

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



Was wollen wir wählen?



Einladung zur Mitgliederversammlung

Nach fast zwei Jahren erzwungener Corona-Pause lädt der Vorstand des Mietervereins alle Mitglieder recht herzlich zu einer Mitgliederversammlung ein am Donnerstag, den 18. November, um 18.00 Uhr, im Jahrhunderthaus, Alleestr. 80.

Selbstverständlich werden die dann geltenden Corona-Regeln eingehalten. Das bedeutet aus heutiger Sicht: GGG + AHA.

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. Bericht des Vorstandes über die Geschäftsjahre 2019/2020
5. Bericht der Kontrollkommission über die Geschäftsjahre 2019/2020
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., 2. und 3. Vorsitzenden
 - Wahl des/der 1. und 2. Beisitzers/in
 - Wahl des 3. Mitglieds der Kontrollkommission
10. Verschiedenes
11. Mitgliederehrungen

Rat beschließt
Vorrang für ErbbaurechtS. 3

Bebauungsdichte
Aufglockert in Bärenorf?S. 4

Neu auf unserer Homepage
Mietspiegel-RechnerS. 5

Mieterbund
Keine Vereinbarung
mit Vonovia & Co.S. 6

Wohnungspolitik
Mietspiegelreform beschlossen /
Wohnraumstärkungsgesetz
in NRWS. 7



Titel
Was wollen wir wählen?S. 8

Fragen & Antworten
Mieterrechte bei StarkregenS. 10

Mietrecht
UrteileS. 11

Bochum
Koalitionskrach um
WohnungsbauS. 12

Bochum
Hohe MietbelastungS. 13



Rat beschließt

Vorrang für Erbbaurecht

Baureife städtische Grundstücke werden künftig öfter im Wege des Erbbaurechts vergeben. Das beschloss der Rat der Stadt Bochum am 26. August und folgte damit einem Vorschlag, den der Mieterverein vor der Kommunalwahl gemacht hatte. „Es macht einfach Sinn, wenn Grundstücke im Eigentum der Kommune verbleiben, sodass nach Ablauf der Pachtzeit neu über die Nutzung entschieden werden kann“, freut sich Mietervereins-Geschäftsführer Michael Wenzel. Der Mieterverein ist seit langem der Meinung, dass öffentlicher Grund und Boden nicht mehr privatisiert werden soll. Allerdings ist er nicht in allen Punkten mit dem Beschluss zufrieden.

Beschlossen ist nun, dass Grundstücke für den Geschosswohnungsbau vorrangig, Grundstücke für gemeinnützige, soziale und sportliche Zwecke immer und Grundstücke für gewerbliche Nutzung nach Wahl des Erwerbers im Wege des Erbbaurechts vergeben werden. Die Laufzeiten sollen bei 75 Jahren liegen, der Erbbauzins für Wohnraum bei 2 %, für die Dauer einer eventuellen Sozialbindung bei 1 % und für Gewerbeflächen bei 4 %.

Änderungsanträge der CDU und der Linken wurden im Rat mit den Stimmen der rot-grünen Koalition abgelehnt. Die CDU hatte den Beschluss abschwächen wollen, indem sie den Vorrang für das Erbbaurecht durch eine gleichrangige Möglichkeit ersetzen wollte. Die Linken hatten eine Verschärfung beantragt, u. a. dadurch, dass es statt „vorrangig“ „grundsätzlich“ heißen sollte.

Ausnahmen übertragen

Der Mieterverein hatte vor der Ratssitzung Vorschläge gemacht, die ebenfalls nicht aufgenommen wurden. Er sah einen Nachteil darin, dass der Vorrang für das Erbbaurecht nur bei „Grundstücken für den (anteiligen) öffentlich geförderten Wohnungsbau“ gelten soll. Heißt im Klartext: Wenn auf einem Grundstück ausschließlich freifinanzierte Wohnungen entstehen sollen, kann weiterhin verkauft werden.

Nun geht es hier ja um städtische Grundstücke. Für die gilt bekanntlich eine Sozialwohnungsquote von 30 %, sodass eigentlich auf allen diesen Grundstücken anteilig geförderter Wohnungsbau entsteht. Aber von der Sozialwohnungsquote gibt es Ausnahmen, zum Beispiel, wenn das geplante Bauprojekt weniger als 2.000 qm Wohnfläche umfasst. Die Formulierung in der Beschlussvorlage überträgt diese Ausnahmen auf die Erbbauregel. Der Mieterverein hatte deshalb vorgeschlagen, diese Passage zu streichen – vergeblich.

Ein Anfang

Der Beschluss des Rates zum Erbbaurecht ist ein Schritt in die richtige Richtung – wenn auch nur ein kleiner. Es wird jetzt darauf ankommen, sich die Umsetzung genau anzusehen. „Vorrangig“ ist eine weiche Formulierung, die nicht für jeden Einzelfall festlegt, was genau passieren soll. Wenn sich die Stadt am Ende auf Grundstücke mit „strategischem Wert“ – etwa in der Nähe von Denkmälern – beschränkt, ist nicht viel gewonnen.

aha



Grundstücke für den Wohnungsbau sollen künftig vorrangig im Wege des Erbbaurechts vergeben werden. Das hat der Rat der Stadt Bochum beschlossen.

