



Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



*Neu ab Januar
Mehr Wohngeld*

*Große Koalition
Halbzeitbilanz*



Der Mann im ContainerS. 4

Kurioses aus dem
GerichtsalltagS. 6

Einladung
MieterinitiativentagS. 7

Wohnungspolitik
Vergleichsmiete
steigt langsamerS. 8

Klimaschutz
Magere BeschlüsseS. 9

Große Koalition
HalbzeitbilanzS. 10

Hausbesuche
Wenn der Vermieter
zwei mal klingeltS. 11

Aktuell
Neuer BetriebskostenspiegelS. 12

Aktuell
Neuer HeizkostenspiegelS. 13

Titelthema
Wohngeld wird erhöhtS. 14

BGH
Neues aus KarlsruheS. 16

Genossenschaften
Eingebaute Mietpreisbremse ..S. 18

VBW
Mieterverein fordert
MietenstoppS. 20

Denkmal? Denk mal!S. 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: Uta Herbert / pixelio.de
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.



Haftpflicht- & Hausratversicherung

Über unseren Kooperationspartner, der Objektiva Versicherungs- u. Finanzierungs-, Beratungs- u. Vermittlungs- GmbH, Grimbartsteig 38B, 13503 Berlin, können unsere Mitgliedern besonders günstige Versicherungen der Haftpflichtkasse VVaG, Darmstädter Str. 103, 64380 Roßdorf, abschließen. Bei einer Versicherung kommt es nicht nur darauf an, was sie kostet, sondern auch, was sie leistet. Die 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 Hausratversicherung 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:



Neue Kollegin: Da Anna Schwehm im Erziehungsurlaub ist, verstärkt seit ein paar Wochen Maraike Halfmann unser Rechtsberatungs-Team. Die Hobby-Marathonläuferin und Mutter von „zwei teuflischen kleinen Kindern“ ist Rechtsanwältin und war vorher in einer Waltroper Kanzlei zuständig für Familien- und Verkehrsrecht, Miete und Pacht. Da ihr Mann schon seit Jahren in Bochum arbeitet und der Familie die Stadt gefällt, ist sie jetzt hierher gezogen, hat hier einen neuen Job gesucht und freut sich auf die neue Herausforderung.

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: 0234 961140

Der Mann im Container

Wenn man sich das Grundstück Gahlensche Straße 182 von oben ansieht – zum Beispiel mit der Kartenfunktion einer großen internationalen Suchmaschine im Internet –, erblickt man an der Straße ein altes Wohnhaus und im Hinterland eine Menge Garagen. Alles Schnee von gestern, Haus und Garagen sind komplett abgerissen. Heute ist dort eine Baustelle, acht neue Häuser entstehen. Seitens der Eigentümerin, der Massivhaus Dortmund Beteiligungs-GmbH, ist man offensichtlich zu dem Schluss gekommen, dass dieses Grundstück einer intensiveren Verwertung zugeführt werden kann. Ganz hinten auf dem Grundstück, unmittelbar vor der AWO-Kindertagesstätte, lebt seit Januar 2019 der letzte Mieter des alten Hauses, der Rentner Alfred Grutsch (77) – in einem Container.

Alfred Grutsch ist schwer krank. Einen Herzinfarkt hat er überstanden, den Kehlkopfkrebs auch, zumindest bisher. Aber essen kann er nur noch Astronautenkost aus Fläschchen. Dennoch war er mit dem Umzug in den Container einverstanden, als die Massivhaus Dortmund das Haus, in dem außer ihm niemand mehr wohnte, abreißen wollte. Seit 40 Jahren wohnt er hier und wollte nicht weg. Man versprach ihm eine Wohnung in dem neu zu bauenden Haus, schloss mit ihm auch bereits einen Mietvertrag ab, für nur 30 € Miete mehr. Alfred Grutsch wollte auf dem Grundstück bleiben und hoffte, dass es nicht so lange dauern werde.

Doch der Bau zieht sich hin, und jetzt gibt es ein Problem: Die zusätzlichen Häuser werden nicht vermietet, sondern sind be-

reits verkauft, erhalten Hausnummern von 182a bis 182g. Und der neue Eigentümer des letzten Grundstücks verlangt, dass der Container verschwindet, seit er entdeckt hat, dass dort gar kein Büro ist, wie über der Tür geschrieben steht, sondern dass da jemand wohnt.

Lapidarste Kündigung aller Zeiten

Die Kündigung, die Alfred Grutsch daraufhin bekommt, ist wohl die lapidarste, die in den Akten des Mietervereins zu finden ist: „Der Eigentümer des Hauses Gahlensche Straße 182g in Bochum hat uns mitgeteilt, dass der Wohncontainer auf seinem Grundstück nicht mehr geduldet wird und uns aufgefordert, diesen zu entfernen“, heißt es darin. Und weiter: „Zu unserem Bedauern müssen wir Ihnen mitteilen, dass wir der Aufforderung nachgehen müssen und den

Wohncontainer bis zum 30. 11. 2019 vom besagten Grundstück entfernen werden.“

Das Schreiben, dem man nur in der Betreffzeile anmerkt, dass es überhaupt eine Kündigung sein soll, datiert auf den 22. Oktober. Selbst wenn man unterstellt, dass es bereits am nächsten Tag bei dem Mieter ankam, wäre das eine Kündigungsfrist von fünfeinhalb Wochen. Das Gesetz sieht nach so langer Mietdauer neun Monate vor.

Rechtsanwalt Holger Kühn vom Mieterverein sieht deshalb juristisch auch keine Probleme: „Diese Kündigung ist sowohl formell als auch inhaltlich unwirksam. Das haben wir der Gesellschaft mitgeteilt.“

Doch die Firma Massivhaus sucht eifrig nach einer Ersatzwohnung für Alfred

Wohnen

Mary wünscht sich ein ZUHAUSE. Dies ist ihr Traum aus Pappe und Papier. Jetzt baut sie in Wirklichkeit. Die DESWOS hilft ihr!

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21





DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Bile

deswos.de

Grutsch, was ihr ja unbenommen ist. In der Von-der-Recke-Straße 18, nicht weit entfernt, wird sie fündig. Aber Alfred Grutsch zögert. Er hat Angst, die zugesicherte Wohnung in der Gahlenschen Straße nicht mehr zu bekommen, wenn er erstmal woanders hinzieht. Außerdem ist die Miete noch einmal 35 € höher. Da wird es langsam eng für den Grundsicherungs-Empfänger.

Stromausfall

Am 18. November fällt im Container der Strom aus. Die elektrische Heizung funktioniert nicht mehr, die Temperatur im Container sinkt auf 3 Grad. Nach zwei Tagen gibt Alfred Grutsch auf und unterschreibt den Mietvertrag für die Von-der-Recke-Straße. Minuten später funktioniert der Strom wieder.

Natürlich hat der Mieter den Verdacht, dass da Absicht hintersteckt. Andreas Multhaupt von der Massivhaus Dortmund weist das gegenüber dieser Zeitung zurück: „Das war ein größerer Ausfall, der betraf auch die AWO-Tagesstätte. Dort war Herr Grutsch auch, um sich aufzuwärmen, und die haben dann die Bauordnung verständigt, dass in dem Container jemand wohnt. Jetzt gibt es eine Räumungsverfügung von der Stadt.“

Klingt plausibel, stimmt aber nicht. MIETERFORUM hat nachgefragt, und sowohl die AWO als auch die Stadt dementieren: kein Stromausfall und keine Räumungsverfügung.

Die Suche nach Ersatzwohnraum geht indes weiter. Alfred Grutsch ist bereit, umzuziehen, wenn ihm garantiert wird, dass er die neue Wohnung in der Gahlenschen Straße trotzdem bekommt. Holger Kühn hat eine Idee dazu: „Warum mietet die Massivhaus Dortmund die Ersatzwohnung nicht an und gibt dem Mieter einen Untermietvertrag? Das gibt ihm Sicherheit und er hat keine Probleme, auch nicht mit der Kautions.“



Oben: Von der Straße aus ein ganz normaler Neubau: Gahlensche Straße 182 in Hamme.

Mitte: In diesem Container lebt Alfred Grutsch seit Januar 2019 auf der Baustelle.

Unten: Der schwer kranke Rentner hat den Container akzeptiert, um auf dem Grundstück bleiben zu können.

Kurioses aus dem Gerichtsalltag

Eine führende Regionalzeitung im Westen der Bundesrepublik berichtete neulich auf der ersten Seite über eine Initiative von NRW-Justizminister Peter Biesenbach, dass Gerichte ihre Urteile dem Volk besser erklären sollen, um verlorenes Vertrauen zurückzugewinnen. In der Öffentlichkeit habe sich – zu Unrecht – der Eindruck eingeschlichen, Gerichte in NRW urteilen zu milde. Deshalb reiche der Grundsatz „der Richter spricht nur durch sein Urteil“, nicht mehr aus. Es müsse mehr Öffentlichkeitsarbeit geleistet werden.

Mir scheint das noch nicht so richtig zu Ende gedacht zu sein. Denn die gleiche Ausgabe dieser Zeitung lieferte auf der letzten Seite ein Beispiel, bei dem mir auch die tollste Erklärung nicht weiterhelfen würde: Das Amtsgericht Frankfurt hatte die Unterlassungsklage einer Mieterin abgewiesen, mit der diese verhindern wollte, dass ihr Vermieter (92) und seine Frau (89) sie ständig als „Fräulein“

bezeichneten, auch auf Aushängen im Hausflur.

