

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



*Vogelsiedlung
Teils Abriss, teils Sanierung*

*NRW
Wohnungsaufsicht wird gestärkt*

*Bochum bleibt rot-grün
Wohnungspolitik nach der Wahl*



Internes
**Hauptsache
 rechtenschutz-versichertS. 4**

Vogelsiedlung
Teils Abriss, teils SanierungS. 6

Service
Neuer Heizspiegel erhältlichS. 8

NRW
**Wohnungsaufsicht
 wird gestärktS. 9**

Wohnungsgemeinnützigkeit
Neuaufgabe gefordertS. 10

Wohnungspolitik
**Gezerre ums
 UmwandlungsverbotS. 11**

Black Box Schufa
Nix geht ohne AuskunftS. 12

BGH
Neues aus KarlsruheS. 14

Weihnachtsdeko und Mietrecht
Advent, AdventS. 16

Kein Bauboom in BochumS. 18

**Aus Lohring-Hochhaus
 sollen Büros werdenS. 19**

Glosse
**Corona ist schlimmer
 für MieterS. 20**

Bochum
Rot-Grün will prüfenS. 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: sv@igw-eckstein.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), Mar-
 kus Röser, 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.

Titelbild: A. Hoffmann

Druck: Schaffrath, Geldern



Mitglied im Deutschen
 Mieterbund NRW e.V.

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 Mitglieder 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 Haftpflichtversicherung schließt Auslandsaufenthalte, Bauherrenrisiko, Ehrenämter, Internetnutzung, Arbeitgeber- und Kollegenansprüche, Schäden an Wohnräumen und beweglichen Sachen, Verlust fremder Schlüssel und sogar die Tätigkeit als Tagesmutter ein und kostet trotzdem nur 49,27 € für Alleinstehende oder 67,47 € für Paare / Familien. In der Hausratsversicherung sind Fahrräder bis 10.000 €, gewerblich genutzte Räume und beruflich genutzte Sachen, Aquarien / Terrarien / Wasserbetten / Zimmerbrunnen, Vandalismus, Überspannung nach Blitzschlag, Taschendiebstahl, Scheck- und Kartenmissbrauch nach Einbruchdiebstahl, Datenrettungskosten und vieles mehr abgedeckt. Die Kosten und die Versicherungssumme richten sich nach der Wohnungsgröße. Beispiele:

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

Kostenlose Online-Checks

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.

Zu folgenden Themen gibt es Checks:

- Betriebskosten
- Heizkosten
- Wohnungsmängel
- Mietkaution
- Schönheitsreparaturen
- Mieterhöhung
- Mietpreisbremse
- Kündigungs-Check, wenn der Mieter kündigt.
- Kündigungs-Check, wenn der Vermieter kündigt.

Achtung: Angebot läuft am 28. 2. 2021 aus!

Als Mitglied wissen Sie natürlich, dass solche allgemeinen Prüfungen niemals die persönliche Rechtsberatung in Ihrem Mieterverein ersetzen können. Sie zeigen das Problem ja auch nur an, lösen es aber nicht. Aber die Checks können Ihnen klar machen, dass es mal wieder Zeit wird, die Beratung aufzusuchen!

Interesse? Rufen Sie uns an: 0234 961140

Hauptsache rechtsschutz-

Der Mieterverein bietet neben der Standard-Mitgliedschaft auch einen sogenannten Premium-Tarif an. Was der Unterschied ist und warum es sich lohnt, Premium-Mitglied zu sein, darüber sprach MieterForum mit York Redeker, Fachanwalt für Mietrecht und Rechtsberater beim Mieterverein.

Mieterforum: Was genau ist der Unterschied zwischen einer Standard- und einer Premium-Mitgliedschaft?

Redeker: Die Standard-Mitgliedschaft deckt die gesamte außergerichtliche Vertretung und Beratung ab, nicht aber die Vertretung vor Gericht. Diese Lücke schließt die Premium-Mitgliedschaft, durch die die Aufnahme in den Gruppenvertrag der Rechtsschutzversicherung erfolgt, den der Mieterverein abgeschlossen hat.

Mieterforum: Warum ist das wichtig?

Redeker: Der Mieterverein vertritt seine Mitglieder in allen Mietrechtsstreitigkeiten genauso, wie ein Rechtsanwalt das tun würde. Beratung, Schriftverkehr, Aktenführung – das ist alles im Mitglieds-

beitrag enthalten. Nur eines tun wir nicht: Wir dürfen unsere Mitglieder nicht vor Gericht vertreten. Die Kosten eines eventuellen Rechtsstreits vor Gericht sind daher nicht im Standard-Beitrag enthalten.

Mieterforum: Kommen solche Rechtsstreite denn oft vor?

Redeker: Nein, wir sind stolz darauf, den ganz überwiegenden Teil der Streitigkeiten für unsere Mitglieder außergerichtlich beizulegen. Bei aktuell rund 13.000 Beratungen im Jahr kommt es zu weniger als 150 Gerichtsverfahren.

Mieterforum: Warum ist dann ein Mietrechtsschutz wichtig?

Redeker: Es gibt leider Vermieter, die auf normalen Schriftverkehr nicht reagie-

ren. Da kann man Mängel anzeigen, mit Mietminderung drohen oder die Miete tatsächlich mindern, es passiert nichts. Da bleibt eigentlich nur noch die Klage auf Mängelbeseitigung. Davor schrecken aber viele Mitglieder wegen des Prozesskostenrisikos zurück. Genau dieses Kostenrisiko übernimmt unser Gruppenvertrag zur Rechtsschutzversicherung.

Mieterforum: Wie teuer ist denn so ein Prozess?

Redeker: Das kommt ganz auf den Streitwert an. Wenn die Mängelbeseitigung 1.000 € kostet und nur die notwendigsten Gebühren anfallen, käme so ein Prozess auf ca. 770 €. Kostet die Mängelbeseitigung 10.000 € und muss vielleicht vorher ein Sachverständigengutachten erstellt werden, landet man schnell bei knapp 4.500 € plus wenigstens 2.500 bis 3.000 € für das Gutachten.

Mieterforum: Die muss man immer zahlen, wenn man seinen Vermieter verklagt?

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



tansania



DESWOS

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

Bile

deswos.de

versichert

Redeker: Nein, Prozesskosten zahlt immer der Verlierer. Aber Gerichte geben nicht immer einer Seite zu 100 % Recht. Oft wird gequotelt, und selbst wenn man zu 80 % gewinnt, trägt man immer noch 20 % der Kosten. Außerdem kann es ja auch passieren, dass man verklagt wird – zum Beispiel, weil man die Miete mindert und der Vermieter das nicht einsehen und auf Zahlung klagt. Auch dann tritt natürlich die Rechtschutzversicherung für die Kosten ein.

Mieterforum: Was kostet der Premium-Tarif?

Redeker: Das sind nur 2,00 € monatlich mehr zum regulären Beitrag. Für neue Mitglieder also 9,50 € statt 7,50 €.

Mieterforum: Kann man das jederzeit umbuchen?

Redeker: Ja. Es genügt ein Anruf in der Geschäftsstelle und wir senden die Unterlagen für die Umstellung zu. Aber das heißt leider nicht, dass man bis zum letzten Moment warten kann, denn es gibt eine Wartefrist: Sie müssen mindestens 3 Monate lang versichert sein, bevor das erste mal ein Problem auftauchen darf. Und das wird auch streng ausgelegt. Wenn Sie zum Beispiel einen Streit mit dem Vermieter haben und er droht mit Kündigung, Sie schließen schnell eine Rechtschutzversicherung ab und dann kommt drei Monate später die Kündigung wirklich, tritt die Rechtschutzversicherung nicht ein, weil das Problem bei Versicherungsbeginn ja bereits bestand.

Mieterforum: Das ist also etwas, was man vorsichtshalber im Voraus tun sollte.

Redeker: Genau. 2 € im Monat sind wirklich kein großer Unterschied. Und man weiß dann, dass man für alle Fälle gewappnet ist.

Mieterforum: Gibt es sonst noch Vorteile der Premium-Mitgliedschaft?

Redeker: Wir bieten Mitgliedern ja auch Ortstermine durch einen Sachverständigen an, zum Beispiel zu Begutachtung von Mängeln, zur Vermessung der Wohnungsgröße oder zur Begleitung bei der Wohnungsübergabe. Das kostet normalerweise 85 €. Premium-Mitglieder zahlen hier einmal im Jahr nur die Hälfte.



York Redeker

Foto: Michael Wenzel

Info:

Die Premium-Mitgliedschaft bietet Mietrechtsschutz für die selbstbewohnte Mietwohnung bzw. ein gemietetes Einfamilienhaus, soweit keine überwiegende gewerbliche Nutzung vorliegt. Es gelten die Bedingungen des zwischen der DEURAG - Deutsche Rechtsschutzversicherung AG - Zweigniederlassung ALLRECHT und dem Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. abgeschlossenen Rechtschutz-Gruppenvertrages. Die Wartefrist für die Inanspruchnahme von Versicherungsleistungen beträgt drei Monate ab Beginn der Premium-Mitgliedschaft. Eine Kündigung ist frühestens nach Ablauf von zwei Jahren mit 3-monatiger Frist zum Jahresende möglich. Im Übrigen endet der Rechtsschutz mit Beendigung der Mitgliedschaft. Gerne senden wir Ihnen die genauen Konditionen zu - fragen Sie uns einfach!

Vogelsiedlung

Teils Abriss, teils Sanierung

Nach einer monatelangen Hängepartie hat die VBW am 7. Oktober den Mietern der Vogelsiedlung ihre Pläne vorgestellt: Die Häuser Amselweg 10 bis 16 und Lerchenweg 16 bis 22 sollen energetisch modernisiert werden. Die Häuser Heckertstraße 92, 92a, 94 und 94a aber sollen abgerissen und durch barrierefreie Neubauten ersetzt werden. Bei den betroffenen Mietern hätten die Reaktionen kaum unterschiedlicher sein können: Grenzenlose Erleichterung und Tränen der Verzweiflung.

