

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



Abholzaktion

Mieter sauer auf LEG

Wohnungspolitik in Bochum

Mieterverein mischt sich ein

Neuer Service

Kostenlose Online-Checks



Jahresbilanz
So ging's uns 2019S. 4

Einladung
MitgliederversammlungS. 5

LEG in Alsenstraße
Einfach abgeholtS. 6

Wohnungspolitik in Bochum
Mieterverein mischt sich einS. 7

Werden überhöhte Mieten
wieder bestraft?S. 8

Werden Umwandlungen von
Mietwohnungen erschwert?S. 9

Mietpreisbremse
Verlängert und verschärftS. 10

Stauzeitung bodo
Aus der Not geborenS. 11

Mietrecht
Kostenlose Online-ChecksS. 12

Tipp
Steuern sparen für MieterS. 13

Energieversorger
Anbieter- und TarifwechselS. 14

BGH
Neues aus KarlsruheS. 16

Bauboom wird nicht sozialS. 18

Grundstücksvergabe
Neue Wege in BochumS. 19

Beteiligung stärkt Demokratie 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 Kauti- on in Höhe von 50 Euro zu hinterlegen, die Ihnen bei ordnungsgemäßer Rückgabe



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

Ortstermine

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

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



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

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

Impressum

Herausgeber:

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

Redaktion:

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

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

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

Titelbild: 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.



Europaweiter Aktionstag

Wohnungen für Menschen statt Profite

Wer die Debatten um Gentrifizierung und steigende Mieten der vergangenen Jahre verfolgt hat, muss den Kopf schütteln. Kaum ein anderes Thema hat so viel und so lebensnahe Berichterstattung erfahren, ohne dass die Politik darauf wirklich reagiert hätte. War die Immobilienlobby so stark oder MieterInnen und Mietervereine zu leise?

Doch der lange Zeit lokal begrenzte Protest gegen hohe Mieten hat sich zur bundesweiten Bewegung gemausert. Nach Jahren unsichtbarer Aktivitäten in Berlin waren es 2018 plötzlich 25.000 Menschen, die bei der ersten bundesweiten Demonstration „Gegen Mietenwahnsinn“ auf die Straße gingen.

Seitdem wächst die Bewegung, unterstützt von einigen Mietervereinen, rasant. Im Sommer 2019 starteten Berliner Initiativen die Kampagne zur „Enteignung“ von Finanzinvestoren und zwangen die Politik damit zum Handeln. Ein Resultat: der jüngst beschlossene Mietendeckel für Berlin.

Doch das reicht nicht. Daher wurde der 28. März zum europaweiten „Housing Action Day“ erklärt. Allein in Deutschland haben Bündnisse aus 40 Städten Proteste und Aktionen angekündigt – auch im Ruhrgebiet und auch in Bochum. Schon das ist ein Erfolg: Denn weil die Region als Enklave niedriger Mieten gilt, haben Mietervereine und Initiativen es hier schwerer, Gehör zu finden. Dabei sind Mieten von 6 Euro/qm, wenn man sie ins Verhältnis zu den Einkommen setzt, nur scheinbar traumhaft. von 6 Euro/qm gar nicht traumhaft: Nach einer Studie der Hans Böckler Stiftung von 2018 ist die Mietenbelastung im Ruhrgebiet kaum anders als die in Köln.

Kommunale Wohnungspolitik ist gut beraten, alle Möglichkeiten für bezahlbare Mieten auszuschöpfen, z.B. durch gemeinwohlorientierte kommunale Unternehmen, Boden(vorrats)politik oder aktive Leerstandspolitik. Denn nicht nur in Berlin, auch kommunal muss der Wechsel stattfinden.

In Bochum: 28. März 12:00 Uhr vor dem Rathaus

Jahresbilanz

So ging's uns 2019

Der Mieterverein ist 2019 wieder etwas stärker geschrumpft als 2018. Nach dem Jahreswechsel wurden 14.658 Mitglieder gezählt, 119 weniger als im Vorjahr. Das ist ein Rückgang um 0,8 %. 2018 lag dieser bei 0,4 % bzw. 56 Mitgliedern. Dennoch ist Geschäftsführer Michael Wenzel verhalten optimistisch: „Die ganz schlimmen Jahre scheinen vorbei zu sein, wir liegen wieder im üblichen Bereich.“

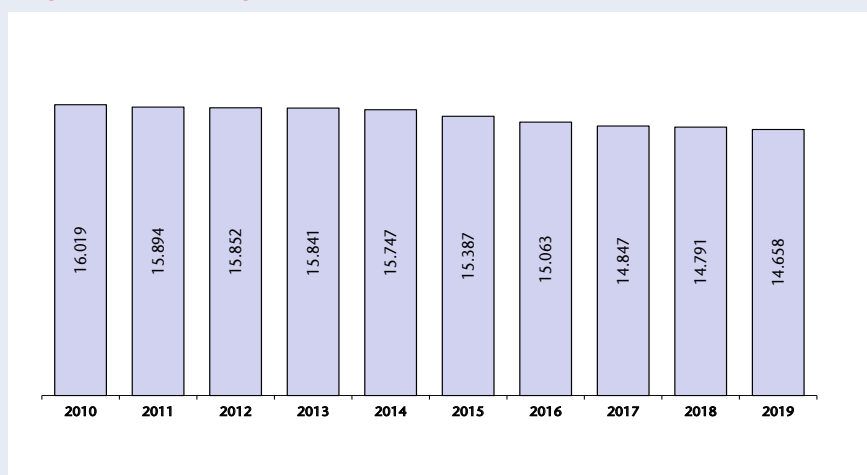
Der Mieterverein war in den 80er und 90er Jahren rasant gewachsen (von 8.000 auf 17.500) und schrumpft seither langsam, aber stetig – mit Ausnahme das Jahres 2010, als eine große Werbekampagne Auftrieb brachte. Die Grafik zeigt die Entwicklung der letzten zehn Jahre.

2019 standen 1.100 Neuaufnahmen 880 Austritte gegenüber. Die Bilanz hätte also positiv sein können, wären da nicht noch 339 Löschungen gewesen – wegen Tod oder Zahlungsunfähigkeit der betreffenden Mitglieder.

Nebenkosten weiter vorn

Bei den Beratungsthemen gab es 2019 keine Veränderungen auf den vorderen Plätzen. Die Nebenkosten sind seit vielen Jahren unangefochtener Tabellenführer unserer Statistik. Die Wohnungsmängel auf Platz 2 sind allerdings im Anteil an allen Beratungen deutlich gestiegen. Auch der Beratungsbedarf wegen Mieterhöhungen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, was aber zu erwarten war, nachdem am 1. Januar 2019 ein neuer Mietspiegel in Kraft trat. Erfreulich ist, dass das Thema Mietschulden, das im letzten Jahr erheblich an Bedeutung zugenommen hatte, nun wieder auf dem Rückzug ist.

Mitgliederentwicklung



Beratungsthemen

Platz 2019 (2018/2009)	Thema	Anteil in %
1 (1 / 1)	Betriebskosten	26,5 (31,7 / 24,9)
2 (2 / 2)	Wohnungsmängel	23,4 (17,4 / 18,3)
3 (3 / 3)	Heizkosten	12,6 (14,4 / 18,0)
4 (4 / 4)	Mieterhöhung	8,3 (6,8 / 5,8)
5 (7 / 7)	Kautions	4,5 (3,4 / 4,9)
6 (5 / 9)	Mietschulden	4,0 (6,4 / 3,4)
7 (12 / 9)	Modernisierung	3,7 (1,8 / 3,4)
8 (6 / 12)	allg. Vertragsprüfung	3,6 (4,7 / 2,5)
9 (10 / 11)	Kündigung Vermieter	2,5 (2,3 / 2,9)
10 (8 / -)	Hartz IV / KdU	2,3 (2,5 / -)
11 (13 / 5)	Renovierung	2,3 (1,7 / 5,6)
12 (8 / 6)	Kündigung Mieter	2,2 (2,5 / 5,0)
13 (11 / -)	Nachbarschaftsstreit	1,5 (2,1 / -)
14 (15 / 14)	Miethöhe allgemein	1,2 (0,8 / 0,9)
15 (14 / 8)	Hausordnung	0,8 (1,0 / 3,4)
16 (16 / -)	Eigentümerwechsel	0,4 (0,2 / -)
17 (16 / 13)	Nachmieter	0,1 (0,2 / 1,1)

Einladung zur Mitgliederversammlung

Der Vorstand des Mietervereins lädt alle Mitglieder recht herzlich zur diesjährigen Mitgliederversammlung ein
am Mittwoch, den 29. April 2020, um 18.00 Uhr
im Acora-Hotel (Restaurant Fässchen), Nordring 44–50



Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Wahl der Versammlungsleitung
3. Feststellung der Tagesordnung und der ordnungsgemäßen Einladung sowie Bestimmung von zwei Anwesenden zur Unterzeichnung des Protokolls
4. Berichte des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019
5. Bericht der Kontrollkommission über das Geschäftsjahr 2019
6. Aussprache über die Berichte
7. Entlastung des Vorstandes
8. Satzungsänderungen:
 - § 2 – Zweck und Ziel
 - § 4 – Aufnahme, Austritt, Ausschluss
 - § 5 – Rechte und Pflichten der Mitglieder
 - § 7 – Der Vorstand
 - § 9 – Die Kontrollkommission
9. Wahlen: Wahl des/der 1. Vorsitzenden
Wahl des 1. Beisitzers
Wahl des 3. Mitglieds der Kontrollkommission
10. Verschiedenes
11. Mitgliedererhebungen

BOGESTRA

Geburtstagskinder fahren umsonst

Der Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) feiert in diesem Jahr seinen 40. Geburtstag. Aus diesem Anlass hat die BOGESTRA, die Teil des Verkehrsverbundes ist, für ihre tatsächlichen und potenziellen Kunden ein besonderes Geschenk: Den Nulltarif für Geburtstagskinder.