Bebauungsdichte im neuen Mietspiegel

Aufgelockert in Bärenndorf?

Ein Vierteljahr nach Inkrafttreten des neuen Mietspiegels liegen erste Erfahrungen mit Mieterhöhungen vor, die mit ihm begründet werden. Und wie immer kommt es dabei zu Interpretationen, die man durchaus als eigenwillig bezeichnen kann. Besonders eigenwillig ist das, was die Vonovia unter „aufgelockerter Bebauung“ versteht.

Weitmarer Straße, Bärenndorfer Straße, Kaulbachstraße, Knoopstraße, Lange Malterse – in Weitmar-Bärenndorf befindet sich die größte Vonovia-Siedlung in Bochum. Sie ist geprägt von viergeschossigen, langen Wohnblocks mit drei Eingängen, gut 50 Meter Front zur Straße. Zwischendurch stehen auch mal Häuser mit nur zwei Geschossen und zwei Eingängen. Aber es gibt auch Gebäude, die die Mieter hier „Hochhäuser“ nennen, mit fünf bis sieben Geschossen. Dazwischen finden sich allerdings oft größere Rasenflächen und einiges an Baumbestand.

Rund 1.500 Wohnungen besitzt Vonovia hier, und gleich im Mai hat sie angefangen, die nach Inkrafttreten des neuen Mietspiegels fälligen „Mietanpassungen“ vorzunehmen. Das Thema „Wohnlage“ wird in diesem neuen Mietspiegel anders behandelt als bisher. Das Bochumer Stadtgebiet ist unterteilt in 17 Wohngebiete, die jeweils ihren eigenen Preis haben. Andere Kriterien wie Infrastruktur, Verkehrsverbindungen oder Grünflächenversorgung haben sich als nicht preisbildend entpuppt. Einzige Ausnahme: die Bebauungsdichte. „Aufgelockerte Bebauung“ bringt einen Zuschlag von 25 Cent. Und Vonovia scheint wild entschlossen, diesen Zuschlag in Weitmar-Bärenndorf durchzusetzen.



Aufgelockert ist in Bärenndorf höchstens die Bewölkung. Beispiel Kaulbachstraße: viergeschossige Wohnblocks, über 50 Meter Front zur Straße, dann knapp 15 Meter Abstand zum nächsten Block.

Beim Mieterverein sind etliche Mieterinnen und Mieter aus Weitmar-Bärenndorf vorstellig geworden, die Mieterhöhungsverlangen bekommen haben, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels ausgerechnet wird, wobei in jedem Einzelfall der Zuschlag für „aufgelockerte Bebauung“ verlangt wird. Eine von ihnen ist Angelika Ziegler. Sie wohnt in der Weitmarer Straße 123, einem dieser hier typischen Viergeschossiger mit drei Eingängen: „Gegen eine normale Mieterhöhung habe ich nichts, aber das hier als ‚aufgelockerte Bebauung‘ zu bezeichnen, ist ein Witz!“ Vor elf Jahren ist sie für 400 Euro Miete hier eingezogen, jetzt ist sie bei fast 500. „Ich schaue direkt auf das Hochhaus an der Bärenndorfer Straße. Auf dem ehemaligen Garagenhof wird ein weiteres Hochhaus gebaut und weitere Häuser werden aufgestockt. Früher hatte ich Rasen vor der Tür, jetzt eine Blechlawine.“

Marian Totzek ist der für Weitmar-Bärenndorf zuständige Rechtsberater beim Mie-

terverein. Er sagt: „Nach der Definition des Mietspiegels bedeutet ‚aufgelockerte Bebauung‘ maximal drei Geschosse und Abstandsflächen zwischen den Häusern. Es kommt auch nicht nur auf das einzelne Gebäude an, sondern auch auf das, was in der Umgebung überwiegt. Unter diesen Umständen hier von ‚aufgelockert‘ zu sprechen, erscheint mir sehr gewagt.“

Marian Totzek hat bereits etlichen Mieterhöhungsverlangen im Namen der Mieter widersprochen, doch Vonovia gibt nicht nach. Ein Zuschlag von 25 Cent in 1.500 Wohnungen bei durchschnittlich 70 qm Wohnfläche addiert sich auf über 300.000 € im Jahr. Dafür lohnt der Einsatz. Gut möglich, dass erst die Gerichte das Streitthema beenden werden.

Bis dahin rät der Mieterverein allen Betroffenen, keinen Mieterhöhungsverlangen zuzustimmen, die den Zuschlag „aufgelockerte Bebauung“ enthalten. Kommen Sie zur Beratung!