Parallel zur der Mieterversammlung, zu der die VBW ins Gasthaus Goeke an den Grummer Teichen eingeladen hatte, verbreitete sie eine Pressemitteilung. Darin spricht sie von einer „Qualitätsoffensive Vogelsiedlung“. 2,85 Mio. Euro will sie in die energetische Modernisierung der Häuser am Amsel- und am Lerchenweg stecken. Die Dächer werden erneuert und wärmege-dämmt, die Fassaden gedämmt, Fenster, Haus- und Wohnungseinganstüren sowie die Balkone werden ebenso erneuert wie die Schließ-, Klingel-, Sprech- und Briefkasten-anlagen. Treppenhäuser werden saniert, die Hauseingänge erhalten Vordächer, Außen-anlagen und Wege werden neu gestaltet. Die Mieten sollen danach nur um 60 Cent pro qm steigen, da die Modernisierung öf-fentlich gefördert sein wird. Die Heizkosten sollen in gleichem Umfang sinken, „so dass

unsere Kunden warmmietenneutral unter-wegs sind“, sagte VBW-Geschäftsführer Norbert Riffel. Natürlich hörten die betroffe-nen Mieter, die auch während der Arbeiten in ihren Wohnungen bleiben können, diese Nachrichten gerne.

Ganz anders die Situation in den beiden Doppelhäusern an der Heckertstraße. Sie sollen abgerissen werden und barrierefreien Neubauten weichen. „Gerade in unserer al-ternden Bevölkerung sind solche Wohnun-gen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter entscheidend“, sagt Marco Biewald, Abteilungsleiter Vermietung bei der VBW.

4 der 16 Wohnungen an der Heckertstra-ße stehen bereits leer. 12 Mietparteien müssen also weichen. Für sie hat Marco Biewald Lösungen parat: „Wir können in-nerhalb der Vogelsiedlung 6 Wohneinhei-ten zum Umzug anbieten. Darüber hin-aus haben wir in Grumme einen Bestand von 1.800 Wohnungen. Ersatzwohnraum ist also vorhanden.“

Die Rechnung stimmt so allerdings nicht, denn 4 der 6 leeren Wohnungen in der Siedlung befinden sich ja in der Heckert-straße, werden abgerissen und stehen also als Ersatzwohnungen nicht zur Verfügung. 2 Leerstände im Lerchenweg werden er-gänzt durch eine Wohnung, die zum Jah-resende frei wird, weil die Mieter gekündigt haben. In der Siedlung selbst stehen also nicht 6, sondern nur 3 Ersatzwohnungen zur Verfügung. Und unter den Mietern der

Heckertstraße sind etliche, denen man ei-nen Wohnortwechsel eigentlich nicht mehr zumuten kann. Entsprechend verzweifelt waren die Reaktionen.

Mieter in Tränen

Heinz Eberhard wohnt 24 Jahre in der He-ckertstraße 94a. Er ist bereits von der VBW besucht worden, als Mieterforum die Betrof-fenen am 19. November trifft, aber dann kam nichts mehr. „Sie haben ein paar mal versprochen, dass sie renovieren. Ich hätte gern gewusst, wie es weitergeht. Die Un-gewissheit in meinem Alter macht mich ka-putt. Ich halt das nicht mehr aus.“

Christel Debsky aus der Heckertstraße 92a wohnt sogar schon 60 Jahre hier. Es war ihre erste eigene Wohnung, die sie mit ih-rem Mann bezog. Sie hat ihre Kinder hier großgezogen und ihren Mann bis zu sei-nem Tode gepflegt. „Es fällt mir ganz schwer, hier auszuziehen. Es hängt viel Herzblut an meiner Wohnung.“ Auch sie ist bereits von der VBW kontaktiert und nach ihren Wünschen bezüglich Ersatzwohn-raum gefragt worden. Nach 3 Wochen soll-te sie etwas hören, doch es kam nichts.

Manfred Jung, Heckertstraße 92, heißt nur so, ist aber auch schon 84 Jahre alt. „Das ist für mich schon das zweite mal, dass ich rausmuss. Erst aus der Parallel-straße hierher und jetzt wieder. In dem Alter, in dem ich jetzt bin, ist das schwie-rig, jetzt noch woanders hinzuziehen. Zu-mal ich auch noch blind bin.“





So soll es nach der Sanierung in der Vogelsiedlung aussehen. (Bild: VBW)

Frank Schwarzenberg und seine Frau Helga wohnen seit 25 Jahren in der Heckertstraße 94 und wollen von dort nicht weg. Sie empfinden die Entscheidung der VBW als willkürlich: „Es ist nicht ersichtlich, dass die Häuser in der Heckertstraße in schlechterem Zustand wären als die anderen. Warum reißt man sie ab?“

Nachbarn bleiben solidarisch

Anders ist natürlich die Stimmung bei den Mieterinnen im Lerchen- und im Amselweg. Aber es klingt auch Solidarität mit den bedrängten Nachbarn durch, wenn Brigitte Hennen aus dem Lerchenweg 16 sagt: „Ich wohne seit 1988 hier. Wir sind natürlich erleichtert, dass wir wohnen bleiben können, aber uns tun die Menschen leid, die in der Heckertstraße wohnen und ausziehen sollen.“ Ihre Nachbarin Monika Borges sieht es ähnlich: „Wir wohnen gerade eineinhalb Jahre hier, und für uns wäre es fatal gewesen, wenn wir nach so einer kurzen Zeit wieder hätten ausziehen müssen. Aber trotzdem tun uns die Leute aus der Heckertstraße leid.“

Enger Zeitplan

Erstaunlich wenig ist passiert in den 6 Wochen zwischen der Mieterversammlung und diesen Gesprächen. Eigentlich sollte man meinen, dass die VBW es eilig hat mit dem Finden von Ersatzwohnraum. Denn der Zeitplan, den sie sich selbst gesetzt hat, ist

extrem eng für eine Maßnahme dieser Größenordnung. Schon im Sommer sollen die Modernisierungsarbeiten beginnen, im September dann die Abrisse erfolgen.

„Die VBW kann hier nicht mit Kündigungen arbeiten. Viele Mieter haben aufgrund der langen Wohndauer 9 Monate Kündigungsfrist,“ sagt York Redeker, zuständiger Rechtsberater beim Mieterverein. Also muss die VBW darauf setzen, dass die Mieter freiwillig ausziehen und ihnen entsprechend gute Angebote machen. Redeker: „Für die Mieter ist das eigentlich eine komfortable Position. Sie haben alle Trümpfe in der Hand und müssen keineswegs die erstbeste Ersatzwohnung nehmen. Aber die nervliche und emotionale Belastung ist natürlich sehr hoch.“

Parlamentarisches Nachspiel

Das Vorgehen der VBW hat unterdessen ein Nachspiel im Stadtrat. Vor allem DIE LINKE und die CDU hatten sich vor der Kommunalwahl für den Erhalt der Siedlung stark gemacht und stehen auch nach der Wahl zu ihren Worten. Die CDU hat jetzt eine Anfrage im Rat gestellt. Sie will wissen, warum die seit 2012 immer wieder versprochene Sanierung nicht stattgefunden hat und warum die Häuser an der Heckertstraße anders beurteilt werden als die im Amsel- und im Lerchenweg. Die Antwort steht noch aus und könnte peinlich werden für die VBW.

Seid ihr noch zu retten?

Die Antwort auf die Anfrage der CDU im Bochumer Rat steht noch aus: Warum wird die Zukunft der Häuser an der Heckertstraße von der VBW anders gesehen als im Amsel- und im Lerchenweg? Die Bausubstanz scheint identisch. Vielleicht: Die Häuser stehen quer zur Straße, ragen in den Innenhof hinein, verkleinern ihn. Die Neubauten sollen längs zur Straße errichtet werden. Vielleicht auch: 4 der 16 Wohnungen stehen bereits leer. Entsprechend weniger Mieter müssen umgesiedelt werden.

Aber: In den betroffenen Wohnungen an der Heckertstraße wohnen etliche hochbetagte Mieter mit vielen Jahrzehnten Wohndauer, für die eine Veränderung unvorstellbar, ja beängstigend ist. Tränen sind geflossen an jenem 7. Oktober und fließen immer noch, wenn man mit den betroffenen Mietern spricht.

Durch nichts nachvollziehbar ist der Zeitplan, den die VBW vorlegt. 2012 ist den Mietern eine umfassende Sanierung versprochen worden. 8 Jahre lang ist nichts daraus geworden. Jetzt aber holterdiepolter: Schon Mitte 2021 sollen die Modernisierungen beginnen, im September Abriss und Neubau.

Seid ihr eigentlich noch zu retten, möchte man die Verantwortlichen an der Wirmerstraße fragen. Was soll die plötzliche Eile? Gerade diese älteren Mieterinnen und Mieter, für die eine Veränderung der Wohnsituation ist, als würde man einen alten Baum rausreißen, haben ohnehin nur noch wenige Jahre, in denen sie selbstbestimmt in einer eigenen Wohnung leben können. Wieso könnt ihr nicht wenigstens warten? Weil das Mietausfälle bedeuten würde – Gewinneinbußen? Pfu Deibel!
aha

Neuer Heizspiegel erhältlich

Verbraucher müssen für das Abrechnungsjahr 2019 mit höheren Heizkosten rechnen. Das zeigt der Heizspiegel für Deutschland 2020, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online Ende Oktober veröffentlicht hat. Die Kosten für eine erdgasbeheizte 70-Quadratmeter-Wohnung liegen durchschnittlich bei 720 €.

