

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

*Klimaschutz und Mieterschutz
Wie geht das zusammen?*

Weitmar-Bärendorf

Vonovia beendet Wärme-Contracting





Nachruf
Udo Nandzik gestorbenS. 4

Die gute Tat
Mieterverein belohnt
EngagementS. 5

Weitmar-Bärendorf
Vonovia beendet
Wärme-ContractingS. 6

Schwerpunktthema Klima:

Alle reden vom Klima –
wir auch!S. 7

Kommt die CO₂-Steuer?S. 8

Neues Gebäudeenergiegesetz ...S. 9

Sozialverträglich Klima schützen –
geht das?S. 10

Solarstrom selber machen
Das können auch MieterS. 11

Wohnungspolitik
PersonaliaS. 12
Mietpreisbremse wird
verschärftS. 13
Probleme sind ungelöstS. 14

Nach Abmahlung
Vonovia MieterstromS. 15

BGH
Neues aus KarlsruheS. 16

Wievil Bauen in Bochum?S. 18

ISEK Innenstadt liegt vorS. 21

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](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: Mysticsartdisign auf pixabay

Druck: Schaffrath, Geldern
Auflage: 20.000

Verbraucherzentrale

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



Mediation

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



Angebote durch Kooperationspartner

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 €

Einen Nachweis für Ihre Mitgliedschaft brauchen Sie nicht – nennen Sie bei UHE einfach ihre Mitgliedsnummer!



Haftpflicht- & Hausratversicherung

Bei einer Versicherung kommt es nicht nur darauf an, was sie kostet, sondern auch, was sie leistet. Die von uns angebotene Privathaftpflichtversicherung schließt Auslandsaufenthalte, Bauherrenrisiko, Ehrenämter, Internetnutzung, Arbeitgeber- und Kollegenansprüche, Schäden an Wohnräumen und beweglichen Sachen, Verlust fremder 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 / Terrarien / Wasserbetten / Zimmerbrunnen, Vandalismus, Überspannung nach Blitzschlag, Taschendiebstahl, Scheck- und Kartenmissbrauch nach Einbruchdiebstahl, Datenrettungskosten und vieles 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 !



Der Mieterverein trauert um seinen 1. Vorsitzenden

Udo Nandzik

Udo verstarb am 08. Juli 2019 im Alter von 67 Jahren. Er hat unseren Verein seit 2003 mit einem ungewöhnlich hohen Maß an Loyalität und persönlichen Einsatz ehrenamtlich in unterschiedlichen Vorstandspositionen begleitet und unterstützt. 2016 wurde er zum 1. Vorsitzenden gewählt. Wir werden Udo als Freund sowie als stets ausgleichende und den Konsens suchende Persönlichkeit schmerzhaft vermissen. Unser besonderes Mitgefühl gilt seiner Frau Renate und seinem Sohn Gerald.

*Vorstand, Geschäftsführung,
Betriebsrat und Belegschaft
Mieterverein Bochum,
Hattingen und Umgegend e. V.*

100 Jahre Mieterverein

Wir laden Sie ein!

Udo Nandzik hat unsere 100-Jahr-Feier mit geplant, mit vorbereitet, und dass wir sie seinetwegen absagen, wäre das letzte, was er gewollt hätte. Der Mieterverein, sagte uns sein Sohn Gerald, war ihm immer eine Herzensangelegenheit.

Deshalb bleibt es dabei: Wir feiern unseren 100sten Geburtstag – und übrigens auch den des gleich alten MV Watten-scheid – mit Ihnen, unseren Mitgliedern. Mit Kaffee & Kuchen, Sekt & Selters, Speis & Trank, mit einem zauberhaften Unterhaltungsprogramm von „Robinson



& Angelika“, munteren Talk-Runden rund um „die größten Irrtümer im Mietrecht“ mit unseren Juristen und natürlich einer kleinen Festrede unseres Geschäftsführers und dem ein oder anderen Grußwort – wie das bei solchen Gelegenheiten üblich ist.

Fühlen Sie sich also ganz herzlich eingeladen, diesen Tag mit uns zu feiern

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

Die gute Tat

Frist bis 15. 11.

Durch ein Versehen haben wir in der letzten Ausgabe eine falsche Frist für unseren Jubiläums-Wettbewerb „die gute Tat“ angegeben. Einsendeschluss für Ihre Vorschläge ist nicht der 30. September, sondern der 15. November.

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 Ihre Nachbarschaft oder das Leben in ihrem Viertel.

Ausführliche Beschreibung in Ausgabe 56 dieser Zeitschrift oder unter

www.mieterverein-bochum.de/aktuelles.

Rechtzeitig einreichen

Vorschläge bitte bis zum 15. 11. an eine unserer Geschäftsstellen (Adressen S. 22) oder per Mail an info@mvbo.de

Weitmar-Bärendorf

Vonovia beendet Wärme-Contracting

Als das Wärmecontracting erfunden wurde, war die Idee dahinter eigentlich der Umweltschutz: Der Vermieter überlässt das Beheizen einer Siedlung einem Profi, dem Contractor. Der darf damit Geld verdienen und hat folglich ein Interesse daran, immer die neueste Technologie am Start zu haben. Denn damit verdient er am meisten. Neueste Technologie ist aber auch die abgasärmste. Und so profitiert auch das Klima. Soweit die Theorie. Für VEBA-Wohnen war Wärmecontracting vor allem eine Lizenz zum Gelddrucken, denn sie machte das über eine eigene Tochterfirma. VEBA-Wohnen wurde später umbenannt in Viterra, dann verkauft an Deutsche Annington und heißt nach einer Großfusion heute Vonovia. Und die will raus aus dem Contracting. Betroffene Mieter in Weitmar-Bärendorf hätten es fast nicht gemerkt.

Egon Lottmann wohnt seit 10 Jahren in der Vonovia-Großsiedlung in Weitmar-Bärendorf. Da hat er schon einiges erlebt mit Deutschlands größter Vermietern. Als er Ende Mai Post bekam, die eine Heizungs-Modernisierung ankündigte, stieß ihm das trotzdem auf. Denn die Heizung war doch angeblich erst kurz vor seinem Einzug erneuert worden, also noch gar nicht so alt. Immerhin: Die angekündigte Mieterhöhung hielt sich mit 30 € in Grenzen, unterm Strich würden es sogar nur 18 € sein, denn er würde 12 € Heizkosten sparen, rechnete man ihm vor.

Trotzdem fragte er beim Mieterverein nach, ob das alles so rechtens wäre. Rechtsanwalt Marian Totzek fiel sofort ein Umstand auf, der ein Fragezeichen auf die Sache warf: In Egon Lottmanns Haus gibt es – wie in vielen anderen dieser Siedlung – Wärme-Contracting. Das bedeutet, dass der Vermieterin Vonovia die Heizung gar nicht gehört. Beim Wärme-Contracting sind die Gerätekosten in der Heizkostenabrechnung enthalten. Eine Erneuerung der Anlage darf also nicht zu einer Mieterhöhung führen.

In der Folge tauchten immer mehr Mieter beim Mieterverein auf, die eine ähnliche Modernisierungs-Ankündigung erhalten hatten. Darunter einige, bei denen Vonovia bei der letzten Mieterhöhung den Contracting-Zuschlag von 18 Cent pro



Egon Lottmann auf seinem Balkon an der Weitmarer Straße. Im Hintergrund zwei der bereits voll modernisierten Häuser.

qm geltend gemacht hatte. Das konnte so nicht stehen bleiben.

Eine Nachfrage bei Vonovia brachte Klarheit: Die Gesellschaft verabschiedet sich auch in dieser Siedlung vom Wärme-Contracting und betreibt die Heizungen künftig wieder selbst. Die alte Nahwärmeversorgungsanlage an der Kaulbachstraße wird sogar komplett stillgelegt und durch dezentrale Heizanlagen in den Häusern ersetzt.

Für die Mieter also eigentlich eine gute Nachricht, denn Wärmecontracting ist teuer. Möglich, dass manche Mieter künftig insgesamt weniger zahlen als vorher. Marian Totzek ist noch etwas aufgefallen: „Wenn dort kein Wärme-Contracting mehr stattfindet,

ist der Zuschlag aus dem Mietspiegel nicht mehr gerechtfertigt. Bevor wir da jetzt hunderte Einzelforderungen stellen, werde ich die Vonovia auffordern, die Miete generell bei allen um jene 18 Cent zu senken. Bei der nächsten Mieterhöhung darf der Zuschlag jedenfalls nicht mehr gemacht werden.“

Und auch bei den Warmwasserkosten können die Mieter Geld sparen. Totzek: „Ich habe hier noch keine Abrechnung gesehen, in der die Warmwasserkosten nicht pauschal nach Wohnfläche umgelegt werden statt nach Verbrauch. Das ist unzulässig und berechtigt die Mieter, die Warmwasserkosten um 15 % zu kürzen.“ Mitglieder, die damit Schwierigkeiten haben, können sich von uns helfen lassen.

Alle reden vom Klima – wir auch!