In der **Vogelsiedlung** der VBW in Bochum-Grumme sind die Modernisierungsarbeiten im Gang. Doch es geht nur langsam voran. Oft sind nur wenige Handwerker vor Ort, und nach dem Eindruck der Mieter gibt es Lieferengpässe bei Dachpfannen und Holz. Das Loch im Dach des Hauses Lerchenweg 20, das im Bild zu erkennen ist, besteht seit über 12 Wochen. Kollateralschäden gibt es natürlich auch. Beim Absägen von Balkonen am Amselweg wurden Keller geflutet mit Wasser und Schlamm. Die Häuser an der Heckertstraße, die abgerissen werden sollen, stehen allerdings noch, auch wenn die meisten Mieter bereits umgezogen sind.

Neu auf unserer Homepage

Mietspiegel-Rechner

Die Geschichte auf Seite 4 zeigt, wie wichtig es ist, bei einer Mieterhöhung nachzurechnen. Ist die Wohnung richtig in den Mietspiegel eingeordnet worden? Stimmen die einzelnen Beträge? Sind Abschläge oder unzutreffende Zuschläge gemacht worden? Dazu kann man zu Mietspiegel und Taschenrechner greifen. Doch seit Ende August gibt es noch eine andere Möglichkeit.

Unter www.mieterverein-bochum.de/mietspiegel-rechner finden Sie eine kleine Maschine, die Ihnen das Rechnen abnimmt. Die Bedienung ist denkbar einfach. In einem Aufklapp-Menü wählen Sie zunächst die richtige Baujahr- und Wohnflächen-Kategorie. Ein weiteres Menü dient der Festlegung des Wohngebiets. Welches das richtige ist, verraten Ihnen Links zu einer interaktiven Karte und zum amtlichen Straßenverzeichnis. Darunter brauchen Sie nur noch an alle zutreffenden Eigenschaften mit Maus oder Finger ein Häkchen zu setzen. Anschließend können Sie ganz unten die korrekte Quadratmeter-Miete ablesen.

Verlangt Ihr Vermieter mehr, sollten Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen, sondern einen Beratungstermin im Mieterverein vereinbaren!

Vor der Bundestagswahl

Mietenstopp-Demo

Erstmals versammeln sich am 11. September Mieterinitiativen und -vereine, stadtpolitische Gruppen, Gewerkschaften und Verbände aus dem gesamten Bundesgebiet in Berlin, um einen radikalen Kurswechsel in der Mieten- und Wohnungspolitik von der zukünftigen Bundesregierung einzufordern. Nähere Infos: mietendemo.org



Immobilienriesen

Selbstverpflichtung und Fusion

Im Juni titelten mehrere überregionale Zeitungen NRWs größte Wohnungsunternehmen Vonovia, LEG und Vivawest hätten sich mit dem Deutschen Mieterbund auf einen Umgang mit wirtschaftlichen Härtefällen bei Modernisierungen geeinigt. Tatsächlich handelt es sich um eine Selbstverpflichtung der Unternehmen. Worum geht es hierbei?

Modernisierungen der genannten Unternehmen sind häufig teuer für die betroffenen MieterInnen. Das Gesetz schützt allerdings all diejenigen, für die die Mieterhöhung eine „wirtschaftliche Härte“ bedeutet. In diesem Fall muss die Mieterhöhung nicht oder nicht im vollen Umfang bezahlt werden. Doch wann eine wirtschaftliche Härte vorliegt, ist gesetzlich nicht geregelt und muss im Zweifel vor Gericht im Einzelfall geprüft werden. Für MieterInnen ist dies eine Unsicherheit, da vor der Modernisierung nicht klar ist, ob der Härtefall vom Vermieter anerkannt wird oder nicht.

Die vorliegende Selbstverpflichtung der Unternehmen definiert einen Härtefall anhand des absoluten Existenzminimums, das der Paritätische Wohlfahrtsverband in der Diskussion um zu niedrige Hartz-IV-Sätze ermittelt hatte.

Mietervereine erhalten jetzt Schreiben, in denen Härtefälle entweder mit Bezug auf vermeintliche „Vorgaben“ des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes oder aufgrund von Absprachen mit dem Mieterbund nicht möglich seien.

Mieterinnen und Mieter müssen sich hierdurch nicht verunsichern lassen. Der Mieterverein berät selbstverständlich weiter und vertritt auch im Falle eines berechtigten Härteeinwandes weiterhin die Interessen der Mitglieder. Wichtig: Nach einer Ankündigung haben Mieter hierfür nur einen Monat Zeit.

Fusion jetzt doch?

Bereits 2015 versuchte die Vonovia die Deutsche Wohnen zu übernehmen. Damals noch als feindliche Übernahme, gegen den Willen des dortigen Vorstandes. Die Übernahme scheiterte. In diesem Jahr möchte es Vonovia erneut wissen. Diesmal ist auch der Deutsche Wohnen-Vorstand im Boot und unterstützt die Fusion. Ob es daran liegt, dass der bisherige Deutsche Wohnen-Vorstand Michael Zahn auch als stellvertretender Vorstand

bei der Vonovia vorgesehen ist? Oder wollen die Unternehmen der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ in Berlin das Feindbild nehmen?