Damit stiegen die Heizkosten im Jahr 2019 im Schnitt um 20 Euro (+ 2,9 %). Maßgeblich dafür waren das im Vergleich zu 2018 etwas kühlere Wetter und die mäßig gestiegenen Erdgaspreise (+ 3,4 %). Für die Analyse wurden mehr als 147.000 Datensätze aus zentral beheizten Wohngebäuden in ganz Deutschland ausgewertet.

Auch andere Heizarten teurer

Die Kosten für das Heizen mit Öl, Fernwärme und Wärmepumpe zogen in der Heizsaison 2019 ebenfalls an (Heizöl: 855 Euro / + 1 %, Fernwärme: 890 Euro / + 3,5 %, Wärmepumpe: 735 Euro / + 7,3 %). Erstmals wurden Holzpellets in die Analyse aufgenommen. Mit diesem Energieträger kostete das Beheizen einer 70-Quadratmeter-Wohnung im Schnitt 590 Euro. Grund für die gestiegenen Kosten waren auch die höheren Preise für Fernwärme (+ 2,2 %) und Strom für Wärmepumpen (+ 3,8 %). Der Preis für Heizöl sank leicht (- 2 %).

Erdgas-Heizkosten voraussichtlich stabil

Die Vorausschau für den Abrechnungszeitraum 2020 zeigt: Verbraucher, die mit Erdgas heizen, können mit stabilen Kosten rechnen. Wie die Heiz-Experten von co2online prognostizieren, steigen die Kosten für das Heizen mit Wärmepumpen weiter (circa + 4 %), während die für Fernwärme (circa - 2 %), Holzpellets (circa - 4 %) und Heizöl (circa - 18 %) voraussichtlich sinken.

Umstieg auf Erneuerbare hilft sparen

Auf erneuerbare Energieträger zu setzen lohnt sich: Ab 2021 sparen Eigentümer,

die auf nicht fossile Energieträger umsteigen, den CO₂-Preis. Zudem sind bis zu 45 Prozent der Kosten für den Umstieg staatlich förderfähig. Wie der Blick auf den aktuellen Heizspiegel zeigt, bleibt auch die energetische Sanierung ein wesentlicher Baustein fürs Energiesparen: Bewohner einer durchschnittlichen Wohnung in sanierten Gebäuden zahlen bis zu 545 Euro weniger fürs Heizen als die in unsanierten.

„Sanierung ist der schlummernde Riese“

„Die energetische Gebäudesanierung und Optimierungen im Bestand sind der schlummernde Riese fürs Energiesparen und für den Klimaschutz“, sagt Tanja Loitz, Geschäftsführerin von co2online. „Wir erleben immer wieder, dass vielen Verbrauchern dieses Potenzial noch nicht bewusst ist. Mit co2online können sie den ersten Schritt gehen, um ihren CO₂-Fußabdruck ein ganzes Stück zu verkleinern.“

„Um Mieter nicht zusätzlich zu belasten, sollten Sanierungen wärmietenneutral erfolgen“, sagt Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes (DMB). „Nur Eigentümer können die Heizungsanlage erneuern und so die Voraussetzungen für einen geringeren Verbrauch schaffen. Durch bewusstes Heizen und Lüften können auch Mieter geringfügig sparen, allerdings ist dafür eine transparente Heizkostenabrechnung mit der korrekten Angabe der individuellen Verbräuche elementar.“

„Die aktive Nutzung des Heizspiegels in der Kundenkommunikation zahlt dabei auf ein klimafreundliches Verhalten der



HEIZSPIEGEL für Deutschland 2020

Heizenergieverbrauch senken & Klima schützen

HERAUSGEGEBEN VON:

co2online

GEFÖRDERT DURCH:

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit

IN KOOPERATION MIT:

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

WEITERER PARTNER:

VJU

Kundinnen und Kunden ein. Kommunale Energieversorger können die Verbraucher dabei mit ihren Energiedienstleistungen unterstützen. So kann jeder Einzelne durch richtiges und effizientes Heizen CO₂ senken und damit zum Erreichen der Klimaziele beitragen“, sagt Ingbert Liebing, Hauptgeschäftsführer des Verbands kommunaler Unternehmen e. V. (VKU).

Info

Der Heizspiegel für Deutschland ist ein Angebot von co2online und wird gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit. Es entsteht in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund e. V. und dem Verband kommunaler Unternehmen e. V. Auf www.heizspiegel.de erfahren Verbraucher im Online-Heizkostenrechner, ob sie beim Heizen sparen können. Der gedruckte Heizspiegel ist beim Mieterverein erhältlich.

Wohnungsaufsicht wird gestärkt

Noch im Koalitionsvertrag plante die schwarz-gelbe Landesregierung einen mietenpolitischen Kahlschlag: Alle Mieterschutzverordnungen in NRW sollten außer Kraft gesetzt, das Wohnungsaufsichtsgesetz überprüft werden. Heute kommen aus Düsseldorf ganz andere Töne. Der Mieterschutz ist in einer Verordnung zusammengefasst und 5 Jahre lang fortgeschrieben worden, wenn auch nur in einem sehr kleinen Geltungsbereich von 18 Kommunen. Und das Wohnungsaufsichtsgesetz soll Mitte nächsten Jahre durch ein wesentlich umfassenderes „Wohnraumstärkungsgesetz“ abgelöst werden.

„Rund 99,9 Prozent aller Immobilienbesitzer hatten nie Kontakt mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz. Sie halten ihre Immobilien in Schuss“, sagte Landesbauministerin Ina Scharrenbach (CDU) bei der Vorstellung des Gesetzentwurfs Mitte September. „Ein sehr kleiner Kreis betreibt aber Schindluder mit ihrer Immobilie und setzt Mieter unerträglichen Wohnverhältnissen aus. Die wollen wir in diesem Land nicht haben und nicht sehen.“

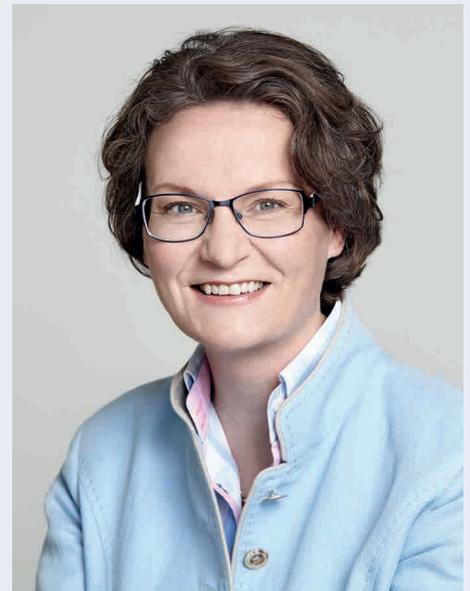
Es waren wohl Skandale wie der um die Immobiliengesellschaft Altro Mondo oder die Unterbringungssituation der Leiharbeiter der Schlachtereier Tönnies, aber auch die immer weiter um sich greifende Zweckentfremdung von Mietwohnungen zu Ferienwohnungen, die die Landesregierung zur Umkehr brachten. Der Gesetzentwurf sieht eine ganze Reihe von Neuerungen vor:

- Die Bestimmungen über Wohnraum werden ausgedehnt auf Unterkünfte für Leiharbeiter und die Arbeitgeber hierbei in die Pflicht genommen.
- Die Befugnisse der Behörden, gegen Missstände einzuschreiten, werden ausgeweitet und Probleme beim Vollzug beseitigt, damit, wie die Ministerin sagte, „das Hase-Und-Igel-Spiel aufhört“.
- Der Begriff „Zweckentfremdung von Wohnraum“ wird weiter gefasst. Kommunen, die sich eine Zweckentfremdungssatzung geben, können Umnutzung einer Wohnung als Feri-

enwohnung auf 12 Wochen im Jahr begrenzen.

- Kommunen, die Zweckentfremdungssatzungen erlassen haben (bisher sind das nur 7 in ganz NRW), erhalten erweiterte Möglichkeiten, etwa ein Nutzungsgebot bei Leerstand oder ein Wiederherstellungsgebot bei Schrottimmobilen.
- Müssen Häuser wegen eklatanter Mängel geräumt werden, trägt der Eigentümer künftig die Kosten. Bußgelder können bis zu 500.000 statt bisher 50.000 € betragen.

Das Gesetz soll am 1. Juli 2021 in Kraft treten.



Landesbauministerin Ina Scharrenbach (CDU)

Foto: MHKBC 2017 F. Berger

Zwangsabriss von Schrottimmobilen geplant

Bei der anstehenden Veränderung der Landesbauordnung plant die schwarz-gelbe Mehrheit im Landtag NRW, Besitzer von Schrottimmobilen stärker unter Druck zu setzen. Die Bauaufsichtsbehörden sollen die Befugnis bekommen, Abrissgebote auszusprechen.

Das sagte Landesbauministerin Ina Scharrenbach bei der Vorstellung des Entwurfs der neuen Landesbauordnung Anfang September. Scharrenbach bezeichnete Schrottimmobilen als „großes Ärgernis“ in vielen Städten.

Die Pläne sind ein weiteres Indiz für eine Kehrtwende des Landes beim The-

ma „vernachlässigte Wohnungsbestände“. Normalerweise fassen CDU und FDP Vermieter eher mit Samthandschuhen an und verabscheuen Regulierungen. Ina Scharrenbach hatte sich aber zuletzt mehrfach zum Thema Schrottimmobilen geäußert und ihre Behörde vor allem gegen die Wohnungsgesellschaft Altro Mondo in Marsch gesetzt.

Neuaufgabe der Wohnungsgemeinnützigkeit gefordert

Der Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestages hat am 7. Oktober eine Anhörung zu zwei Gesetzentwürfen der Fraktionen „Bündnis 90 / Die Grünen“ und „Die Linke“ durchgeführt, die die Wiedereinführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit zum Ziele haben. Der Deutsche Mieterbund nutzte die Gelegenheit, seine diesbezügliche Forderung zu untermauern.