Seit auf dem Weltwirtschaftsforum in Davos im Januar dieses Jahres ein heute 16-jähriges Schulmädchen aus Schweden den Mächtigen der Welt ins Gewissen gedonnert hat: „Ich will, dass ihr in Panik geratet!“, ist das Thema Klimaschutz endlich da angekommen, wo es eigentlich schon seit 20 Jahren hingehört: auf Platz 1 der politischen Tagesordnung. Da musste erst eine Vertreterin der Generation kommen, der unser tägliches Verhalten die Zukunft stiehlt, damit wir begreifen, dass es so nicht weitergehen kann: Von Gipfel zu Gipfel werden Ziele formuliert, nicht eingehalten, wieder aufgeweicht, gestritten, vertagt, wachswenige Kompromisse als Meilensteine gefeiert und sogar Menschen in höchste Staatsämter gewählt, die den Klimawandel komplett leugnen, dafür aber als ideologische Brandstifter auftreten (siehe Amazonas). Derweil rückt das Minimalziel, die Erderwärmung auf 2 Grad zu begrenzen, in immer weitere Ferne. Es sind die Kinder der „Fridays for Future“-Bewegung, die uns wachrütteln. Und zwei Hitzsommer in Folge mit extremer Trockenheit machen auch uns Mitteleuropäern klar, dass nicht nur Südseeinsulaner Opfer des Klimawandels sein werden.



Niemand hat es klarer gesagt als Greta Thunberg selbst: „Die Aufgabe ist so einfach, dass selbst ein kleines Kind sie versteht: Wir müssen den Ausstoß von Treibhausgasen stoppen“. Das übelste Treibhausgas ist das Kohlendioxid (CO₂). Es entsteht bei jeder Art von Verbrennung, also schon, wenn man nur ein Streichholz anzündet.

Holz allerdings verbrennt CO₂-neutral. Denn das dabei frei werdende Gas ist nur das, was der Baum kurz zuvor aus der Atmosphäre herausgeholt hat. Die Klimakiller heißen Kohle, Öl und Gas. Die sind zwar ursprünglich auch aus Holz. Aber das in ihnen gebundene CO₂ wurde vor Milliarden Jahren aus der Luft gefiltert und im Laufe der Geschichte Tausende Meter unter der Erde verschüttet – wo es besser auch geblieben wäre.

Es wird Verlierer geben

Doch auch, wenn die Aufgabe einfach zu formulieren ist, ist sie deshalb noch lange nicht einfach umzusetzen. Denn Verbrennung ist alltäglich an allen Ecken und Enden unseres Lebens. Den CO₂-Ausstoß spürbar zu verringern, bedeutet also nicht mehr und nicht weniger, als unser gesamtes Leben umzukrempeln. Dabei wird es jede Menge Verlierer geben. Und weil das keiner sein will, tut sich die Politik so schwer.

Die größte Menge Treibhausgas produzieren hierzulande Industrie und Verkehr mit jeweils knapp 30% Anteil. Gleich danach kommen die privaten Haushalte mit etwas über 26%. Und mit etwas mehr als 15% tragen Handel und Dienstleistung zu den Emissionen bei.

Wer also das Klima schützen und die CO₂-Emissionen senken will, kommt um das Thema „Wohnen“ nicht herum. „Energetische Sanierung“ des überalterten Wohnungsbestandes heißt deshalb seit Jahren die Devise: Heizungsmodernisierung, Fensterisolierung und Fassaden-dämmung lauten die Schlagworte.

Für viele Mieter sind das Schreckgespenster. Monatelanger Lärm und Dreck sowie anschließend saftige Mieterhöhungen, die viele an den Rand ihrer Möglichkeiten bringen – oder sogar darüber hinaus. Geringverdienern droht nicht selten Wohnungsverlust.

Die folgenden Seiten beleuchten die verschiedenen Aspekte des Klimaschutzes beim Wohnen und zeigen Ansätze für Alternativen.

Kommt die CO₂-Steuer?

Frankreich hat sie seit 2014, Slowenien schon seit 2002 und Schweden sogar schon seit 1991. Aktuell gibt es sie in knapp einem Viertel aller Länder weltweit. Aber in Deutschland wird noch heftig um sie gestritten: die CO₂-Steuer. Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Die Linke wollen sie. Große Teile der CDU wollen sie ebenso, doch der Wirtschaftsflügel ist dagegen, ebenso CSU, FDP und AfD. Die Alternative, eine Ausdehnung des Emissionshandels auf die Bereiche Gebäude und Verkehr, ist keine, weil europarechtlich derzeit gar nicht möglich. Im Juli endlich hat sich die Kanzlerin festgelegt.

Die Bepreisung von CO₂ sei „der sinnvollste Weg, um Emissionen zu vermeiden“, sagte Angela Merkel auf einer Pressekonferenz Mitte Juli. Und deutete damit erstmals an, dass das jahrelange Gezerre um den besten Weg zur Absenkung der Emissionen demnächst beendet sein könnte. Das wird auch Zeit, denn Deutschland ist alles andere als Vorreiter beim Klimaschutz. Die selbstgesteckten Ziele für 2030 sind kaum noch zu erreichen.

Wie funktioniert das?

Nach den Plänen von Umweltministerin Svenja Schulze soll die CO₂-Steuer den Verbrauch von Benzin, Kohle, Gas, Diesel- und Heizöl verteuern. Zum Start im Jahr 2020 sollen es 35 Euro pro Tonne Kohlendioxid sein, im Jahr 2030 dann schon 180 Euro pro Tonne.

Das klingt teuer, hat aber durchaus eine soziale Komponente. Denn die Steuer trifft reiche Haushalte, die dicke SUVs fahren und sich reichlich Wohnfläche gönnen, weitaus stärker als weniger gut verdienende mit kleineren Autos und weniger

Wohnfläche pro Kopf. Eine soziale Schiefelage wie so manche andere Umweltschutzmaßnahmen hat die CO₂-Steuer also erstmal nicht.

Der Deutsche Mieterbund befürchtet trotzdem Mehrkosten für Mieter. „Die Heizungsart bestimmt allein der Vermieter“, sagt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Wenn die CO₂-Steuer über die Heizkostenabrechnung an die Mieter weitergegeben wird, hat das keinerlei Lenkungswirkung.“

Steuern sollen steuern

Wenn die CO₂-Steuer ihrem Namen Ehre machen soll, dann muss sie vor allem eines: steuern. Verhalten steuern. Verhalten, das den CO₂-Verbrauch steigert, muss durch höhere Kosten bestraft, klimafreundliches Verhalten dagegen durch niedrigere Kosten belohnt werden. Von entscheidender Bedeutung ist dabei, dass diejenigen, die die Steuern zu zahlen haben, den CO₂-Verbrauch durch ihr Verhalten auch beeinflussen können. Sonst tritt kein Steuerungseffekt ein.

Entscheidend für die Akzeptanz der CO₂-Steuer ist auch, was der Bund dann mit den Mehreinnahmen macht. Haushaltslöcher stopfen ist keine gute Idee. Allein dieser Verdacht hat Frankreichs Präsident Macron den Gelbwesten-Protest eingebracht.

Viel besser wäre es, den Bürgern das Geld zurückzugeben in Form von Belohnungen für klimafreundliches Verhalten. Eine Art „Klimageld für Klimafreunde“ wie es Kindergeld für Kinder gibt, nannte es ZEIT-Kommentatorin Petra Pinzler.

Härtefälle

Und Lösungen müssen auch her für Härtefälle. Langzeitarbeitslose, die endlich wieder einen Job gefunden haben, dafür aber 100 km täglich pendeln müssen und sich nur ein altes Auto mit höherem Spritverbrauch leisten können, dürfen ebensowenig die Leidtragenden sein wie Wenig-Verdiener, die sich die horrenden Mieten in den Ballungszentren nicht leisten können und deshalb im Speckgürtel wohnen.



Foto: Rainer Sturm bei pixelio.de

Neues Gebäudeenergiegesetz

Wer Häuser baut, sieht sich einer Reihe von Vorschriften gegenüber. Allein für die energetischen Vorgaben gibt es drei verschiedene Rechtsvorschriften: das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). In diesem Jahr sollen sie zum neuen Gebäudeenergiegesetz zusammengefasst (GEG) werden. Der Deutsche Mieterbund ist mit dem Gesetzentwurf allerdings gar nicht zufrieden.

Auslöser für die Neufassung war unter anderem die EU-Gebäuderichtlinie von 2010. Darin wird Niedrigstenergie-Standard für Neubauten gefordert – ab 2019 für öffentliche und ab 2021 für private Gebäude. Ziel ist, dass Gebäude jeder Art ab dem Jahre 2050 klimaneutral sein sollen. Das ist das Mindeste, um das internationale Klimaschutzziel, die Erderwärmung auf 2 Grad Celsius zu beschränken, doch noch zu erreichen.

Ende Mai haben das Wirtschafts- und das Umweltministerium nun einen Entwurf für das neue Gebäudeenergiegesetz vorgelegt, das alle energetischen Vorschriften im Baubereich zusammenfassen soll. Wer sich jedoch erhofft hat, damit würde ein großer oder wenigstens ein kleiner Fortschritt in Richtung Klimaschutz gemacht, sieht sich getäuscht.