Die Begründung des Urteils – oh ja: es gab eine! – lautete, dass das Vermieterpaar aufgrund seines hohen Alters den Begriff „Fräulein“ noch als korrekte Anrede kennengelernt habe. Auf die Verwendung dieser Anrede heute noch zu beharren, deute zwar auf „ein gewisses Maß an Unfreundlichkeit und mangelnde Kompromissbereitschaft“ hin, eine Beleidigung im juristischen Sinne sei das aber nicht. Das Gericht verwies auch auf die englische Anrede „Miss“ und die französische „Mademoiselle“ als Vergleich.

Dabei verkannte es nicht einmal, dass das deutsche „Fräulein“, anders als seine Pendant in England und Frankreich, 1972 offiziell abgeschafft wurde, hielt das aber offenbar nicht für relevant. 1972! Es ist also 47 Jahre her, dass man in Deutschland die Diskriminierung beendet hat, die darin bestand, dass bei Frauen der Unterschied

zwischen verheiratet und unverheiratet für anrede-relevant gehalten wurde, bei Männern indes nicht!

Damals war der Vermieter 45 Jahre alt und seine Frau 42, also nicht einmal halb so alt wie heute, brauchten aber – mit offizieller Billigung eines deutschen Gerichts – nichts mehr hinzuzulernen im Bereich menschlicher Umgangsformen. Nach derselben Logik könnte ein Nazi, wenn er nur alt genug ist, seine farbigen Mitmenschen immer noch „Neger“ nennen. Auf den Unterschied – das eine ist beleidigend, das andere bloß diskriminierend – kommt es nämlich nicht an. Denn Diskriminierung ist in Deutschland genauso verboten.

Was soll mir bei so einem Urteil „besser erklärt“ werden? Nein, nein, in der Juristerei gilt das Gleiche wie in der Politik: Manches ist eben nicht einfach nur „schlecht erklärt“, sondern schlicht und einfach „schlecht“.

aha

Haben Sie etwas zu feiern
und sind wunschlos glücklich?
Dann bitten Sie um

**Spenden
statt Geschenke:**



Wir unterstützen Sie bei Ihrer Spendenaktion für die Alzheimer-Forschung. Bestellen Sie das Spenden-statt-Geschenke-Paket telefonisch unter **0800-200 400 1** oder online alzheimer-forschung.de/anlass.



**Alzheimer Forschung
Initiative e.V.**

Kreuzstr. 34 · 40210 Düsseldorf
www.alzheimer-forschung.de

Einladung

2. Mieterinitiativentag

Mieterinitiativen und Mieterbeiräte haben in den Siedlungen des Ruhrgebiet eine lange Tradition. Neben langjährig aktiven Initiativen haben sich in den vergangenen Jahren immer wieder Mieterinnen und Mieter neu zusammengeslossen, um Ihre Interessen besser vertreten zu können. Meist sind Probleme und Unzufriedenheit mit dem Vermieter oder einer – immer häufiger börsennotierten – Wohnungsgesellschaft Grund dafür, eine Mieterinitiative zu gründen. Mieterhöhungen, Modernisierungsmaßnahmen, fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen oder Wohnungsmängel sind häufige Anlässe hierfür. Da Mieterinitiativen besonders viel vom Erfahrungsaustausch profitieren, laden die Mietervereine im Mieterforum Ruhr nun zum zweiten Mal nach 2014 zu einem „Mieterinitiativentag“ ein.

Die Erfahrungen der Mietervereine zeigen, wie wichtig Mieterinitiativen für die Durchsetzung von Mieterinteressen sind – gegenüber dem Vermieter, aber auch, um Aufmerksamkeit und Unterstützung in Öffentlichkeit und Politik zu bekommen. Die Arbeit von Mieterinitiativen ergänzt dabei sinnvoll die Arbeit der Mietervereine, die hauptsächlich in der individuellen Rechtsberatung und -vertretung besteht.

Um die bestehende Arbeit von Mieterinitiativen zu stärken und Menschen zu unterstützen, eine Mieterinitiative zu gründen, laden die Vereine im Mieterforum Ruhr am 29. Februar 2020 zum Mieterinitiativentag in den Bahnhof Langendreer ein. Hier wird thematisiert, wie es am besten funktioniert, was zu beachten ist, wo Mieterinitiativen Unterstützung bekommen und wie Mieter ihre Rechte besser durchsetzen, und es wird reichlich Raum für Erfahrungsaustausch geboten.

Eingeladen sind

- Menschen, die in einer Mieter- oder Nachbarschaftsinitiative aktiv sind
- Mieter, die sich bisher noch nicht mit ihren Nachbarn zusammengeschlossen haben, aber darüber nachdenken
- Mieter, die z. B. betroffen sind von Privatisierung, Modernisierung, Mieterhöhung, hohen Heiz- und Nebenkosten, Reparaturstau, und die dies nicht länger hinnehmen wollen

Wer lädt ein?

Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten und Mietergemeinschaft Essen // Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine im Ruhrgebiet, Mieterforum Ruhr

Wann: Samstag, 29. Februar 2019, 10 bis 17 Uhr

Wo: Bochum, Bahnhof Langendreer, Wallbaumweg 109

Ablauf

10.00 Begrüßung und Vorstellungsrunde

10.30 Uhr Phase I

AG 1: Betriebskosten

AG 2: Modernisierung

AG 3: Wohnungsmängel

11.45 Kurzvorstellung der Ergebnisse im Plenum

12.00 Mittagessen (kostenlos)

13.00 Phase II

AG 1: Gründung einer Mieterinitiative

AG 2: Öffentlichkeitsarbeit in Mieterinitiativen

14.30 Kurzvorstellung der Ergebnisse

14.45 Kaffeepause

15.00 Phase III

AG 1: Vorbereitung von Aktionen am bundesweiten Aktionstag 28. März

AG 2: Aktivitäten zu den Hauptversammlungen von LEG und Vonovia

16.00 Abschlussrunde mit Zusammenfassung der Ergebnisse

Anmeldung

Die Teilnahme ist kostenfrei. Wir bitten um Anmeldung bis 21. 02. 2020 bei: Mieterforum Ruhr e. V., Brückstraße 58, 44787 Bochum

E-Mail: martin.kraemer@mvbo.de, Tel. 0234 96 11 4-64, Fax: 0234 96 11 4-11

Bitte geben Sie Ihren Namen, die Kontaktdaten und die AGs an, an denen Sie teilnehmen möchten.



Der erste Mieterinitiativentag 2014 war ein voller Erfolg.

Baukindergeld baut nicht

Das Baukindergeld ist eine milliardenschwere Fehlsubvention. Der Wohnungsneubau wird dadurch kaum angereizt. Das ist das Ergebnis einer Auswertung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

Danach ist bisher an 43.000 Familien Baukindergeld gezahlt worden. Nur ein Viertel davon hat tatsächlich neu gebaut. Bei drei Vierteln ging es dagegen um den Kauf einer bereits bestehenden Eigentumswohnung. Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes, sprach deshalb in Berlin von „Kaufkindergeld“, durch das der Wohnungsbau nicht gefördert werde: „Die Förderung des Kaufs von Eigentumswohnungen treibt die Kaufpreise weiter in die Höhe. Viel schlimmer aber ist, dass insbesondere in Großstädten jetzt wieder verstärkt Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt und die bisherigen Mieter aus ihren Wohnungen verdrängt werden.“

Soweit durch das Baukindergeld tatsächlich Wohnungsneubau gefördert wird, geschieht dies vor allem in Regionen, die weit ab von den Standorten liegen, in denen die Wohnungen dringend benötigt werden. Siebenkotten: „Hier sind die Mitnahmeeffekte groß, werden vor allem die Haushalte unterstützt, die sowieso bauen wollten. Außerdem macht es wohnungspolitisch überhaupt keinen Sinn, Wohnungsneubau in Regionen mit ausgeglichenen Märkten mit Milliarden Fördergeldern anzureizen. Statt insgesamt mehr als 10 Mrd. Euro für ein Baukindergeld auszugeben, sollte die Bundesregierung die Mittel für den sozialen Wohnungsbau erhöhen.“



Foto: Danist via PantherMedia

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf eine breitere Basis gestellt. Einen entsprechenden Gesetzentwurf hat das Bundeskabinett gebilligt. Er sieht vor, dass künftig die Vertragsabschlüsse der letzten 6 statt 4 Jahre Basis für die ortsübliche Vergleichsmiete sein sollen.

Da Mieten, die längere Zeit unverändert sind, meist niedriger sind als solche, die erst kürzlich durch Mieterhöhungen oder neue Vertragsabschlüsse zustande gekommen sind, wird damit gerechnet, dass dies eine preissenkende Wirkung haben wird. Das Justizministerium rechnet bereits im ersten Jahr mit einer Entlastung in Höhe von 117 Mio. € für die Mieter. Das Gesetz muss noch vom Bundestag beschlossen werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Miete, die an einem bestimmten Ort üblicherweise für vergleichbare Wohnungen gezahlt wird. Sie wird zumeist in Mietspiegeln dargestellt. Die Vergleichbarkeit bezieht sich dabei auf Kriterien wie Alter, Größe, Ausstattung und Lage. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist Obergrenze für Mieterhöhungen. In Gebieten mit Mietpreislage darf sie auch bei neuen Vertragsabschlüssen nur um 10 % überschritten werden.