„Wir brauchen dringend Reformen, die dafür sorgen, dass bezahlbarer Wohnraum wieder in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. Die bisherigen Instrumente sind offensichtlich ineffektiv oder nicht entsprechend ausgestaltet, um die steigende Nachfrage zu decken“, kommentiert der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten.

Die Mieten in Deutschland steigen ungebremst, trotz Corona-Pandemie, Wirtschaftsabschwung und Kurzarbeit. Erneut erhöhten sich die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2020 in drei Viertel der Großstädte. Laut Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung liegt die individuelle Wohnkostenbelastung bei fast 30 Prozent im bundesweiten Durchschnitt, bei einkommensarmen Haushalten (unter 1300 €) sogar bei fast 50 Prozent. Zeitgleich existieren in Deutschland derzeit nur noch 1,14 Millionen geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindungen – der Bedarf liegt laut Pestel-Institut bei 6,3 Millionen. Dennoch geht der Bestand aufgrund unzureichenden Neubaus bei zeitgleichem Auslaufen der Preisbindung kontinuierlich um rund 45.000 Wohnungen pro Jahr zurück.

„Trotz dieser alarmierenden Zahlen sind die politischen Entscheidungsträger bisher nicht willens, diesen besorgniserregenden Trend umzukehren. Um den Abwärtstrend nachhaltig zu stoppen, müssten die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau massiv erhöht werden - dies hat die Bundesregierung aber nicht getan,“ kritisiert



Foto: Deutscher Bundestag / Marc Steffen Unger

te Siebenkotten. „Eine Neuaufgabe der Wohnungsgemeinnützigkeit lag viel zu lang im Dornröschenschlaf – es wird Zeit,

Schritt für Schritt wieder einen breiten gemeinnützigen Wohnungssektor aufzubauen“, fordert Siebenkotten.

Mietspiegel werden gestärkt

Das Bundesjustizministerium hat eine Reform des Mietspiegelrechts auf den Weg gebracht. Qualifizierte Mietspiegel sollen deutlich gestärkt werden, aber auch einfache Mietspiegel erhalten bleiben.

Neu ist unter Anderem, dass Mietspiegel, egal ob einfache oder qualifizierte, künftig zunächst 3 statt 2 Jahre gelten sollen, bevor sie für maximal 2 Jahre fortgeschrieben werden können. Neu erstellt werden müssen Mietspiegel also erst nach 5 Jahren. Existiert in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel, soll die Möglichkeit entfallen, Mieterhöhungen auch mit Vergleichswohnungen zu begründen.

Klar im Gesetz geregelt wird in Zukunft auch, welche Daten Behörden für die Erstellung von Mietspiegeln zur Verfügung stellen dürfen und müssen. Und auch eine Auskunftspflicht von Mietern und Vermietern soll gesetzlich festgeschrieben werden.

Der Deutsche Mieterbund begrüßte den Entwurf mit dem Wort: „Endlich!“

Neues Wohnungseigentumsgesetz mit Nachteilen für Mieter

Der Bundesrat hat die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes am 9. Oktober ungeändert passieren lassen. Der Deutsche Mieterbund kritisiert, dass dabei die Interessen von Mietern außen vor geblieben sind.

Der Bundesrat hat die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes am 9. Oktober ungeändert passieren lassen. Der Deutsche Mieterbund kritisiert, dass dabei die Interessen von Mietern außen vor geblieben sind.

Wer als Mieter in einer Eigentumswohnung lebt, wird es künftig noch schwerer haben als ohnehin schon. Denn es wird für die vermietenden Wohnungseigentümer zukünftig möglich sein, die Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen (statt wie bisher üblicherweise nach Wohnfläche) auf die Mieter umzulegen. „Dies birgt ein erhebliches Konfliktpotenzial, da der Verteilungsmaßstab für die Mieter so nicht transparent ist, denn die

Mieter kennen in der Regel die Miteigentumsanteile nicht und können sie auch nicht ohne weiteres überprüfen“, kritisiert DMB-Präsident Lukas Siebenkotten.

Zwar haben Mieterinnen und Mieter ein Recht auf Einsicht in die Abrechnungunterlagen des Verwalters, allerdings kein Recht auf Einsicht in die Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Für Mieterinnen und Mieter wird die ohnehin schon sehr komplizierte Überprüfung der Nebenkostenabrechnung also noch schwieriger. Zudem steigt das Risiko, dass sie zusätzlich mit Kosten der Instandhaltung und Verwaltung belastet werden, für deren Zahlung sie laut Gesetz gar nicht herangezogen werden dürfen.



DMB-Präsident Lukas Siebenkotten

Das Gesetz soll zum 1. Januar 2021 in Kraft treten.

Gezerre ums Umwandlungsverbot

Und noch ein Gesetzgebungsverfahren hält die Berliner GroKo in Atem: Das Baulandmobilisierungsgesetz. Sein eigentliches Ziel – eben die Mobilisierung von Bauland – ist dabei unstrittig. Streit gibt es darum, ob in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden soll.

Nachdem Bundesbauminister Horst Seehofer hier zunächst einen Genehmigungsvorbehalt für die Kommunen vorgesehen hatte, knickte er dann vor der Immobilienlobby ein und legte Ende September einen Gesetzentwurf ohne dieses Vetorecht vor. Der scharfe Protest des Deutschen Mieterbundes und eine Intervention der SPD brachten jedoch bald eine Wende zurück. Anfang November verabschiedete das Kabinett einen Entwurf, nachdem auf angespannten Wohnungsmärkten nicht ohne

Genehmigung der Kommune umgewandelt werden darf.

Allerdings ist wieder eine dieser beim Gesetzgeber so beliebten Ausnahmen eingebaut worden: Die Umwandlung soll zulässig sein, wenn der Eigentümer erklärt, dass er mindestens zwei Drittel der Wohnungen an die bisherigen Mieter verkauft. Eine Festlegung, auf welche konkreten Wohnungen sich das bezieht, ist allerdings nicht vorgesehen. Also müssen alle Mieter im Haus befürchten, wegen Eigen-

bedarfs gekündigt zu werden. Denn wenn eine zu Eigentum umgewandelte Mietwohnung an Dritte verkauft wird, besteht stets die Gefahr, dass die Käufer Eigenbedarf anmelden und die bisherigen Mieter die Wohnung verlieren.

Zudem ist die Erklärung des Unwandler ja nur eine Seite. Die andere ist, dass die wenigsten Mieterinnen und Mieter in der finanziellen Situation sind, die in der Regel zu Höchstpreisen angebotenen Wohnungen tatsächlich zu kaufen.



Black Box Schufa

Nix geht ohne Auskunft

Ohne „freiwillige“ Schufa-Selbstauskunft geht heutzutage nichts: Kein neuer Mobilfunkvertrag, keine Girokonto-Eröffnung und auch kein Mietvertrag. Doch diese Freiwilligkeit gibt es nur auf dem Papier. In der Praxis lautet die Formel fast immer: Ohne Selbstauskunft kein Vertrag. Worauf müssen MieterInnen also achten, wenn beispielsweise ein Wohnungsunternehmen nach einer Schufa-Auskunft fragt?

Das erste Vorurteil muss direkt am Anfang ausgeräumt werden: Die „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“, kurz Schufa, ist keinesfalls eine staatliche Behörde, sondern ein privatwirtschaftliches Unternehmen. Umsatz im Jahr 2019: 212 Millionen Euro. Die Schufa sammelt verschiedenste Daten über Personen und stellt aus diesen Informationen den sogenannten Score zusammen – eine Art Wahrscheinlichkeit, die aufzeigen soll, wie zuverlässig die Person auch zukünftig ihre Rechnungen begleichen wird. 100% sind optimal, bis 95% wird das Risiko noch als gering und überschaubar bezeichnet. Doch bereits bei Werten zwischen 90 und 95% spricht die Schufa von einem „zufriedenstellenden bis erhöhtem“ Risiko. Wie genau sich dieser Score zusammensetzt, welche Daten einfließen

und wie sie gewichtet werden, wird durch das Unternehmen nicht transparent dargestellt. Man beruft sich auf das Geschäftsgeheimnis. Immerhin hat jeder Bürger das Recht, einmal im Jahr seinen aktuellen Schufa-Score einzufordern. Und immerhin hat der Gesetzgeber im Jahr 2001 die Praxis unterbunden, dass sich solch eine Selbstauskunft negativ auf den Score auswirkt.

Einverständnis

Auch beim Thema Wohnen kommen Personen bei Neuanmietungen in der Regel nicht um das Thema Schufa herum. Große Wohnungsunternehmen wie Vonovia oder LEG holen sich eine solche Bonitätsauskunft meist selbst ein. Rechtliche Grundlage dafür kann beispielsweise – wie bei der LEG – ein Fragebogen

für Wohnungsinteressenten sein. Neben den Wünschen zur Zimmeranzahl oder Lage der Wohnung, geben Interessenten der LEG durch ihre Unterschrift die Einwilligung, Informationen bei der Schufa abzurufen. Die ist kostenlos für den Interessenten und er muss nichts weiter tun. Wichtig zu wissen: Bei solch einer Abfrage werden nur Daten an das Wohnungsunternehmen weitergegeben, die zur Prüfung der Bonität wirklich wichtig sind. So erfährt der Vermieter beispielsweise nicht, welche Verträge ein Mieter bei welchem Anbieter zu welchen Konditionen abgeschlossen hat. Er bekommt lediglich allgemeine Informationen zum Geschäftsverhalten. Wurden Zahlungen regelmäßig getätigt? Gab es Ausfälle? Oder wurde ein Kredit sogar vorzeitig abbezahlt?