Kein wesentlicher Beitrag

„Das Gebäudeenergiegesetz wird in der vorliegenden Fassung keinen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele, zur Verbesserung der Energieeffizienz oder zum verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien liefern können“, schreibt DMB-Geschäftsführer Ulrich Ropertz in der Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes. „Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes bedarf es deutlich ehrgeizigerer Anforderungen an ein Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien.“

Ursache für diese vernichtende Beurteilung ist der Umstand, dass die schon jetzt geltenden energetischen Anforderungen so-

wohl an den Neubau als auch an Bestandsimmobilien in keiner Weise verschärft werden in dem neuen Gesetz. Dass es beim jetzigen Standard KfW 75 bleiben soll, hatten SPD und CDU bereits im Koalitionsvertrag vereinbart. In der vergangenen Legislaturperiode hatte es dagegen noch einen Entwurf gegeben, der KfW 55, also das Niedrigstenergie- oder auch Effizienzhaus als Standard für den Neubau vorsah.

Jahrelanges Getrommel

Ursache für dieses Einknicken ist offensichtlich das jahrelange Getrommel der Immobilien- und der Bauwirtschaft gegen die wiederholten Verschärfungen in der EnEV (zuletzt 2016), die ihrer Meinung nach das Bauen – und damit auch das Wohnen – verteuern. Und ein Einbrechen der ohnehin immer noch viel zu niedrigen Zahlen im Wohnungsbau möchte die

Bundesregierung in aktuell angespannten Situation auf vielen Wohnungsmärkten offenbar nicht riskieren.

Der Deutsche Mieterbund sieht die Probleme allerdings woanders: Die Modernisierungsumlage in § 559 BGB ermöglicht immer noch teure Mieterhöhungen, auch wenn sie von 11 auf 8 Prozent abgesenkt wurde. Es bleibt dabei, dass die Mieter allein die Zeche zahlen. Der Mieterbund fordert seit Jahren die Abschaffung dieser Umlage und stattdessen ein effizientes Abschreibungs- und Fördersystem. Denn Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Ansonsten, schreibt Ulrich Ropertz, „erscheint es höchst zweifelhaft, ob die in § 1 GEG beschriebenen Ziele tatsächlich erreicht werden können.“



Wer Energie sparen will, muss dämmen.

Sozialverträglich Klima schützen – geht das?

Mehr als ein Viertel des Energieverbrauchs – und damit auch mehr als ein Viertel der CO₂-Abgase – entfällt auf die privaten Haushalte. Damit liegen sie zwar nach Industrie und Verkehr erst an dritter Stelle bei der Treibhausgas-Emission. Aber wer das Klima retten will, kommt um die Wohngebäude-Sanierung nicht herum. Doch dadurch wird das Wohnen teurer. Tatsächlich? Der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Deutsche Umwelthilfe (DUH) sind angetreten, das Gegenteil zu beweisen.

Zum 1. Juni haben DUH und DMB das gemeinsame Projekt „Klimaschutz trifft Mieterschutz – Wege zu einer sozialverträglichen Gebäudesanierung“ (MietKlimaSchutz) gestartet. Das Projekt wird im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative gefördert. Ziel ist es, Vorurteile und Desinformation gegenüber energetischer Sanierung abzubauen und neue Lösungsansätze zu erarbeiten.

Damit Deutschland die Klimaschutzziele im Gebäudesektor erreicht, muss der energetischen Sanierung eine entscheidende Rolle zukommen. Doch die Sanierungsrate liegt derzeit bei unter einem Prozent. Notwendig wären mindestens zwei Prozent jährlich, um den klimaneutralen Gebäudebestand 2050 zu erreichen.

Das Projekt konzentriert sich auf Mietwohnungen. Sie machen über die Hälfte des Wohnungsbestandes in Deutschland aus. Hier treffen Sanierungsmaßnahmen auf das Spannungsfeld zwischen Mietern und Vermietern. Vor allem in Ballungsgebieten haben Mietsteigerungen nach erfolgter Modernisierung in der Vergangenheit zu Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft geführt und so auch zu einem negativen Image der energetischen Gebäudesanierung beigetragen.

Mieterschutz trifft Klimaschutz

Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des DMB, erläutert die Ziele: „Wir möchten mit dem Projekt aufzeigen, was die wahren Kostentreiber und Gründe für Mieterhöhungen sind. Dazu werden wir positive Sa-

nierungsbeispiele aufzeigen und negative Beispiele analysieren. Durch fundierte und sachliche Information möchten wir darüber aufklären, dass sozialverträgliche energetische Sanierungen im Mietwohnungsbestand in der Breite umsetzbar sind.“

Barbara Metz, stellvertretende Bundesgeschäftsführerin der DUH, ergänzt: „Um soziale Spannungen und eine zunehmend ablehnende Haltung gegenüber energetischen Sanierungsmaßnahmen in Gebäuden zu verhindern, braucht es eine ganzheitliche Betrachtung, differenzierte Kommunikation und einen Dialog mit allen Akteuren, auch Vermietern, Wirtschaft und Politik, um diese für das Thema zu sensibilisieren und mögliche Lösungsvorschläge, wie Anpassungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, zu erarbeiten.“

„MietKlimaSchutz“ ist die erste bundesweite Informationskampagne, die das Thema Klima- und Mieterschutz in den Mittelpunkt stellt und dabei mit unterschiedlichen Formaten gleich mehrere Zielgruppen (Mieter, Vermieter, Politik, Redaktionen) adressiert. Es sollen Lösungen für den sozialverträglichen Klimaschutz in Gebäuden erarbeitet und Praxisbeispiele untersucht werden. Die Ergebnisse werden zielgruppengerecht aufgearbeitet und für Multiplikatoren zugänglich gemacht. Die Projektlaufzeit beträgt drei Jahre. Ende Mai 2022 sollen die Ergebnisse vorliegen..



Foto: MINTKI auf pixabay.de

Solarstrom selber machen

Das können auch Mieter

Wer über Klimaschutz redet, der ist ganz schnell beim Thema „erneuerbare Energien“. Also Sonne, Wind und Wasser. Strom aus Wind und Wasser machen, das können nur mehr oder weniger große Energieversorgungsunternehmen. Profis halt. Solarstrom wird aber auch in Kleinanlagen produziert, auf Hausdächern zum Beispiel. Mieterinnen und Mieter fühlen sich da meist nicht angesprochen. Zu Unrecht allerdings.

Seit es sogenannte Stecker-Solar-Geräte gibt, ist Stromerzeugung auch für Mieter interessant geworden. Wie der Name schon sagt, müssen diese Geräte nicht aufwendig installiert werden, sondern können einfach in eine Steckdose eingesteckt werden. Es muss also nur auf eine sichere Befestigung geachtet werden – zum Beispiel am Balkon.

Der Strom, den die kleinen Geräte erzeugen, wird dann direkt im Haushalt verbraucht. Das ist besonders ökologisch, weil nicht nur keine Abgase, sondern auch keine Transportverluste entstehen. Und es senkt die Energiekosten, weil weniger Strom aus dem Netz gezogen werden muss.

Eine normale Balkonanlage wie die im Bild erzeugt genug Strom, um Dauerläufer wie Kühlschrank oder Stand-By-Geräte mit Strom zu versorgen. Nach Berechnungen der Verbraucherzentrale amortisiert sie sich schon nach 10 Jahren und produzieren dann weiter kostenlos Strom.

An besonders sonnigen Tagen und wenn nicht allzu viele Stromverbraucher in Betrieb sind, kann es sogar passieren, dass auf dem Balkon mehr Strom erzeugt als in der Wohnung verbraucht wird. Alte, analoge Stromzähler können dann sogar rückwärts laufen. Da es sich jedoch nur um geringe Mengen handelt, haben erste Netzbetreiber dies bereits für unschädlich erklärt. Ein Zähleraustausch sei nicht erforderlich, solange nicht mehr als ein Stecker-Solargerät pro Haushalt installiert werde. Mit dem Ein-

bau neuer, digitaler Zähler, auf die immer mehr umgerüstet wird, hat sich das Problem dann eh erledigt.

Unklar ist derzeit noch, ob die üblichen Schuko-Steckdosen für die Einspeisung von Strom geeignet und zulässig sind. Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte deshalb die vorhandene Steckdose von einem Elektrofachbetrieb gegen eine spezielle Einspeisesteckdose austauschen lassen.

Vermieter muss gefragt werden

Auch wenn das Einspeisen von Strom in normale Haushalts-Stromkreise durch eine Änderung der VDE-Norm prinzipiell zulässig geworden und genehmigungsfrei ist,

muss in jedem Fall die Erlaubnis des Vermieters eingeholt werden. Wie auch bei Satellitenschüsseln kann dieser die Genehmigung verweigern, wenn beispielsweise durch Dübellöcher die Fassade beschädigt oder das äußere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt würde. Und auch dann, wenn es auf dem Balkon keine Steckdose gibt, muss mit dem Vermieter geklärt werden, wie das Kabel in die Wohnung kommt. Einfach den Bohrer an den Fensterrahmen ansetzen ist jedenfalls keine gute Idee.

