2,79 € kommt man, wenn alle Einzelbeträge zusammengezählt werden. Dabei fallen Posten wie Gebäudereinigung und Fahrstuhl nicht in jedem Haus an. Tatsächlich lagen die von Vonovia mitgeteilten Nebenkosten also über dem im Betriebskostenspiegel erfassten bundesweiten Durchschnittswert. Zudem ist das Thema Gewinne mit Betriebskosten damit noch nicht vom Tisch," stellte Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund fest.*

*In einem aufsehenerregenden Urteil gab das Amtsgericht München einem Vonovia-Mieter Recht, der auf Rückerstattung der sogenannten Hauswartkosten in der Betriebskostenabrechnung geklagt hatte. (461 C 21735/17). Nach Ansicht des Gerichtes hatte Vonovia die Kosten nicht ausreichend offengelegt. In den von der Vonovia-Tochter „Vonovia Immobilienservice GmbH" dargelegten Beträgen seien Gewinne des Mutterkonzerns enthalten. Eine Umlage von Gewinnen sei in der Betriebskostenabrechnung aber gesetzlich nicht vorgesehen. (ts/mieteraktionärin.de)*

## LEG

# Glückliche Aktionäre

Foto: LEG

***Auf der diesjährigen Hauptversammlung der LEG gab es wieder gute Nachrichten – für die Aktionäre. Die Dividendenauszahlung je Aktie wurde um 16,1% auf 3,53 € je Aktie gegenüber dem Vorjahr erhöht. Nachdem die LEG in 2018 erneut gewachsen war und knapp 3.800 Wohnungen vom Wohnungskonzern Vivawest erworben hatte, steht nun auch der Abverkauf von Wohnungen auf dem Programm der Immobilien-AG.***

*Von den aktuell 133.637 Wohnungen werden in einer Unternehmenspräsentation für 2.700 sogenannte „Non-Core" Wohnungen fortgeschrittene Verkaufsverhandlungen benannt. Davon liegen alleine 1.200 ehemaligen Sozialwohnungen im Stadtteil Dorsten-Wulfen-Barkenberg. Gegenüber der Öffentlichkeit und den Mietern hält die LEG den Käufer geheim. Der örtliche Mieterbeirat und die Stadt Dorsten befürchten, dass dieser noch kurzsichtiger agieren wird als die LEG. Auf den ohnehin strukturell schwachen Stadtteil kommen harte Zeiten zu. Das Thema Zukäufe ist damit für die LEG aber nicht erledigt. Der neue Vorstandsvorsitzende Lars von Lackum hat angekündigt, sich auch außerhalb von Nordrhein-Westfalen nach Wohnungen umzusehen. Auch das Thema Neubau in Form von Nachverdichtungen auf eigenen Grundstücken hat die LEG im Visier. Rund 1.000 Wohnungen sollen in den nächsten Jahren mit Schwerpunkten in Essen und Köln entstehen.*

*Das bereits für 2018 finanziell aufgestockte Modernisierungsprogramm will die LEG mit nochmals mit einem um 20 Millionen erhöhtem Investitionsvolumen fortsetzen. In 2019 und 2020 will das das Unternehmen jeweils rund 200 Millionen Euro hierfür ausgeben und sich über die Modernisierungsmieterhöhungen der Mieter finanzieren lassen. Aber auch Mieterhöhungen spielen für die LEG eine große Rolle. Auch hier müssen Mieter die Richtigkeit der Mieterhöhungen prüfen. Beispielsweise in Dortmund wird in den Mieterhöhungsschreiben immer auf den Oberwert der jeweiligen Baualtersklasse des Mietspiegels Bezug genommen. Der dann verlangte Mieterhöhungsbetrag liegt dann darunter. „Durch die Bezugnahme auf den Oberwert trickst die LEG und erweckt den Eindruck, sie würde eine geringe Mieterhöhung verlangen, als ihr gesetzlich zusteht. Dabei ist nach ständiger Rechtsprechung des Landgerichts Dortmund in der Regel vom Mittelwert auszugehen. Diesen überschreitet die LEG jedoch in vielen Fällen", stellt Tobias Scholz vom Mieterverein Dortmund fest. In den Unternehmenspräsentationen wird auch das Auslaufen der Mietpreisbindungen als enormes Wertsteigerungspotenzial in den kommenden 5 bis 15 Jahren regelmäßig betont. Diese machen noch 26% des Wohnungsbestandes der LEG aus. Denn dann bietet sich die Möglichkeit über Mieterhöhungen und Neuvermietungen wesentlich höhere Mieten zu verlangen als bisher. Keine rosigen Aussichten für die Mieter. (ts)*