Ein erstes Übernahmeangebot lief bis zum Juli und scheiterte knapp. Vonovia erreichte die notwendigen 50% der Anteile knapp nicht. Ein leicht verbessertes, laut Vonovia „letztes Angebot“, läuft jetzt noch bis zum 20. September. Wenn die Übernahme gelingt, wächst Vonovia um weitere 150.000 Wohnungen, hauptsächlich in Berlin. Im Ruhrgebiet ist die Deutsche Wohnen nicht vertreten. Allerdings werden auch hier die Vonovia-MieterInnen die Übernahme über ihre Miete bezahlen müssen. Ob sie von den vermeintlichen Größeneffekten profitieren, bleibt mehr als fraglich. (mar)



Foto: dha

Wichtig: Protest vor der Vonovia-Zentrale in Bochum.

- Haushaltsauflösungen**
- Entrümpelungen**
- Entsorgungen**
- Transporte**

bodo
packt
an

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

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

Mietspiegelreform beschlossen

Mietspiegel sind eine unglaublich nützliche Sache. Vermieter nutzen sie zur rechtssicheren Begründung von Mieterhöhungen. Mietern geben sie die Sicherheit, nicht zu viel zu zahlen. Doch nicht selten gibt es Streit um die Frage, ob sie korrekt sind. Jetzt haben Bundestag und Bundesrat eine Reform beschlossen, die Mietspiegeln mehr Rechtssicherheit beschert und ihre Bedeutung stärkt.

Zunächst einmal: Es bleibt beim Nebeneinander von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln und auch dabei, dass Mietspiegel nach zwei Jahren fortzuschreiben sind und qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen sind.

Neu ist, dass Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern künftig Mietspiegel erstellen müssen. Entscheidet man sich für einen qualifizierten Mietspiegel, so müssen bestimmte Mindeststandards eingehalten werden, die das Gesetz definiert. Sind

diese Standards eingehalten, können Gerichte den Mietspiegel nicht mehr kippen. Gleiches gilt, wenn sowohl die Interessenverbände der Mieter und Vermieter als auch die zuständigen Behörden den Mietspiegel als qualifiziert anerkannt haben.

Bessere Datengrundlage

Neu ist auch die Auskunftspflicht bei der Datenerhebung. Früher war die Teilnahme an der Stichprobe freiwillig. Das konnte die Ergebnisse verzerren. Künftig müssen Mieter und Vermieter Auskunft über

die Höhe der Miete und die Eigenschaften der Wohnung erteilen. Verbessert wurde auch der Zugriff der Behörden auf die Daten der Melderegister, der Grundsteuer und des Mikrozensus.

Der Deutsche Mieterbund lobt die Verbesserungen, bemängelt aber, dass immer noch nur die Vertragsabschlüsse der letzten Jahre in die Datenerhebung einfließen und nicht alle Mieten. Immerhin sind das inzwischen die letzten sechs und nicht mehr nur die letzten vier Jahre.

Wohnraumstärkungsgesetz in NRW

Mehr Mittel gegen Wildwuchs

In NRW ist am 1. Juli das Wohnraumstärkungsgesetz in Kraft getreten. Es löst das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz ab und gibt den Kommunen bessere Möglichkeiten, um gegen Schrottimmobilien, Leerstände oder Umnutzung von Mietwohnungen als Ferienwohnung vorzugehen.

Für Kommunen, die sich selbst eine Zweckentfremdungssatzung gegeben haben oder noch geben, gelten künftig einheitliche Regeln bei Kurzzeit-Vermietungen: Nur noch drei Monate im Jahr sind erlaubt, ab dem nächsten Sommer braucht es eine Identifikationsnummer, um den Behörden die Kontrolle zu erleichtern. So will das Land den zunehmenden Missbrauch von normalen Mietwohnungen als Ferienwohnung eindämmen – beispielsweise durch Internetportale wie airbnb.de. In solchen Kommunen darf Wohnraum auch nicht mehr länger als sechs Monate ohne triftigen Grund leer stehen.

Auch aus dem Tönnies-Skandal in der Fleischindustrie hat die Landesregierung gelernt. Künftig müssen Arbeitgeber Sammelunterkünfte für ihre Arbeiter anmelden und bestimmte Standards in Wohn- und Sanitärbereichen einhalten.

Das neue Gesetz stellt klar, dass Vermieter von Schrottimmobilien die Ersatzunterkunft bezahlen müssen, wenn Kommunen ihr Haus für unbewohnbar erklären. Verstöße gegen das Gesetz können künftig mit bis zu 500.000 € Bußgeld geahndet werden statt bisher mit bis zu 50.000 €.



Unter ihrer Federführung entstand das neue Gesetz: Landesbauministerin Ina Scharrenbach (CDU).

Was wollen wir wählen?