Kleinere Wohnungsunternehmen oder private Vermieter arbeiten meist nicht direkt mit der Schufa zusammen. Hier muss der Interessent also selbst seine Bonität durch Schufa-Informationen belegen. Dazu gibt es mehrere Möglichkeiten, die mal mehr, mal weniger persönliche Daten aufweisen und die teilweise mit Kosten verbunden sind.

Schnell gefunden, aber kostenpflichtig

Suchen Interessenten im Internet etwa nach Begriffen wie „Schufa Auskunft für Vermieter“, werden sie schnell fündig. Die ersten Treffer verweisen in der Regel auf die Webseite www.schufa.de, bzw. auf Unterseiten wie www.meineschufa.de. Beide Seiten sind seriös. Trotzdem ist Vorsicht geboten, denn diese Treffer führen zum kostenpflichtigen Service der Schufa. Für knapp 30 Euro können sich MieterInnen einen Bonitätscheck zuschicken lassen, der alle relevanten Informationen enthält, private Daten weglässt und von nahezu jedem Vermieter anerkannt wird. Der Antrag lässt sich mit wenigen Klicks schnell online stellen. Doch auch hier sollten MieterInnen genau darauf achten, wo sie welche Häkchen setzen. Das Unternehmen versucht über weitere Felder, Zusatzleistungen als Abo zu verkaufen.

Kostenfrei, versteckt und detailliert

Die Alternative zum Bonitätscheck ist die sogenannte Datenkopie, die das Unternehmen einmal im Jahr auf Anfrage kostenlos zur Verfügung stellen muss.

Grafik: Fragebogen für Wohnungsinteressenten, LEG

Ich wurde darauf hingewiesen, dass:

- durch Ausfüllen dieses Bogens kein Anrecht auf eine Wohnung erworben wird.
- der Vermieter von mir vor Abschluss eines Mietvertrages einen geeigneten Nachweis über Einkommen und Zahlungsverhältnisse hinsichtlich des bisherigen Mietverhältnisses anfordern kann, d. h. Bankkontoauszüge/-informationen und Einkommensnachweis - jeweils unter Schwärzung der nicht erforderlichen Angaben.
- für mich kostenlos - der Vermieter eine geeignete Bonitätsauskunft einholen darf, wenn ich diese nicht selbst beschaffen und vorlegen möchte.

Alternativ kann ich - in der Regel kostenpflichtig, z.B. SCHUFA ca. 30 Euro - selbst eine geeignete Bonitätsauskunft dem Vermieter beibringen. Geeignete Bonitätsauskünfte sind Selbstauskünfte über Ihre Zahlungsfähigkeit, die für den Fall der Eingehung eines Mietverhältnisses durch den Mietinteressenten bei einer entsprechenden Auskunft eingeholt werden können. Wenn ich von dieser Option Gebrauch machen möchte, dann verpflichte ich mich, diese dem Vermieter innerhalb von 4 Tagen nach Aufforderung vorzulegen. Um diese Option zu wählen, füge ich hier mein Namenszeichen ein:

Gesetzlich ist dies im Artikel 15 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) geregelt. Diese Datenkopie ist deutlich umfangreicher und enthält viele persönliche Informationen, die ausschließlich für den Antragsteller vorgesehen sind – etwa Kreditkartennummern und Kontoverbindungen.

Solche Informationen benötigt kein Wohnungsunternehmen. Wenn MieterInnen also Geld sparen und dem Vermieter zur Bonitätsprüfung die Datenkopie zur Verfügung stellen möchten, sollten sie unbedingt alle zusätzlichen Daten – wie zum Beispiel Kreditkartennummern – sehr sorgfältig schwärzen. Der Antrag für die Datenkopie ist auf der Webseite der Schufa recht gut versteckt. Unter dem Link: <https://tinyurl.com/Datenkopie> kommen Sie direkt zum Antragsformular.

Neugierige Vermieter

Inzwischen ist es auf dem angespannten Wohnungsmarkt auch üblich, dass Vermieter Wohnungsinteressenten um umfangreiche Auskünfte – oft in Form von Fragebögen – bitten. Fragen nach dem Arbeitgeber, dem monatlichen Netto-

gehalt und der Dauer des bestehenden Arbeitsverhältnisses sind dabei ebenso rechtens, wie die Frage, ob der Mieter schon einmal eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat oder sich aktuell in der Lohnpfändung befindet. Selbst die Frage nach offenen Gerichtsverfahren aufgrund von Mietschulden ist erlaubt.

Mieter sollten diese Fragen wahrheitsgetreu beantworten. Wird der Mietvertrag geschlossen und wirkt sich eine Lüge im Fragebogen auf das Mietverhältnis aus, droht im schlimmsten Fall die fristlose Kündigung. Besteht das Mietverhältnis schon über einen längeren Zeitraum, darf der Vermieter die Falschangaben nicht mehr als Kündigungsgrund heranziehen.

Längerer Hebel

Zu betonen ist, dass Vermieter in Zeiten der Wohnraumknappheit mit ihrer Neugier am längeren Hebel sitzen und wenig Widerstand der Interessenten zu befürchten haben. Sollten Sie jedoch das Gefühl haben, dass ein Vermieter deutlich mehr Informationen abfragt als nötig sind, sprechen Sie mit der Rechtsberatung Ihres Mietervereins. (mik)



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

Jeden Monat neu – nur auf der Straße!

bodo – das Straßenmagazin – die besten Geschichten auf der Straße.
2,50 Euro – die Hälfte für den Verkäufer.



 /bodo_ev

 /bodoev









BGH

Abzug bei Modernisierungsmieterhöhungen

Vermieter dürfen nicht mehr die vollen Modernisierungskosten auf Mieter abwälzen, wenn Bauteile noch weitgehend intakt sind. Dies ergibt sich aus einer neuen Entscheidung des BGH. Danach muss die Berechnung anhand der Lebensdauer der ausgetauschten Bauteile vorgenommen werden.

Der Fall

Verhandelt wurde die Klage einer Mieterin aus Düsseldorf, die sich gegen die Modernisierungsmieterhöhung ihres Vermieters wehrte. Der Eigentümer hatte nach vorheriger Ankündigung verschiedene Baumaßnahmen im Haus durchführen lassen. Dabei wurden eine etwa 60 Jahre alte Wohnungstür, die Treppenhausfenster und die Haustüren sowie die alte Briefkastenanlage gegen neue Bauteile ersetzt. Zum Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahme waren die ausgetauschten Bauteile noch funktionsfähig und wiesen keine Mängel auf. Anschließend fand die Mieterin in ihrem neuen Briefkasten zwei Mieterhöhungsschreiben vor, durch die sich die Miete insgesamt um ca. 430 € erhöhte. Dagegen setzte sie sich zur Wehr. Insbesondere auch, weil der Vermieter keine Abzüge für Instandsetzungsmaßnahmen für die ausgetauschten Bauteile vorgenommen hatte.

In seiner aktuellen Entscheidung gab der BGH nunmehr der Mieterin Recht. Er verhinderte somit, dass diese die vollen Modernisierungskosten tragen muss.

Zum Hintergrund

Nach einer Modernisierung kann ein Vermieter nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Bis zum 31.12.2018 betrug der Erhöhungsbetrag sogar 11%. Hiervon sind die Kosten abzuziehen, die für sog. Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären. Nach der bisher vertretenen Auffassung waren Erhal-

tungsmaßnahmen an älteren Bauteilen, deren durchschnittliche Lebensdauer bereits zu einem erheblichen Teil abgelaufen war, nicht erforderlich. Entscheidend war lediglich, ob die Bauteile noch funktionsfähig sind und keinen Mangel aufweisen. Deswegen wurden in der Regel nur geringfügige Abstriche für ersparte Instandsetzungsmaßnahmen in Abzug gebracht, die grundsätzlich erforderlich gewesen wären, um das ausgetauschte Bauteil wieder funktionsfähig zu machen. Zu diesem Zweck wurden meist Kostenvoranschläge des Vermieters vorgelegt. Bei Vonovia waren dies beispielsweise Reparaturkostenschätzungen eines hundertprozentigen Tochterunternehmens. In der Regel führten diese Berechnungen zu lediglich geringen Abzügen von den Modernisierungskosten. Aus diesem Grund wurde die bisherige Praxis seitens der Mietervereine seit Jahren beanstandet und höhere Abzüge gefordert.

Neue Grundsätze

Die bisherige Praxis hat der BGH nun als unzureichend und nicht mit dem Gesetzeszweck vereinbar abgelehnt. In ihrer Begründung wiesen die Karlsruher Richter dabei darauf hin, dass entscheidend ist, dass einzelne Bauteile eines Mietobjektes laufend altern und je nach ihrer durchschnittlichen Lebensdauer in bestimmten Zeitabständen vom Vermieter zu erneuern sind. Besonders augenfällig wird dies, „wenn Modernisierungsmaßnahmen zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem die Lebensdauer der ersetzten Bauteile oder Einrichtungen bereits zu einem sehr großen Teil abgelaufen ist“.

So spart der Vermieter im Ergebnis die Kosten für den ohnehin bald vorzunehmenden Austausch der Bauteile, indem er rechtzeitig noch eine Modernisierungsmaßnahme durchführt. Dies ist beispielsweise bei vielen Heizungsmodernisierungen der Vonovia der Fall, bei denen Heizkessel nach ca. 20 Jahren Betriebsdauer gegen modernere Heizkessel ausgetauscht wurden.

Aus Sicht des BGH würden sich somit erhebliche Nachteile für Mieter ergeben, wenn durch ein „derart geschicktes Vorgehen kurz vor Fälligkeit des Austausches“ die Modernisierungskosten dann im Wesentlichen auf die Mieter umgewälzt werden.

Deswegen sind Instandhaltungskosten nun anderweitig zu berechnen. Die Berechnung muss sich an der üblichen Lebensdauer des zu erneuernden Bauteils orientieren. Dabei wird bei dem Abzug berücksichtigt, wieviel Zeit von dieser Lebensdauer durch übliche Abnutzung bereits beim Austausch abgelaufen ist.