Der Deutsche Mieterbund ist mit der Änderung nicht zufrieden. Er fordert, dass

die ortsübliche Vergleichsmiete – wie bis Ende 1982 – wieder auf Basis aller gezahlten Mieten, also ohne Zeitbeschränkung, ermittelt wird. „Mit weichgespülten Koalitionskompromissen können die Mietpreissteigerungen nicht gestoppt werden“, sagte DMB-Präsident Lukas Siebenkotten.

An einem preisdämpfenden Effekt in dreistelliger Millionenhöhe schon im ersten Jahr ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung darf außerdem gezweifelt werden. Mietspiegel werden nach umfangreichen Datenerhebungen aufgestellt und sind zwei Jahre gültig. Danach können sie für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden, wobei ein Aufschlag um die Inflationsrate oder nach einer Stichprobe erfolgt. Erst nach vier Jahren erfolgt eine neue Datenerhebung, in der sich der preisdämpfende Effekt erstmals niederschlagen kann. Natürlich gibt es Mietspiegel, deren Gültigkeit schon bald nach der Gesetzesänderung ausläuft, so dass die Wirkung eher einsetzt als in Städten, die gerade erst einen neuen Mietspiegel gemacht haben.

Klimaschutz

Magere Beschlüsse

Die Beschlüsse der Großen Koalition sind von vielen Seiten als durchaus mager kritisiert worden. Das gilt ganz sicher auch für den Gebäudebereich.

Im Wesentlichen beschränkt sich die Gro-Ko auf steuerliche Anreize für Hauseigentümer, in CO₂-sparende Maßnahmen zu investieren. 20 Prozent der Kosten – bei neuen Heizanlagen 40 Prozent – sollen, verteilt auf drei Jahre, von der Steuer abgesetzt werden können. Der Einbau neuer Ölheizungen soll nicht gefördert und ab 2016 komplett verboten werden.

CO₂-Preis

Auch der Gebäudebereich ist von der Einführung eines CO₂-Preises ab 2021 betroffen. Dieser liegt allerdings zunächst nur bei 10 € pro Tonne und soll bis 2025 auf 35 € gesteigert werden. Der Aufschlag erfolgt auf alle fossilen Brennstoffe, also neben Benzin und Diesel auch auf Heizöl und Erdgas. Um die sozialen Folgen abzumildern, sollen die Verbraucher beim Strompreis entlastet und die Pendlerpauschale erhöht werden. Das fördert natürlich wieder, weite Wege zur Arbeit in Kauf zu nehmen. Ob das dem Ziel dient?



Foto: M. Wenzel

Neuer DMB-Landesvorstand

Die stellvertretende Geschäftsführerin des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e. V., Sabine Mosler-Kühr (im Bild rechts), ist auf dem NRW-Mietertag des Deutschen Mieterbundes in Münster zu einer der vier stellvertretenden Vorsitzenden des DMB-NRW gewählt worden. Alter und neuer 1. Vorsitzender ist der Düsseldorfer Hans-Jochem Witzke.

Die Juristin Mosler-Kühr gehört dem Landesvorstand des Deutschen Mieterbundes bereits seit acht Jahren an, bisher allerdings als Beisitzern. Als Beisitzerin wiedergewählt wurde unter anderem Siw Mammitzsch von der Mietergemeinschaft Essen.

Auch sonst können die Vereine im Mieterforum Ruhr zufrieden mit dem Verlauf des NRW-Mietertages sein. Die vier Vereine Bochum, Dortmund, Essen und Witten (von

50 im DMB NRW) hatten 14 der 25 Anträge gestellt, die in Münster verabschiedet wurden. So fordert der Deutsche Mieterbund NRW nun die Wiedereinführung der Fehlbelegerabgabe, die Erneuerung von kommunalen Belegrechten an Sozialwohnungen, eine landesweit gültige Verordnung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum sowie eine Weiterentwicklung des Wohnungsaufsichtsgesetzes und einen Mietendeckel für NRW.

Mietendeckel auch in NRW?

Der Berliner Senat hat den heftig umstrittenen Mietendeckel beschlossen. Auch in anderen Bundesländern gibt es Forderungen, Ähnliches einzuführen – durch eine Volksinitiative in Bayern und einen Mieterbund-Beschluss in NRW.

Nach dem Willen der rot-rot-grünen Koalition in Berlin sollen die Mieten für fünf Jahre eingefroren werden. Zusätzlich sollen Mietobergrenzen auf einem Niveau von 2013 eingeführt werden. Mieter mit zu ho-

hen Mieten sollen die Absenkung verlangen können. Nach Modernisierungen und in Härtefällen sind Ausnahmen vorgesehen.

In Bayern wurde eine Volksinitiative ge-

startet, die die Einführung eines Mietendeckels fordert. Ihr Erfolg gilt als sicher. In NRW beschloss der Deutsche Mieterbund auf dem NRW-Mietertag in Münster die Forderung nach einem Mietendeckel.

Große Koalition

Halbzeitbilanz

Für die Große Koalition in Berlin ist Halbzeit. Und die Bilanz – da sind sich erstaunlich viele Kommentatoren einig – fällt gar nicht so schlecht aus. Die Koalition habe einen großen Teil der Dinge, die sie im Koalitionsvertrag vereinbart habe, bereits abgearbeitet. Die Regierungsmannschaft sei besser als ihr Ruf. Der Deutsche Mieterbund (DMB) ist allerdings mit der Halbzeitbilanz in Sachen Wohnungspolitik gar nicht zufrieden.

„Die selbst gesteckten wohnungspolitischen Ziele der Bundesregierung wurden bisher nicht erreicht“, bilanziert DMB-Präsident Lukas Siebenkotten das Ergebnis nach 2 Jahren GroKo. „Der Wohnungsneubau kommt nicht in Schwung und der Bestand an Sozialwohnungen erreicht einen neuen Tiefstand. Notwendige Mietrechtsverbesserungen bleiben im Ansatz stecken. Die Mieten erreichen Rekordniveau und immer mehr Mieter haben Angst vor Verdrängung und Kündigung. Unsere Erwartungen wurden nicht erfüllt.“

Neubau

1,5 Millionen Wohnungen wollte die Koalition in dieser Legislaturperiode neu bauen. Das wären 375.000 pro Jahr. 2018 wurden aber nur 285.000 fertiggestellt. Das ist fast ein Viertel weniger als gewollt. Besserung ist nicht in Sicht – die Zahl der Baugenehmigungen sinkt sogar.

Der Bestand an Sozialwohnungen befindet sich weiter im freien Fall. Nach wie vor fallen zwei- bis dreimal so viele Sozialwohnungen aus der Bindung, wie neue gebaut werden. 2018 wurde mit nur noch 1,18 Mio. Sozialwohnungen ein neuer Tiefstand erreicht.

Mietrecht

Im Mietrecht gibt es ein paar kleine Verbesserungen, die Lukas Siebenkotten für bei weitem nicht ausreichend hält:

- Die Mietpreisbremse wurde verlängert und dabei geringfügig geschärft: Mieter müssen Verstöße jetzt nicht mehr

„qualifiziert“ rügen und erhalten zu viel gezahlte Miete jetzt rückwirkend zurück. Es gibt aber nach wie vor zahllose Ausnahmen, die Mietpreisbremse gilt nicht flächendeckend und ohne Rüge des Mieters passiert nichts.

- Nach Modernisierungen dürfen nur noch 8 statt 11 % der Kosten auf die Miete umgelegt werden, und diese darf um maximal 2 oder 3 € pro qm steigen, je nachdem, wie hoch sie vorher war. Noch immer werden allerdings Modernisierungen komplett von den Mietern bezahlt. Es dauert nur etwas länger, bis der Vermieter seine Investition wieder hereinbekommen hat.
- Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wird von 4 auf 6 Jahre ausgedehnt, was den Mietanstieg tendenziell verlangsamen könnte (siehe S. 8).

Was fehlt

Lukas Siebenkotten: „Das ist völlig unbefriedigend und hat weiteren Mietanstieg nicht verhindert. Mit weichgespülten Koalitionskompromissen können die Mietpreissteigerungen nicht gestoppt werden. Notwendig sind eine wirksame, nicht von Ausnahmen durchlöchernde und bundesweit geltende Mietpreisbremse und Bußgelder für Vermieter, die das Gesetz ignorieren. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen sind auf 6 % in 3 Jahren zu begrenzen. Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen alle Mieten und Mieterhöhungen der letzten 10 Jahre berücksichtigt werden. Mieterhöhungen

nach Modernisierungen müssen sehr viel stärker begrenzt werden als bisher. Wir fordern eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf höchstens 4 % bei einer gleichzeitigen Aufstockung der Fördermittel auf 6 Mrd. Euro pro Jahr.“

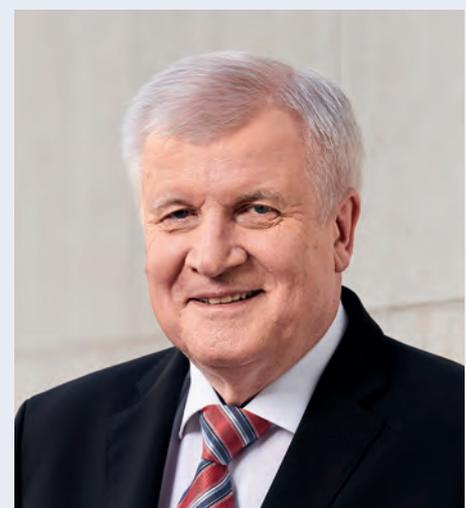


Foto: Hemming Schacht



Oben: Innenminister Horst Seehofer (CSU) ist in dieser Legislaturperiode für die Wohnungspolitik zuständig.