Man braucht sich da gar keinen Illusionen hinzugeben: Wohl nicht sehr viele Wählerinnen und Wähler werden ihre Wahlentscheidung am 19. September allein von der Wohnungspolitik abhängig machen, auch wenn sie DIE soziale Frage der Gegenwart ist. Aber gerade weil das Thema Wohnen im Wahlkampf häufig untergeht, fühlen wir uns verpflichtet zu informieren, was die Parteien planen. Deshalb haben wir uns die wohnungspolitischen Kapitel in den Wahlprogrammen näher angesehen – in der Reihenfolge des letzten Wahlergebnisses.

CDU

„Der beste Mieterschutz ist und bleibt ausreichender Wohnraum“, lautet das Credo der CDU. Statt „ungeeigneter Eingriffe wie den Mietendeckel“ will sie das Wohnungsangebot steigern. 1,5 Mio. neue Wohnungen sollen in der nächsten Legislaturperiode entstehen. Dazu sollen die Abschreibungsmöglichkeiten beim Mietwohnungsbau um 5 % erhöht, Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt und wegen des Platzmangels in den Städten das Umland durch eine bessere Anbindung mit Bus und Bahn gestärkt werden.

Baustoffe sollen umweltverträglicher werden (Holz, Recyclingmaterial), der Flächenverbrauch durch Nachverdichtung und Aufstockung gering gehalten und barrierefrei gebaut und umgebaut werden. Die CDU bekennt sich zum Sozialen Wohnungsbau und verspricht eine Wohngelderhöhung für 2022.

Um eine finanzielle Überlastung von Mietern zu vermeiden, will die CDU beim Thema energetische Sanierung „die Wohnungsbaugesellschaften in die Pflicht nehmen“ und die öffentliche Förderung auch für kleinere Maßnahmen verbessern. Hemmnisse beim „Mieterstrom“ sollen abgebaut werden, damit Mieter von der Energiewende genauso profitieren wie Eigenheimbesitzer. Das Kapitel Wohnen umfasst 2 von 139 Seiten des CDU-Programms.

SPD

Die SPD fasst sich kurz. Nur 1 von 66 Seiten des Wahlprogramms nimmt das Kapi-

tel „bezahlbares Wohnen“ ein. Dort aber geht es Schlag auf Schlag: 100.000 neue Sozialwohnungen jährlich, neue Wohnungsgemeinnützigkeit, befristetes Mietsmoratorium, Mietpreisbremse unbefristet, Mietwucher wieder verbieten – so listet die SPD Forderungen auf, die sie bisher in der GroKo nicht durchsetzen konnte.

Mit einem Bodenfonds unter Einbeziehung bundeseigener Grundstücke will die SPD ein Instrument für nachhaltige Stadtentwicklung und bezahlbaren Wohnungsbau schaffen. Um die Spekulation mit Wohnraum einzudämmen, will sie die Eigentümerstrukturen über ein zentrales Immobilienregister transparent machen.

Auch die SPD will Eigentum fördern, nicht nur zur Wohnraumversorgung, sondern auch als Altersvorsorge. Allerdings denkt sie dabei weniger an Einzeleigentum, sondern will den Erwerb von Genossenschaftsanteilen fördern sowie Mietkaufmodelle für den Erwerb von Bestandsimmobilien insbesondere in vom Leerstand betroffenen Ortskernen auflegen. Die SPD will ein Mietsmoratorium und einen Mieterschutz im Gewerbeimmobilienbereich.

AfD

Die Wohnungspolitik der AfD zu beschreiben, ist nicht möglich – jedenfalls nicht anhand ihres 204 Seiten starken Wahlprogramms. Denn darin findet sich zum Thema Wohnen kein einziges Wort. Lediglich zum Nicht-Wohnen – spricht zum Thema Obdachlosigkeit – gibt es

9 dürre Zeilen. Für die steigende Zahl der Obdachlosen macht die AfD die „mangelhafte Planung im Sozialen Wohnungsbau“ verantwortlich, was wiederum an der „fehlenden konkreten Bedarfsermittlung“ liege. Deshalb fordert sie eine zentrale bundesweite Statistik zur Erfassung der Obdachlosigkeit.

FDP

Auch die FDP beklagt, dass Bauland und Wohnraum in den Städten knapper wird und die Mieten immer weiter steigen. Enteignung, Mietpreisbremse oder Mietendeckel lehnt sie aber ab. Stattdessen will sie „mehr Flächen mobilisieren und mehr bauen“. Dabei sorgt sie sich vor allem um die Bezahlbarkeit des „Traums vom Eigenheim“.

Deshalb will sie bei der Grunderwerbssteuer einen Freibetrag von bis zu 500.000 € pro Personen einführen. Immerhin: Das Unwesen von Investoren, die Grunderwerbssteuer mittels Share-Deals zu umgehen, möchte auch die FDP beenden.

Den Wohnungsbau möchte die FDP durch digitale Bauanträge, Beschleunigung von Baugenehmigungen, verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten für Wohnungsbauinvestitionen und einen Baukosten-TÜV ankurbeln: Vorschriften, die das Bauen teurer machen, sollen ermittelt und gegebenenfalls angepasst werden. Außerdem fordert sie flächendeckende Baulückenkataster und die konsequente Beseitigung aller Hindernisse bei der Wiedernutzung von Brachflächen.