Fazit

Das neue Urteil des BGH ist eine gute Nachricht. Bei Austausch von Bauteilen dürften Mieterhöhungen demnach günstiger ausfallen. Für die Instandsetzungen ist ein höherer Abzug vorzunehmen, als bisher in der Praxis angesetzt wurde. Weiterhin werden jedoch keine Abzüge vorgenommen, wenn beispielsweise ein neuer Balkon angebracht wird. Inwieweit und in welcher Höhe bei einer erstmaligen Wärmedämmung Abzüge wegen des Alters von Putz und Fassade vorzuneh-



men sind, hatte der BGH in dem obigen Fall nicht zu entscheiden. Diese Frage ist somit noch nicht höchstrichterlich geklärt.

Die Entscheidung des BGH betrifft nicht nur zukünftige Mieterhöhungen, sondern auch zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen. Mieter sollten daher bereits erfolgte Mieterhöhungen nochmals kritisch prüfen. Wurde kein oder nur ein geringer Abzug von Instandhaltungsmaßnahmen

vorgenommen, dürfte die Mieterhöhung zu hoch ausgefallen sein. Der Mieter kann dann den Vermieter auffordern, die Mieterhöhung zu korrigieren und zu viel gezahlte Miete zurückzuzahlen. Nicht verjährte Rückforderungsansprüche dürften nicht nur für Fälle gelten, in denen die erhöhte Miete

bisher unter Vorbehalt gezahlt wurde, sondern auch für Fälle, in denen der Mieterhöhung bisher nicht widersprochen wurde. Hierzu sollte aber in jedem Fall eine rechtliche Beratung erfolgen.

**BGH-Urteil vom 17.06.2020
VIII ZR 81/19**

Beleidigung kann zur Kündigung führen

Der Fall

Eine Mieterin aus München erhielt regelmäßig Besuch von ihrem Lebensgefährten. Zwischen diesem und den anderen Mietparteien kam es zu mehreren Streitigkeiten innerhalb weniger Tage. Der Partner beleidigte und bedrohte dabei einen Nachbarn seiner Freundin unter anderem mit den Worten „Du Arschloch“.

Auf die Beschwerden der Nachbarn reagierte prompt der Vermieter. Ohne dass er dieses Verhalten gegenüber der Mieterin abmahnte, kündigte er ihr wegen erheblicher Verletzung der Hausordnung das Mietverhältnis ordentlich, hilfsweise fristlos. Nachdem das Amtsgericht und das Landgericht seiner anschließenden Räumungsklage stattgegeben hatten, landete der Fall nunmehr bei den Karlsruher Richtern.

Die Entscheidung

Diese lehnten den Räumungsschutzantrag der Mieterin ab. Die Karlsruher Richter wiesen darauf hin, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses zulässig ist, wenn ein Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Eine vorherige Abmahnung vor Ausspruch der Kündigung ist nicht erforderlich. Eine Abmahnung hat lediglich insoweit Bedeutung, als dass ihre Missachtung durch den Mieter seiner Pflichtverletzung ein besonderes Gewicht verleiht. Das Gericht ließ auch nicht gelten, dass nicht jede Pflichtverletzung eines Besuchers eine Kündigung rechtfertigt. Der BGH betonte, dass sich ein Mieter grundsätzlich das Verhalten von Besuchern zurechnen lassen muss, wenn sie sich mit dessen Einverständnis in der Wohnung aufhalten. Auch Besucher sind zur Einhaltung des Hausfriedens verpflichtet und müssen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnah-

me beachten. Sie haben sich dabei so zu verhalten, dass andere Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört, beziehungsweise in schwerwiegender Weise verletzt werden. Diese Verletzung erkannten die Karlsruher Richter in den massiven Beleidigungen und Bedrohungen des Partners. Dem Räumungsschutzantrag der Mieterin wurde daher nicht stattgegeben.

Fazit

Der Senat zeigt hier klare Kante. Bei einer Kündigung wegen Störung des Hausfriedens muss kein eigenes schuldhaftes Verhalten des Mieters vorliegen. Ein massives störendes Verhalten von Besuchern reicht. Mieter sind daher gut beraten, störenden Besuch zu bremsen und ggf. ein Zusammentreffen mit ihren Nachbarn zu unterbinden. (mag)

**BGH-Beschluss vom 25.08.2020
VIII ZR 50/20**



Wissenswertes aus dem Mietrecht

Weihnachtsdeko und Winterdienst

Der Winter: eine Zeit der Freude und Besinnlichkeit. Draußen rieselt leise der Schnee, drinnen wird gebacken, gebastelt und dekoriert. Worauf Sie achten sollten, um mietrechtlich auf der sicheren Seite zu sein, erklärt Ihnen Rechtsberater Dieter Klatt vom Mieterverein Dortmund und Umgebung.

Endlich! Fast ein Jahr musste ich darauf warten. Jetzt ist es wieder soweit. Adventszeit und Weihnachten stehen vor der Tür. Die Gelegenheit für mich, meine Kreativität zu beweisen und meine Wohnung bis ins letzte Detail zu schmücken. Also schnell in den Keller und die fein säuberlich in Kartons verpackte Weihnachtsdeko geholt. Aber halt! Eigentlich ist es für die Wohnung ja noch viel zu früh. Aber den Hausflur, den könnte ich doch schon dekorieren. Dann hätte auch die Nachbarin was davon. Also ran an die Arbeit? Ich weiß nicht so recht. Darf ich den Hausflur überhaupt dekorieren? Wie sieht es generell mit der Nutzung des Hausflurs aus? Was ist erlaubt, was verboten?

Weihnachtston, Weihnachtsbaum ...

Grundsätzlich erstreckt sich das Recht des Mieters neben der Benutzung der gemieteten Räume auch auf das Recht zur Mitbenutzung der Gemeinschaftsflächen des Hauses. Dazu gehören auch Treppenhaus und Flure, die notwendi-

gerweise durchschritten werden müssen. Die übrige Gestaltung und Nutzung des Treppenhauses obliegt jedoch allein dem Eigentümer des Hauses bzw. bei Eigentumswohnungen den Wohnungseigentümern. Daraus folgt, dass der Dekorationsfreudigkeit der Mieter im



Hausflur enge Grenzen gesetzt worden sind. Als Ausdruck einer alten Tradition ist es Mietern jedoch erlaubt, einen bunten Adventskranz an der Außenseite der Wohnungstür anzubringen. Dieses muss von Mitmietern und dem Eigentümer geduldet werden. Aber Achtung! Dabei darf die Tür nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Soll der Kranz mittels Nägeln oder Heftzwecken befestigt werden, bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Weihnachtsduft in jedem Raum

Es ist Mietern im übrigen auch nicht erlaubt, im Treppenhaus weihnachtliche Düfte zu versprühen, da dieses nicht zur bestimmungsgemäßen Nutzung des Hausflurs gehört. Der Vermieter ist auch zu fragen, wenn die Weihnachtsdekoration an der Fassade vor dem Fenster der Mieterwohnung angebracht werden soll. Wenn der Vermieter die Erlaubnis erteilt hat, dass der Mieter den Weihnachtschmuck an der Fassade anbringen darf, haftet für mögliche Unfälle (etwa das

Herabfallen des die Fassade hochkraxelnden Plastikweihnachtsmanns bei Sturm) derjenige, der ihn installiert hat: also der Mieter!

Leise rieselt der Schnee

Der Winter bringt neben den Freuden jedoch witterungsbedingt auch Nachteile mit sich. So stellt sich die Frage, ob es bei schlechter Witterung erlaubt ist, nasses Schuhwerk kurzfristig auf der Fußmatte vor der Wohnungstür abzustellen. Dieses wird vom Oberlandesgericht Hamm ausdrücklich bejaht. Danach wird das zeitweilige Abstellen von Schuhen im Flur auf der Fußmatte bei schlechter Witterung als weit verbreitet und üblich angesehen. In der Juristerei ist es nicht außergewöhnlich, dass Gerichte hinsichtlich gleicher Probleme und Fragestellungen unterschiedlich urteilen.

Alle Jahre wieder ...

müssen Mieter allerdings auch für die Schnee- und Eisbeseitigung sorgen. Insbesondere Ältere oder Kranke und Gebrechliche finden dieses gar nicht lustig, da sie nicht in der Lage sind. Die gute Nachricht ist zunächst, dass für die Schnee- und Eisbeseitigung im Regelfall die Grundstückseigentümer als Vermieter verantwortlich sind. Die schlechte Nachricht ist, dass die Vermieter diese Pflicht durch eine vertragliche Vereinbarung oder die Hausordnung auf die Mieter abwälzen.

Schneeflöckchen, weiß Röckchen

Wenn der Mieter vertraglich zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet ist, muss er im Regelfall ab 7.00 Uhr morgens bis etwa 20.00 Uhr abends Schnee fegen und streuen. Wenn während des Tages Dauer-Schneefall herrscht, hat der Mieter die Reinigungs- und Streuarbeiten zu wiederholen. Wer, etwa aus beruflichen Gründen, tagsüber nicht zuhause ist, ist gehalten, für eine Vertretung zu sorgen.

Falls infolge der Vernachlässigung der Streupflicht Personen stürzen und sich



verletzen, kann der Mieter, der für die Schnee- und Eisbeseitigung verantwortlich war, unter Umständen zu Schadensersatz und Schmerzensgeld verpflichtet werden. Ist der Mieter zur Beseitigung von Schnee und Eis verpflichtet, muss mietvertraglich geregelt sein, wer die erforderlichen Arbeitsgeräte und das Streumaterial zu bezahlen hat. Wurde eine Regelung hierzu nicht getroffen, hat der Vermieter diese Materialien zur Verfügung zu stellen. Aber Achtung: Es gibt auch Gerichte, die davon ausgehen, dass der Mieter für das Beschaffen der Arbeitsgeräte und des Streumaterials verantwortlich ist, wenn er vertraglich zur Ausübung des Winterdienstes verpflichtet ist.