Konkret heißt das: Im Jahr 2020 können alle Fahrgäste an ihrem Geburtstag ganztägig (0 – 24 Uhr) im gesamten VRR-Gebiet kostenlos mit Bus und Bahn (inkl. aller zuschlagsfreien Züge) unterwegs sein. Als Ticket genügt ein Lichtbildausweis mit Geburtsdatum. Ausgenommen hiervon ist lediglich die Fahrt mit On-Demand-Verkehren oder AnrufSammelTaxis (AST).

Stammkunden, die bereits im Besitz eines Abos, einer normalen Monatskarte (ohne Abo) oder 7-TageTickets sind, dürfen an ihrem Geburtstag zwei Personen kostenfrei im gesamten VRR-Verbundraum mitnehmen – und zwar zusätzlich zu der regulären Personenmitnahme ihres Tickets. BärenTicket Abonnenten können die Personen ebenfalls in der 1. Klasse mitnehmen.

Mieterticket

Mitglieder des Mietervereins profitieren nicht nur an ihrem Geburtstag und nicht nur im Jubiläumsjahr. Mit dem Mieterticket gibt es 10 % Rabatt auf alle Abo-Tickets, also zusätzlich auf den bereits reduzierten Abo-Preis. Je nachdem, welches Abo Sie haben, sparen Sie dabei mehr, als sie die Mitgliedschaft im Mieterverein kostet.



LEG in der Alsenstraße

Einfach abgeholzt

In Bochum kreischt die Säge. Ob Grundstücke für den Wohnungsbau gerodet werden wie in Hamme oder Wiemelhausen, ob Straßenbaumaßnahmen stattfinden wie an der Wasser- oder Blankensteiner Straße, ob Verkehrssicherung stattfindet wie an der Werner Heide oder ein Radikalschnitt wie in der Vonovia-Siedlung in Höntrop: Wo man hinkommt, stolpert man über gefälltte Bäume. Dabei hat sich die Stadt gerade erst selbst zum Klimanotstandsgebiet erklärt und allen Grund, ihren Baumbestand zu erhalten. Dem Fass die Krone ins Gesicht schlägt allerdings die LEG an der Alsenstraße.

Am 28. Januar fanden die Mieter der Häuser Alsenstraße 42 bis 54 ihre Gemeinschaftsgärten einer Mondlandschaft gleich. Ohne jede Vorankündigung hatte die LEG das gesamte Grün abgeholzt. Die Fläche sei mit Efeu, Schilf und Brombeeren bewachsen gewesen, Bäume hätten auf einer Hangkuppe gestanden, lautete die lahme Begründung der LEG nachträglich.

Die Mieter sind stocksauer und haben die Straße mit Protestplakaten und Transparenten gepflaster. Sie fordern eine offizielle Stellungnahme und angemessene Entschuldigung der LEG, einen Renaturierungsplan unter Beteiligung aller Mieter sowie eine angemessene Mietreduzierung wegen der Wohnwertminderung bis zu dessen Umsetzung.



Wohnungspolitik in Bochum

Mieterverein mischt sich ein

Vor wichtigen Wahlen stürzen sich immer Alle, deren Profession es ist, bestimmte Interessen zu vertreten, auf die Parteien. Sie wollen Gehör finden und die Anliegen ihrer Klientel in möglichst vielen Wahlprogrammen wiederfinden. Auch der Mieterverein kann der Versuchung nicht widerstehen: Noch im März machen wir zwei Veranstaltungen mit der und für die kommunale Wohnungspolitik, wir haben ein Thesenpapier vorgelegt und Wahlprüfsteine entwickelt. Hier finden Sie sieben Vorschläge des Mietervereins für die kommunale Wohnungspolitik, über die wir mit den Parteien diskutieren wollen. Antworten demnächst hier, aber auch am 31. März im Blue Square.

VBW

Der Mieterverein schlägt vor, dass die Stadt ihre Mehrheit in den Gremien der VBW dazu nutzt, dieses Wohnungsunternehmen auf gemeinwohlorientiertes Wirtschaften festzulegen. Konkret soll die VBW mehr Zurückhaltung bei der Miete üben und auch bei Neuvermietungen den Mietpreiswert grundsätzlich nicht überschreiten. Im Gegenzug soll die Stadt auf Renditeausschüttungen der VBW verzichten.

Gemeinwohlorientierung

Der Mieterverein schlägt vor, dass die Stadt gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen bei der Vergabe von Grundstücken und Fördermitteln bevorzugt berücksichtigt, weil diese Unternehmen dauerhaft preiswert vermieten und nicht nur für 20 Jahre.

Erbpacht

Der Mieterverein schlägt vor, dass städtische Grundstücke nicht mehr privatisiert, sondern nur noch in Erbpacht vergeben

werden, weil sie dadurch mehr Einfluss auf die zu bauenden Projekte hat und nach Ablauf der Pachtzeit erneut über die Grundstücke entscheiden kann.

Bodenpolitik

Der Mieterverein schlägt vor, dass die Stadt eine proaktive Bodenvorratspolitik betreiben soll, um genug Grundstücke und damit eine gewisse Steuerungshoheit langfristig zu sichern. So kann sie beeinflussen, welche Bauten entstehen und zu welchen Bedingungen. Dazu gehören nach Empfehlungen des Städtetages ein Bodenkataster, ein Flächeninformationssystem und ein Masterplan Boden.

Bestandsmaßnahmen

Der Mieterverein schlägt vor, preiswerten Wohnraum auch durch konkrete Maßnahmen im Bestand zu sichern, etwa

- kleinteilige Quartiersbeobachtung
- Sanierungshilfen
- Ankauf und Sanierung von Problemimmobilien nach Beispiel Gelsenkirchen
- Bekämpfung von Zweckentfremdung

Bürgerbeteiligung

Der Mieterverein schlägt für alle künftigen Bauvorhaben eine frühzeitige, für alle offene und ergebnisoffene Bürgerbeteiligung vor. Eine Vorhabenliste soll alle interessierten Bürgerinnen und Bürger der Stadt über alle Projekte der kommenden Jahre frühzeitig informieren; ein Beteiligungsbeirat soll die Projekte begleiten und die jeweiligen vorhabenbezogenen Beteiligungsformate in den Quartieren festlegen.

Allianz für Wohnen

Der Mieterverein wünscht sich eine Allianz für Wohnen, die nicht nur potenzielle Investoren im Wohnungsbau umwirbt, sondern insbesondere Akteure mit an einen Tisch holt, die sich um Bevölkerungsteile mit erschwertem Zugang zu Wohnungsmarkt kümmern: Mieter und ihre Verbände, Sozialverbände, Caritative Einrichtungen und Gewerkschaften, Stiftungen und Genossenschaften.

Kommunale Wohnungspolitik & Erbbaurecht

mit David Matthee (Stiftung Trias)
Mittwoch, 18. 3., 18.30 Uhr
im Blue Square Bochum

Podiumsdiskussion mit den Parteien zur kommunalen Wohnungspolitik

Dienstag, 31. 3., 18.30 Uhr
im Blue Square Bochum
(Kortumstraße 90)

Werden überhöhte Mieten wieder bestraft?

Wenn es nach dem Willen der Bundesländer geht, gibt es in Deutschland bald wieder einen stärkeren Schutz vor überhöhten Mieten, als ihn die umstrittene Mietpreisbremse je geboten hat. Der Bundesrat hat in seiner Sitzung vom 29. November 2019 einer Gesetzesinitiative des Landes Bayern zugestimmt, die die Anwendung des Mietpreisüberhöhungsparagrafen 5 Wirtschaftsstrafgesetz erleichtern soll. Stimmt der Bundestag dieser Initiative zu, würden Mieten, die um mehr als 20 % über dem örtlichen Mietspiegel liegen, wieder bestraft.

Nach § 5 WiStG ist eine Miete dann überhöht, wenn infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschritten wird. Vermietern, die solche Mieten verlangen oder annehmen drohen Bußgelder bis 50.000 Euro. Die betroffenen Mieter können den überhöhten Teil der Miete zurückverlangen. Während die Bestimmung früher immer wieder auch im Ruhrgebiet angewandt wurde, kam es seit den späten 90er Jahren zu Entscheidungen oberer Gerichte, die die Anwendung fast unmöglich machten.

Grund dafür war, dass von einem Teil der Gerichte und zuletzt auch vom Bundesgerichtshof hohe Anforderungen daran gestellt wurden, was als „Ausnutzung eines geringen Angebots“ durch den Vermieter angesehen werden kann. So sollte der Mieter zum Beispiel nachweisen, dass er bei seiner Wohnungssuche im gesamten Stadtgebiet keine günstigere Wohnung gefunden hat und dass der Vermieter sei-



Foto: Bundesrat

Deutschland ist ein Bundesstaat – ein Zusammenschluss von 16 Bundesländern. Außer dem vom Volk gewählten Parlament für ganz Deutschland, dem Deutschen Bundestag, gibt es in jedem Bundesland einen Landtag. Zusätzlich haben die Länder eine Vertretung in Berlin, den Bundesrat (Bild). Gesetze, die für ganz Deutschland gelten sollen, werden vom Bundestag beschlossen. Wenn die Bundesländer auch davon betroffen sind – zum Beispiel, weil sie die Finanzierung mittragen müssen – beschließt auch der Bundesrat über das Gesetz, und es kann nur in Kraft treten, wenn auch er zustimmt. Wenn nicht, wird der Vermittlungsausschuss angerufen. Die Mehrheitsfindung im Bundesrat ist oft nicht einfach, weil die 16 Bundesländer von ganz verschiedenen Koalitionen regiert werden. Es gibt aber auch Gesetzesinitiativen, die vom Bundesrat ausgehen: Ein Bundesland bringt einen Vorschlag ein, und wenn es dafür eine Mehrheit gibt, wird er als „Bundesratsinitiative“ an den Bundestag weitergeleitet. Der muss dann zustimmen oder ablehnen.

ne individuelle Lage gekannt und gezielt ausgenutzt hat. Da das zumeist unmöglich ist, ist der Paragraph praktisch bedeutungslos geworden.