Unten: DMB-Präsident Lukas Siebenkotten ist nicht zufrieden mit der Arbeit der GroKo.

Zutrittsrecht

Wenn der Vermieter zweimal klingelt

In den vergangenen Monaten häuften sich die Fälle, in denen sich Mitarbeiter großer Wohnungsunternehmen aus unterschiedlichen Gründen zu Hausbesuchen anmeldeten.

Mal ging es um Serviceangebote, mal um – jedoch nur vage – Umbaupläne. Was viele Mieter nicht wissen: Solche Besuchstermine sind nur Angebote des Vermieters und müssen in den meisten Fällen nicht angenommen werden. Der Gesetzgeber regelt nämlich sehr klar, wann der Vermieter in die Wohnung darf. Ein Überblick:

Neuvermietung, Verkauf oder Modernisierung

Steht ein Auszug an oder soll gar die ganze Immobilie verkauft werden, hat der Vermieter das Recht, sich über den Zustand der Wohnung zu informieren und gegebenenfalls Interessenten die Wohnung zu zeigen. Das darf er aber erst nach einer Ankündigung beim Mieter und mehreren Tagen Vorlaufzeit. Solche Besichtigungstermine sollen in der Regel werktags zwischen 10.00 und 13.00 bzw. zwischen 16.00 und 18.00 Uhr stattfinden. „Massenbesichtigungen“ mit 5, 10 oder gar 20 Interessenten müssen sich Mieter jedoch nicht gefallen lassen. Und auch beim Thema „Fotos“ hat der Mieter das letzte Wort. Bilder der Wohnung zu Vermietungszwe-

cken bedürfen ebenso seiner Zustimmung, wie Bilder, die Interessenten beim Besichtigungstermin knipsen. Wurden Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen angekündigt, die die Wohnung des Mieters betreffen, hat der Vermieter ebenfalls ein Recht darauf, die Wohnung zu betreten. Gleiches gilt natürlich auch für die ausführenden Handwerker.

Angezeigte Mängel und vertragswidrige Nutzung

Zeigt ein Mieter Schäden in der Wohnung an, darf der Vermieter diese begutachten und entsprechende Maßnahmen einleiten. Auch bei drohenden Schäden oder dem begründeten Verdacht der vertragswidrigen Nutzung (etwa bei Haustierhaltung oder der Untervermietung) hat der Vermieter das Recht, sich ein Bild von der Wohnung zu machen.

Ablesen von Messvorrichtungen

Für die Betriebskostenabrechnung kann es nötig sein, dass der Vermieter den Verbrauch von Wärme, Strom oder Gas

ermitteln und die relevanten Zählerstände ablesen muss. Auch in diesem Fall muss der Mieter den Zugang zu den entsprechenden Messvorrichtungen ermöglichen.

Gefahr im Verzug

In Extremsituationen kann der Vermieter auch unverzüglich, ohne Voranmeldung und sogar durch eine „Notöffnung“ in die Wohnung gelangen. Nämlich immer dann, wenn Gefahr im Verzug ist, also etwa bei Brand- und Gasgeruch oder einem Rohrbruch.

Zweit- oder Universalschlüssel nur mit Zustimmung

Die verbreitete Praxis, dass der Vermieter einen Zweit- bzw. Universalschlüssel behält, ist hingegen nur rechtmäßig, wenn ihm der Mieter ausdrücklich die Erlaubnis dazu erteilt. Bevor Sie Ihrem Vermieter aber die Wohnungstür vor der Nase zuschlagen, empfiehlt sich daher die Rücksprache mit der Rechtsberatung des Mietervereins. (mik)





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

2,50 Euro,
nur auf der
Straße.

bodo – das Straßenmagazin –
die besten Geschichten auf der Straße.
Die Hälfte für den Verkäufer.



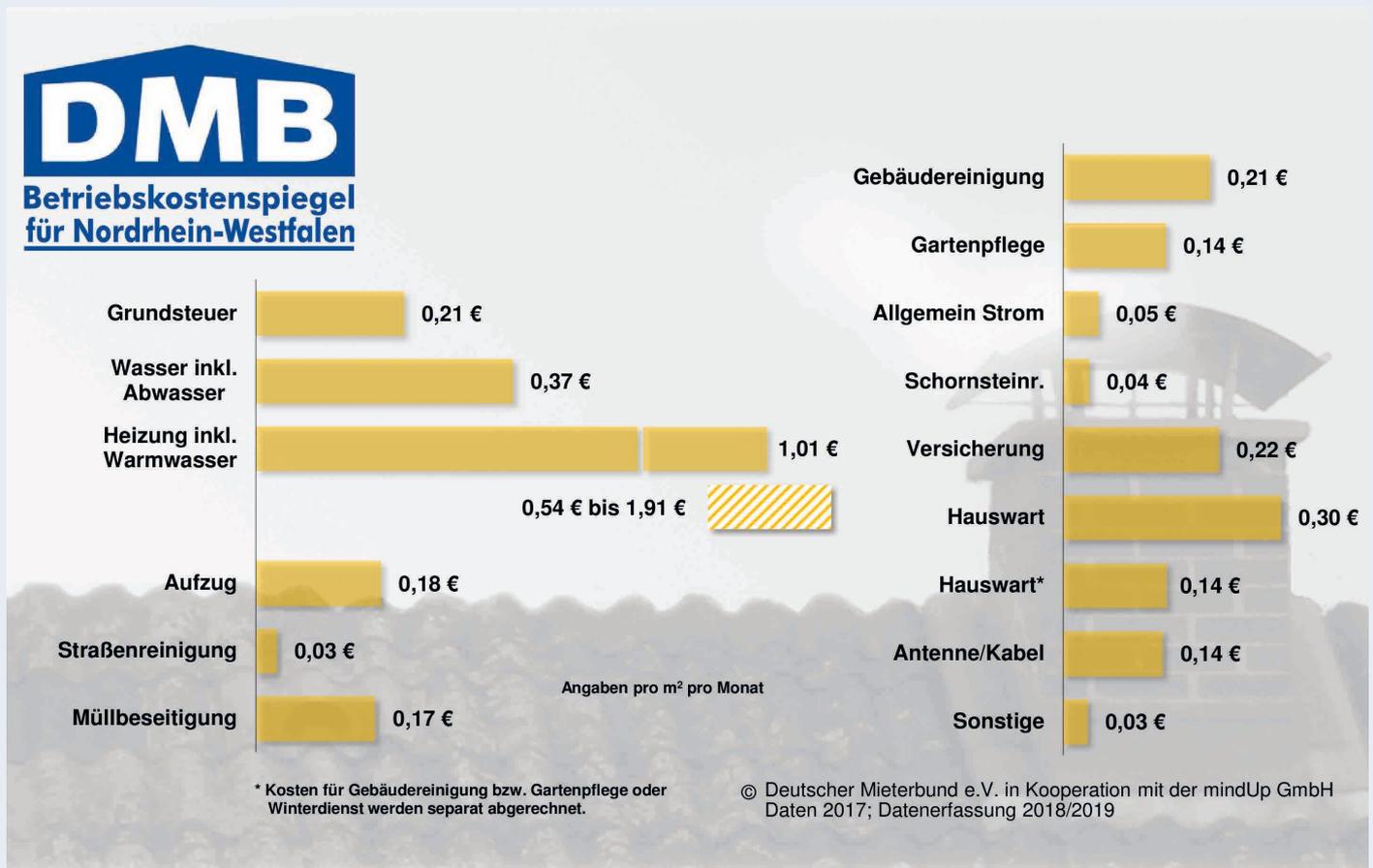
www.bodoev.de

 /bodoev









Neuer Betriebskostenspiegel für NRW

Im Durchschnitt 2,19 Euro

Aus der Auswertung von insgesamt 90.000 Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich, dass Mieterinnen und Mieter in NRW im Durchschnitt 2,19 Euro/m² und Monat für Betriebskosten zahlen. Damit liegt Nordrhein-Westfalen leicht über dem Bundesdurchschnitt (2,16 Euro/m²/Monat). Die durchschnittlichen Betriebskosten in NRW sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, wonach Mieter im Durchschnitt noch 2,44 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten zu zahlen hatten.

Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen – dabei wird unterstellt, dass alle Betriebskostenarten im Einzelfall auch anfallen – kommt man auf durchschnittlich 2,94 Euro/m² und Monat. Bei den Angaben des Betriebskostenspiegels handelt es sich um Durchschnittswerte. Die tatsächlichen Betriebskosten können im Einzelfall höher oder niedriger sein. Der

Betriebskostenspiegel kann zudem nicht als Begründung für die Angemessenheit von Betriebskosten vor Gericht verwenden

„Der Betriebskostenspiegel zeigt lediglich Durchschnittswerte“

det werden. Hier sind die tatsächlichen Kosten im Einzelfall entscheidend. „Mieter und Wohnungssuchenden bietet der Betriebskostenspiegel aber die Möglichkeit, die Höhe ihrer Betriebskosten einzuordnen. Eine Prüfung der Betriebskostenabrechnung durch den Mieterverein ersetzt er aber nicht“, erläutert Rechtsanwalt Martin Grebe, Leiter des Bereiches Miet- und Wohnungsrecht des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V. (ts)

Wohnfläche des Gebäudes in m ²	Energieträger/ Heizsystem	kWh Verbrauch in Kilowattstunden je m ² und Jahr				€ Kosten in Euro je m ² und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
100 – 250	Erdgas	bis 87	bis 154	bis 245	ab 246	bis 7,40	bis 11,30	bis 16,40	ab 16,41
	Heizöl	bis 100	bis 160	bis 239	ab 240	bis 9,30	bis 13,20	bis 18,20	ab 18,21
	Fernwärme	bis 79	bis 133	bis 229	ab 230	bis 9,10	bis 13,60	bis 21,30	ab 21,31
	Wärmepumpe	bis 27	bis 42	bis 93	ab 94	bis 7,80	bis 10,90	bis 21,10	ab 21,11
251 – 500	Erdgas	bis 85	bis 149	bis 231	ab 232	bis 7,00	bis 10,60	bis 15,10	ab 15,11
	Heizöl	bis 97	bis 155	bis 233	ab 234	bis 8,90	bis 12,60	bis 17,40	ab 17,41
	Fernwärme	bis 76	bis 127	bis 218	ab 219	bis 8,70	bis 12,90	bis 21,10	ab 21,11
	Wärmepumpe	bis 26	bis 41	bis 91	ab 92	bis 7,30	bis 10,30	bis 20,20	ab 20,21
501 – 1.000	Erdgas	bis 83	bis 143	bis 218	ab 219	bis 6,70	bis 10,00	bis 14,00	ab 14,01
	Heizöl	bis 94	bis 151	bis 227	ab 228	bis 8,40	bis 12,10	bis 16,80	ab 16,81
	Fernwärme	bis 73	bis 122	bis 209	ab 210	bis 8,30	bis 12,30	bis 19,10	ab 19,11
	Wärmepumpe	bis 25	bis 40	bis 90	ab 91	bis 6,90	bis 9,80	bis 19,40	ab 19,41
über 1.000	Erdgas	bis 81	bis 139	bis 210	ab 211	bis 6,50	bis 9,60	bis 13,30	ab 13,31
	Heizöl	bis 92	bis 149	bis 224	ab 225	bis 8,20	bis 11,80	bis 16,30	ab 16,31
	Fernwärme	bis 71	bis 118	bis 203	ab 204	bis 8,00	bis 11,90	bis 18,40	ab 18,41
	Wärmepumpe	bis 24	bis 39	bis 89	ab 90	bis 6,70	bis 9,50	bis 18,90	ab 18,91

Die Vergleichswerte gelten für das Abrechnungsjahr 2018.

Sie beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die **Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung**.

Das bedeuten die Kategorien

- **niedrig:** Glückwunsch: Alles richtig gemacht!
- **mittel:** Das geht besser: Ihr Haus liegt im Durchschnitt.
- **erhöht:** Achtung: Jedes zweite Haus verbraucht weniger.
- **zu hoch:** Zeit zu handeln: 90% aller Wohngebäude sind besser als Ihr Haus.



Sie wohnen in einer Wohnung?

Dann brauchen Sie für den Vergleich mit dem Heizspiegel nicht Ihre Wohnungsfläche, sondern die Gesamtfläche des Gebäudes. Diese Angabe finden Sie in Ihrer Heizkostenabrechnung. Verbrauch und Kosten Ihrer Wohnung können Sie online auf www.heizspiegel.de prüfen.



Daten

102.610 Abrechnungen von Wohngebäuden in Deutschland aus dem Jahr 2018. Für Luft-, Wasser- und Erdwärmepumpen wurde ein gemeinsamer Durchschnitt gebildet. Alle Kosten beziehen sich auf die durchschnittlichen Energiepreise.

Neue Werte

Neuer Heizspiegel erhältlich



700 Euro – so hoch waren die durchschnittlichen Heizkosten in einer 70 Quadratmeter großen Vergleichswohnung im vergangenen Jahr. Vor allem aufgrund des Sanierungsstandes gibt es jedoch große Unterschiede. Während Bewohner in energetisch guten Häusern im Schnitt 470 Euro zahlten, war es in energetisch schlechteren Häusern mehr als doppelt so viel: 980 Euro. Das zeigt der Heizspiegel für Deutschland 2019, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online

heute im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund e.V. sowie dem Verband kommunaler Unternehmen e. V. im Rahmen der Kampagne „Mein Klimaschutz“ veröffentlicht hat.

Wer seine Heizkostenabrechnung zur Hand hat, dem zeigt die hier abgedruckte Heizspiegel-Tabelle auf einen Blick, ob Kosten und Verbrauch im Vergleich zum Durchschnitt eher niedrig, mittel, erhöht

oder zu hoch liegen, und dies jeweils für Erdgas, Heizöl oder Fernwärme getrennt. Auch unterschiedliche Gebäudetypen, vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus mit mehr als 1000 m² Wohnfläche, werden berücksichtigt und getrennt ausgewiesen

Auf heizspiegel.de ist sogar ein detaillierter Vergleich des eigenen Heizkostenverbrauches mit vergleichbaren Wohnungen, u.a. in Bezug auf Wohnungsgröße und Baulter möglich. (ts)

Wohngeld wird erhöht

Seit 2016 ist das Wohngeld nicht mehr erhöht worden. Schneller als bisher hat der Bundestag für 2020 eine Wohngelderhöhung beschlossen. Das hat früher auch schon sechs, acht oder gar zehn Jahre gedauert. Ab jetzt ist Schluss mit diesen langen Spannen: Der Bundestag beschloss eine Dynamisierung des Wohngelds. Es wird künftig automatisch alle zwei Jahre angepasst. 1,2 Mrd. Euro kostet die Anhebung im Jahre 2020. Sie vergrößert auch die Gruppe der Anspruchsberechtigten: 660.000 Haushalte in Deutschland erhalten ab dem 1. Januar Wohngeld – 180.000 mehr als zuletzt. Wir sagen Ihnen, ob Sie dazu gehören und was Sie tun müssen.

Wohngeld nur auf Antrag

Zunächst einmal: Wohngeld gibt es nur auf Antrag und auch erst ab dem Zeitpunkt der Antragsstellung – genau gesagt: rückwirkend zum 1. des Monats, in dem der Antrag gestellt wird. Wer kein Geld verschenken will, stellt den Antrag frühzeitig und reicht gegebenenfalls geforderte Bescheinigungen nach. Zuständig für den Wohngeldantrag ist die Stadtverwaltung, früher das Wohnungsamt, aber in vielen Kommunen gibt es das nicht mehr. Im Zweifelsfalle also im Rathaus nachfragen, zu welchem Amt die „Wohngeldstelle“ gehört.

Wohngeld wird in der Regel für ein Jahr bewilligt. Danach muss ein neuer Antrag gestellt werden. Mit der aktuellen Erhöhung werden viele Haushalte erstmals oder wieder in den Genuss von Wohngeld kommen. Auch Haushalte, die bereits Wohngeld beziehen, profitieren von der Erhöhung, und zwar automatisch. Es muss kein neuer Wohngeldantrag gestellt werden.

Wohngeld nur bei wenig Einkommen

Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete. Gezahlt wird er Haushalten, die zwar ein Einkommen erzielen, das aber nicht ausreicht, um ihre Wohnkosten in voller Höhe selbst zu bestreiten. Wohngeld ist um so höher, je niedriger das Einkommen ist. Ab einem bestimmten Einkommen bekommt man – abhängig von der Haushaltsgröße – kein Wohngeld mehr. Diese sogenannten „Einkommengrenzen“ werden zum 1. Januar angehoben, so das wieder mehr Haushalte als in den letzten Jahren Wohn-



Foto: panthermedia.net / Colour

geld beziehen können. Wer nahe an der Einkommensgrenze ist, erhält nur wenig Wohngeld. Je weiter man darunter bleibt, um so mehr dieser Beihilfe kann man erwarten. Ob Sie zum Kreis der Anspruchsberechtigten gehören, verrät ihnen Tabelle 1.

Tabelle 1: Einkommensgrenzen in der Mietstufe III				
Anzahl der Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze (netto-ähnlich)	Brutto-Einkommen (ohne Kindergeld) vor einem pauschalen Abzug von		
		10 %	20 %	30 %
1	1.024 €	1.138 €	1.280 €	1.463 €
2	1.401 €	1.557 €	1.752 €	2.002 €
3	1.703 €	1.893 €	2.129 €	2.433 €
4	2.236 €	2.485 €	2.795 €	3.195 €
5	2.551 €	2.835 €	3.189 €	3.645 €
6	2.881 €	3.202 €	3.602 €	4.116 €

Die Tabelle zeigt die ungefähren Einkommensgrenzen in der mittleren Mietstufe III. Die tatsächlichen Grenzen differieren je nachdem, welche individuellen Freibeträge Sie geltend machen können.



Mit „Einkommen“ ist dabei übrigens das Haushaltseinkommen gemeint, also alles Geld, was allen zum Haushalt gehörenden Personen zusammen monatlich zur Verfügung steht, unabhängig davon, ob es durch Löhne und Gehälter, Arbeitslosen- oder Krankengeld, Renten oder Ruhegelder zustande kommt. Nur das Kindergeld zählt nicht mit.

Von diesem Brutto-Einkommen können unterschiedlich hohe pauschale Abzüge gemacht werden, nämlich

- 30 %, wenn sowohl Steuern als auch Renten- und Krankenversicherungsbeiträge gezahlt werden;
- 20 %, wenn zwei dieser drei Abgaben gezahlt werden;
- 10 % für Haushalte, die nur eine dieser Abgaben zahlen.