Foto: Deutscher Bundestag / Simone M. Neumann

Die FDP fordert ein breites Bündnis für die Verbesserung des selbstbestimmten Wohnens im Alter und freie Wahl beim Wohnen für Menschen mit Behinderung. Sozialwohnungen soll nur noch beziehen dürfen, wer vorher trotz Wohngeld auf dem freien Wohnungsmarkt erfolglos gesucht hat. Dem Thema Wohnen widmet die FDP in ihrem Wahlprogramm 2 von 68 Seiten.

Die Linke

Die Linke hat am meisten zum Thema Wohnen zu sagen. Auf 6 von 186 Seiten Wahlprogramm geht es um das Thema „keine Profite mit Miete und Boden“. Die Forderungen können hier nur auszugsweise wiedergegeben werden. Die Linke will einen bundesweiten Mietendeckel, auch für Kleingewerbe, Handwerk, kulturelle Einrichtungen sowie für soziale und gemeinnützige Träger. Mit 15 Mrd. € pro Jahr will sie den Sozialen Wohnungsbau retten, den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau ankurbeln und den vorhandenen Wohnungsbestand energetisch und „demografiefest“ umbauen.

Die Linke will eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen. 50 % des Wohnungsbestandes sollen in öffentliche und gemeinnützige Hand. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen soll weitgehend verboten werden, ebenso die Nutzung als Ferienwohnungen.

Die Linken wollen den Kündigungsschutz wiederherstellen. Eigenbedarf soll nur noch für engste Familienangehörige des Vermieters ausgesprochen werden können und gar nicht mehr bei sozialer Härte für den Mieter. Kündigungen wegen Mietrückständen sollen gegenstandslos werden, wenn die Schulden bezahlt sind.

Die Modernisierungumlage will die Linke abschaffen, energetische Modernisierungen sollen warmmietenneutral sein. Ins Wohngeld soll eine Klimakomponente, damit auch Arme in energetisch sanierten Wohnungen leben können. Außerdem soll u. a. die Spekulation mit Wohnraum gestoppt, die Zweckentfremdung verboten, das Wohngeld erhöht und die Angemessenheitsgrenze bei Hartz IV angehoben werden.

B 90/Die Grünen

Auch die Grünen machen viele Worte. Zum Thema Wohnen gibt es 5 von 272 Seiten Wahlprogramm. Die Grünen wollen ein „Sicher-Wohnen-Programm“, das über die KfW-Bank läuft, um Mieter und selbstnutzende Eigentümer vor Wohnungsverlust zu schützen. Wie auch SPD und Linke wollen sie die vom Mieterbund geforderte neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Auch sie wollen die unbefristete Mietpreisbremse, Mietobergrenzen im Bestand und eine Begrenzung für Mieterhöhungen bei 2,5 %.

Modernisierungsmieterhöhungen sollen maximal bei 1,50 € pro qm liegen dürfen und bei energetischen Modernisierungen warmmietenneutral sein. Die Grundsteuer soll nicht mehr auf Mieter umgelegt werden können.

Mieter sollen ein Recht auf Wohnungstausch bekommen. Mietwucher soll wieder geahndet, Eigenbedarfskündigungen auf nahe Verwandte beschränkt, Umwandlung in Eigentumswohnungen erschwert werden.

Wie die Linke sagen auch die Grünen der Immobilienspekulation und Geldwäsche den Kampf an. Ein Eigentümerregister soll geschaffen, die Grundbucheinsicht auch für Journalisten, NGOs und Mieter geöffnet werden. Bargeld beim Immobilienkauf soll ebenso verboten werden wie Share-Deals. Verkaufsgewinne sollen angemessen versteuert, die Spekulation mit Bauland unterbunden und spekulativer Leerstand verhindert werden.

Ändern wollen die Grünen auch die Bodenpolitik. Sie wollen die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben umwandeln in einen gemeinnützigen Bodenfonds, der Boden nicht mehr meistbietend verkauft, sondern gezielt für bezahlbaren Wohnraum und gemeinwohlorientierte Zwecke einsetzt.

Fragen & Antworten

Mieterrechte bei Starkregen

So schlimm wie die Eifel hat es das Ruhrgebiet nicht getroffen, aber auch an der Ruhr gab es reichlich vollgelaufene Keller. Gut für Mieter, ihre Rechte zu kennen. MieterForum sprach darüber mit York Redeker, Fachanwalt für Mietrecht und Rechtsberater beim Mieterverein.

? Mein Keller läuft voll Wasser. Was muss bzw. darf ich tun?

! Wenn man bemerkt, dass Wasser in den Keller eindringt, sollte man sofort den Vermieter informieren. Sollte dieser nicht erreichbar oder die Situation sehr kritisch sein, können Mieter selbstverständlich auch die Feuerwehr rufen. In jedem Fall sollte man aufpassen, dass man sich nicht selbst in Gefahr bringt. Vollgelaufene Keller werden schnell zur Falle. Mieter sollten daher auch aufpassen, wenn sie noch Gegenstände „retten“ möchten.