Wer Interesse, aber noch Fragen hat, dem hilft der Energielotse der Verbraucherzentrale weiter: 0211 / 33 996 556; verbraucherzentrale.nrw/energielotse



Auch nicht hässlicher als andere Balkonverkleidungen: ein typisches Stecker-Solar-Gerät.



Kanzlerin auf dem Mietertag

Das hat es in Deutschland seit 14 Jahren nicht mehr gegeben: Eine(n) Bundeskanzler(in) auf dem Mietertag. 2005 war Gerhard Schröder nach Kiel gekommen, mitten im Wahlkampf, der das Ende seiner Kanzlerschaft einläutete. 2019 kam Angela Merkel nach Köln – Datum est Omen?

Es scheint Merkels erster Besuch in Köln gewesen zu sein – jedenfalls trug sie sich unmittelbar vor ihrer Visite beim Mietertag ins Goldene Buch der Stadt ein. Was den DMB betrifft, hätte sie sich den Besuch auch sparen können. Denn sie war mit leeren Händen an den Rhein gekommen. Außer freundlicher Rhetorik hatte sie den 400 Delegierten nichts zu bieten. „Wir müssen schauen, dass das Bauen in Deutschland auch noch Spaß macht“, klingt doch viel netter als „wir tun alles, was die Vermieter wollen“. Aber das kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass sie zu keiner der zahlreichen Forderungen zur Beendigung der Wohnmisere, die der scheidende Mieterpräsident Franz-Georg Rips zuvor vorgebracht hatte, „machen wir“ gesagt hat.



Neuer Mieterpräsident

Der Deutsche Mieterbund, Dachverband von 320 Mietervereinen in Deutschland, hat einen neuen Präsidenten. Der Mietertag in Köln wählte im Juni den 62-jährigen Juristen Lukas Siebenkotten zum Nachfolger von Franz-Georg Rips (70).

Rips, der den Verband mit 1,3 Millionen Mitgliedern 12 Jahre lang geführt hatte, hatte aus Altersgründen nicht erneut kandidiert. Der Mietertag ernannte ihn aber einstimmig zum Ehrenpräsidenten auf Lebenszeit.

Mit Rips gemeinsam hat Siebenkotten auch seine Verbandsgeschichte. Beide waren 10 Jahre lang DMB-Direktor, bevor sie zum Präsidenten gewählt wurden. Beide haben außerdem ein SPD-Parteibuch, und beide waren in ihrem Leben schon einmal Bürgermeister – der eine in Erftstadt, der andere in Willich.

Neu ist, dass der DMB-Präsident jetzt hauptamtlich beschäftigt ist. Die dazu erforderliche Satzungsänderung war auf dem Mietertag nicht unumstritten.



Neue Justizministerin

Die kennen Sie wahrscheinlich noch nicht, aber vielleicht lernen Sie sie kennen: Seit Juni dieses Jahres ist Christine Lambrecht, 54, SPD, Nachfolgerin von Katarina Barley als Ministerin der Justiz und für Verbraucherschutz und damit zuständig fürs Mietrecht.

1965 in Mannheim geboren, studierte Lambrecht dort auch Jura, trat mit 17 in die SPD ein und arbeitet seit 1995 als Rechtsanwältin. 1989 wurde sie in den Kreistag Bergstraße gewählt und 1998 in den Deutschen Bundestag. Sie ist stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion und war vor ihrer Berufung als Justizministerin zuletzt Parlamentarische Staatssekretärin im Finanzministerium.

Auf Lambrecht warten unerledigte Aufgaben im Bereich Mietrecht. Die Vorschläge ihrer Vorgängerin zur Mietpreisbremse hat sie auch bereits umgesetzt – siehe Seite 13. Außerdem hat sie eine Begrenzung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angekündigt. Hierzu soll bis Ende des Jahres ein Gesetzentwurf vorliegen.

Mietpreisbremse wird verschärft ...

Die Große Koalition in Berlin hat sich darauf verständigt, die Mietpreisbremse bis zum Jahr 2025 zu verlängern und dabei erneut zu verschärfen. Neu ist vor allem, dass Mieter, die eine unzulässig hohe Miete zahlen und dies rügen, nicht nur ab dem Zeitraum der Rüge weniger Miete zahlen müssen, sondern zuviel gezahlte Miete aus der Vergangenheit zurückverlangen können. Damit wird es für Vermieter erstmals zu einem echten Risiko, gegen die Mietpreisbremse zu verstoßen. Allerdings soll die Rückwirkung nur für 2,5 Jahre ab Vertragsabschluss gelten, nicht unbefristet.

Die Mietpreisbremse regelt, dass bei neuen Mietvertragsabschlüssen die Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, die im Mietpiegel steht. Auch für diese ortsübliche Vergleichsmiete soll es neue Regeln geben: Künftig soll sie nicht mehr nur aus den Mietvertragsabschlüssen der letzten 4, sondern der letzten 6 Jahre gebildet werden. Allgemein wird erwartet, dass dies den allgemeinen Mietenanstieg verlangsamt, denn je länger Mieten nicht verändert wurden, desto niedriger sind sie in der Regel.

Der Deutsche Mieterbund begrüßte die Änderungen als „kleinen und zudem

überfälligen Schritt in die richtige Richtung“, ist aber bei Weitem nicht zufrieden. Denn nach wie vor gibt es viele Ausnahmen von der Bremse, beispielsweise im Neubau und nach Modernisierungen – oder wenn schon der Vormieter die gleiche hohe Miete gezahlt hat.

Nicht flächendeckend

Vor allem aber gilt die Mietpreisbremse nicht flächendeckend. Die Landesregierungen müssen per Verordnung Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf definieren, in denen die Bremse dann gilt. Dabei machen sie nicht selten Fehler, so dass die Verordnung dann von Gerichten gekippt wird – wie unlängst in Hessen.

Außerdem macht dieses System den Schutz der Mieter vor allzu starkem Mietenanstieg abhängig vom politischen Willen der Landesregierung. Denn einen Zwang, so eine Verordnung zu erlassen, gibt es nicht. In NRW wird gerade heftig darum gestritten.

Ende 2018 galt die Mietpreisbremse in nur 2,8 % der Städte und Gemeinde in Deutschland (313 von 11.000). Darin leben allerdings 28 Prozent der deutschen Bevölkerung – rund 23,5 Millionen Menschen. Denn zum Geltungsgebiet gehören vor allem Großstädte: Berlin, Hamburg, München, Frankfurt; in NRW Köln, Bonn, Düsseldorf, Aachen, Münster und Bielefeld, nicht aber das Ruhrgebiet.

... und ist nicht verfassungswidrig

Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe hat die Verfassungsbeschwerde einer Vermieterin aus Berlin gegen die Mietpreisbremse abgewiesen. Einstimmig urteilte das höchste deutsche Gericht am 20. August, weder das Eigentumsrecht noch die Vertragsfreiheit oder der Grundsatz der Gleichbehandlung seien verletzt. „Es liegt im öffentlichen Interesse, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken.“ Die Regulierung der Miethöhe sei auch verfassungsrechtlich geeignet, dieses Ziel zu erreichen. Deshalb sei der Eingriff in das Eigentumsrecht verhältnismäßig.

„Hoherfreut“ zeigte sich der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, über die Entscheidung (AZ: 1 BvR 1595/18). „Diese Entscheidung

ist eine Klatsche für alle diejenigen, auch die Verbände, die bei jedem mieterschützenden Gesetz nahezu reflexartig die angebliche Verfassungswidrigkeit beschrei-

en. Mieterschutz ist selbstverständlich mit dem Grundgesetz vereinbar, er füllt den Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums mit Leben.“



Foto: H. D. Volz – Pixelio.de

Zu wenig Neubau, steigende Mieten, hohe Wohnkostenbelastung

Probleme sind ungelöst

Trotz aller Bemühungen der Politik sind die Probleme an den Wohnungsmärkten von einer Lösung genauso weit entfernt wie zuvor. Das zeigt der neue Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung, der Anfang Juli vorgestellt wurde.

Im Jahr 2018 sind 285.000 Wohnungen neu gebaut worden, 80 Prozent mehr als 2009. Dies Kehrseite der Medaille: Die Neubautätigkeit bleibt damit rund 25 % hinter der Zielsetzung der Bundesregierung von 375.000 neuen Wohnungen pro Jahr zurück. Klassische Mietwohnungen wurden 2018 nur 70.000 gebaut, davon nur 27.000 Sozialwohnungen.

Die Angebotsmieten sind zwischen 2016

und 2018 jährlich um 5 Prozent gestiegen, in den Metropolen sogar um rund 6 Prozent. Für einzelne Städte fiel der Mietenanstieg deutlich höher aus. In Berlin beispielsweise sind die Mieten in den letzten 5 Jahren um über 50 Prozent gestiegen.