10.000 gute Bücher bei bodo

BÜCHER SCHAFFEN STELLEN

Infos unter bodoev.de

bodo
SCHAFFT CHANCEN

bodo e.V.
Schwanenwall 36 – 38
44135 Dortmund

info@bodoev.de
0231 – 950 978 0

Mit dem Verkauf guter gebrauchter Bücher schaffen wir Arbeitsplätze und finanzieren unsere Angebote für Menschen in Notlagen. Unterstützen Sie uns mit Ihren Buchspenden!

DER PARITÄTISCHE UNSER SPITZENVERBAND housing first fonds insp bodo /bodoev

## BGH

# Neues aus Karlsruhe

### Kündigung wegen Eigenbedarf: Anforderungen an Härtegründe erhöht

**Der Fall**

In gleich zwei Fällen beschäftigte sich der Bundesgerichtshof mit dem Verhältnis von Eigenbedarfskündigungen zu Härtegründen von Mietern. Im ersten Fall hatte eine junge Familie einer 80-jährigen Mieterin gekündigt. Die Mieterin wohnte dort seit 45 Jahren und litt an fortschreitender Demenz. Ein vorgelegtes Attest bescheinigte die Diagnose. Ein Umzug würde zu einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes führen.

Im zweiten Fall ging es um zwei Mieter einer Doppelhaushälfte in Sachsen-Anhalt. Hier hatte ein Gericht entschieden, dass für die Mieter trotz verschiedener Krankheiten, insbesondere Schizophrenie, Inkontinenz und Demenz, ein Umzug zumutbar wäre. Der Vermieter hatte zuvor mit der Begründung gekündigt, seine ehemalige Ehefrau benötige die Wohnung, um die in der Nähe lebende Großmutter pflegen zu können.

**Die Entscheidung**

In beiden Entscheidungen ging es darum, welche Anforderungen an die Geltendmachung von Härtegründen zu stellen sind. Nach dem Gesetz stellen Härtegründe ein Gegengewicht zur Kündigungsbefugnis des Vermieters, hier wegen Eigenbedarfs, dar. Der Mieter kann sich bei einer berechtigten Eigenbedarfskündigung darauf berufen, dass die Räumung der Wohnung eine unzumutbare Härte für ihn bedeutet. Die Gerichte müssen dann abwägen, welches Interesse schwerer wiegt: das Vermieterinteresse an der Nutzung der Wohnung oder das Interesse des gekündigten Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses. Die wichtigsten Härtegründe sind: lange Wohndauer, Verwurzelung in der Wohngegend, die Unmöglichkeit, eine Ersatzwohnung zu finden, aber auch fortschreitendes Alter und Krankheiten des Mieters.

Die Karlsruher Richter entschieden jetzt: Ein bestimmtes Alter des Mieters oder eine bestimmte Mietdauer, ab dem der Härtegrund des Mieters überwiegt, gibt es nicht. Der BGH begründet dies damit, dass sich Alter und lange Mietdauer je nach Persönlichkeit und körperlicher Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können. Ohne weitere Feststellungen im Einzelfall kann nicht von einem Härtefall im Sinne des Gesetzes ausgegangen werden. Der gekündigte Mieter muss daher zunächst seine Krankheitsgründe und die ihm drohenden schwerwiegenden Gesundheitsgefahren bei einem Umzug geltend machen. Dies wird er regelmäßig durch ein ärztliches Attest belegen müssen. Das Attest alleine reicht nach den neueren Entscheidungen des BGH aber nicht aus. Vielmehr muss nunmehr in einem Räumungsprozess das Gericht von sich aus ein Sachverständigengutachten einholen. Darin wird geklärt, an welchen Erkrankungen der betroffene Mieter konkret leidet und wie sich die Erkrankung auf seine körperliche und physische Verfassung auswirkt. Das Sachverständigengutachten soll zudem klären, ob sich Umzugsfolgen durch Unterstützungsleistungen oder ärztliche Behandlungsmaßnahmen mindern lassen.

Da die Gerichte in beiden Fällen kein Sachverständigengutachten eingeholt hatten, hob der BGH die Urteile auf. Beide Vorinstanzen müssen nun erneut über die Fälle verhandeln.