Und dann gibt es noch individueller Freibeträge, zum Beispiel

- 1.800 € für jedes zu 100 % schwerbehinderte Haushaltsmitglied;
- 1.320 € für Alleinerziehende;
- bis zu 3.000 €, wenn man Unterhalt für ein auswärts wohnendes Kind zahlt;
- bis zu 6.000 €, wenn man Unterhalt für einen getrennten Partner zahlt.

Natürlich will die Wohngeldstelle für alles Belege sehen – es winkt also einiges an Papierkram. Hier gilt das eingangs Gesagte: Erst Antrag stellen, dann Unterlagen zusammensuchen!

Kein Wohngeld bei weniger Einkommen

Kein Wohngeld bekommen dagegen all diejenigen, die ihren gesamten Lebensunterhalt durch staatliche Hilfen bestreiten. Im Arbeitslosengeld II, in der Sozialhilfe, der Grundsicherung oder beim BAFöG sind die

„Kosten der Unterkunft“ bereits enthalten, Wohngeld ist also nicht möglich.

Beim Thema BAFöG muss leider gesagt werden, dass es nicht darauf ankommt, ob man es tatsächlich erhält, sondern darauf, ob man „dem Grunde nach“ BAFöG-berechtigt ist. Das sind in der Regel alle, die nach dem Abitur erstmals studieren. Wenn diese deshalb kein BAFöG bekommen, weil das Einkommen der Eltern zu hoch ist, gibt’s auch kein Wohngeld.

Wohngeld nicht für jede Miete

Beim Wohngeld wird die tatsächlich gezahlte Miete nicht in beliebiger Höhe anerkannt, sondern es gibt Obergrenzen, die ebenfalls zum 1. Januar angehoben werden. Liegt die tatsächlich gezahlte Miete darüber, wird sie nur teilweise, aber nicht in voller Höhe angerechnet. Das heißt konkret: Man bekommt zwar auch Wohngeld, aber nur so viel, wie sich ergäbe, wenn die Miete dieser Obergrenze entspräche. Was darüber hinausgeht, bleibt unberücksichtigt.

Die Höhe dieser Mietobergrenze ist nicht überall in Deutschland gleich. Die Republik ist vielmehr unterteilt in früher sechs, jetzt sieben „Mietenstufen“. Das soll der Tatsache Rechnung tragen, dass das Mietniveau in Düsseldorf zum Beispiel ein ganz anderes ist als in Höxter. Die Städte im Ruhrgebiet liegen jedoch alle in Mietenstufe III – außer Essen (IV) und Gelsenkirchen, Gladbeck, Datteln und Herne (II). Welche Mietobergrenzen hier – gestaffelt nach Haushaltsgröße – gelten, verrät Ihnen Tabelle 2.

Mit „Miete“ ist die Brutto-Kaltmiete gemeint, ohne Heizkosten und ebenso



Tabelle 2: Mietobergrenzen in den Mietenstufen II, III und IV

Haushaltsgröße	Mietobergrenze in €		
	II	III	IV
1 Person	381	426	478
2 Personen	461	516	579
3 Personen	549	614	689
4 Personen	641	716	803
5 Personen	732	818	918
jede weitere	88	99	111

ohne Untermiet- oder Möbliierungszuschläge, Zuschläge für gewerbliche Nutzung oder Kosten des Wärme-Contractings.

Höhe des Wohngelds

Für die Höhe des Wohngelds kommt es also auf drei Faktoren an:

- die Haushaltsgröße
- das Einkommen
- die Miethöhe (max. Obergrenze)

Wieviel Wohngeld es dann tatsächlich gibt, wird nach einer komplizierten Formel berechnet, die hier keine Rolle spielen soll. Denn die Rechnerei kann man sich durch Wohngeldrechner im Internet abnehmen lassen, beispielsweise hier:

<https://www.wohngeldrechner.nrw.de/>

Hier können Sie auch den Wohngeldantrag gleich online stellen. Auch die Rechtsberatung Ihres Mietervereins hilft Ihnen bei allen Fragen rund ums Wohngeld gerne weiter.

Letzte Meldung: Mitte November beschloss das Bundeskabinett, dass ab 2021 wieder Heizkosten im Wohngeld berücksichtigt werden sollen. Dann gibt’s im Schnitt noch einmal 15 € mehr pro Monat.

BGH

Neues aus Karlsruhe

Mieter müssen Renovierungsarbeiten beenden

Der Fall

Ein Mieter hatte eine Doppelhaushälfte angemietet. Das Haus wurde zu Mietbeginn unrenoviert übergeben. Im Laufe der Zeit erklärte die Vermieterin, er könne das Haus „renovieren, wie er möchte“. Der Mieter begann dann mit Renovierungsarbeiten in der Wohnung. So riss er etwa Tapeten in Teilen der Küche und des Flures ab. Er beendete diese Arbeiten allerdings nicht, weil er erfahren hatte, dass die Vermieterin das Haus verkaufen wolle. Nach Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses gab der Mieter das Haus zurück, ohne die Renovierungsarbeiten beendet zu haben. Die Vermieterin ließ anschließend die Arbeiten selbst durchführen und verklagte den Mieter auf Schadensersatz.

Die Entscheidung

Der BGH stellte zunächst einmal fest, dass der Mieter die Kosten nicht tragen müsse, weil er keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hatte. Zwar existierte eine entsprechende mietvertragliche Verpflichtung, diese war jedoch unwirksam, weil der Mieter die Anfangsrenovierung durchgeführt hatte.

Allerdings hatte der Mieter vor Ende der Mietzeit die Renovierungsarbeiten nicht zu Ende geführt. Insoweit stellte sich für das Karlsruher Gericht die Frage, ob der Mieter für die durch den Teilabriss der Tapeten verursachten Schäden haftete. Dies bejahten die Richter. Sie verwiesen darauf, dass Mieter verpflichtet sind, Räume nach Mietbeginn schonend und pfleglich zu behandeln. Sie müssen dabei alles unterlassen, was zu einer Verschlechterung der Mieträume führt. Eine derartige Verschlechterung ist gegeben, wenn die in

der Mietwohnung vorgefundenen Tapeten ganz oder teilweise entfernt werden und anschließend keine neuen Tapeten angebracht werden. Kommt der Mieter dabei seinen Verpflichtungen zur Wiederherstellung der beschädigten Mieträume nicht nach, kann der Vermieter die Arbeiten selbst durchführen lassen. Er muss dem Mieter nicht einmal vorher eine Frist zur Beseitigung der Schäden setzen oder Gelegenheit geben, diese selbst zu beseitigen.

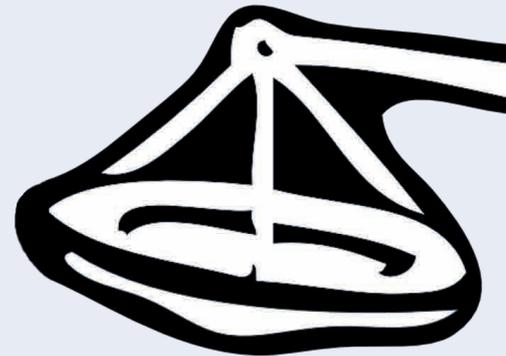
Im vorliegenden Fall war strittig, ob dem Vermieter überhaupt ein Schaden entstanden war. Der Mieter hatte vorgetragen, die von ihm entfernten Tapeten seien bereits rund 30 Jahre alt gewesen. Sie hätten nicht mehr überstrichen werden können. In einem derartigen Fall hätte der BGH die entfernten Tapetenteile als ohnehin wertlos angesehen. Dem Vermieter wäre dann kein Schaden entstanden.

Da die Vorinstanzen keine Feststellungen zum Alter und Zustand der abgerissenen Tapeten getroffen hatten, verwiesen die Richter den Fall an das Landgericht zurück.

Fazit

Auch Mieter, die keine Schönheitsreparaturen durchführen müssen, sind verpflichtet, die Wohnung ordnungsgemäß zum Ende der Mietzeit zurückzugeben. Sonst machen sie sich gegebenenfalls schadenersatzpflichtig. Die weit verbreitete Praxis, Tapeten zum Ende der Mietzeit einfach abzureißen, ist nach der obigen Entscheidung höchst problematisch. Da eine Mietvertragsverpflichtung grundsätzlich nicht besteht, sollten derartige Arbeiten ohne schriftliche Vereinbarung mit dem Vermieter nicht durchgeführt werden.

BGH, Urteil vom 21.08.2019 VIII ZR 263/17.



BGH stärkt Mieterrechte in Härtefällen nach Modernisierung

Der Fall

Ein Mieter bewohnte seit seinem fünften Lebensjahr eine ca. 86 m² große Wohnung in Berlin. Der Mietvertrag über die Mehrfamilienhauswohnung wurde bereits im Jahr 1962 von den Eltern des Mieters abgeschlossen. Mittlerweile wohnt er dort allein. Vom Jobcenter bezog er ALG II. Die Vermieterin dämmte die oberste Geschossdecke und die Außenfassade. Zudem ersetzte sie den bisherigen durch einen größeren Balkon und erneuerte den Fahrstuhl. Durch diese Maßnahmen sollte sich die Miete um 240,00 € monatlich erhöhen. Nach der Modernisierungsankündigung erhob der Mieter einen wirtschaftlichen Härteeinwand gegen die voraussichtliche Mieterhöhung.