Immer mehr für die Miete

Dies führt zu einer immer höheren Wohnkostenbelastung. Schon 2017 mussten

Mieter in Deutschland 29 Prozent ihres Einkommens für die Miete zahlen. Bei Einpersonenhaushalten lag die Wohnkostenbelastung bei 34 Prozent und bei einkommensschwächeren Haushalten (bis 1.300 Euro) sogar bei 46 Prozent. Nach einer aktuellen DIW-Untersuchung müssen zwei Drittel der älteren Mieterhaushalte mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete zahlen, 38 Prozent der Älteren sogar mehr als 40 Prozent.

Mietendeckel

Berlin macht ernst

Die Berliner Bausenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) hat am 30. August den Referentenentwurf der Landesregierung für den angekündigten Mietendeckel vorgestellt.

Das Gesetz sieht vor, alle Mieten in der Hauptstadt auf dem Niveau von Juni 2019 für fünf Jahre einzufrieren. Moderate Mieterhöhungen in Höhe der Inflationsrate sollen aber möglich sein. Zudem wird die Miete ans Einkommen gekoppelt: Zahlt ein Mieter mehr als 30 % seines Nettoeinkommens für die Miete, sollen Obergrenzen auf dem Niveau des Mietspiegels von 2013 gelten. Eine Mietentabelle mit 8 Baualtersklassen und Preisen zwischen 5,95 und 9,80 € pro qm löst den Mietspiegel ab. Bei Modernisierungen und wirtschaftlicher Schieflage des Vermieters sollen Ausnahmen möglich sein.

In Berlin hatten sich die Mieten in den letzten 10 Jahren verdoppelt.

Wir wollen wohnen



Das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ hat am 27. Juni vor dem Landtag über 31.000 Unterschriften an die NRW-Landesregierung überreicht. Bau-Staatssekretär Dr. Jan Heinisch nahm sie stellvertretend für Ministerpräsident Armin Laschet entgegen. Per online-Petition und Unterschriftenlisten hatte das Bündnis aus DMB, Wohlfahrts- und Sozialverbänden und dem DGB NRW seit Januar 2019 Unterschriften für den uneingeschränkten Erhalt und Ausbau des Mietrechts in NRW und den Bau von sehr viel mehr bezahlbaren Wohnungen in unserem Bundesland gesammelt. Die Landesregierung hat mittlerweile eine Evaluierung der Mieterschutzverordnungen in Auftrag gegeben, die sie ursprünglich streichen wollte. DMB-NRW Vorsitzender Hans-Jochem Witzke (2. von rechts) hält das für Zeitverschwendung. Er forderte „statt eines langwierigen Untersuchungsprozesses eine schnelle Entscheidung zugunsten der Mieterinnen und Mieter“.

Nach Abmahnung

Vonovia-Strom

Im Dezember 2018 mahnte die Verbraucherzentrale den Wohnungskonzern Vonovia ab, in seinen Mietverträgen nicht mehr automatisch Versorgungsverträge für Strom und Gas abzuschließen. Entsprechende Lieferverträge kamen zustande, wenn Mieter die entsprechende Klausel im Mietvertrag nicht gestrichen oder den Versorgungsvertrag nachträglich widerrufen haben (siehe Mieterforum Nr.55). Doch wie sieht es aktuell aus?

Da Vonovia bzw. die abgemahnten Tochterunternehmen innerhalb der Frist keine Unterlassungserklärungen abgaben, hatte die Verbraucherzentrale NRW Vonovia verklagt. Informationen zum Ausgang lagen dem Mieterforum bis zum Redaktionsschluss noch nicht vor. Doch nicht nur die Verbraucherzentrale und die Mietervereine übten harte Kritik am Wohnungskonzern. So verklagten die Stadtwerke Schwerte den Immobilienriesen auf Unterlassung. Und das mit Erfolg. Vonovia akzeptierte den Anspruch der Stadtwerke Schwerte in einem Anerkenntnisurteil vor dem Landgericht Bochum und vermied auf diesem Wege eine Entscheidung des Gerichtes, auf die sich andere mögliche Kläger hätten beziehen können.

Konditionen nur in den AGB

Gegenüber den Medien verteidigte das Wohnungsunternehmen die Geschäftspraxis, um im Hintergrund davon abzu-

rücken. Schätzungsweise seit Frühjahr 2019 kommen anderen Mietvertragsformulare zum Einsatz. Mieterinnen und Mietern wird weiterhin eine Energielieferung angeboten, diese muss jedoch aktiv angekreuzt werden. Die Preise (Grundpreis: 7,14 €/Monat; Verbrauchspreis: 27,57 ct/kWh) und die Laufzeit (12 Monate) finden sich jedoch nur in den beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). Zudem wird der Strom als „Grünstrom“ bezeichnet, ohne jedoch auf eines der bekannten Zertifikate hinzuweisen. Der tatsächliche Mehrwert für den Ausbau erneuerbarer Energien bleibt für die Mieter im Dunklen. Angaben zum Strom-Mix fehlen ebenso. Für Aichard Hoffmann vom Mieterverein Bochum hat Vonovia zwar nachgebessert, ein Energieliefervertrag gehöre jedoch generell nicht in den Mietvertrag. „Ein getrenntes Vertragsformular in dem Preis, Laufzeit und Zertifizierung genannt sind, wäre die

einzig verbraucherfreundliche Lösung. Die Energielieferung hat im Mietvertrag nichts zu suchen. Vonovia trickst zudem, wenn Preise und Laufzeit in den AGB versteckt werden.“

Das Vonovia-Angebot ist zudem nicht wirklich attraktiv. Bei einem Verbrauch von 2.000 kWh fallen bei Vonovia Gesamtkosten von rund 644 Euro im Jahr an. Bei den Bochumer Stadtwerken fallen bei dieser Strommenge im Tarif „rewirpower best“ 641,28 € an. Für 1 € mehr im Monat gibt es Ökostrom. Die Genossenschaft Elektrizitätswerke Schönau (EWS) verlangen für 2.000 kWh 660,40 Euro im Jahr und damit nur 1,34 € im Monat mehr als Vonovia. Der Vertrag ist zudem monatlich kündbar. „Statt hier direkt einen Einjahresvertrag abzuschließen, empfehlen wir Leistungen, Strom-Mix und Preise in Ruhe zu vergleichen“, so Hoffmann. (ts)

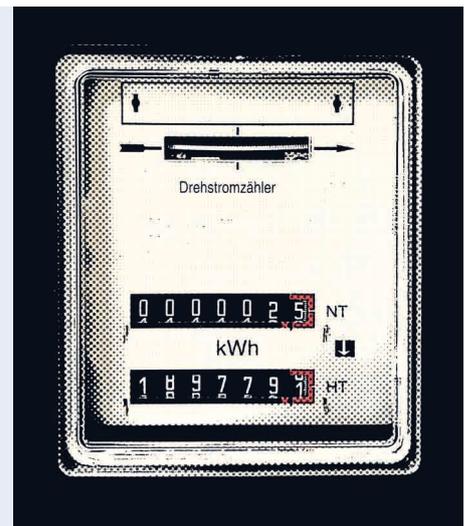


Foto: pixabay



Haushaltsauflösungen



Entrümpelungen



Entsorgungen



Transporte



bodo
packt
an

bodo
SCHACHT CHANCEN

bodo e.V.
Schwanenwall 36 – 38
44135 Dortmund
Mo. bis Fr. 9 – 16 Uhr
www.bodoev.de

Rufen Sie uns an – wir erstellen Ihnen ein unverbindliches Angebot.
Tel.: 0231 – 950 978 0 | E-Mail: transport@bodoev.de
Ansprechpartnerin: Brunhilde Posegga-Dörscheln

BGH

Neues aus Karlsruhe

Mieter können Kautions mit Vermieterforderungen aufrechnen

Der Fall

Ein Ehepaar in der Nähe von Lüneburg minderte die Miete wegen Feuchtigkeit und Schimmel und kündigte die Wohnung fristlos. Es kam zum Rechtsstreit zwischen Mietern und Vermieter. Der Grund dafür waren die Mietminderungen, die Kosten zur Beseitigung der Schimmelschäden und Nebenkostenabrechnungen. Insgesamt ging es um Forderungen von annähernd 5.000 Euro, die der Vermieter einklagte. Die Mieter hatten eine Kautionshöhe von 1.700 Euro gezahlt. Der Vermieter zahlte die Kautionshöhe jedoch nicht aus und rechnete sie auch nicht ab. Im Prozess erklärten die Mieter die Aufrechnung ihres Anspruchs auf Rückzahlung der Kautionshöhe mit der Forderung des Vermieters auf Nachzahlung von Betriebskostenabrechnungen.