**Das Fazit**

Anforderungen an die Geltendmachung von Härtegründen für Mieter werden durch die beiden Entscheidungen erhöht. Allein die Geltendmachung eines höheren Alters oder schwerwiegender Erkrankungen wie Demenz reichen nicht mehr aus. Dies schafft eine erhebliche Unsicherheit für die betroffenen Mieter. Letztendlich kann erst in einem Räumungsprozess geklärt werden, ob konkrete negative gesundheitliche Folgen bei einem Umzug bestehen.

**BGH-Urteile vom 22.05.2019, VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17.**

### Keine Mietminderung bei Reparaturverweigerung

**Der Fall**

Eine Familie, die eine Dachgeschosswohnung angemietet hatte, minderte seit

*1998 die Miete. Dabei wurden diverse Mängel wie Risse, verrottete Fenster, Heizgeräusche und Fäkaliengeruch geltend gemacht. Deswegen kam es zu Prozessen mit dem Vermieter. Nachdem dieser das Haus verkauft hatte, minderten die Mieter auch gegenüber dem neuen Eigentümer ihre Mietzahlungen. Neben der Mietminderung hielten sie auch einen Teil der Miete zurück, um zusätzlichen Druck zur Mängelbeseitigung auszuüben. Eine Beseitigung der Mängel durch den neuen Vermieter verweigerten die Mieter. Sie beriefen sich darauf, dass die Mängel erst nach dem Prozess mit dem alten Eigentümer beseitigt werden könnten. Ansonsten würden von ihnen benötigte Beweismittel vernichtet.*

*Da die Mieter auch weiterhin die Miete minderten, kündigte der neue Vermieter ihnen wegen Zahlungsverzugs fristlos.*

***Die Entscheidung***

*Der BGH entschied, dass die Kündigung berechtigt sei. Nach seiner Auffassung hat ein Mieter grundsätzlich die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeiter oder von ihm beauftragte Handwerker zu dulden. Lehnt er, wie hier, eine Mängelbeseitigung ab und verweigert er dem Vermieter den Zugang zur Mietwohnung, so stehen ihm keine Mietminderungsrechte zu. Grundsätzlich kann der Mieter dann ab dem Zeitpunkt der Verweigerung die Miete nicht mehr mindern. Die Karlsruher Richter betrachteten es als treuwidrig, wenn der Mieter einerseits durch die Mietminderung Druck auf den Vermieter ausüben will, auf der anderen Seite aber dem Vermieter die Erfüllung seiner Mängelbeseitigungspflichten nicht ermöglicht. Aus diesem Grunde urteilten die Richter auch, dass die Beträge, die zuvor neben der Mietminderung zurückbehalten worden waren, dann sofort nachzuzahlen sind. Ein Einbehalt ist dann ab dem Zeitpunkt der Verweigerung nicht mehr zulässig. Die zuvor geminderte Miete war jedoch nicht zurückzuzahlen.*

***Das Fazit***

*Mieter, die die Miete mindern und ggf. daneben einen Teil der Miete zurückbehalten, um Druck auf den Vermieter auszuüben, müssen reagieren, wenn dieser eine Mängelbeseitigung anbietet. Besichtigungs- oder Handwerkertermine dürfen dann nicht grundlos abgelehnt werden. Andernfalls drohen dem Mieter, dass er sämtliche Mietminderungs- und Zurückbehaltungsrechte verliert. (mag)*

***BGH-Urteil vom 10.04.2019, VIII ZR 12/18.***

# Mietspiegel fortgeschrieben

***Nach dem Bochumer zum 1. Januar ist auch der Hattinger Mietspiegel fortgeschrieben worden, und zwar zum 1. Juni. Wie in der nördlichen Nachbarstadt kam dabei der allgemeine Lebenshaltungskostenindex zum Tragen, im Volksmund Inflationsrate genannt. Im Falle Hattingen führte das zu einem Anstieg aller Werte um 3,4 Prozent. Auch wenn dies das ist, was man gemeinhin eine „moderate Steigerung" nennt, kann es nun wieder Mieterhöhungen geben.***

*Bei Mieterhöhungen ist die „ortsübliche Vergleichsmiete" die Obergrenze dessen, was zulässig ist. Ein qualifizierter Mietspiegel wie der Hattinger legt die ortsübliche Vergleichsmiete für zwei Jahre fest. Eine Mieterhöhung ist nur möglich, wenn die bisher gezahlte Miete unter der Mietspiegelmiete liegt.*