? Wie geht es weiter, wenn das Wasser abgepumpt ist?

! Der Vermieter ist dafür verantwortlich, das Gebäude selbst wieder fit zu machen. Er ist nicht nur verpflichtet, auf seine Kosten das Wasser abzupumpen, sondern auch möglichen Schlamm oder ähnliche Überreste zu entfernen und wenn nötig auch die Wände wieder zu trocknen, damit kein Schimmel entstehen kann. Für das Entrümpeln des Kellers sind die Mieter zuständig. Sie können sich so auch ein Bild machen, welche Schäden entstanden und welche Gegenstände noch zu retten sind.

? Und wenn der Vermieter nichts unternimmt?

! Sollte der Vermieter die Folgen nicht oder nur teilweise beseitigen, dann können ihn Mieter unter Fristsetzung hierzu auffordern. Handelt er nicht, können Sie

z. B. selbst Trockengeräte anmieten und die Kosten dem Vermieter in Rechnung stellen. Wir empfehlen hierfür eine rechtliche Beratung.

? Wer zahlt für meine entstandenen Schäden?

! Grundsätzlich gilt, dass der Vermieter – oder seine Versicherung – nur für die oben beschriebenen Schäden am Gebäude aufkommen muss. Mieter müssen damit die entstandenen Schäden an Möbeln und Gegenständen in Wohnung und Keller selbst bezahlen. Hierbei hilft eine Hausratsversicherung. Die „normale“ Hausratsversicherung“ greift nicht, weil hier als Wasserschäden nur Trinkwasserschäden abgedeckt sind. Es muss der besondere Versicherungsbaustein für Elementarschäden wie Hochwasser oder Starkregen abgeschlossen sein. Bei gewerblichen Mietverhältnissen ist dies die sogenannte Inhaltsversicherung, ebenfalls mit dem Zusatzbaustein Elementarschäden. Hierzu berät beispielsweise auch die Verbraucherzentrale.

? Ich habe meinen Vermieter mehrfach aufgefordert, den Abfluss im Keller zu reparieren. Es ist nichts passiert. Muss ich jetzt trotzdem für alles zahlen?

! Wenn die Schäden durch ein schuldhaftes Verhalten verursacht wurden, dann sind Mieter berechtigt, Schadensersatz zu verlangen. Dies kann vorkommen, wenn der Vermieter seinen Pflichten nicht nachgekommen ist, und beispielsweise trotz Hinweisen des Mieters die Abflüsse



York Redeker

des Kellers nicht gereinigt oder Rückstauklappen nicht repariert hat. Ebenso kann aus vorangegangenen Überschwemmungen des Kellers eine Pflicht des Vermieters entstehen, Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen – z. B. durch den Einbau von Rückstauklappen.

? Kann ich die Miete wegen der Überschwemmung meines Kellers mindern, selbst wenn den Vermieter keine Schuld trifft?

! Grundsätzlich ja, da es auf ein Verschulden des Vermieters nicht ankommt. Der Höhe richtet sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung. Ist nur der Keller betroffen, wird nur eine Mietminderung von bis zu 5 % bis zur Mängelbehebung in Frage kommen. Sind Teile der Wohnung betroffen, entsprechend mehr; im Falle der Unbewohnbarkeit bis zu 100 %.

BGH

Neues aus Karlsruhe

Kein grenzenloser Kinderlärm

Der Fall

Eine Wohnung in Köln wurde zunächst von zwei Erwachsenen bewohnt. Ende 2016 kam noch die Lebensgefährtin eines der beiden Mieter mit zwei Kindern hinzu. Seitdem kam es zu Beschwerden von Nachbarn wegen Lärm. Die Vermieterin mahnte zunächst die Ruhestörungen ab. Da sich nichts änderte, kündigte sie schließlich das Mietverhältnis fristlos. In der Folge kam es zu einem Räumungsrechtsstreit, der nun beim Bundesgerichtshof endete.

Die Entscheidung

Die Kündigung war unter anderem auf zwei „Ruhestörungen“ gestützt worden. So war am 02.09.2017 in der Zeit von 20:30 Uhr bis nach Mitternacht aus der Mieterwohnung erheblicher Lärm aus „lautem Schreien, Stampfen, Türen schlagen und Poltern“ beanstandet worden. Dies konnten auch zwei Nachbarinnen bezeugen. Eine weitere Lärmstörung erfolgte am nächsten Tag während der Zeit der Mittagsruhe gegen 13:00 Uhr. Es kam dabei zu einer heftigen Auseinandersetzung mit einem Nachbarn.