Die Entscheidung

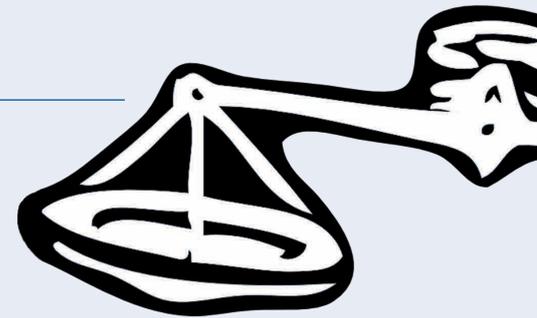
Der BGH hatte nun darüber zu entscheiden, ob die Aufrechnung der Mieter im Prozess möglich war. Die Frage, wann und unter welchen Umständen ein Mieter nach Mietvertragsende seine Kautionshöhe zurückfordern kann, ist seit zwei Jahren umstritten und hat zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit geführt. So hat das Amtsgericht Dortmund entschieden, dass ein Vermieter das Kautionsguthaben des Mieters nicht aufrechnen dürfe, wenn Gegenforderungen – beispielsweise Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen oder noch offenen Mieten – strittig sind. Umgekehrt kann ein Mieter die Kautionshöhe nicht einklagen, solange Gegenforderungen des Vermieters noch strittig sind. Unklar ist zudem, zu welchem Zeitpunkt die Mieter ihren Anspruch auf Rückzahlung

einer Kautionshöhe geltend machen konnten, wenn der Vermieter über die Kautionshöhe nicht abgerechnet hatte.

Der BGH schafft mit der obigen Entscheidung zum Teil Klarheit. Das Gericht entschied, dass die Mieter jedenfalls die Nebkostennachforderungen des Vermieters nicht nachzahlen müssen, weil sie mit ihrem Anspruch auf Rückzahlung der Kautionshöhe aufgerechnet hatten. Es liege im beiderseitigen Interesse von Vermieter und Mieter, bei einem beendeten Mietverhältnis so schnell wie möglich, die gegenseitigen Forderungen zu einem Abschluss zu bringen. Der Vermieter hatte zwar keine ausdrückliche Abrechnung der Kautionshöhe vorgenommen, jedoch alle seine Forderungen gegen die Mieter eingeklagt. Er hatte weder den Kautionsbetrag von der Klageforderung abgezogen, noch erklärt, welche der Forderungen er mit der Kautionshöhe verrechnet. Der BGH sah darin nun eine Abrechnung der Kautionshöhe und hielt es für zulässig, dass der Mieter selbst erklären konnte, mit welcher Forderung des Vermieters er die Kautionshöhe verrechnet wissen will. Dementsprechend mussten die Mieter die Nachzahlung der Nebenkosten nicht mehr leisten.

Das Fazit

Die Entscheidung des BGH beseitigt zumindest in einigen Teilen die eingetretene Rechtsunsicherheit bei Fragen der Kautionsrückzahlung. Zumindest wenn klar ist, welche Forderungen der Vermieter insgesamt noch geltend macht, können Mieter mit ihrem Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen. Dies unabhängig davon, ob die Forderungen des Vermieters strittig sind oder nicht. Allerdings bleiben noch viele Fragen offen. So hat der BGH sich nicht zur Frage



geäußert, innerhalb welcher zeitlichen Fristen diese Ansprüche geltend gemacht werden können. Bevor eine Kautionshöhe eingeklagt wird, ist eine sorgfältige Prüfung also weiterhin notwendig.

BGH-Urteil vom 24.07.2019 VIII ZR 141/17.

Vorsicht bei Einschaltung eines Maklers

Der Fall

Eine Mutter suchte für ihren Sohn eine kleine Wohnung in der Nähe der Universität Rostock. Sie erteilte dabei einem Makler einen Suchauftrag. Nachdem Mutter und Sohn auf Veranlassung des Maklers eine Wohnung besichtigten, die der Makler vom Vormieter her kannte, mieteten sie diese an. Der Makler stellte eine Rechnung in Höhe von zwei Nettomieten für Wohnungsvermittlung aus. Da die Mutter die Rechnung nicht zahlte, kam es zum Rechtsstreit.

Die Entscheidung

Bei Maklerkosten gilt seit 2015 das Bestellerprinzip. Dies sieht vor, dass Makler von denjenigen bezahlt werden, die ihn beauftragen. Mieter müssen in der Regel keine Maklergebühren mehr zahlen, da zumeist der Vermieter den Makler einschaltet.

Vorliegend war streitig, ob der Makler die Wohnung ausschließlich für Mutter und Sohn gesucht hatte. Der Makler hatte zuvor vom bisherigen Mieter erfahren hatte, dass dieser einen Nachmieter sucht. Der Einwand der Mutter, die Vermittlungstätigkeit



tigkeit habe somit sehr stark im Interesse des Vormieters gelegen, erkannte das Gericht nicht an. Die Interessen des Vormieters spielten, so die Karlsruher Richter, in diesem Zusammenhang keine Rolle

Wenn, wie hier, der Makler das Wohnungsangebot im Interesse und auf Initiative eines einzigen Wohnungssuchenden einholt, ist er ausschließlich für diesen tätig geworden. Da es anschließend zum Abschluss eines Mietvertrages kam, bejahte das Gericht die Zahlungsverpflichtung der Mutter. Allerdings hatte die Mutter den Maklervertrag noch im Prozess widerrufen, Hier muss jetzt durch das Landgericht geklärt werden, ob dieser Widerruf wirksam war. Denn bei Abschluss eines Maklervertrags gilt das Verbraucherschutzrecht. Ein Verbraucher kann einen Vertrag innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsabschluss widerrufen. Die Frist für den Widerruf läuft allerdings erst dann, wenn der Vertragspartner, hier der Makler, den Verbraucher über ein bestehendes Widerrufsrecht informiert hat. Ohne entsprechende Belehrung erlischt das Widerrufsrecht erst nach 12 Monaten und 14 Tagen.

Die Mutter hatte im Prozess behauptet, keine Widerrufsbelehrung erhalten zu haben. Nach der Entscheidung der Karlsruher Richter muss der Makler jetzt beweisen, dass eine Widerrufsbelehrung erfolgt ist. Eine unterschriebene Klausel im Makler-

vertrag wonach der Kunde bestätigt, vor Unterzeichnung die Widerrufsbelehrung gelesen, verstanden und sich damit einverstanden erklärt hat reicht dafür nicht aus. Diese stuft der BGH als unwirksam ein.
BGH-Urteil vom 14.03.2019
I ZR 134/18

Zahlungspflicht endet, wenn Pflegeheim vorzeitig verlassen wird

Der Fall

Ein Pflegeheim-Bewohner aus der Nähe von Heilbronn litt an Multipler Sklerose. Ende Januar 2015 erfuhr er, dass in einem anderen Heim, das auf seine Krankheit spezialisiert war, kurzfristig ein Platz frei geworden war. Er kündigte deswegen den Altenheim-Vertrag und zog am 14. Februar aus. Da er die Kosten für den ganzen Monat Februar gezahlt hatte, verlangte er, die Heimkosten für die Tage nach seinem Auszug zurück.

Die Entscheidung

Vorliegend ging es um die Frage, ob der Heimbewohner die Miete bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zum Tage des Auszuges zahlen musste. In Pflegeheimverträgen ist üblicherweise die Klausel enthalten, dass der Vertrag spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf desselben Monats gekündigt werden kann. Dementsprechend wäre eine Kündigung erst zum Ende des Monats Feb-

ruar möglich gewesen. Der Heimbewohner hatte sich darauf berufen, dass er einen Anspruch auf eine taggenaue Berechnung der Heimvergütung habe, also nur bis zum 14.02. hätte zahlen müssen. Dies sah der BGH nun genauso. Die Karlsruher Richter verwiesen auf eine sozialrechtliche Vorschrift. Diese gilt an sich nur für die Abrechnung von Ansprüchen des Heimes gegen die Pflegekasse. Für diesen Fall ist geregelt, dass das Heim nur taggenau abrechnen darf und die Zahlungspflicht der Pflegekassen endet, sobald der Heimbewohner entlassen wird oder stirbt.

Der BGH urteilte nunmehr in dem Fall, dass diese Vorschrift nicht nur im Sozialrecht für die Pflegekassen gilt, sondern auch zivilrechtlich hinsichtlich der Heimkosten des Heimbewohners. Danach liegt ein Entlassen auch dann vor, wenn der Pflegebedürftige nach Kündigung, aber vor Ablauf der Kündigungsfrist endgültig auszieht. Die Vorschrift, so der BGH, solle den Heimbewohner, bzw. die Erben, von der doppelten Inanspruchnahme für etwaige Leerstände nach dem Auszug oder dem Tod schützen. Da derartige Kosten in der Praxis bereits in die Pflegesätze und Heimkosten mit eingerechnet würden, seien Leerstandskosten ohnehin schon mit bei den Heimkosten berücksichtigt. Somit bestehe andernfalls Gefahr, dass Heimbewohner doppelt für Leerstandskosten in Anspruch genommen würden. Der Pflegeheimbewohner bekam daher die schon gezahlten Kosten für die Zeit ab dem 15.02. zurück.

Das Fazit

Das Urteil stärkt die Rechte von Pflegebedürftigen, die in einem Pflegeheim untergebracht sind. Es ist nunmehr klar gestellt, dass sie lediglich bis zu dem Tag zahlen, an dem sie das Heim endgültig verlassen. Dabei spielt es letztendlich keine Rolle, aus welchen Gründen der Auszug aus dem Heim erfolgt. (mag)
BGH-Urteil vom 04.10.2018
VIII ZR 292/17

Wieviel Bauen in Bochum?