Die Entscheidung

Vorliegend ging es darum, ob sich der Mieter auf einen wirtschaftlichen Härteeinwand berufen konnte. Ein Härteeinwand muss, sofern vom Vermieter darauf hingewiesen wird, bis zum Ende des auf die Modernisierungsankündigung folgenden Monats geltend gemacht werden. Kann sich der Mieter dann zu



Recht auf eine finanzielle Härte berufen, muss er die anschließende Mieterhöhung je nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht oder nur teilweise zahlen.

Vorliegend bestand das Problem darin, dass die Wohnung 86 m² groß und mittlerweile von dem Mieter allein bewohnt wurde. Nach den Vorschriften des Jobcenters gilt bei einem Einpersonenhaushalt aber lediglich eine Wohnfläche von 50 m² als angemessen. Da diese Wohnungsgröße hier erheblich überschritten wurde, wandte die Vermieterin ein, eine Bejahung des Härtefalles führe dazu, dass sie den „Luxus“ des Mieters zu finanzieren habe.

Dies sah der BGH in seiner Entscheidung anders. Zwar ist die Gesamtwohnfläche einer Wohnung nach den für den Härteinwand einschlägigen Bestimmungen des § 559 BGB zu beachten. Bei der vorzunehmenden Abwägung der Interessen von Mietern und Vermietern führt dies allerdings nicht automatisch zu einem Ausschluss des Härtefalles, wenn der Mieter eine Wohnung nutzt, die, gemessen an den Sozialrechtsvorschriften, zur Gewährung von ALG II oder Grundsiche-

rung zu groß ist. Diese sozialrechtlichen Vorschriften sollen lediglich dazu führen, dass sich ein Hilfebedürftiger nicht auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große Wohnung leistet. Nach Ansicht der Karlsruher Richter verfolgen die gesetzlichen Bestimmungen bei Härtefällen nach Modernisierung demgegenüber einen anderen Regelungszweck. Hier muss eine Abwägung getroffen werden, ob der Mieter, der einer von ihm nicht beeinflussbaren Entscheidung des Vermieters zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ausgesetzt ist, trotz des berechtigten Refinanzierungsinteresses des Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt beibehalten darf.

Mieter können bei der Frage, ob eine Härte vorliegt, verlangen, dass die Gerichte die Bedeutung und Tragweite des Interesses des Mieters am Erhalt der Mietwohnung hinreichend berücksichtigen. Deswegen spielen auch andere Umstände eine Rolle, wie beispielsweise die Verwurzelung des Mieters in der

Wohnung und seine gesundheitliche Verfassung.

Da in dem zu entscheidenden Fall der Mieter bereits seit 50 Jahren in der Wohnung lebte und ihm nach Auffassung des Gerichts nicht vorgehalten werden konnte, dass er seit Beginn des Mietverhältnisses über seine Verhältnisse lebte, bejahte der BGH das Vorliegen eines Härtefalls.

Fazit

*Das Urteil stärkt die Rechte von Mietern, die wegen finanzieller Härten, eine Mieterhöhung nicht zahlen können. Dies ist insbesondere für die Auseinandersetzungen mit großen Wohnungsunternehmen, wie Vonovia oder LEG, in laufenden Modernisierungsverfahren von Bedeutung. Bislang hatte die Vonovia einen Härtefall verneint, wenn die Wohnungen deutlich über den Wohnungsgrenzen für Transferleistungsempfänger lagen. Dies ist nach dem aktuellen Urteil so pauschal nicht mehr möglich. **BGH-Urteil vom 09.10.2019 VIII ZR 21/19.***

Eingebaute Mietpreisbremse

In Bochum fehlt es an preiswerten Wohnungen für Geringverdiener. 25.000 davon gibt es zu wenig, hat die Hans-Böckler-Stiftung errechnet. Börsennotierte Wohnungsriesen wie Vonovia oder LEG lösen das Problem ganz sicher nicht. Und auch die städtische VBW hat der Mieterverein in diesem Jahr wegen ihrer offensiven Mietpolitik kritisiert (siehe S. 20). Wer also schafft Abhilfe? MIETERFORUM sprach mit den Vorständen drei großen Genossenschaften in Bochum: Christian Knibbe vom Gemeinnützigen Wohnungsverein zu Bochum, Jürgen Finken von den Bochumer Wohnstätten und Oliver Krudewig von der Baugenossenschaft Bochum. Wie schafft man preiswerten Wohnraum?

MIETERFORUM: Zunächst die harten Fakten. Wie viele Wohnungen haben Sie und wie teuer sind die?

Knibbe: Wir haben aktuell 2.939 Wohnungen, vor allem in Altenbochum, Ehrenfeld, Grumme, Hiltrop, Linden und Wiemelhausen. 630 davon sind öffentlich gefördert, und die Durchschnittsmiete liegt bei 4,55 € pro qm.

Finken: Wir haben 2.602 Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von 5,18 €. Ca. 120 sind sozial gebunden, und unsere lokalen Schwerpunkte sind in Ehrenfeld, Hamme und Riemke.

Krudewig: Bei uns sind es 1.700 Wohneinheiten, davon 25 geförderte Seniorenwohnungen. Am stärksten vertreten sind wir in Weitmar, Ehrenfeld, Eppendorf und Rosenberg, und die Durchschnittsmiete liegt bei 4,82 € pro qm.

MF: Bauen Sie auch neu?

Krudewig: Wir bauen 30 bis 50 neue Wohnungen im Jahr, aktuell 39 in Watenscheid und 10 in Langendreer.

Knibbe: Wir haben beschlossen, den Neubau stärker in den Fokus zu nehmen und rund 4 Mio. € pro Jahr dafür auszugeben. In unserem Bestand sind 80 % der Wohnungen vor 1970 gebaut und kommen in die Jahre.

Finken: Wir haben aktuell 28 Wohneinheiten im Bau, die KfW 40+-Stan-

dard haben werden mit Photovoltaik und Wärmepumpe, Aufzug, Parkett und elektrischen Rolläden. Die werden allerdings auch 9,50 € kosten. Bauen ist teuer geworden, trotz der niedrigen Zinsen.

MF: Sie haben aber auch schon Neubauten für 8,50 vermietet, in der Hildegardstraße in Hamme. Wie machen Sie das?

Finken (grinst): Ich muss keine Aktionäre befriedigen.

Krudewig: Als Genossenschaften haben wir kein Interesse daran, die Mieten hochzutreiben, weil unsere Gesellschafter bzw. Mitglieder die Wohnungsnutzer sind.

MF: Heißt das, Sie machen keine Gewinne?

Krudewig: Wir machen Jahresüberschüsse, aber die werden sofort wieder investiert. An unsere Genossen schütten wir 3 % Rendite aus.

Finken: Wir schütten 4 % aus, aber das macht pro Jahr nur 170.000 € aus.

Knibbe: Bei uns sind es auch 4 %, was derzeit 155.000 € ausmacht.

MF: Haben Sie denn noch eigene Grundstücke für den Neubau? Oder kaufen Sie welche, zum Beispiel bei der Stadt?

Finken: Nein, haben wir nicht. Wir bauen ganz überwiegend ersetzend. Das heißt: Abriss und Neubau an gleicher Stelle.

Krudewig: Auch wir reißen punktuell ab, wenn Altbauten nicht vernünftig sanierbar sind, zum Beispiel wegen ungünstiger Grundrisse oder mangelhaftem Schallschutz. Aber wir erwerben auch Grundstücke bei der Stadt. Die werden im Bestgebotsverfahren vergeben. Es werden dort 20 bis 30 % Sozialwohnungen verlangt.

Knibbe: So ein Bestgebotsverfahren ist eigentlich positiv. Das heißt, es entscheidet nicht nur der Preis, den man bietet, sondern auch das Gesamtkonzept. Aber wir fordern, dass Genossenschaften bei der städtischen Grundstücksvergabe bevorzugt berücksichtigt werden. Durch unsere Nachhaltigkeit und unser Preisbewusstsein würden die Bochumer Bürger und somit auch unsere Stadt davon langfristig profitieren.

Krudewig: Der Preis richtet sich sowie so nach der Bodenrichtwertkarte. Das ist auch kein Problem. Wenn Sie ein Haus 100 Jahre lang bewirtschaften, spielt der Grundstückspreis nicht so eine große Rolle. Entscheidender ist die Lage. In den guten Lagen funktioniert Vermietung in Bochum problemlos, in anderen ist es schwieriger.

MF: Wie würden Sie es sehen, wenn die Stadt Grundstücke im Wege des Erbbaurechts vergeben würde?

Knibbe: Spontan eher kritisch, weil das dem Genossenschaftsgedanken widerspricht. Wir versorgen unsere Mitglieder mit einem lebenslangen Wohnrecht und sind für dies verantwortlich. Da gibt es Schwierigkeiten, wenn ein Erbbaurecht



Drei Genossen an einem Tisch: Jürgen Finken (Bochumer Wohnstätten eG), Christian Knibbe (Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG) und Oliver Krudewig (Baugenossenschaft Bochum eG)

ausläuft. Man kann das zwar regeln, aber Standard ist das nicht.

Krudewig: Das Problem ist, dass gegen Ende der Laufzeit meistens eine Strategie der Desinvestition gefahren wird. Wenn man das Grundstück zurückgeben muss, würde sich eine Investition in die Immobilie, die darauf steht, nicht mehr lohnen. Und wenn man das Grundstück doch noch kaufen kann, würde man durch eine Investition nur den Preis hochtreiben.

Finken: Wichtig wäre auch die Höhe des Erbbauzinses. Denn die Zinsen auf dem Kapitalmarkt sind ja im Moment auch sehr niedrig.