Mit der vom Bundesrat unterstützten Gesetzesinitiative aus Bayern soll nun erreicht werden, dass die subjektive „Ausnutzung eines geringen Angebots“ aus der Bestimmung gestrichen wird. Die Miete soll bereits als überhöht gelten, wenn ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen objektiv vorliegt. Außerdem soll das Bußgeld auf 100.000 Euro erhöht werden.

Beschlossen werden kann eine solche Gesetzesänderung allerdings nur vom Bundestag. Die Verschärfung hätte aber höchst wahrscheinlich unmittelbare Folgen in den Ruhrgebietsstädten Dortmund, Essen und Bochum. Denn hier gilt seit dem 1. 6. 2019 die Kappungsgrenzenverordnung des Landes NRW. Sie senkt die Grenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 % in drei Jahren und gilt in Gebieten, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt gutachterlich festgestellt wurde. Man kann also erwarten, dass Gerichte dieser Feststellung folgen werden.

Mehr auf Seite 10

Werden Umwandlung von Mietwohnungen erschwert?

Bundesjustizministerin Christine Lambrecht hat den Referentenentwurf eines Gesetzes auf dem Schreibtisch, der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschweren könnte. Nach Informationen der Berliner Zeitung „Der Tagesspiegel“ unterstützt auch Bauminister Horst Seehofer das Projekt. Gespräche über Details könnten noch im Februar abgeschlossen werden.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist in vielen Städten mit überhitzten Wohnungsmärkten ein riesiges Problem, weil die umgewandelten Wohnungen anschließend einzeln verkauft werden. Da die meisten Mieter die überhöhten Preise nicht bezahlen können, nützt ihnen auch ihr Vorkaufsrecht nichts. Scharenweise Mieterverdrängung ist nicht selten die Folge.

In Gebieten, in denen Landesregierungen per Verordnung festgestellt haben, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist, sind Mieter bis zu zehn Jahre lang vor Eigenbedarfskündigungen der Käufer geschützt. Im Rest der Republik – so auch in unserem Vereinsgebiet – gilt die Kündigungssperrfrist nur drei Jahre.

Einen umfassenderen Schutz gibt es nach § 172 des Baugesetzbuchs nur in Gebieten, in denen eine Millieuschutzsatzung gilt. Hier können die Landesregierungen per Verordnung bestimmen, dass die Umwandlung von Mietwohnungen bis auf wenige Ausnahmen, die die Behörden einzeln genehmigen müssen, komplett verboten ist.

Verbote ausweiten

Genau hier setzt die geplante Gesetzesänderung an: Das Ordnungsrecht der Landesregierungen soll auf alle Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten ausgedehnt werden, so dass die Umwandlung dann in ganzen Stadtgebieten nur noch mit Genehmigung der Behörden erfolgen darf. Allerdings soll es Fäl-

le geben, in denen diese Genehmigung erteilt werden muss. Denn vor allem Bauminister Seehofer ist es wichtig, so sagte er Anfang Februar der Tageszeitung „Die Welt“, nicht zu verhindern, dass Mieter ihre Wohnung selber kaufen.

Solche Dinge lassen sich über Ausnahmebestimmungen Regeln. Tatsächlich kennt auch der existierende § 172 Baugesetz-

buch zahlreiche Ausnahmen. Unter anderem ist die Umwandlung erlaubt, wenn innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter verkauft wird. Auch über eine Regelung, nach der die Umwandlung genehmigt werden muss, wenn zwei Drittel der Wohnungen an die Mieter verkauft werden, wird zwischen Bau- und Justizministerium verhandelt.

Mehr auf Seite 10



Bielefeld gibt's gar nicht? Das könnte man meinen, zumindest aus Sicht des Deutschen Mieterbundes. Denn einen Mieterverein Bielefeld gibt es tatsächlich nicht – der ging in den 80er Jahren pleite. Sein Nachfolger heißt „Mieterbund Ostwestfalen Lippe“. Und der veranstaltet die erfolgreiche Serie „Bielefelder Streitgespräche – im Februar mit Vonovia-Vorstand Arndt Fittkau, Haus- und Grund Vizepräsident Alexander Blazek, Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten und Rainer Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (von links). Zur Überraschung der Zuschauer entpuppte sich ausgerechnet Vermieterboss Fittkau als Fan der in Berlin geplanten Gesetzesverschärfung. „Umwandlung und Zweckentfremdung stoppen“ sagte er nach zwei Stunden Diskussion ohne Zögern auf die abschließende Frage des Moderators, was als erstes getan werden müsse, um die Probleme auf den Wohnungsmärkten zu lösen.

Mieterbund kritisiert CDU

Gesetze werden blockiert

Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten ist sauer auf die CDU. Grund: Die meisten CDU-Bundestagsabgeordneten sind gegen Gesetzesänderungen, die Umwandlungen von Mietwohnungen und Mietpreisüberhöhungen erschweren sollen (siehe Seiten 8 und 9) und blockieren die Beratungen. Ohne die CDU hätten die Vorhaben keine Mehrheit im Bundestag.

„Die CDU muss ihre Blockadehaltung endlich aufgeben. Es kann nicht sein, dass gemeinsame Reformanstrengungen von CSU und SPD bzw. der Bundesländer an CDU-Bundestagsabgeordneten scheitern“, forderte Siebenkotten. „Die CDU muss sich jetzt bewegen, sie steht mietenpolitisch klar im Abseits.“

Partei- und länderübergreifend hat der Bundesrat beschlossen, Mietwucher zu verhindern. Aber: Die bayerische Gesetzesinitiative wird von den meisten CDU-Bundestagsabgeordneten abgelehnt. Bundesinnenminister Horst Seehofer (CSU) und Bundesjustizministerin Christine Lambricht (SPD) sind sich einig, dass Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden müssen. Aber auch hier: CDU-Bundestagsabgeordnete lehnen die Mietrechtsverbesserungen ab.

Zwar sind außer CSU und SPD auch Grüne und Linke für die Änderungen. Diese



Lukas Siebenkotten

vier Parteien kommen im Bundestag aber zusammen nur auf 334 Stimmen. Für eine Mehrheit bräuchte es 355. Schon in der letzten Legislaturperiode waren zahlreiche Mietrechtsverbesserungen an der CDU gescheitert.

Mietpreisbremse verschärft und verlängert

Der Deutsche Bundestag hat am 14. Februar beschlossen, die Mietpreisbremse bis zum Jahr 2025 zu verlängern. Gleichzeitig beschloss er eine Verschärfung.

Künftig gilt, dass Mieter bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse zuviel gezahlte Miete von Beginn des Mietverhältnisses an zurückverlangen können. Der Mieterbund begrüßt die Verschärfung, bezeichnete sie aber als nicht ausreichend.

Die Mietpreisbremse wurde 2015 eingeführt und zunächst auf 5 Jahre begrenzt. Sie gilt in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung und regelt dort, dass Neuvermietungen um maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Wegen allzu vieler Ausnahmen und Sonderregelungen blieb sie anfangs weitgehend wirkungslos und wurde immer wieder nachgebessert. Doch noch immer gibt es zahlreiche Lücken. So gilt die Mietpreisbremse nicht für Neubauten, nach Modernisierungen oder dann, wenn schon der Vormieter mehr gezahlt hat. Außerdem müssen die Landesregierungen Gebiete mit gefährdeter Wohnraumversorgung erst ausweisen.



Haushaltsauflösungen vom Keller bis zum Dach



Entrümpelungen



Entsorgungen



Transporte



bodo
SCHAFFT CHANCEN

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

Rufen Sie uns an – wir erstellen Ihnen ein unverbindliches Angebot.

Tel.: 0231 – 950 978 0 | E-Mail: transport@bodoev.de

Ansprechpartnerin: Brunhilde Posegga-Dörscheln



www.bodoev.de

25 Jahre Straßenzeitung bodo

Aus der Not geboren

Sie gehören mit ihren roten Jacken fest zum Straßenbild in Dortmund, Bochum und einigen angrenzenden Städten – die VerkäuferInnen der Straßenzeitung bodo. Seit 1995 erscheint die Zeitschrift monatlich und gibt rund 150 VerkäuferInnen eine Einkommensmöglichkeit, Tagestruktur und nicht zuletzt: Würde. Entstanden ist das Projekt aus der puren Not heraus. Mieterforum sprach zum 25jährigen Geburtstag mit bodo-Redakteurin Alexandra Gehrhardt über den Erfolg der Zeitschrift und die weiteren Angebote des bodo e.V..



Foto: Sebastian Sellhorst/bodo e.V.

Nur echt mit roter Jacke und bodo-Ausweis: die VerkäuferInnen der Straßenzeitung.

Mieterforum: Zu Beginn würden wir gerne mehr über die Entstehungsgeschichte erfahren. Wie war die Situation 1995? Und warum kam es zu einer Straßenzeitung für Bochum und Dortmund?

Alexandra Gehrhardt: In Westdeutschland gab es Anfang der 1990er Jahre eine ganz ähnliche Situation wie heute: hohe Wohnungslosenzahlen, zu wenig bezahlbarer Wohnraum. Die Idee der Straßenzeitung entstand in New York und kam dann über London und Hamburg ins Ruhrgebiet. Heute sind wir über 100 weltweit.

Wie unterscheidet sich die Arbeit in den beiden Städten?

Eigentlich gar nicht so sehr. In Dortmund hatten wir früher mit steigenden Mieten und Wohnungsknappheit zu tun als in Bochum. Und wir haben schon das Gefühl, dass in Dortmund die Anzahl der sichtbaren Obdachlosen höher ist als in der Nachbarstadt – und dass wir dort die Verwaltung stärker an ihre kommunalen Pflichten erinnern müssen.

bodo heißt ja nicht nur die Straßenzeitung, sondern ist auch der Name des dahinterstehenden Vereins. Wie ist aus

der Straßenzeitung das heutige breite Beratungs- und Unterstützungsangebot des Vereins gewachsen?