In Bochum wird wieder über Wohnungsbau debattiert. Erst vor zwei Jahren hatte der Rat der Stadt mit dem „Handlungskonzept Wohnen“ eine Wohnungsbauoffensive beschlossen, mit der jedes Jahr 800 neue Wohneinheiten gebaut werden sollen. Das klappt bisher (noch) nicht: in den letzten beiden Jahren lagen die Zahlen der Fertigstellungen mit 568 und 571 zwar deutlich über denen vergangener Jahre, aber ebenso deutlich unter dem gesteckten Ziel. Mitten im Sommerloch erschien dann eine Studie des „Instituts der deutschen Wirtschaft“ (IW), die besagte: Bochum baut zu viel.

Das arbeitgebernahe IW hatte die Wohnungsbedarfe in den verschiedenen Regionen Deutschlands untersucht und in Bezug zur Bautätigkeit gesetzt. Die Ergebnisse waren im Großen wenig überraschend, im Kleinen dann aber doch: In Deutschland hinkt der Wohnungsbau aktuell um 17 % hinter dem Bedarf her, in NRW sogar um 23 %. In einigen Städte wird hingegen über den Bedarf hinaus gebaut, in Bochum zum Beispiel um 28 %. In den Nachbarstädten Essen und Dortmund wird dagegen nur 72 bzw. sogar nur 59 % des Bedarfs gebaut.

Eine mögliche Erklärung liefern recht neue Zahlen, die das Landesamt für Statistik (IT.NRW) ebenfalls im Juli vorgelegt hat. Nach aktuellen Bevölkerungsprognosen werden alle Ruhrgebietsstädte außer Essen und Dortmund wieder schrumpfen, Bochum zum Beispiel um 2,5 % bis 2040 auf dann 356.200 Einwohner.

Ist das Ziel also zu hoch gesteckt? Braucht Bochum gar nicht so viel Wohnungsbau, wie der Stadtrat beschlossen hat?

Dagegen spricht eine andere, ebenfalls neue Tatsache: Zum 1. Juli ist Bochum in die Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen worden. Da diese nur gelten darf in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist, heißt das im Klartext: Aus Sicht der Landesregierung herrscht in Bochum Wohnungsnot. Der jahrelange Anstieg der Werte im Mietspiegel spricht die gleiche Sprache.



In Bochum wird derzeit an allen Ecken und Enden gebaut – hier in Weitmar-Neuling. Manche meinen: zu viel des Guten.

Zweifelhafte Ratgeber

Prognosen sind zweifelhafte Ratgeber. Was sie aussagen, ist nicht mehr und nicht weniger als: was sich ändert, wenn sich nichts ändert. Anders ausgedrückt: Was in 20 Jahren sein wird, wenn es so weitergeht wie bisher.

Es geht aber nicht so weiter wie bisher, wie wir gerade wieder erlebt haben. Alle Prognosen der letzten 15 Jahre sagten: Wir werden weniger, älter, bunter. Dann kam das Jahr 2015, es gab wieder Zuwanderung, und auf einmal knackte die Bevölkerungszahl der BRD die 83-Mio.-Marke. Zum ersten mal. Bochum hatte plötzlich statt 340.000 wieder mehr als 370.000 Einwohner. Genauso schnell kann die Prognose, die der IW-Studie zugrunde liegt, Makkulatur sein.

Der Stadt liegt eine aktuelle Untersuchung des Instituts „empirica“ vor, nach der die Bautätigkeit in Bochum nach wie vor nicht ausreicht. Zwar sinke die Bevölkerungszahl wieder, auch 2018 schon, aber da der Trend zu Single-Haushalten anhalte, steige die Zahl der Haushalte bisher weiter. Und jeder Haushalt braucht eine Wohnung.

Hinzu kommt ein Politikum: Bochum soll wieder wachsen, finden jedenfalls unsere Stadtväter und -mütter. Bochum hat in den letzten 15 Jahren zahlreiche (potentielle) Einwohner, die hier arbeiten, an Nachbarstädte verloren, weil es hier für sie keinen attraktiven Wohnraum gab. Das soll anders werden. Zumindest für die Zukunft soll gelten: Wer hier Arbeit findet, soll auch hier Wohnraum finden. Vielleicht,

hofft man im Rathaus, lässt sich sogar ein bisschen verlorener Boden zurückgewinnen, wenn Dortmund und Essen mit dem Bauen nicht hinterherkommen.

Bochum baut also auch für einen Bedarf, der noch gar nicht existiert, sondern der erst noch kommen soll. Das ist prinzipiell nicht unklug. Wohnungsbaupolitik muss

te nun in kurzer Zeit nachholen zu wollen, führt notwendigerweise zu Großprojekten, die den Widerstand der Nachbarschaft auf den Plan rufen, auch, weil dadurch Grünflächen zerstört werden. Wohnungsbau – eine wichtige sozialpolitische Maßnahme – kann dabei leicht in Konkurrenz geraten zum Klimaschutz – einer genauso wichtigen umweltpolitischen Maßnahme. Denn



Die Natur hat sich dieses schon 2014 gerodete Grundstück an der Querenburger Straße zurückerobert. Doch ohne Chance: Hier wollen die Bollmann-Liegenschaften 270 neue Wohnungen errichten.

antizyklisch handeln. Förderprogramme ausweisen, Bauland bereitstellen, Bebauungspläne aufstellen, Baugenehmigungen erteilen – allein das schon dauert. Und damit ist noch kein Spatenstich getan. Bis eine politisch gewollte Wohnung am Markt tatsächlich angeboten werden kann, vergehen viele Jahre. Man muss also Wohnungsbau planen zu einer Zeit, in der es scheinbar gar keinen Bedarf gibt, damit die Wohnungen tatsächlich zur Verfügung stehen, wenn sie gebraucht werden. Denn die Engpässe kehren periodisch wieder.

Mäßig, aber regelmäßig

Was zu dem Schluss führt: In Bochum ist der Wohnungsbau 15 Jahre lang sträflich vernachlässigt worden. Das Versäum-

es ist ja richtig: Wo gebaut wird, werden Flächen versiegelt, auf denen anschließend kein Baum mehr steht und kein Wasser mehr versickert. Immer mehr Menschen fragen, wieviel davon wir uns noch leisten können.

Wer 15 Jahre lang geschlafen hat beim Wohnungsbau, der muss nun große Zahlen liefern. Das verführt dazu, Großinvestoren hinterherzuhecheln. Die aber quetschen aus jedem Quadratmeter Bauland das Maximum an darauf denkbarer Wohnfläche heraus. Zuletzt in Wiemelhausen: 270 Wohneinheiten sollen neben dem neuen Gymnasium entstehen in bis zu vier Vollgeschossen plus Sockelgeschoss. Die Anwohner, die eher 2-1/2-geschossig wohnen, sind entzückt.

Wer dagegen Wohnungsbau als eine stetige Aufgabe begreift, die nicht nur das bestehende Angebot erweitern, sondern auch Überaltertes erneuern soll, der kommt gar nicht in die Situation, Klötzen zu müssen. Der kann sich Zeit lassen, nach wirklich geeigneten Flächen zu suchen und die Anwohner bei deren Entwicklung mitzunehmen. Der kann vielleicht sogar geduldig und zäh an das Thema Baulücken herangehen, statt – wie in Bochum geschehen – 330 Eigentümer auf einmal anzuschreiben und dann ob der mangelnden Resonanz frustriert diese Flinte ins Korn zu schmeißen.

Häuserkampf

Häufig wird auch darauf aufmerksam gemacht, dass bei den allermeisten der zahlreichen Bauprojekte nicht gerade das entsteht, was Bochum am nötigsten braucht: preiswerter Wohnraum. Wie auch, angesichts ebenso horrender Grundstücks- wie Baukosten? Wer 200.000 € für 500 qm Bauland hinblättern muss, kann anschließend nicht für 5 € pro qm vermieten, selbst wenn er 8 Wohnungen draufquetscht.

Was sich mit unseren Erfahrungen im Beratungsalltag deckt, ist das Ergebnis einer anderen wissenschaftlichen Studie, diesmal von der Hans-Böckler-Stiftung finanziert und schon 1 Jahr alt: Danach fehlen in Bochum 25.000 Wohnungen, die für Geringverdiener bezahlbar wären. Soll heißen: Nicht abstrakt 25.000 zu wenig, sondern 25.000 zu teuer. Dies Problem ist allerdings kaum durch Neubau zu lösen, denn neu gebaute Wohnungen sind für Geringverdiener nicht mal dann bezahlbar, wenn es Sozialwohnungen sind.

Bochum wird also gar nicht darum herumkommen, sich auch den Bestand näher anzusehen, kleine Erfolge zu suchen. Nur wer bereit ist, diesen dornigen Weg zu gehen, den Stadtbaurat Markus Bradtke so gerne „Häuserkampf“ nennt, wird die Probleme nachhaltig lösen.

Hartz IV

Neue Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft

Jobcenter und Stadt Bochum haben neue Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft von Transferleistungsempfängern bekannt gegeben, die die gestiegenen Werte des Mietspiegels 2019 berücksichtigen.