Lasst mich nicht erfrieren

Was ist aber, wenn ein Mieter infolge von Alter, Krankheit oder Gebrechlichkeit nicht mehr in der Lage ist, den wirksam übertragenen Winterdienst auszuführen? Diese Frage wird von den Gerichten unterschiedlich beantwortet. Es gibt Gerichte,

nach denen der Mieter grundsätzlich den Winterdienst zu erfüllen hat. Kann er dieses nicht, muss er für eine Vertretung sorgen. Nach Urteilen anderer Gerichte brauchen Mieter, die altersbedingt oder wegen dauerhafter Gebrechlichkeit den Winterdienst nicht mehr ausführen können, diesen Verpflichtungen auch nicht mehr nachzukommen. Die Pflicht, für den Winterdienst zu sorgen, würde dann wieder auf den Vermieter übergehen.

Wieder andere Gerichte urteilen, dass die Verpflichtung, den Winterdienst auszuführen, erst dann wieder auf den Vermieter übergeht, wenn der kranke oder gebrechliche Mieter niemanden findet, der bereit ist, diese Arbeiten für ihn zu übernehmen. Die Fragen zum Winterdienst sind also zahlreich und werden von den Gerichten oft unterschiedlich beurteilt. Sollten Sie Fragen zu dem Thema Schnee- und Eisbeseitigung haben, sollten Sie sich unbedingt mit Ihrem Mieterverein in Verbindung setzen. (dk)

Kein Bauboom in Bochum

Am 2017 beschlossenen Handlungskonzept Wohnen hat der Mieterverein wiederholt kritisiert, dass es einseitig auf Neubau setzt. 800 Wohnungen jährlich sollten neu errichtet werden, davon 200 gefördert. Das hat allerdings nie geklappt, und die Zahlen deuten an, dass es selbst mit dem kleinen Zwischenhoch schon wieder vorbei sein könnte. Unterdessen legen gleich drei Studien den Schluss nahe, dass in Bochum sogar zuviel gebaut wird.

Die Baugenehmigungen von heute sind die Fertigstellungen von morgen? An dieser These können Zweifel aufkommen, wenn man sich die Bochumer Zahlen der letzten 10 Jahre anschaut (Grafik unten). So findet man zwar das Jahr 2016, in der die Zahl der Baugenehmigungen mehr als doppelt so hoch war wie die der Fertigstellungen – und richtig steigt die Zahl der Fertigstellungen 2017 deutlich an. Doch 2018/19 gibt es diesen Effekt nicht, im Gegenteil. Trotz fast 800 Baugenehmigungen 2018 wurden 2019 nicht mal 400 Wohnungen fertiggestellt. Und so ist zweifelhaft, was aus der Rekordzahl an Bauanträgen des Jahres 2019 wird. Offenbar gibt es Bauträger, die Baugenehmigungen auf Vorrat beantragen und – selbst wenn diese erteilt werden – nicht alle davon umsetzen.

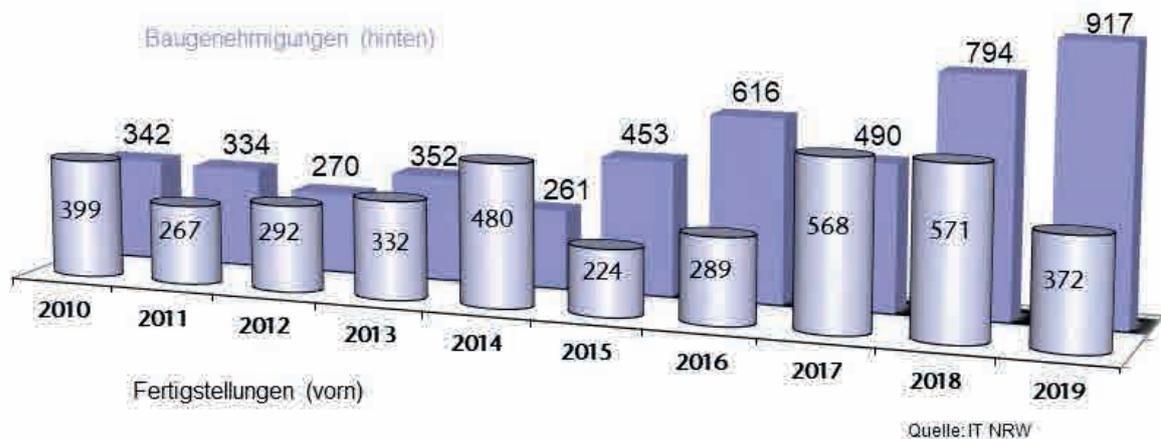
Schon zuviel?

Insgesamt jedoch ist die Tendenz steigend. Und schon gibt es Stimmen, dass in Bochum sogar zuviel gebaut wird. Im Auftrag des Landesbauministeriums hat das GEWOS-Institut den Neubaubedarf in NRW bis zum Jahre 2040 ermittelt und beziffert ihn auf 46.000 jährlich – zusammen fast 1 Mio. Allerdings entwickle sich der Bedarf örtlich sehr unterschiedlich. „Dynamisch“ blieben die Hot-Spots Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster, in Bewegung auch deren „Speckgürtel“ und Großstädte wie Essen, Dortmund, Aachen, Solingen und Bielefeld. In Ruhrgebietsstädten wie Bochum, Duisburg, Herne, Mülheim oder Recklinghausen sehen die Forscher wenig absoluten Mengenbedarf, sondern eher eine „qualitative Neubaunachfrage“. Sprich: Alter Wohnraum

müsste durch neuen, qualitativ besseren (zum Beispiel barrierearmen) ersetzt werden. Für Bochum wird der Neubaubedarf mit jährlich 430 Wohneinheiten beziffert. Tatsächlich gebaut worden seien im Schnitt der Jahre 2017 bis 2019 aber 480, also fast 12 % über Bedarf.

Die Immobilienberater Wüest Partner aus Frankfurt kommen in einer Untersuchung der Wohnungsmärkte in 20 westdeutschen Städten zu ganz ähnlichen Ergebnissen. In Bochum stünden für 191.170 Haushalte 198.850 Wohnungen zur Verfügung, was eine Versorgungsquote von 104 % entspricht. Trotz dieser Überversorgung werde in Bochum 13,6 % über Bedarf gebaut. Ganz anders in der Nachbarschaft: Essen baut nur 63,2 % des Bedarfs, Dortmund gar nur 51,5 %.

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Bochum



Die Mieten haben sich in allen drei Städten nach Wüest in den letzten Jahren kräftig nach oben entwickelt: Essen + 31,1 %, Bochum + 37,4 %, Dortmund + 46,3 %. Die Wohnkostenbelastungsquote ist allerdings in allen drei Städten ähnlich: Bochum und Essen 19,9 % vom Einkommen, Dortmund 21,1 %.

Im Trend gleich, in der Ausprägung deutlich schärfer sind die Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). Danach werden in Dortmund nur 59, in Essen 72, in Bochum hingegen 128 % des Bedarfs gebaut. Dies hat nicht nur mit der Bautätigkeit zu tun, sondern auch mit der Bevölkerungsentwicklung. Während für Essen und Dortmund bis 2030 mit einem Wachstum von bis zu 5 % gerechnet wird, soll die Einwohnerzahl Bochums in gleichem Maße sinken.

Also nicht mehr bauen?

Solche Zahlen sind natürlich Wasser auf die Mühlen zahlreicher Initiativen, die sich derzeit gegen Bebauungspläne auf der grünen Wiese wehren, ob nun „Gerthe West“, „Schloßstraße“ in Weitmar oder „Hinter der Kiste“ in Linden. Sie argumentierten von Anfang an, das Bochum gar nicht so viel Neubau braucht, und dass es unverantwortlich ist, in einer Stadt, die zu den 10 am dichtesten versiegelten in Deutschland gehört, weitere Freiflächen zu opfern. Und auch die neue und alte rot-grüne Koalition in Bochum hat sich darauf verständigt, die Ziele des Handlungskonzepts Wohnen von 2017 überprüfen zu wollen (siehe S. 21).

Allerdings ist das Thema nicht neu. Das IW hatte schon 2019 ganz ähnliche Zahlen veröffentlicht. Damals hatte die Stadt das Institut empirica beauftragt, die eigenen Zahlen aus dem Handlungskonzept Wohnen zu aktualisieren. Ergebnis: An den Zielen des Konzepts sei weiter festzuhalten.



Aus Lohring-Hochhaus sollen Büros werden

Es ist etwas mehr als zwei Jahre her, dass die Stadt Bochum verfügte, das Lohring-Hochhaus wegen schwerer Brandschutz-Mängel zu schließen. 90 Mietparteien mussten innerhalb von 14 Tagen ihre Wohnung verlassen. Eine Sanierung hat seither nicht stattgefunden. Inzwischen ist bekannt: Die 90 Wohnungen gehen für immer verloren.

90 ist ironischerweise fast genau die Zahl der 2018 in Bochum neu gebauten Sozialwohnungen. Mit der Schließung des Lohring-Hochhauses mit seinen eher preiswerten Wohnungen wurde also an einem einzigen Tag das Förderergebnis eines ganzen Jahres zunichte gemacht. Offenbar dauerhaft.

Aus der Sanierung, die die Eigentümerin Immonex damals angekündigt hatte, ist nichts geworden. Stattdessen erfolgte Anfang des Jahres ein Verkauf. Neue Eigentümerin ist die Milestone GmbH aus Watencheid. Und die will in dem Wohnturm aus den 60er Jahren Büros etablieren.