Meist daran, dass wir einen Bedarf gesehen haben und aus einer Idee irgendwann ein Projekt wurde. Unser Dortmunder Buchladen zum Beispiel ist daraus entstanden, dass zu den Sachspenden an uns immer wieder auch viele Bücher gehörten. Unsere Versorgungstouren „Kaffee & Kniffe“ mit Heißgetränken, Essen, Schlafsäcken und Hygieneartikeln ist aus dem Wunsch entstanden, die gewachsene Not der Menschen auf der Straße zu lindern.

Habt Ihr Zahlen zu Eurer Arbeit?

Im vergangenen Jahr hatten wir fast 3.500 Beratungen in unseren Anlaufstellen in Dortmund und Bochum und im Rahmen unserer Housing-First-Arbeit. Bei unseren Versorgungstouren in der Bochumer und der Dortmunder Innenstadt konnten unsere ehrenamtlichen Teams rund 1.600 Mal helfen.

Klassische Zeitungen haben es durch die Konkurrenz von Tablets und Smartphone immer schwerer. Die Auflagen

sinken. Wie wirken sich diese geänderten Lesegewohnheiten auf den Verkauf der bodo aus?

Zum Glück bisher gar nicht. Wir haben seit Jahren eine stabile Auflage, unser Dezember-Heft war das bestverkaufte in unserer Geschichte. Aber natürlich machen wir uns Gedanken über Lesegewohnheiten und Lesergruppen. Denn es geht ja neben dem Produkt vor allem um den Kontakt mit den KundInnen und den Zuspruch, der unseren VerkäuferInnen Kraft und Mut gibt. Das wollen wir gern erhalten.

Wie können Menschen die Arbeit von bodo unterstützen – den Kauf des monatlichen Heftes bereits vorausgesetzt?

Wir freuen uns, wenn Menschen ein Heft kaufen und lesen, unseren Buchladen besuchen und unsere Dienstleistungen nutzen, zum Beispiel unser Transport-Team für Haushaltsauflösungen oder Transporte buchen. Wir nehmen gut erhaltene Bücher für unser Projekt Buchladen, aber auch Kleidung und Schlafsäcke als Spenden entgegen. Und weil wir keine öffentlichen Förderungen erhalten, freuen wir uns natürlich auch, wenn Menschen uns finanziell unterstützen. (ts)

Mietrecht

Kostenlose Online-Checks

Manche Menschen glauben ja, im Internet wäre alles besser, ginge schneller oder wäre zumindest billiger als im richtigen Leben. Und wenn sie Hilfe bei Mietrechtsproblemen brauchen, landen sie dann zum Beispiel bei den Mieterengeln, wo sie 149 € im Jahr zahlen, damit wenigstens zwei Schreiben an den Vermieter im Preis mit drin sind. Bei Ihrem Mieterverein gibt es für deutlich weniger Geld im Jahr auch dann noch Unterstützung beim Schriftverkehr, wenn das Problem mit dem Vermieter nach zwei Briefen noch nicht vom Tisch ist oder neben der Mieterhöhung noch ein Wohnungsmangel geklärt werden muss. Die wohnungspolitische Interessenvertretung nicht zu vergessen.

Aber online ist im Trend, und so hat jetzt auch unser Dachverband, der Deutsche Mieterbund, Online-Checks eingerichtet, mit denen Mieter – auch Nicht-Mitglieder! – völlig kostenlos erste Einschätzungen zu mietrechtlichen Fragestellungen bekommen können.

Unter online-checks.meinmieterschutz.de finden sich Online-Checks zu den neun wichtigen mietrechtlichen Problemen. Sie erfahren zum Beispiel, ob Ihre Betriebskosten im üblichen Rahmen liegen oder welche überhöht erscheinen und was Sie dann dagegen tun können. Oder ob Sie Ihre Wohnung beim Auszug renovieren müssen. Dafür müssen Sie die jeweiligen Fragen beantworten und ggf. einen Blick in Ihren Mietvertrag, die Betriebskostenabrechnung, die Mieterhöhung etc. werfen.

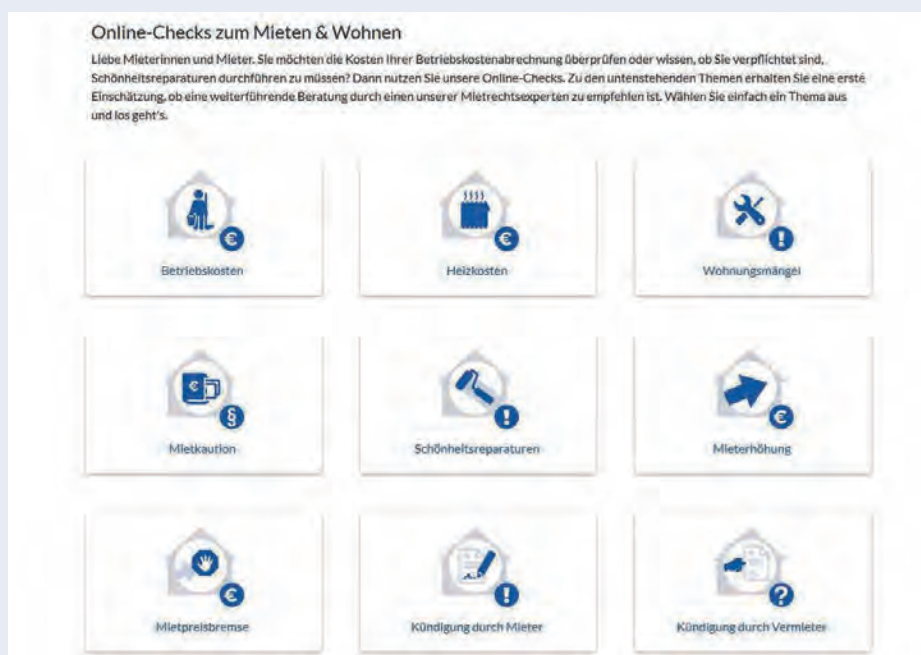
Bitte beachten Sie:

Die Online-Checks bieten eine erste Orientierung und ersetzen keine qualifizierte Rechtsberatung! Diese dürfen die Mieterverein weiterhin nur für Vereinsmitglieder erbringen.

Als Mitglied im Mieterverein können Sie über die Checks dennoch erste Einschätzungen zu den jeweiligen Themen erhalten. Nutzen Sie gerne das neue Angebot und bringen Sie das Ergebnis mit den anderen Unterlagen mit zum Beratungstermin.

Zu folgenden Themen gibt es bisher Online-Checks:

- Betriebskosten-Check: Dieser Check liefert Mietern eine erste Orientierung, ob die Betriebskostenabrechnung Fehler enthalten könnte.
- Heizkosten-Check: Mithilfe der Referenzwerte des bundesweiten Heizspiegels kann anhand der Abrechnung überprüft werden, ob die Energiekosten im Rahmen bleiben.
- Wohnungsmängel-Check: Nach der Auswahl der Mängel bekommt der Nutzer Informationen darüber, wie diese dem Vermieter korrekt anzuzeigen sind.
- Mietkautions-Check: Darf der Vermieter die Kautions ganz oder teilweise einbehalten?
- Schönheitsreparaturen-Check: Nutzer erhalten Informationen, ob sie verpflichtet sind, ihre Wohnung zu renovieren.
- Mieterhöhungs-Check: Dieser Check liefert einen ersten Hinweis darauf, ob die vom Vermieter geforderte Mieterhöhung berechtigt ist.
- Mietpreisbremse-Check: Haben Sie einen Mietvertrag abgeschlossen und wollen wissen, ob die Mietpreisbremse eingehalten wurde, dann hilft Ihnen dieser Check weiter.
- Kündigungs-Check, wenn der Mieter kündigt.
- Kündigungs-Check, wenn der Vermieter kündigt.



Tipp

Steuern sparen für Mieter

Seit 2003 gilt § 35 a des Einkommenssteuergesetzes. Danach ist es Mitgliedern der werktätigen Bevölkerung (Steuerzahlern) möglich, Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und haushaltsnahe Handwerkerkosten von der Steuerschuld abzuziehen. Seit 2006 gilt dies generell auch für Betriebskosten, die Mieter zusätzlich zur Miete zahlen. Auch Mieter können damit Steuern sparen, wenn sie sich ein kleines bisschen Mühe geben.

Zu den sogenannten haushaltsnahen Dienstleistungen gehören alle Arbeiten, die beispielsweise Reinigungskräfte, Pflegepersonal oder Handwerker verrichten – allerdings werden nur die reinen Arbeits-, keine Materialkosten berücksichtigt. Wer sich also sein Wohnzimmer neu tapezieren lässt, kann die Kosten für die Arbeitszeit des Anstreichers beim Finanzamt geltend machen, nicht aber die Kosten für Tapeten und Kleister. Damit das klappt, benötigt man eine Rechnung, die Arbeitskosten und Materialkosten getrennt ausweist. Handwerksbetriebe sind heute standardmäßig darauf eingerichtet. Wenn nicht, fragen Sie danach!

Nebenkosten

Haushaltsnahe Dienstleistungen stecken aber auch in zahlreichen Nebenkosten, die Mieter zusätzlich zur Grundmiete an den Vermieter zahlen. Das betrifft zum Beispiel die Kosten für den Hausmeister, die Gartenpflege, die Hausreinigung oder den Winterdienst. Auch die Kosten für Wartungsarbeiten am Aufzug, an Heiz- und Warmwassergeräten, Elektroanlagen, Feuerlöschern oder einer Gemeinschaftswaschmaschine, Kosten für die Ungezieferbekämpfung, den Schornsteinfeger oder die Dachrinnenreinigung können die Steuerschuld verringern.

Steuerlich berücksichtigt werden 20 % der Arbeitskosten, aber keine Materialkosten. Muss ein Mieter beispielsweise laut Betriebskostenabrechnung 200 Euro Hausmeisterkosten zahlen, erstattet das



Schornsteinfeger bringen Glück? Jedenfalls können sie beim Steuern sparen helfen!