MF: Wenn Sie „Vorrang für Genossenschaften“ fordern, tun Sie das wegen der Gemeinwohlorientierung?

Finken: Genau. Das ist bei uns allen dreien in der Satzung geregelt, dass es unsere vorrangige Aufgabe ist, preiswerten Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Das Zitat stammt leider nicht von mir, aber von unserem Verbandspräsidenten Ul-

rich Bimberg: „Genossenschaften haben eine eingebaute Mietpreibremse.“

Krudewig: Wir haben 2019 nicht eine einzige Mieterhöhung ohne Modernisierung gemacht. Und auch nach Modernisierungen erhöhen wir die Miete max. um 30 bis 50 €. Dies liegt weit unterhalb des Miet spiegels und der zulässigen 8 %. Ob Neubau oder Modernisierung – wir berechnen lediglich die Selbstkosten (Kostenmiete). Jedes Prozent Zusatzrendite würde, wie bei anderen Anbietern zu sehen, den Mietpreis um ca. 20 % nach oben schnellen lassen.

Knibbe: Auch wir haben 2019 keine einzige Mieterhöhung ohne Modernisierung durchgeführt. Die gesetzlich möglichen Erhöhungen nach Modernisierung kappen wir freiwillig und verteilen die Mietanpassungen auch schon mal auf mehrere Jahre zur Entlastung der Bewohner.

Finken: Für 2020 haben wir eine Modernisierung geplant, in der so viel Instandhaltung enthalten ist, dass wir da ganz auf eine Mieterhöhung verzichten. Wir schauen uns auch in Einzelfällen neue Mieter an, und

wenn da jemand nicht so viel Geld hat, setzen wir die Miete schon mal niedriger an.

MF: Wie würden Sie dazu stehen, wenn es wieder eine Wohnungsgemeinnützigkeit gäbe wie vor 1980, auf freiwilliger Basis? Wären Sie dabei?

Finken: Nein, wir wollen uns nicht darauf festlegen lassen, ausschließlich geförderter oder sehr preisgünstigen Wohnraum zu bauen sondern auch Wohnraum für solche Familien, die darauf keinen Anspruch haben, aber auch keine Wohnung finden. Wir versuchen dabei immer noch unter dem üblichen Quadratmeterpreis zu vermieten.

Krudewig: Praktikabler wäre, die wohnungswirtschaftliche Versorgung in Genossenschaften zu organisieren.

Knibbe: Die Gemeinnützigkeit würde im Ergebnis Einschränkungen für die Genossenschaft bedeuten, die anderen Marktteilnehmern nicht auferlegt würden. Insofern würden wir uns daran nicht beteiligen wollen.

VBW

Mieterverein fordert Mietenstopp

Der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. hat sich in einem offenen Brief an die Fraktionen und Gruppen im Rat der Stadt Bochum gewandt. Thema ist die Mietenpolitik der VBW Bauen und Wohnen in den letzten Jahren. Die VBW ist mit 12.600 Wohnungen die größte Vermieterin in Bochum und gehört zu fast 80 % der Stadt Bochum (über Stadtwerke und Sparkasse).

Von einem kommunalen Wohnungsunternehmen erwarten wir, dass es sich auf dem Wohnungsmarkt anders verhält als die finanzmarktorientierte Wohnungswirtschaft: preisdämpfend und solide wirtschaftend. Wir verkennen auch nicht, dass die VBW in ihrem Bestand einen viel höheren Anteil an Sozialwohnungen hat als viele andere Unternehmen. Bei der Vermietung freifinanzierter Wohnungen agiert sie aber seit einigen Jahren als Preistreiberin. Wir haben die Sache näher untersucht und mussten feststellen:

- Die VBW nutzt jeden neuen Mietspiegel sofort zu flächendeckenden Mieterhöhungen – auch durch umstrittene Einstufungen in den Mietspiegel.
- Die VBW bietet neu zu vermietende Wohnungen zu Preisen an, die im Schnitt fast 1 € über dem Mietspiegelniveau liegen – auch solche von nur durchschnittlicher Qualität.
- Damit treibt sie das gesamte Mietenniveau in der Stadt in die Höhe. Dieses liegt aktuell bereits um mehr als 20 % höher als noch vor 10 Jahren.

Verzicht auf Rendite gefordert

Verantwortlich dafür ist, dass die VBW inzwischen beträchtliche Gewinne erwirtschaftet. Diese liegen regelmäßig über 7 Mio. € im Jahr. 3 Mio. davon schüttet sie an ihre Gesellschafter aus. Die Zeche dafür zahlen die Mieter: Ohne diese Ausschüttung könnte jede Miete freifinanzierter VBW-Wohnungen ca. 400 € pro Jahr niedriger sein. Das sind knapp 50 Ct pro qm und Monat.



In Altenbochum an der Wirmer Straße 28 liegt die Geschäftsstelle der VBW, in der 134 Mitarbeiter arbeiten. VBW war ursprünglich die Abkürzung für „Vereinigte Bochumer Wohnstätten“. Denn die Gesellschaft entstand 1976 durch Fusion der Vereinigten Baugesellschaft Bochum-Langendreer mbH und der Bochumer Heimstätten GmbH, die 1916 gegründet wurde, um „benachteiligten Familien und Personen zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten Häusern zu billigem Preis zu verschaffen“.

Die Geschäftspolitik der VBW wird vom Rat der Stadt Bochum beschlossen und die Rendite-Ausschüttungen im städtischen Haushalt fest eingeplant. Das soll wohl auch so bleiben: Im vergangenen Jahr war Die Linke im Rat mit einem Antrag, die VBW auf gemeinnützige Ziele festzulegen, gescheitert.

Derzeit finden wieder Haushaltsberatungen statt. Der Mieterverein fordert in Anbetracht der angespannten Lage auf

dem Bochumer Wohnungsmarkt vom Rat einen Renditeverzicht aus der VBW-Beteiligung durch einen faktischen Mietenstopp bei der VBW – auch bei Neuvermietungen: Keine Miete über dem Mietspiegel!

Den offenen Brief in voller Länge finden Sie im Internet unter <https://www.mieterverein-bochum.de/2019/11/06/vbw-mieterverein-fordert-mietenstopp/>

Denkmal? Denk mal!

Aktivisten des Netzwerks „Stadt für Alle“ haben den Tag des Denkmals am 8. September genutzt, um auf die Bedrohung von zwei markanten Gebäuden in der Bochumer Innenstadt aufmerksam zu machen. Plaketten mit der Aufschrift „DENK MAL drüber nach, mich zu erhalten“ kleben seither neben den Haupteingängen der Musikschule und des Bildungs- und Verwaltungszentrums, darunter kurze Erläuterungstexte (siehe unten). Beide Gebäude sind im Zuge der Neugestaltung der Innenstadt vom Abriss bedroht. „Stadt für Alle“ befasst sich seit zwei Jahren intensiv mit dem Thema, vor allem mit dem Gelände rund um den Appolonia-Pfaus Park. Das Netzwerk entwickelt auf Bürgerspaziergängen und Stadtteilversammlungen alternative Ideen zum Abriss und Neubau hochwertiger Wohnungen in Form von Erhalt der Gebäude und Einrichtung preiswerten Wohnraums. Inzwischen gibt es eine Ideen-Karte, die im Internet verfügbar ist:

<https://www.stadt-fuer-alle-bochum.net/wp-content/uploads/2019/04/Ideen-Karte.pdf>



Musikschule

Die in den 50er-Jahren errichtete Musikschule (ehemals Jacob-Mayer-Schule) ist ein überaus qualitätvolles Beispiel für die Architektur dieser Zeit. Im Zusammenspiel mit der umliegenden, ebenfalls in Klinker ausgeführten Bebauung, ist es stadtbildprägend. Lichte, einladende Innenräume, zahlreiche gut erhaltene Einbauten und Kunst am Bau von stadtgeschichtlicher Bedeutung sind Qualitäten, die sehr viele Bochumer*innen zu schätzen wissen.

Die Stadt Bochum beabsichtigt, dieses Gebäude an einen privaten Investor zu verkaufen, der es optional auch abreißen kann. Denk mal drüber nach!



Bildungs- und Verwaltungszentrum (BVZ)

Das BVZ, 1980 vom Architekturbüro Bahlo, Köhnke, Stosberg und Partner erbaut, ist als Volkshochschule und Stadtbücherei, als „Haus des Wissens“, in den letzten Jahrzehnten für viele Bochumer*innen von großer Bedeutung gewesen. Zusammen mit dem Rathaus ist es das Herzstück der Innenstadt, ein Gebäude für die Stadtgesellschaft, dessen Offenheit und Transparenz durch die für die Zeit typische Architektur unterstrichen wird. Die mehreckigen Grundrisse lassen sich flexibel nutzen und repräsentieren als Raumkonzept das Ideal einer hierarchiefreien Gesellschaft.

Die Stadt Bochum hat entschieden, dieses Gebäude abreißen zu lassen. Denk mal drüber nach!

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	44795	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	44797	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524
Holger Kühn / Maraike Halfmann	44866 44869	44867	MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791	44894		96 11 434
York Redeker	44799 44803	44801 44807	Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten	96 11 436
Holger Kühn	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!

Tipp: Sie können uns zu Weihnachten verschenken!

Fragen Sie uns:
0234 961140

Gutschein



Nicht ärgern.
Beraten lassen.

www.mieterverein-bochum.de

Gutschein



www.mieterverein-bochum.de



Alles Gute zum Einzug