„Das kann und darf sie, weil es in Bochum keine Zweckentfremdungssatzung gibt“, zürnt Aichard Hoffmann, Sprecher des Mietervereins. „Die Landesregierung räumt den Kommunen die Möglichkeit ein, jede andere Verwendung von Wohnraum als zu Wohnzwecken unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Das aber hat eine SPD-geführte Mehrheit 2017 im Rat der Stadt abgelehnt.“

Folge: In Bochum darf man Wohnraum nach Belieben umnutzen, leer stehen lassen oder gar abreißen. Die Grünen haben bis 2022 eine Überprüfung dieser Praxis durchgesetzt (siehe S. 21).

Glosse: Corona ist schlimmer für Mieter

Bausparkassen leben von Menschen, die Wohneigentum bilden wollen. Das ist in Deutschland immer noch eine Minderheit. Nur etwa 45 % der Deutschen wohnen in einer Wohnung, die ihnen selbst gehört. Das ist der zweitniedrigste Wert in Europa (nach der Schweiz). Da ist also jedes Mittel recht, Argumente für die Bildung von Wohneigentum zu liefern.

Die Schlussfolgerung ist natürlich schnell gezogen: „Die Erfahrungen durch die Coronakrise sind belastend und gleichzeitig ein starker Impuls zur Bildung von Wohneigentum“, sagt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse. „Der Staat könnte jetzt mit dem Ausbau intelligenter Fördermodelle speziell für junge Leute ein gutes und wichtiges



Neuestes Argument: Corona. Die BHW-Bausparkasse hat untersuchen lassen, wer stärker unter Corona leidet: Mieter oder Eigentümer? Wie staunen wir über das Ergebnis: Es sind die Mieter.

Signal setzen.“

Also Eigentumsförderung als Corona-Schutzmaßnahme? Man muss eigentlich nur ein zweites Mal hinschauen, um zu sehen: Es

ist die Enge, die Corona belastend macht, nicht die Besitzverhältnisse. Wer wenig Wohnfläche hat, leidet stärker unter dem Lockdown als Jemand, der viel Platz um sich herum hat. Eigentlich nicht weiter verwunderlich. Und dass Eigentümer, die in der Regel eher zu den Besserverdienenden gehören, sich im Durchschnitt mehr Wohnfläche – konkret ca. 60 % mehr – leisten können als Mieter, ist eigentlich auch nicht verwunderlich.

„Fast doppelt so viele Mieter wie Eigentümer (19 % zu 10 %) haben ihre Wohnsituation während des Corona-Lockdowns als belastend empfunden“, schreibt die BHW. Und weiter: „Vielen Berufstätigen mangelt es an Platz für ein Homeoffice – dies hat 13 % der Mieter, aber nur 3 % der Eigentümer zu schaffen gemacht.“

Wer nicht in eigenen vier Wänden lebt, klagt laut den Ergebnissen der BHW-Befragung häufiger über fehlende Rückzugsmöglichkeiten. Unter den Mietern fehlt Frauen doppelt so häufig wie Männern (23 % zu 10 %) persönlicher Freiraum für sich.

An den unterschiedlichen Einkommensverhältnissen kann Eigentumsförderung allerdings nichts ändern. Eine weitere Nebelkerze hat den Faktencheck nicht bestanden.

Tipp

Mehr Lüften!

Die Versuche, die Corona-Pandemie mit den AHA-Regeln (Abstand, Hygiene, Atemmaske) einzudämmen, scheinen unter keinem günstigen Stern zu stehen. Deshalb gibt es seit November wieder einen Teil-Lockdown. Und kaum noch jemand glaubt, dass ab Weihnachten das Leben wieder normal verlaufen kann. In geschlossenen Räumen gilt ein weiterer Tipp, der ohnehin ganz gut zur Jahreszeit passt: Mehr Lüften!

Corona verbreitet sich – wie inzwischen bekannt ausschließlich – über die Atemluft. Je länger sich ein infizierter Mensch in einem geschlossenen Raum aufhält, desto höher werden die Konzentration der Viren in der Luft im Raum und die Ansteckungsgefahr für Andere. Dagegen hilft nur Luftaustausch. Also: Fenster auf! Schöner Nebeneffekt: Mit dem Lüften verschwindet auch die Luftfeuchtigkeit in der winterlichen Kälte draußen. Das ist gut für ein gesundes Wohnklima und beugt Schimmelschäden vor.

So Lüften Sie richtig: Fenster mehrmals täglich kurz und weit öffnen! Beim beliebten Abkippen ist der Luftaustausch zu gering und die Wände kühlen aus. Zuviel Heizenergie geht verloren, bis sie wieder warm sind. Stoßlüften spart Geld und CO2.



aha

Bild von mohamed Hassan auf Pixabay

Bild von A. Schüler auf Pixabay

Rot-Grün will prüfen

Die neue Koalition, die Bochum nach der Kommunalwahl regiert, ist die alte: Zwar verlor die SPD satte 5 % Stimmanteile, aber die Grünen gewannen fast 10 dazu, so dass die Mehrheit noch komfortabler ist als in den vergangenen 20 Jahren. Da beide Parteien schon im Wahlkampf einen gemeinsamen OB-Kandidaten präsentiert hatten, war eine Einigung schnell erzielt. Schon Ende Oktober war der Koalitionsvertrag fertig. Mieterforum hat sich angesehen, was darin übers Wohnen steht.

*„Die ausreichende Versorgung der Bochumer*innen mit Wohnraum sehen wir als zentrale Aufgabe unserer Politik. Ein entspannter Wohnungsmarkt, auf dem alle – entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten und ihrer Lebenssituation – den für sie geeigneten Wohnraum finden, ist für uns Kernpunkt einer sozialen Stadt.“*

Mit diesen Worten beginnt das Kapitel „Wohnen und Quartiere“ im Koalitionsvertrag zwischen SPD und B90/Die Grünen für die Jahre 2020 bis 2025. Auch auf den folgenden 2 Seiten finden sich etliche Punkte, die zeigen, dass sich die vielen Gespräche, die der Mieterverein vor der Wahl mit den Parteien geführt hat, gelohnt haben:

- Die Überarbeitung des 2017 beschlossenen „Handlungskonzepts Wohnen“ soll schnellstmöglich beginnen und bis 2022 abgeschlossen sein. Wichtigster Punkt ist die Überprüfung, ob an den Wohnungsbauzielen (800 Wohnungen jährlich) angesichts neuester Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung festgehalten werden soll.
- Dabei soll auch eine Erhöhung der Sozialwohnungsquote (derzeit 20 – 30 %) geprüft werden. Außerdem will die Koalition für mehr geförderten



Bleibt weitere 5 Jahre rot-grün: Das Bochumer Rathaus

Wohnungsbau sowie mehr genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Projekte sorgen.

- In Zusammenhang mit der Evaluierung des Handlungskonzepts soll auch der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung noch einmal geprüft werden.
- Neue Wohnungsbauvorhaben sollen in erster Linie auf bereits vorgenutzten Flächen umgesetzt werden. Innenentwicklungsmaßnahmen wie dichtere Bebauung, Schließung von Baulücken und Aufstocken von Gebäuden haben Priorität.
- Die Schaffung von Wohnraum durch Erbbaurechte soll verstärkt werden.
- Mehr Bürgerbeteiligung im Planungsbereich soll durch eine öffentliche „Vorhabenliste“ und ein mehrmals im Jahr stattfindendes „Akteursforum“ etabliert werden.
- Der Appolonia-Pfaus-Park hinterm Rathaus soll in gleicher Größe erhalten bleiben, für das benachbarte Gebäude der Musikschule eine gemeinwohlorientierte Lösung gefunden werden.

Grüne Handschrift

Wir können nicht alles beurteilen, aber die Kapitel im rot-grünen Koalitionsvertrag, die sich mit Bauen und Wohnen befassen, zeigen deutlich, dass sich die Gewichte in der Koalition in Richtung grün verschoben haben. Während bei der SPD in der Vergangenheit die Zeichen auf „bauen, bauen, bauen“ standen, setzten die Grünen auf Vorrang für Bestandspolitik und behutsamen Umgang mit Freiflächen. Das findet sich an zahlreichen Stellen in dem Papier wieder. Dass Vieles dabei sehr vage formuliert ist („wir wollen prüfen“), sollte nicht irritieren: Das ist bei solchen Vereinbarungen immer so.

Spannend aber ist die Frage, wie ein Baudezernent, der wiederholt Bestandspolitik als „Häuserkampf“ deklariert hat, der viel Kraft kostete, aber wenig einbrachte, mit den neuen Schwerpunkten klar kommt. Markus Bradtke steht 2022 zur Wiederwahl an. aha

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

Do: 9.00 – 12.00 + 13.00 – 15.00

Uhr

E-Mail: info@mvbo.de

Internet: www.mvbo.de

Facebook: facebook.com/Mieterverein.Bochum

Twitter: [@MieterBO](https://twitter.com/MieterBO)

Bankverbindung: Sparda Bank Essen eG,

IBAN DE25 3606 0591 0000 5206 19



Rechtsberatung:

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

| Berater/in | PLZ in Bochum | andere Orte | Durchwahl (Sekretariat) |
|--------------------------------|-------------------------|--|--|
| Marian Totzek | 44789 44793 | Castrop-Rauxel, Herne | 96 11 439 |
| Rainer Klatt | 44787 44879 | Hattingen, Sprockhövel | 96 11 431 Di, Mi und Do: 02324 / 52524 |
| Holger Kühn / Maraike Halfmann | 44866 44869 | MV Wattenscheid | 96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403 |
| Sabine Mosler-Kühr | 44892 44791 | | 96 11 434 |
| York Redeker | 44799 44803 44807 | Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten | 96 11 436 |
| 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

**Nicht ärgern.
Beraten lassen.**

www.mieterverein-bochum.de

Gutschein



www.mieterverein-bochum.de

Gutschein



Alles Gute zum Einzug