Finanzamt 40 Euro. Das heißt, die Steuerschuld wird um diesen Betrag reduziert. Waren in den 200 Euro Hausmeisterkosten 20 Euro Materialkosten enthalten, zum Beispiel für Reinigungsmittel, dann können nur 36 Euro (20 % von 180 Euro) geltend gemacht werden.

Nachweise

Allerdings akzeptiert das Finanzamt die Betriebskostenabrechnung nicht immer als Nachweis für diese Kosten, wenn man sie der Steuererklärung beifügt. Dann muss der Vermieter für den Mieter eine differenzierte Abrechnung ausstellen. Hier sind dann die Kosten für Arbeitsleistungen und die für Material getrennt aufzuführen. Dafür darf der Vermieter dem Mieter

nichts extra berechnen.

Leider hat der Gesetzgeber dem Vermieter relativ viel Zeit gelassen, eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen – nämlich ein Jahr ab Ende der Abrechnungsperiode. Für die Betriebskostenabrechnung für 2019 hat er also Zeit bis zum 31. 12. 2020. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Steuererklärung des Mieters längst abgegeben sein.

Das ist allerdings für Mieter nicht weiter schlimm. Denn wenn zum Zeitpunkt der Abgabe der Steuererklärung die Betriebskostenabrechnung noch nicht vorliegt, kann der Mieter die Kosten für das Jahr geltend machen, in dem er die Betriebskostenabrechnung erhalten hat.

Wer den Energieversorger wechseln möchte, sollte sich gut informieren.



Energie-, Strom- und Gasversorger

Anbieter- und Tarifwechsel

Durch einen Anbieter- oder Tarifwechsel des Strom- bzw. Gaslieferanten kann in vielen Fällen Geld eingespart werden. Kunden können gezielt verbraucher- oder umweltfreundliche Anbieter aussuchen. Doch welcher Anbieter bietet einen Mehrwert für Klima- und Umweltschutz? Und soll man angesichts der Skandale um insolvente Anbieter wirklich wechseln?

Preisvergleich im Internet

Vergleichsportale, wie verivox.de, check24.de oder energieverbraucherportal.de sind ein hilfreiches Instrument zur Entscheidungsfindung. Die Dienste werden meist kostenlos von gewerblichen Unternehmen angeboten, die sich durch Werbung und Vermittlungsprovisionen finanzieren. Die Verbraucherzentrale NRW empfiehlt Preisvergleiche mit verschiedenen Online-Tarifrechnern durchzuführen. Nach einer Entscheidung für einen neuen Anbieter sollten immer die Daten, die beim Online-Tarifrechner angegeben waren, mit den Daten auf der Internetseite des Energieversorgers selbst abgeglichen werden. Die Vergleichsportale übernehmen oftmals keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Wer sich nicht regelmäßig mit der Suche nach dem richtigen Tarif beschäftigen

möchte, findet zahlreiche Wechseldienste am Markt. Die Stiftung Warentest hat diese im Frühjahr 2019 unter die Lupe genommen (siehe Finanztest 04/2019). Vier Dienste wurden von der Stiftung Warentest als „sehr empfehlenswert“ für „bequeme Kunden“ bewertet (Esave, Switchup, Wechselpilot und Wechselstrom).

Wechsel ohne Internet

Hilfreich bei der Suche nach einem neuen Anbieter sind auch die Bewertungen von Stiftung Warentest und ÖKO-TEST sowie die Beratungsangebote der Verbraucherzentrale. In jedem Fall lohnt es sich, bei seinem aktuellen Anbieter nach einem neuen Tarif zu fragen.

Angebote von Vermieter

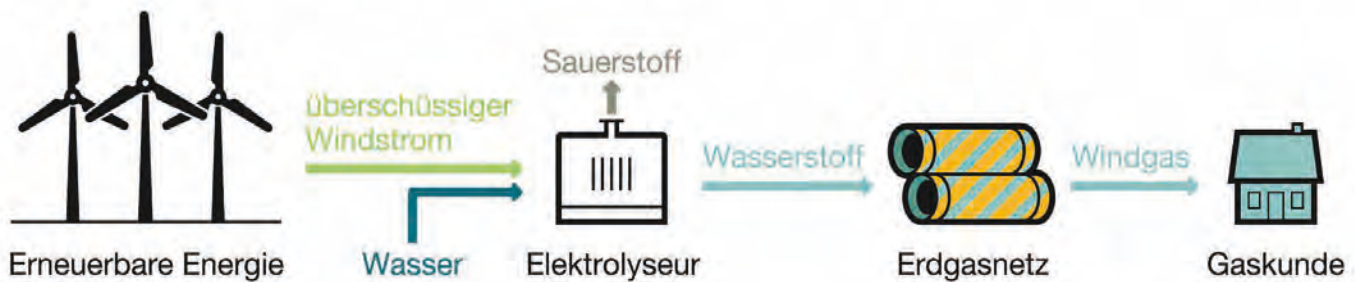
Einige Wohnungsgesellschaften arbeiten mit Energieversorgern zusammen, die Mietern spezielle Tarife anbieten, bei-

spielsweise Vivawest. Hier sollten Angebot, Preis und Zertifikate auf jeden Fall verglichen und geprüft werden. Vonovia hat es beim Thema Energielieferung auf die Spitze getrieben und verkauft Strom und Gas einer Tochterfirma über den Mietvertrag (siehe Mieterforum III / 2019).

Ökostrom

Bei einer Entscheidung für einen Ökostromtarif empfiehlt es sich, darauf zu achten, dass der Anbieter den angebotenen Strom aus erneuerbaren Energien bezieht und gleichzeitig in deren Ausbau investiert. Dies ist nicht bei allen Ökostromsiegeln der Fall. Als empfehlenswert gelten das von mehreren Umweltverbänden anerkannte Gütesiegel „Grüner Strom“ und das OK-Power-Label des Vereins EnergieVision. Die Kreisgruppe des Bundes für Umwelt und Naturschutz Dortmund hat unter

WIE AUS WINDSTROM WINDGAS WIRD.



www.bund-dortmund.de einen Vergleichsrechner für die Anbieter Naturstrom, EWS Schönau, Lichtblick und Greenpeace Energy erstellt. Diese Anbieter haben keine Verflechtungen mit den großen Atom- und Kohlekonzernen. Auch die Zeitschrift Ökotest bewertet jährlich am Markt angebotene Ökostromangebote.

Biogas

Bei den häufig zu findenden Bio- oder Ökogasangeboten handelt es sich um klassisches Erdgas, bei dem die Anbieter Klimaschutzprojekte unterstützen und CO₂-Zertifikate zum Ausgleich ankaufen. Dieses ist von „richtigem“ Biogas zu unterscheiden, bei dem organische Rohstoffe, wie beispielsweise Mais, Grasschnitt, aber auch Gülle oder Restholz vergoren werden. Doch wie fallen die Umweltauswirkungen von Biogas aus? Thomas Quittek, Spre-



Einfach erklärt! Die Grafik oben zeigt, wie der Anbieter Greenpeace Energy aus nicht benötigtem Windstrom das sogenannte „Windgas“ herstellt.

Einfach sicher! Die beiden Siegel rechts und links stehen für ökologisch nachhaltig arbeitende Anbieter.



cher des BUND Dortmund erklärt dazu: „Die ökologische Beurteilung des Biogases hängt zum einen davon ab, in welcher Weise der nachwachsende Rohstoff angebaut wird, da hier keine Bioanbauanforderungen bestehen. Zum anderen wie weit das Material zur Biogasanlage transportiert werden muss. Nachhaltiges Biogas kommt ohne Verwendung von gentechnisch veränderter Biomasse oder Gülle aus und wird maximal 50 km transportiert. Es gibt nur wenige bundesweite Anbieter, nämlich EWS-Schönau, Naturstrom, Lichtblick und Polarstern.“

Der Anbieter Greenpeace Energy bietet einen sogenannten Windgas-Tarif an. Dabei wird Wasserstoff unter Verwendung nicht benötigten Windstroms gewonnen. Da die Technik bisher noch nicht wirtschaftlich ist, wird je verbrauchter Kilowattstunde ein Förderbeitrag für den Ausbau der Windgasteknik verwendet. Der Anteil am eingespeisten Windgas ist laut Anbieter noch im einstelligen Prozentbereich. Es wird somit hauptsächlich normales Erdgas verbraucht, jedoch eine wichtige Technik für die Energiewende gefördert. (ts)

Aufgepasst!

- Bei allen Vergleichsportalen und Tarifrechnern muss der eigene Energieverbrauch angegeben werden. Ein Durchschnittswert aus den Rechnungen der Vorjahre gilt als Richtwert.
- Die Preisrechner stellen die Wechselangebote in der Regel dem (teuren) Grundversorgungstarif des heimischen Energieversorgers gegenüber. Wer bereits einen anderen Tarif nutzt oder bei einem anderen Anbieter Kunde ist, muss diese Daten angeben, um einen korrekten Preisvergleich zu erhalten.
- Durch Voreinstellungen vieler Vergleichsportale werden bestimmte Anbieter „nach vorne“ gebracht. Die Voreinstellungen lassen sich jedoch leicht zurücksetzen. Deaktiviert werden sollten beispielsweise die

Einstellungen „nur Tarife mit Wechselmöglichkeiten anzeigen“ und „nur Tarife mit hoher Kundenbewertung anzeigen“, weil bei ihnen nur Ergebnisse angezeigt werden, bei denen der Kunde einen Vertrag mit dem Anbieter über den Tarifrechner direkt abgeschlossen hat.

- Vorsicht geboten ist auch bei hervorgehobenen Angeboten oder sogenannten „Tipps“. Dies sind oftmals reine Anzeigen, die die Anbieter bei den Preisrechnern bezahlen.
- Von Angeboten zur Vorkasse- oder Kautionszahlung ist abzuraten. Im Falle einer Insolvenz des Unternehmens, erhalten Sie meist keine Rückzahlung.
- Auch Angaben zu freien Kilowattstunden sind mit Vorsicht zu genießen, diese gelten oft nur für das erste Jahr

und werden ggf. mit der Jahresabrechnung verrechnet.