*Um eine Mieterhöhung zu begründen, muss der Vermieter die Wohnung korrekt in den Mietspiegel einordnen. Das geschieht zunächst mit der Mietpreistabelle (obere Grafik). Sie weist zwölf verschiedene Grundmieten in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baujahr aus. Damit aber ist die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht gefunden.*

### *Zu- und Abschläge*

*Genauso wichtig ist die Liste der Zu- und Abschläge (untere Grafik). Je nachdem, welche Kriterien zutreffen, kann die Miete erheblich vom Tabellenwert abweichen. Die Grafik zeigt 3 Ab- und 15 Zuschläge, die im Preis definiert sind.*

*Daneben kennt der Hattinger Mietspiegel aber auch noch undefinierte Zu- und Abschläge. Die gibt es für Merkmale, bei denen die Datenerhebung zwar erbracht hat, dass sie preisbildend sind, bei denen aber aufgrund geringer Häufigkeit kein exakter Wert ermittelt werden konnte. Hier müssen sich Mieter und Vermieter einigen.*

*Undefinierte Zuschläge können gemacht werden für Einfamilienhaus, Gartennutzung, zweites Bad, Fußbodenheizung, Sonderausstattung (z. B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum). Undefinerte Abschläge sind angebracht bei fehlendem oder einfachem Bad, keiner oder unzureichend ausgestatteter Küche, weniger als 2/3 Isolierverglasung, WC außerhalb der Wohnung, kein Keller oder Abstellraum, fehlender Wohnungsabschluss, keine Warmwasserversorgung, Lage im Souterrain, mietereigene Heizung. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht zulässig. Hat die Wohnung sonst noch besondere Eigenschaften, ist eine Abweichung vom Mittelwert innerhalb der Preisspanne möglich.*

*Den Mietspiegel mit ausführlichen Erläuterungen gibt es in unserer Hattinger Geschäftsstelle oder unter www.mieterverein-bochum.de/app/uploads/2019/06/MSp-HAT-2019.pdf*

**Mietspiegeltabelle, Stand: 1. Juni 2019**
Preisangaben in Euro

| Baujahr | Größe | qm-Miete | Spanne von - bis |
|---|---|---|---|
| bis 1949 | bis 49 qm | 5,76 | 5,72 - 5,79 |
| | 50 - 79 qm | 5,54 | 5,49 - 5,57 |
| | ab 80 qm | 5,61 | 5,57 - 5,66 |
| 1950 - 1974 | bis 49 qm | 5,57 | 5,54 - 5,60 |
| | 50 - 79 qm | 5,35 | 5,33 - 5,38 |
| | ab 80 qm | 5,44 | 5,40 - 5,47 |
| 1975 - 1999 | bis 49 qm | 6,11 | 6,05 - 6,17 |
| | 50 - 79 qm | 5,88 | 5,82 - 5,95 |
| | ab 80 qm | 5,97 | 5,90 - 6,03 |
| ab 2000 | bis 49 qm | 6,15 | 6,06 - 6,25 |
| | 50 - 79 qm | 5,94 | 5,84 - 6,02 |
| | ab 80 qm | 6,02 | 5,92 - 6,11 |

| Abschläge pro qm | |
|---|---|
| mehr als 8 Mietwohnungen im Gebäude: | -0,13 |
| Erdgeschoss: | -0,06 |
| unzeitgemäße Elektro-installation: | -0,10 |

| Zuschläge pro qm | |
|---|---|
| maximal 2 Mietwohnungen im Gebäude: | +0,26 |
| Dachgeschoss: | +0,10 |
| aufgelockerte grüne Wohn-umgebung: | +0,19 |
| gute fußläufige Nahver-sorgung: | +0,11 |
| gehobener Grundriss: | +0,09 |
| gehoben ausgestatteter Fußbodenbelag: | +0,77 |
| Trittschalldämmung: | +0,38 |
| gehoben ausgestattetes Bad: | +0,20 |
| Gäste-WC: | +0,14 |
| Rollläden: | +0,19 |
| Aufzug: | +0,12 |
| Balkon: | +0,18 |
| Terrasse: | +0,23 |
| verstärkter Einbruchschutz: | +0,14 |
| gehobene energetische Ausstattung: | +0,17 |