Wer von Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Grundsicherung lebt, bekommt neben dem Regelsatz die Wohnkosten vom Staat, und zwar in voller Höhe – allerdings nur, soweit sie angemessen sind. Was angemessen ist, bestimmen die Kommunen in einem sogenannten „schlüssigen Konzept“, das auf dem Mietspiegel basiert.

Ab sofort gelten in Bochum folgende Werte:

Pers.	Größe	max. Miete
1	bis 50 qm	388,48 €
2	bis 65 qm	485,65 €
3	bis 80 qm	575,94 €
4	bis 95 qm	661,92 €
5	bis 110 qm	809,40 €

Bei größeren Haushalten erfolgen Einzelfallentscheidungen. Unter Miete ist die Bruttokaltmiete zu verstehen, also einschließlich der Betriebskosten, aber ohne Heizung und Warmwasser.

Auch für die Heizkosten gibt es neue Grenzwerte, und zwar bei Heizöl 16,20 € / m² / Jahr Erdgas 17,90 € / m² / Jahr Fernwärme etc. 22,00 € / m² / Jahr Anders als bei der Miete handelt es sich hier aber nicht um Obergrenzen, sondern um sogenannte „Nichtprüfgrenzen“: Wer darüber liegt, bei dem wird geforscht, ob etwa ein „unwirtschaftliches Heizverhalten“ vorliegt. Nur wenn das der Fall ist, darf gekürzt werden.



Es gibt eine Reihe Gebäude in Bochum, die eine Modernisierung bitter nötig hätten. In manchen Fällen wäre das sogar eine Voraussetzung für die Vermietbarkeit, wie hier an der Wittener Straße.

Bochum fördert Modernisierung – ohne Sozialbindung

Nach über 20 Jahren wird Bochum zwischen 2020 und 2024 wieder ein kommunales Modernisierungsprogramm haben. Mit großer Mehrheit stimmte der Rat auf seiner letzten Sitzung vor der Sommerpause einer entsprechenden Vorlage der Verwaltung zu. Damit können private Besitzer von Wohnhäusern, die an den Ausfallstraßen zwischen Innenstadtring und Autobahnring stehen, kommunale Zuschüsse für die Aufwertung ihrer Häuser bekommen. Anders als beim Modernisierungsprogramm des Landes gehen sie dabei keine Sozialbindungen ein.

Das klingt, als hätte es der Mieterverein geschrieben: „Nur durch Neubau alleine kann kein bedarfsgerechter und zukunftsfähiger Wohnungsbestand in Bochum entstehen. Es gilt, attraktive Anreize dafür zu schaffen, in die vorhandenen Bestände zu investieren.“ Der Satz stammt aber aus der Beschlussvorlage der Verwaltung für die Ratssitzung am 11. Juli. Die hat festgestellt, dass der Wohnungsbestand in Bochum aufgrund seines hohen Alters und des Strukturwandels in „vergleichsweise schlechtem Zustand“ ist.

Gefördert werden sollen künftig z. B.

- Grundrissänderungen, die zu Wohnwertverbesserungen führen

- Abbau von Barrieren
- Herstellung von Balkonen
- Aufstockungen und Lückenschließung
- Herstellung von Gründächern
- Entsiegelung von Flächen
- Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen

Die städtisch geförderten Modernisierungen sollen nicht zu einer Mietpreis- oder Belegungsbindung führen. Abgelehnt hat der Rat auch einen Änderungsantrag der Linken, nur warmmietenneutrale Maßnahmen zu fördern. Auf Antrag von Rot-Grün beschloss der Rat aber, dass „die über das Programm gewährten kommunalen Zuschüsse nicht zu Mieterhöhungen führen dürfen“.

ISEK Innenstadt liegt vor

Die Stadtverwaltung hat ihren Plan für das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Innenstadt (ISEK) vorgelegt. Knapp ein Jahr Entwicklungsarbeit in der Verwaltung, aber auch in Workshops mit Schlüsselakteuren und Bürgerbeteiligung unter dem Titel „Bo wird bäm“ mündeten in einem 240 Seiten starken Abschlussbericht, der nun in den Gremien der Stadt beraten werden wird. Pikant dabei: Die Fördermittel aus dem Topf für Stadtumbau müssen bis zum 30. September beantragt werden. Der Rat der Stadt kann aber erst am 7. November darüber beschließen, da vorher alle Ausschüsse und Beiräte gehört werden müssen. Das erschwert natürlich eine demokratische Willensbildung; Änderungsanträge können kaum vernünftig gestellt und abgestimmt werden.

Ohne Landesförderung wird das Mammutprojekt allerdings unmöglich auskommen: 57 Mio. € sollen die zahllosen Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt kosten. Dazu kommen weitere 90 Mio. für das „Haus des Wissens“ mit Markthalle, das im Telekomblock gegenüber dem Rathaus entstehen soll.

Zu den wichtigsten Maßnahmen der nächsten Jahre gehören außerdem

- die Neugestaltung des Husemannplatzes
- der Rahmenplan „Neuer Ring“
- die Neugestaltung des Südrings (als 1. Maßnahme aus dem Konzept Neuer Ring)
- das Freiraumkonzept „Begrünte und Bespielbare Innenstadt“ und dessen Umsetzung
- die KoWerkHalle – Quartierswerkstatt in der KoFabrik in der Stühmeyerstraße
- das Qualifizierungsverfahren „Entwicklung am Appolonia-Pfaus-Park“

Auf Letzteres hat vor allem das Netzwerk „Stadt für Alle“ mit Spannung gewartet. Denn um das Areal rund um den Park mit Musikschule, Gesundheitsamt und BVZ, die allesamt zum Abriss vorgesehen sind, hat sich das Netzwerk in den letzten zwei Jahren besonders intensiv gekümmert. Bei Spaziergängen und Stadtteilversammlungen war zusammen mit zahlreichen interessierten Bürgerinnen und Bürgern ein Forderungskatalog entwickelt und Unterschriften gesammelt worden.

Eine Hürde genommen

Jetzt gibt es einen ersten Erfolg: „Als Teil des Qualifizierungsverfahrens wird eine Machbarkeitsstudie für ein gemeinwohlorientiertes Nutzungskonzept für das Areal am Appolonia-Pfaus-Park vorgeschaltet beauftragt“, steht in der Maßnahmenübersicht. Und weiter: „Im Rahmen der Studie soll untersucht werden, ob die Stadt Bochum das Areal eigenständig entwickeln kann und/

oder ob mittels des Erbbaurechts eine Vergabe an gemeinwohlorientierte Bauträger erfolgen kann. Die Bürgerschaft wird in den Erarbeitungsprozess über Planungswerkstätten eingebunden werden.“

„Damit haben wir noch lange nicht gewonnen, aber eine erste Hürde genommen“, kommentiert Rebecca Siersch vom Netzwerk Stadt für Alle.

Visionen sichtbar machen



Am Samstag den 06. Juli 2019 entstanden im Bochumer Appolonia-Pfaus Park eine Reihe von alternativen Ideen zur Nutzung des Geländes rund um Musikschule, BVZ und Park. Das Netzwerk »Stadt für Alle« hatte unter dem Titel „Was wäre, wenn...?“ zu einem Workshop eingeladen, in dem Ideen entwickelt und plastisch umgesetzt werden konnten. Über den gesamten Vormittag verteilt kamen Anwohner*innen und Interessierte, die der Einladung gefolgt waren. Im Workshop ging es darum, alternative Ideen zu entwickeln und das nicht nur auf Papier oder in den Köpfen, sondern ganz praktisch. Mit Lehm und Spachtel wurden die Ideen plastisch. Das Fazit von »Stadt für Alle«: Bei Stadtentwicklung lohnt es immer, die Bewohner*innen einzubinden. Sie wissen, was lebenswert ist!

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](https://twitter.com/MieterBO)

Bankverbindung: Sparda Bank Essen eG,

IBAN DE25 3606 0591 0000 5206 19



Rechtsberatung:

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

Berater/in	PLZ in Bochum	andere Orte	Durchwahl (Sekretariat)
Marian Totzek	44789 44793	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Holger Kühn	44866 44869	MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791		96 11 434
York Redeker	44799 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



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!

Das zahlt sich aus!
10 %
Mieterverein-
Rabatt
auf den bereits reduzierten Abopreis

Adressänderungen bitte sofort mitteilen.

Unzustellbare Exemplare bitte zurück an den Herausgeber!

FOTOS FÜR DIE PRESSEFREIHEIT 2019

JETZT BESTELLEN:



**Bewegende
Bilder von den
Brennpunkten
des Nachrichten-
geschehens
weltweit.**

Mit den Verkaufserlösen
finanziert *Reporter ohne
Grenzen* Anwaltskosten,
medizinische Hilfe und
Lebenshaltungskosten für
verfolgte Journalistinnen
und Journalisten.

**REPORTER
OHNE GRENZEN**
FÜR INFORMATIONSPREIßHEIT

im Buchhandel und
online erhältlich.

WWW.REPORTER-OHNE-GRENZEN.DE/SHOP