- Als vielgenutztes Lockmittel werden Bonuszahlungen gebraucht. Dabei ist eine gründliche Prüfung wichtig, weil Bonuszahlungen meist an eine Mindestvertragslaufzeit gekoppelt sind. Im zweiten Jahr ist der scheinbar günstige Tarif dann vielfach teurer.
- Bei sogenannten Paketpreisen sollte der genaue Stromverbrauch bekannt sein, da jeder Mehrverbrauch in Kilowattstunden abgerechnet wird. Ein weiterer Nachteil ist, dass Sie bei Minderverbrauch trotzdem den vollen Paketpreis zahlen müssen. Strompreisgarantien werden oft nur eingeschränkt gegeben oder sind häufig an lange Mindestvertragslaufzeiten gekoppelt.

BGH

Neues aus Karlsruhe

Fehlende Ersatzwohnung nach Eigenbedarfskündigung

Der Fall

Eine Familie mit fünf Kindern bewohnte sechs Jahre lang eine 4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses. Dann wurde das Haus verkauft. Die Käuferfamilie zog zunächst in die freie Dachgeschoßwohnung ein. Kurze Zeit später kündigte sie den Mietern, die in der darunterliegenden Wohnung wohnten, wegen Eigenbedarf. Im Kündigungsschreiben verwiesen sie darauf, dass die Dachgeschoßwohnung allein nicht den Wohnbedarf für sie, ihre drei Kinder und ihre Mutter abdecke. Deswegen sei geplant, die Wohnung der Mieter mit dem Dachgeschoß zu einer Wohnung zu verbinden. Die Mieterfamilie verwies auf gesundheitliche Härte und das Fehlen einer Ersatzwohnung und zog nicht aus. Deswegen kam es zum Räumungsverfahren.

Die Entscheidung

Zunächst mussten sich die Karlsruher Richter mit dem Einwand der Mieter beschäftigen, dass die Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich sei. Die Mieter hatten vorgetragen, dass der Eigenbedarf durch die Vermieter selbst erst durch den Kauf der Liegenschaft herbeigeführt worden wäre. Zudem hatte die Familien darauf verwiesen, dass sich im Mehrfamilienhaus noch mehrere Ferienwohnungen befanden, die auch von den Käufern hätten genutzt werden können.

Dieser Argumentation folgte der Bundesgerichtshof nicht. Die Richter sahen das im Grundgesetz enthaltene Eigentumsrecht des Vermieters im Vordergrund.

Danach dürfe ein Vermieter sein Leben unter Nutzen seines Eigentums nach seinen Vorstellungen einrichten. Mit dieser Argumentation lehnte es das Gericht auch ab, dass der Vermieter vorrangig die Ferienwohnungen für seinen Wohnbedarf hätte nutzen können. Die Gerichte, so stellte der Bundesgerichtshof fest, sind nicht berechtigt ihre Vorstellungen vom angemessenen Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Eigentümers zu setzen.

Somit war die Kündigung berechtigt. Der Bundesgerichtshof hatte im zweiten Teil darüber zu entscheiden, ob – und für wie lange – der siebenköpfigen Familie eine Räumungsfrist aus Härtegründen einzuräumen war. Die Mieter hatten im Verfahren vorgetragen, dass für die Großfamilie Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht zu beschaffen sei. Das Landgericht hatte den Mietern daraufhin eine Räumungsfrist auf unbestimmte Zeit eingeräumt. Diese Entscheidung hob der Bundesgerichtshof nun auf. Die Richter waren der Auffassung, dass grundsätzlich eine Fortsetzung der Räumungsfrist nur für eine bestimmte Zeit eingeräumt werden kann. Anderenfalls werde das Eigentumsrecht der Vermieter nicht hinreichend berücksichtigt. Bei der Suche nach einer Ersatzwohnung müssen die gekündigten Mieter gewisse Einschnitte hinnehmen. Die Ersatzwohnung muss der bisherigen Wohnung weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnittes oder ihrer Qualität noch hinsichtlich des Preises vollständig entsprechen. Mieter müssen auch teurere Wohnungen anmieten, wenn diese mit dem Haushaltseinkommen finanziert werden können. Notfalls müssen sie hierfür im höheren

Umfang Sozialleistungen, insbesondere Wohngeld, beantragen. Der gekündigte Mieter hat die Verpflichtung, notfalls mit Hilfe von Verwandten, Bekannten, öffentlichen und privaten Stellen sowie Zeitungsannoncen und Internet, sich ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Ersatzwohnung zu bemühen. Dabei reichen gelegentliche Bemühungen nicht aus. Der Mieter muss belegen und nachweisen, dass angemessener Ersatzwohnraum nicht zu angemessenen und finanzierbaren Bedingungen zu erhalten ist.

Da sich das Landgericht nicht damit beschäftigt hatte, ob ausreichende und zumutbare Suchbemühungen der gekündigten Familien vorlagen, verwiesen die Richter den Fall zur weiteren Klärung an das Landgericht zurück.

Fazit

Die Entscheidung folgt dem seit Jahren eingeschlagenen Weg des Bundesgerichtshofes, die Eigentümerstellung des Vermieters immer stärker zu gewichten. Gekündigte Mieter haben lediglich noch die Möglichkeit, eine begrenzte Räumungsfrist zu bekommen. Auch hier schiebt der Bundesgerichtshof mit der obigen Entscheidung die Messlatte zu Lasten der Mieter ein Stück höher. Mieter müssen im Ergebnis alle finanziellen Mittel ausschöpfen, um eine Ersatzwohnung anzumieten.

BGH-Urteil vom 11.12.2019
VIII ZR 144/19





Notdienstpauschale darf nicht auf Mieter umgelegt werden

Der Fall

Ein Berliner Vermieter rechnete im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung eine sogenannte Notdienstpauschale in Höhe von 102 Euro ab. Die Notdienstpauschale wurde für einen Hausmeister geltend gemacht, der außerhalb der Geschäftszeiten der Hausverwaltung in Rufbereitschaft war und dabei als Ansprechpartner bei Störungsfällen, beispielsweise Stromausfall oder Wasserschäden, fungierte. Da der Mieter diese Kosten nicht zahlte, verklagte ihn der Vermieter.

Die Entscheidung

Zunächst musste der BGH die Frage klären, ob im bestehenden Mietvertrag überhaupt Hausmeisterkosten vereinbart waren. Dort war lediglich geregelt, dass der Mieter die Kosten nach der geltenden Betriebskostenverordnung zu tragen hatte, die Hausmeisterkosten waren nicht ausdrücklich aufgezählt. Der Bundesgerichtshof bestätigte jedoch eine ältere Rechtsprechung, nach der es ausreicht, wenn der Vermieter auf die Betriebskostenverordnung im Mietvertrag Bezug nimmt. Dann sind alle dort

aufgeführten 16 Betriebskostenarten, darunter auch die Hausmeisterkosten, umlagefähig.

Im zweiten Schritt mussten die Richter aus Karlsruhe entscheiden, ob die Notdienstbereitschaft des Hausmeisters eine Betriebskostentätigkeit darstellte oder ob es sich gegebenenfalls um Verwaltungskosten handelte. Im letzteren Fall hätten die Kosten nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

Der Bundesgerichtshof definierte zunächst, welche Kosten zu den üblichen Betriebskostentätigkeiten eines Hausmeisters gehören. Dazu zählen unter anderem die Überwachung der Hausordnung, der Treppenhausreinigung oder des Winterdienstes durch Mieter oder Firmen. Weiterhin: die Überwachung von Fluchtwegen, ob Türen ordnungsgemäß schließen und ob das Haus frei von Mängeln hinsichtlich Beleuchtung, verstopften Abflüssen im Keller oder ähnliches ist. Und darüber hinaus: die Überprüfung des Frost- und Brandschutzes sowie die Überwachung

von Handwerkern bei Reparaturen oder Wartungsarbeiten.

Die Rufbereitschaft zur Annahme von Schadens- und Notfallmeldungen, ließ sich unter keinen dieser Punkte einordnen. Nach Meinung des Bundesgerichtshofes handelte es sich dabei nicht um eine allgemeine Kontroll- oder Überwachungstätigkeit. Die Entgegennahmen von Störungsmeldungen und die Einleitung erforderlicher Reparaturmaßnahmen stelle vielmehr eine Verwaltungstätigkeit dar. Solche Verwaltungstätigkeiten können im Rahmen der Betriebskosten nicht abgerechnet werden. Daher wies der Bundesgerichtshof die Zahlungsklage des Vermieters ab.

Fazit

Mit der obigen Entscheidung stellt der Bundesgerichtshof dar, welche Tätigkeiten bei Hausmeisterkosten abgerechnet werden können. Dem Versuch findiger Vermieter, den Tätigkeitsbereich auf Verwaltungstätigkeiten auszuweiten, ist zunächst einmal ein Riegel vorgeschoben. **BGH, Urteil vom 18.12.2019 VIII ZR 62/19.**

Bauboom wird nicht sozial

Der Wohnungsbau in Bochum nimmt langsam Fahrt auf. 2018 wurden im Technischen Rathaus Baugenehmigungen für 925 Wohnungen erteilt. 2019 waren es über 1.200, auch wenn die Zählung noch nicht ganz abgeschlossen ist. Werden alle beantragten Wohnungen auch tatsächlich gebaut, wird das Ziel von 800 neuen Wohnungen jährlich dann wohl auch endlich erreicht. In den Jahren 2017 und 2018 lag die Zahl der Baufertigstellungen noch jeweils unter 600.

An einem eigentlich viel wichtigeren Ziel geht der Bauboom allerdings völlig vorbei: am Sozialen Wohnungsbau. 200 der angepeilten Neubauwohnungen sollen nämlich, so beschloss der Rat der Stadt 2016, öffentlich gefördert werden. Das würde, selbst wenn es klappen würde, den desolaten Anteil von nur noch 6,9 % Sozialwohnungen (bei 50 % anspruchsberechtigter Haushalte) nicht anheben. Denn gleichzeitig fallen jedes Jahr im Schnitt 180 geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung. Sie sind dann freifinanzierten gleichgestellt.