## In der VHS

# WAZ-Forum diskutiert Wohnen in Bochum

***Gut besucht war das 2. WAZ-Forum „Politik" am 16. Mai in der VHS. Vor gut 50 Zuhörern diskutierte Mietervereins-Geschäftsführer Michael Wenzel mit Haus+Grund-Vorsitzendem Jörg Ehrhard und Stadtbaurat Markus Bradtke über Probleme auf dem Bochumer Wohnungsmarkt und wie man sie lösen könnte. Dabei ging es durchaus zur Sache.***

*Gleich zu Anfang heizte Moderator Thomas Schmitt, Lokalchef der Bochumer WAZ, die Diskussion an, indem er die Sünden der Vergangenheit aufzählte: Kaum Neubau über viele Jahre, immer weiter schrumpfende Sozialwohnungsbestände und ein Wohnbaulandkonzept, das den Wohnungsbau eher behinderte als beförderte.*

*Dem mochte Stadtbaurat Markus Bradtke nicht einmal widersprechen. Als Baurat in Witten, der er war, bevor er nach Bochum kam, habe er von der Bochumer Wohnungspolitik mächtig profitiert und viel Bauland für Bochumer Bürger ausgewiesen. Nach der Kommunalwahl hätten dann allerdings er und OB Eiskirch das Steuer konsequent herumgeworfen. Jetzt gebe es ein Konzept für 800 neue Wohnungen jährlich, davon 200 geförderte. Nachdrücklich verteidigte er die Sozialwohnungsquote: „Erst seit es die gibt, werden wieder Sozialwohnungen gebaut. Mit guten Worten allein sind wir da nicht weitergekommen."*

*Michael Wenzel vom Mieterverein war mit den eingeleiteten Maßnahmen beiweitem nicht zufrieden. Gnadenlos zählte er die Probleme auf: 25.000 fehlende preiswerte Wohnungen für Geringverdiener; ein fester Bodensatz von 30.000 Haushalten im Transferleistungsbezug; nur noch 12.700 Sozialwohnungen für über 90.000 anspruchberechtigte Haushalte; ein städtisches Wohnungsunternehmen, das bei Neuvermietung 1 € mehr pro qm verlangt, als der Mietspiegel-Durchschnitt. „Die hohen Preise werden der Stadt in ein paar Jahren in Form von höheren Transferleistungen vor die Füße fallem", prophezeite er. Und: „Der Neubau allein kann die Probleme nicht lösen.Der ist viel zu teuer."*

### Häuserkampf

*Die Notwendigkeit, auch im Bestand aktiv zu werden, leugnete Bradtke auch nicht, glaubte aber nicht an besondere Mengeneffekte. Zu verschieden seien die Problemlagen bei Leerständen, Schrottimmobilien oder Baulücken, zu hoch der Personalaufwand, zu gering das Drohpotential, das der Stadt zur Verfügung stehe. Die Reaktionen auf ein Schreiben der Stadt an die Besitzer von 300 Baulücken sei beängstigend gewesen. Baugebote führten nur zu jahrelangen Rechtsstreitigkeiten und anschließendem Eigentümerwechsel. „Das Grundstück Kortumstraße Ecke Nordring mit der Pommesbude und den paar geparkten Autos sah schon genauso aus, als ich zur Schule ging."*

*Jörg Ehrhard empfand das Problem als überbewertet. Noch sei der Wohnungsmarkt relativ ausgeglichen. Vor dem Flüchtlingszuzug habe es keinen Baubedarf gegeben. Viele seiner 5.000 Mitglieder seien zum Bauen bereit; was sie bräuchten, sei aber nicht so sehr Fördermittel, sondern Bürokratieabbau. Für große Empörung im Saal sorgte die Schilderung eines privaten Vermieters, der 20 neue Wohnungen bauen wolle, aber bei der Stadt auf verschlossene Türen stieß.*

*Musste sich vielen kritischen Fragen stellen: Stadtbaurat Dr. Marks Bradtke*

*Bradtke verteidigte seiner Verwaltung: „Der gleiche Rat, der mir sagt ‚bau Wohnungen' sagt auch ‚sieh zu, dass du deinen Stellenplan einhältst'. Wir haben derzeit über 80 Bebauungspläne in Arbeit ab 50 Wohneinheiten aufwärts. Für kleinere Vorhaben fehlt schlicht das Personal. Ich könnte 100 Ingenieure zusätzlich einstellen, die hätten genug zu tun."*