Aber es klappt nicht einmal. Zwar konnte 2017 die Zahl der neugebauten Sozialwohnungen gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt werden, aber das Ergebnis lag mit 122 doch weit unter dem 200er Ziel. 2018 waren es dann nur noch 96 neue Sozialwohnungen und 2019 lag die Zahl mit nur noch 60 wieder auf dem Niveau der Jahre

2014 bis 2016. Immerhin: In den Jahren davor war der Erfolg der Wohnraumförderung bei nahezu Null.

Quote greift nicht

Bei der Stadtverwaltung führt man diesen Fehlschlag darauf zurück, dass neue Wohnbauflächen, bei denen die „Quote“ greift, noch nicht in ausreichendem Maß entwickelt sind. Wohnungsbau-träger, so ein weiterer Ratsbeschluss, müssen auf Grundstücken, die sie von der Stadt gekauft haben, 30 % der Wohnungen öffentlich gefördert errichten; wenn das Grundstück nicht städtisch war, die Stadt aber erst Baurecht schaffen musste, liegt die Quote bei 20 %. Offensichtlich sind Bau-träger nicht bereit, Sozialwohnungen zu bauen, wenn sie nicht dazu gezwungen werden. Für die kommenden Jahre rechnet die Stadt also mit besseren Ergebnissen.

Landesweiter Misserfolg

Das Phänomen ist nicht Bochum-spezifisch. 2019 wurden in NRW Mittel für 5.463 geförderte Wohnungen bewilligt. Das liegt meilenweit unter dem Ziel von 20.000 und sogar noch unter dem Wert von 2018 (6.159). Nur 675 Mio. Euro Fördermittel konnte das Land NRW im letzten Jahr an den Bau-träger bringen, obwohl über 1 Mrd.

zur Verfügung stehen. Geld, das keiner haben will, obwohl ein beträchtlicher Anteil davon nicht zurückgezahlt werden muss, also geschenkt ist.

Als Reaktion darauf hat die Landesregierung die Förderkonditionen noch einmal verbessert. Künftig sind in ganz NRW die Darlehen 15 Jahre lang völlig zinsfrei, danach gelten bis zum Ende der Bindungsdauer 0,5 % Zinsen plus 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag.

Das schlechte Förderergebnis in Bochum ist insbesondere deshalb schwer verständlich, weil die Stadt im Juni 2019 auch noch von der Mietenstufe III in die Mietenstufe IV versetzt wurde. Das bedeutet massiver Vorteile für Bau-träger:

- Statt 1.980 gibt es 2.150 € Fördermittel pro qm.
- Der „Tilgungsverzicht“ (also der Anteil, der nicht zurückgezahlt werden muss) steigt von 15 auf 25 %.
- Die Miete, die verlangt werden darf, steigt von 5,70 auf 6,20 € pro qm.

Das landesweite Bündnis „Wir Wollen Wohnen“ forderte ein größeres Engagement des Landes über eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, „weil selbst Facharbeiter und Familien sich die Miete in manchen Städten nicht mehr leisten können.“

Grundstücksvergabe

Neue Wege in Bochum

In den Zeiten der tiefsten Haushaltsnöte sah sich die Stadt Bochum genötigt, alles zu Geld zu machen, womit sich irgendwie Geld verdienen ließ. Dazu gehörte auch, Grundstücke meistbietend zu verkaufen. Das ist eigentlich kontraproduktiv. Denn wer 400 Euro für einen Quadratmeter Boden bezahlen muss, auf dem er Wohnungen bauen will, kann diese anschließend nicht für 5 Euro pro qm vermieten. Seit die Haushaltslage sich verbessert hat, werden in Bochum – ganz vorsichtig – andere Wege erprobt.

„Bei der Vergabe von Grundstücken sollen zukünftig Erbbaurechte stärker berücksichtigt werden.“ Mit diesen Worten beginnt die Mitteilung der Verwaltung an den Ausschuss für Planung und Grundstücke auf seiner Sitzung am 26. November 2019. Gern gehört hat man diese Aussage auch beim Mieterverein an der Brückstraße. Denn Grundstücksvergabe per Erbpacht ist eine alte Forderung des Mietervereins.

Das Verfahren hat mehrere Vorteile:

- Die Grundstücke werden nicht privatisiert und sind damit nicht für alle Zeiten vergeben. Nach der Pachtzeit fallen sie an die Stadt zurück, und es kann neu entschieden werden, was mit ihnen passieren soll.
- Im Erbpachtvertrag kann man alles Erdenkliche vereinbaren, was politisch wünschenswert erscheint – auch Abweichungen von den aktuellen Wohnungsbauförderrichtlinien des Landes.
- Der Investor wird vom Kaufpreis entlastet.

Gebot auf Startmiete

Im Baugebiet „Feldmark“ in Altenbochum (zwischen Immanuel-Kant-Straße und Sheffieldring), wo 700 Wohnungen neu entstehen sollen, steht die Vermarktung der Grundstücke unmittelbar bevor. Auch hier wird teilweise mit Erbpacht gearbeitet. Zusätzlich will die Stadt auf einem räumlich begrenzten Grundstück ein Instrument erproben, das in Münster seit geraumer Zeit erfolgreich angewendet wird: Ein Grundstück wird zu einem Festpreis verkauft, und den Zuschlag erhält derje-

nige Anbieter, der anschließend die Wohnungen, die er dort errichtet, zur niedrigsten Miete anbietet.

Zwei Gebäude mit zusammen 40 Wohnungen sollen im Ostpark nach diesem Vergabe-Kriterium gebaut werden, 30 % davon öffentlich gefördert. Interessant daran: Auch ohne Förderung entsteht ein Anreiz für niedrige Mieten. Allerdings soll die „Startmiete“ nur zu 20 % die Vergabe entscheiden – andere Kriterien spielen auch eine Rolle.



Im Baugebiet „Feldmark“ in Altenbochum experimentiert die Stadt mit verschiedensten Wohnformen, Gebäudetypen, Trägerformen und Vergabekriterien.



Die 4. Investorenkonferenz am 19. Februar befasste sich mit Mobilität im Wohnquartier. Vier Stunden lang ging's um Ladestationen, Fahrradboxen und umweltgerechte Verkehrskonzepte.

Allianz für Wohnen gegründet

Im Ende 2017 vom Rat der Stadt Bochum beschlossenen „Handlungskonzept Wohnen“ ist unter anderen Maßnahmen die Bildung einer „Allianz für Wohnen“ enthalten. Mehr als zwei Jahre später fand im Januar endlich die Auftaktveranstaltung statt.

Persönlich eingeladen dazu war auch Mietervereins-Geschäftsführer Michael Wenzel. Der fühlte sich allerdings schon nach kurzer Zeit fehl am Platz: „Um mich herum überwiegend Makler, Banker und Investoren. Weit und breit niemand, der sich beruflich oder schwerpunktmäßig mit der sozialen Frage des Wohnens befasst - keine Gewerkschaften, keine Sozialverbände, keine caritativen Einrichtungen. Wenn sich das nicht ändert, wird das keine Allianz für Wohnen, sondern eine Allianz für Bauen.“

Da es mit dem „Runden Tisch der Wohnungsmarkttakteure“ und der „Investorenkonferenz“ bereits zwei Institutionen in Bochum gibt, die vor allem Wohnungsbauträger und Financiers zusammenbringt, hatte sich der Mieterverein von einer Allianz für Wohnen etwas anderes versprochen: ein Gremium, dass sich vor allem um die Bevölkerungsteile mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt kümmert. Doch dazu hätte andere Akteure eingeladen werden müssen.

Da der Mieterverein wenig Neigung verspürt, ein weiteres mal das „Feigenblatt“ als einzige Bewohnerorganisation abzugeben, hat Wenzel seinen Unmut an Ort und Stelle kundgetan. In einem Schreiben signalisierte Stadtbaurat Markus Bradtke inzwischen vorsichtiges Entgegenkommen.

Schön für Bochum?

Bochum hat wieder einen ausgeglichenen Haushalt. Genauer gesagt: einen ausgeglichenen Doppelhaushalt. Auf seiner Sitzung im Dezember beschloss der Rat zwei Haushalte für 2020 und 2021, bei denen, wenn alles nach Plan läuft, nicht mehr Geld ausgegeben als eingenommen wird. Vorbei die Zeiten, in denen der Sparkommissar aus Arnsberg jeden Fingerschnipp überwachte und der Kommunalpolitik den gesamten Gestaltungsspielraum raubte.

Das ist schön. Schön für Bochum. Weniger schön ist es, dass auf der Einnahmenseite für die beiden kommenden Jahre erneut je 2,4 Mio. Euro Renditeausschüttung der VBW eingeplant sind, jenem Wohnungsunternehmen, das zu 80 % der Stadt gehört und mit über 12.000 Wohnungen die größte Anbieterin in Bochum ist.

Der offene Brief des Mietervereins, auf diese Einnahmen zu verzichten um das Mietpreisniveau in der Stadt zu dämpfen (siehe MF 58), verhallte ungehört. Einzig Ralf Lange von der Fraktion „Die

Linke im Rat“ nahm in seiner Haushaltsrede Bezug darauf. Nun wird auch zwei weitere Jahre jeder Mieter einer freifinanzierten VBW-Wohnung im Schnitt 400 Euro im Jahr für diese Einnahme der Kämmerin zahlen.

Eine Stadt hat immer etliche Beteiligungen. Manche sind profitabel, andere defizitär. Stadtwerke und Sparkasse werfen hohe Gewinne ab. Mit denen werden zum Beispiel die Verluste der BoGeStra quersubventioniert. Denn Nahverkehrsunternehmen können gar nicht kostendeckend arbeiten. Sonst wären die Tickets so teuer, dass Niemand sie mehr kaufen würde.

Und das Wohnungsunternehmen? Eine Stadt muss sich entscheiden, ob dieses zu den Einnahmebringern gehören soll, oder ob man Wohnungspolitik als Sozialpolitik begreift, mit dem Ziel, die Mieten in der Stadt auf einem erträglichen Niveau zu halten.

Bochum hat sich entschieden. Einmal mehr. aha

Beteiligung stärkt Demokratie

Gastbeitrag von Andrea Wirtz

*Es vergeht kaum ein Tag, an dem die WAZ in Bochum nicht über unzufriedene Bürger*innen berichtet – egal, ob es um weitere Flächenversiegelung durch neue Wohnbebauung geht, Baumfällaktionen, fehlende Radwege oder die Neugestaltung städtischer Plätze. Immer bemängeln die kritischen Stimmen die zu späte Information durch die Stadt und die mangelnde Beteiligung an Entscheidungsprozessen.*

Mitbestimmung statt Politikverdrossenheit

Seit Oktober 2018 hat sich das Netzwerk für bürgernahe Stadtentwicklung zusammengeschlossen, um das zu ändern (s. Ausgabe II/2019). Mittlerweile sind 15 Bürgerinitiativen in diesem Bündnis aktiv. Sie fordern eine frühzeitige Information über alle Vorhaben, Feedbackmöglichkeiten, Transparenz, eine kontinuierliche Beteiligung an den Planungsprozessen und die Bildung eines Bürgerforums, das mit Verwaltung und Politik kontinuierlich im Gespräch ist – schließlich sind es die Bürger*innen, die mit den Folgen der Entscheidungen leben müssen.

Erste Erfolge

Nach 1 ½ Jahren Arbeit hat das Netzwerk Einiges erreicht. Gespräche mit Stadtbaurat Markus Bradtke haben dazu geführt, dass im Sommer eine Veranstaltung im Museum stattgefunden hat mit Gästen aus Bonn und Dortmund, die über ihre Modelle von

Bürgerbeteiligung gesprochen haben. Denn es gibt bereits etliche Städte in Deutschland, in denen eine Bürgerbeteiligung praktiziert wird, die deutlich über das gesetzlich vorgeschriebene Minimum hinausgeht. „Bochum hört hin“ – das Motto galt weiter und hatte offenbar ein Umdenken zur Folge.

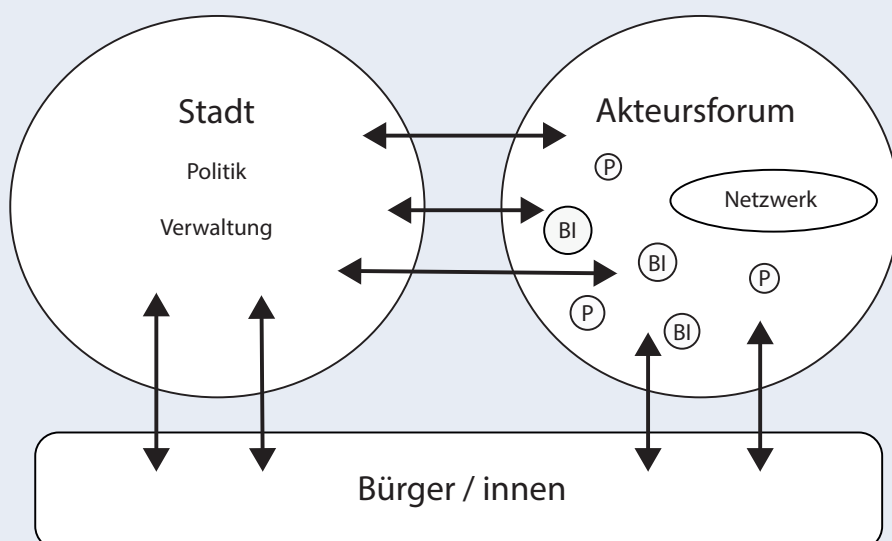
So hat das Referat für Bürgerbeteiligung dem Netzwerk im Dezember einen Fahrplan präsentiert, der zeigt: die Kritik ist angekommen. Nach dem Vorbild anderer Städte soll es auf der Internetseite der Stadt Bochum eine „Vorhabenliste“ geben, die frühzeitig öffentlich macht, in welchen Quartieren die Stadt in näherer Zukunft aktiv werden will, damit Bürger*innen sich überhaupt entscheiden können, ob sie sich irgendwo engagieren wollen. Dazu soll ein Akteursforum gebildet werden, in dem das Netzwerk und andere Aktive aus der Stadtgesellschaft über bessere Formen der Bürgerbeteiligung beraten.

Im Februar konnte das Netzwerk auf der Sitzung des Strukturentwicklungsausschusses seine Kritik am Vorgehen bei der Bebauung in Gerthe-West darlegen und war bei den Bezirksältesten eingeladen, um sein Konzept von Bürgerbeteiligung vorzustellen und in einer lebhaften Diskussion zu erläutern.

Gemeinsam für eine MitMachStadt

Natürlich gibt es viel Skepsis bei Verwaltung und Politiker*innen – wollen wir Bürger*innen ihnen etwa reinregieren? Und so mancher*r empfindet die Kritik als ungerecht: tatsächlich hat es bei verschiedenen aktuellen Vorhaben mehr Beteiligung gegeben als gesetzlich vorgeschrieben. Aber: es wurde von der Stadt entschieden, wo und in welchem Umfang.

Wir wollen nicht mehr darum bitten müssen, dass unsere Meinung gehört und berücksichtigt wird. Mitreden, das eigene fachliche Wissen einbringen und Vorschläge machen können – das sollte Verwaltung und Politik nicht mit Sorge sondern als Hilfe sehen. Denn nur gemeinsam können wir aus Bochum eine lebenswerte, nachhaltige und zukunftsfähige Stadt machen.



Info

Die Autorin ist Journalistin und engagiert sich im „Netzwerk für bürgernahe Stadtentwicklung“ und bei „Stadt für Alle“. Mehr Informationen unter: www.netzwerk-buergerbeteiligung.de <https://stadtentwicklung.net/>

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

WIR TRAUERN 2019 UM

AFGHANISTAN: 5. Januar **Nuri Dschawid**, Radiojournalist/Blogger | 5. Februar **Rahmani Rahimullah**, Fernsehjournalist | 5. Februar **Aria Schafik**, Radiojournalist | 15. März **Chairchah Sultan Mahmud**, Radiojournalist | 1. Juli **Imeailsi Abdulrauf**, Medienmitarbeiter | GHANA: 16. Januar **Ahmed Hussein-Suale**, Fernsehjournalist | HAITI: 10. Oktober **Néhémie Joseph**, Radiojournalist | HONDURAS: 17. März **Leonardo Gabriel Hernández**, Fernsehjournalist | 31. August **Edgar Joel Aguilar**, Fernsehjournalist | IRAK: 4. Oktober **Hischam Fares Al-Adhami**, freier Journalist | 6. November **Amdsched al-Dahamat**, Autor/Bürgerjournalist | JEMEN: 28. Januar **Siad al-Schaarabi**, Medienmitarbeiter/Producer | 5. Mai **Ghaleb Labhasch**, Bürgerjournalist | KOLUMBIEN: 9. Mai **Mauricio Lezama**, Dokumentarfilmer | LIBYEN: 19. Januar **Mohammed bin Chalifa**, Journalist | MEXIKO: 20. Januar **Rafael Murúa Manríquez**, Radiojournalist | 19. Februar **Jesús Eugenio Ramos Rodríguez**, Radiojournalist | 15. März **Santiago Barroso**, Radiojournalist | 25. März **Omar Iván Camacho Mascareño**, Sportreporter | 2. Mai **Telésforo Santiago Enríquez**, Radiojournalist | 16. Mai **Francisco Romero Díaz**, Printjournalist | 11. Juni **Norma Sarabia Garduza**, Printjournalistin | 30. Juli **Rogelio Barragán Pérez**, Onlinejournalist | 3. August **Jorge Ruiz Vázquez**, Printjournalist | 24. August **Nevith Condés Jaramillo**, Onlinejournalist | NIGERIA: 22. Juli **Precious Owolabi**, Fernsehjournalist | PAKISTAN: 4. Mai **Ali Sher Rajpar**, Printjournalist | 16. Juni **Muhammad Bilal Khan**, Bürgerjournalist | 30. April **Malik Amanullah Khan**, Printjournalist | 30. August **Mirza Waseem Baig**, Fernsehjournalist | 24. November **Urooj Iqbal**, Printjournalistin | PHILIPPINEN: 10. Juli **Eduardo Dizon**, Radiojournalist | 7. November **Dindo Generoso**, Radiojournalist | 1. Dezember **Benjie Caballero**, Radiojournalist | DEMOKRATISCHE REPUBLIK KONGO: 2. November **Papy Mahamba Mumbere**, Radiojournalist | SOMALIA: 12. Juli **Hodan Nalayeh**, Fernsehjournalistin | 12. Juli **Mohamed Sahal Omar**, Fernsehjournalist | 14. August **Abdinasir Abdulle Ga'Al**, Radiojournalist | SYRIEN: 23. März **Mohammad Dschumaa**, Medienmitarbeiter | 18. Juni **Amdschad Bakir**, Fotojournalist | 23. Juni **Omar al-Dimaschki**, Bürgerjournalist | 17. Juli **Alaa Najef al-Chader al-Chalidi**, Fotojournalist | 21. Juli **Anas al-Diab**, Bürgerjournalist | 15. August **Samer al-Sallum**, Bürgerjournalist | 10. Oktober **Welat Erdemci**, freier Journalist/Fotograf | 13. Oktober **Saad Ahmad**, Agenturjournalist | 13. Oktober **Mohammed Rascho**, Fernsehjournalist | 10. November **Abdel Hamid al-Jussef**, Fotojournalist | TSCHAD: 25. Mai **Obed Nangbatna**, Fernsehjournalist | UKRAINE: 20. Juni **Wadim Komarow**, Printjournalist | VEREINIGTES KÖNIGREICH: 19. April **Lyra McKee**, freie Journalistin/Autorin