*Wie Jörg Ehrhard war Bradtke der Meinung: „Noch haben wir hier keinen Notstand." Aber: „Wenn wir nicht aufpassen, rutschen wir da rein." Die Aussichten auf schnelle Änderung scheinen jedoch nicht allzu rosig zu sein: 2017 und 2018 wurden die Neubauziele jedenfalls bei Weitem nicht erreicht.*

## Netzwerk bürgernahe Stadtentwicklung

# Mehr Beteiligung bei Bebauung!

***In Bochum wird wieder gebaut. 800 Wohnungen jährlich, davon 200 öffentlich gefördert sollen es werden laut Handlungskonzept Wohnen, das der Stadtrat beschlossen hat. Das klappt zwar noch nicht, aber die Zahlen gehen aufwärts. Neubau braucht natürlich neue Flächen. Deshalb hat der Rat in September letzten Jahres zusätzlich ein Wohnbauflächenprogramm beschlossen. Es weist 26 Flächen aus, auf denen kurz- und mittelfristig 9.200 Wohnungen errichtet werden können. Doch nicht allen gefällt das.***

*Ob „Bürgerinitiative Baumhofstraße", „Interessengemeinschaft Hiltroper Feld", „Bürgerinitiative Gerthe West – so nicht" oder „BI pro Reimers Feld": Seit das Wohnbauflächenprogramm beschlossen ist, schießen in Bochum die Bürgerinitiativen aus dem Boden wie im Herbst die Pilze. Zwar gibt es noch keine konkreten Pläne, sondern nur Vorüberlegungen, was wo gebaut werden könnte, aber der Protest der Anwohner klingt überall ähnlich: Viel zu viel, schont Freiflächen, erhaltet Frischluftschneisen, Hände weg von unserem Pantoffelgrün!*

*Inzwischen haben sich 10 Initiativen zum „Netzwerk bürgernahe Stadtentwicklung" zusammengeschlossen. Und das Bündnis will wachsen.*

*Wer sind diese Leute? Sind das NIMBYs*, wie sie überall der Kommunalpolitik das Leben schwer machen, weil sie alles ablehnen, was zwar prinzipiell richtig und wichtig ist, aber eben nicht hier?*

### Nicht einfach gegen Wohnungsbau

*Nadja Zein-Draeger ist eine Mitbegründerin der Bürgerinitiative „Werner Feld", die es schon etwas länger gibt. Sie kämpfte – inzwischen erfolgreich – für den Erhalt des gleichnamigen Landschaftsschutzgebiets, das durch geplante Baumaßnahmen bedroht war. Unter anderem mit dem früheren Rechtsanwalt Wolfgang Czapracki-Mohnhaupt, seit Mai im Vorstand des Mietervereins (s. S. 4), hat sie das Netzwerk ins Leben gerufen.*

*„Es geht uns nicht darum, grundsätzlich weiteren Wohnungsbau zu verhindern", sagt sie im Gespräch mit MieterForum. „Es geht um frühe und umfassende Bürgerbeteiligung, die auf die Interessen der Anwohner Rücksicht nimmt." Das sei durchaus auch im Interesse der Stadt, denn Anwohner wissen häufig Dinge, die die Verwaltung nicht weiß, die für die Planung aber wichtig sind. Sie selbst wohnt in einer Siedlung, in der immer wieder Häuser überflutet werden, weil beim Bau der Verlauf des früheren Salzbachs und die Lage eines Tümpels nicht beachtet wurden.*

*Um Wohnungsbau ging es im Werner Feld höchstens mittelbar. Denn der Regionalverband Ruhr hatte vorgesehen, das Landschaftsschutzgebiet zum „allgemeinen Siedlungsbereich" zu machen, was spätere Wohnbebauung möglich gemacht hätte. Auch der Bürgerinitiative Grummer Teiche, die zum Netzwerk gehört, geht es nicht um Wohnungsbauverhinderung.*

*Dennoch haben sich die meisten Initiativen gebildet, als bekannt wurde, dass in ihrer Nachbarschaft größere Bauprojekte geplant werden. Nadja Zein-Draeger kann das gut verstehen: „Für mich ist es eine Schande, dass in einer Stadt, die bereits jetzt an 9. Stelle liegt in Bezug auf versiegelte Fläche, im großen Stil Neubauflächen auf der grünen Wiese ausgewiesen werden."*

Nadja Zein-Draeger

*Was ist ihre Alternative? Wohnungsbau braucht schließlich Freiflächen. „Das sehe ich anders. Wir müssen uns den Bestand anschauen. Es gibt reichlich Leerstände in Bochum; es gibt Schrottimmobilien, die man instandsetzen kann; es gibt Baulücken; es gibt die Möglichkeit, aufzustocken. Sehen Sie sich das jahrelang leerstehende, ehemals besetzte Haus an der Herner Straße heute mal an, das zeigt doch, was möglich ist."*

* NIMBY: engl. „not in my backyard" = nicht in meinem Hinterhof; deutsch eher: nicht vor meiner Haustür

*Auch den Einwand, dass eine Freifläche, die zum Beispiel für konventionelle Landwirtschaft genutzt wird, nur einen begrenzten ökologischen Wert hat, will sie nicht gelten lassen: „Das Werner Feld ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, da gibt es reichlich Gülle und Chemie. Aber es ist auch eine Fläche, in der Regenwasser noch versickern kann, sie hat eine Klimafunktion, und sie hat eine soziale Funktion."*

*Also doch Baustopp total? „Es geht nicht darum, überhaupt nicht mehr zu bauen. Es geht darum, Bürger frühzeitig einzubeziehen. Sie zu fragen, was sie wollen, bevor die Pläne fertig sind und man nur noch bei einigen Details sagen kann ‚finde ich gut – finde ich nicht so gut'. Wenn man Planung gegen die Interessen der Bürger macht, bekommt man nicht die Zuzüge, die man haben will. Man braucht ja nicht nur Wohnungen, sondern auch Lebensqualität – Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote."*

### *Konzept für Beteiligung*

*Das Netzwerk hat eine Konzept für echte Bürgerbeteiligung entwickelt und auf seiner Homepage „stadtentwicklung.net" vorgestellt. Dazu gehört ein Bürgerforum als zentrale Instanz im Beteiligungsprozess, frühzeitige Bürgerinformation und unkompliziertes Feedback durch eine interaktive Internetseite, informelle Befragung bei sich abzeichnendem Widerstand, Transparenz und Detailplanung erst nach der Bürgerbeteiligung, so dass die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung einbezogen werden können.*

*Das Netzwerk selbst bezeichnet sein Format als „ambitioniert und längst noch nicht ausgereift". Aber erste Gespräche darüber mit Stadtbaurat Markus Bradtke im Dezember und im Februar verliefen konstruktiv. Ein Schritt auf dem Weg zu einer Bürgerbeteiligung, die deutlich über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgeht.*

*Oben: Wohnungsbau im Landschaftsschutzgebiet? Die Bürgerinitiative Baumhofstraße ist dagegen.*
*Mitte: Landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Klima- und sozialer Funktion – das Werner Feld.*
*Unten: Zeigt, was im Bestand möglich ist – das jahrelang leerstehende Haus an der Herner Straße.*

**Geschäftszeiten**

Geschäftsstelle Bochum:
Brückstraße 58 · 44787 Bochum
Fon: 0234 / 96 11 40
Fax: 0234 / 96 11 4 - 11
Öffnungszeiten:
Mo – Do: 8.30 – 18.00 Uhr
Fr: 8.30 – 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
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 44795<br>44793 | Castrop-Rauxel, Herne | 96 11 439 |
| Rainer Klatt | 44787 44797<br>44879 | Hattingen, Sprockhövel | 96 11 431<br>Di, Mi und Do:<br>02324 / 52524 |
| Holger Kühn | 44866 44867<br>44869 | MV Wattenscheid | 96 11 432<br>Mo, Do:<br>02327 / 88403 |
| Sabine Mosler-Kühr | 44892 44894<br>44791 | | 96 11 434 |
| York Redeker | 44799 44801<br>44803 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

Das zahlt sich aus!

**10 % Mieterverein-Rabatt**

auf den bereits reduzierten Abopreis

# Da haben Sie ja richtig Schwein gehabt!

Nicht nur, dass Sie im Mieterverein sind! Es kommt noch besser: Mit dem Mieterticket der BOGESTRA erhalten Sie unsere Abos zu exklusiven Konditionen!

Jetzt unter ***0234 303-2665*** beraten lassen und richtig sparen!

***www.bogestra.de***

BOGESTRA

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

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