Die Vermieterin hatte im Räumungsprozess ein Lärmprotokoll der Nachbarn vorgelegt, indem die Vorfälle protokolliert waren. Dem Landgericht reichte das nicht. Es hatte darauf verwiesen, dass dort zwar konkrete Ruhestörungen genannt worden wären, aus dem Protokoll sei allerdings nicht ersichtlich, ob es sich um Lärm der in der Wohnung lebenden Erwachsenen gehandelt habe oder um Kinderlärm. Im Falle von Kinderlärm habe es sich aber

um ein nicht zu vermeidendes lautes Trampeln gehandelt, das hinzunehmen wäre. Deswegen hatte das Landgericht die Räumungsklage abgewiesen.

Diese Argumentation ließen die Karlsruher Richter nicht gelten. Sie stellten zunächst klar, dass wegen erheblichen Lärms ein Mietverhältnis grundsätzlich außerordentlich fristlos gekündigt werden kann. Dies liegt dann vor, wenn Mieter sich so verhalten, dass die Nachbarn mehr als unvermeidlich gestört werden. Im Prozess muss der Vermieter Angaben zur Intensität, Häufigkeit und Dauer der behaupteten Lärmstörungen machen. An den entsprechenden Vortrag dürfen dabei keine zu hohen Anforderungen gemacht werden. So besteht beispielsweise keine Verpflichtung anzugeben, was genau in einer Mietwohnung passiert ist, weil dies ein Vermieter aufgrund des nicht vorhandenen Einblicks in die Wohnung gar nicht detailliert vortragen kann, so die Richter.

Es reicht, wenn ausreichende Angaben nach Zeitpunkt, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit der Lärmbeträchtigungen vorgetragen werden. Mit diesen Angaben kann ein Gericht, gegebenenfalls unter Hinzuziehung von Zeugen, beurteilen, ob eine nachhaltige Störung des Hausfriedens durch Lärm vorliegt.

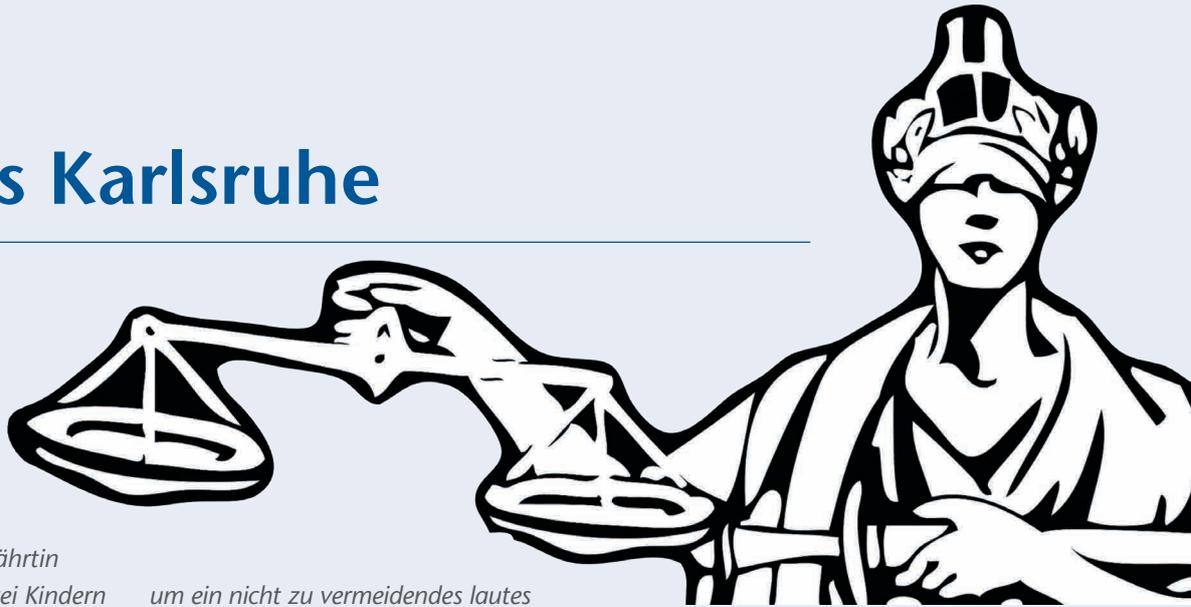
Auch hinsichtlich des Kinderlärms legten die Richter Grenzen fest. Zwar betonte

das Gericht nochmals, dass Kinderlärm grundsätzlich hinzunehmen ist. Dieser Lärm muss aber „einem altersgerechten üblichen Verhalten“ des Kindes entsprechen. Die zu fordernde Toleranz von Nachbarn gegenüber Kinderlärm hat nach der Entscheidung des BGH allerdings Grenzen, die jeweils im Einzelfall zu bestimmen sind. Auf der einen Seite sind Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen zu berücksichtigen, auf der anderen Seite das Alter der Lärm erzeugenden Kinder sowie deren Gesundheitszustand. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit der Lärm durch „objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen“ zu unterbinden ist.

Fazit

Der BGH legt mit seiner Entscheidung Spielregeln für lärmbedingte Kündigungen fest. Gleichzeitig stellt das Urteil eine Handreichung für Mieter dar, die Lärmprotokolle wegen des Lärms aus Nachbarwohnungen führen. Gut beraten wären sie, wenn sie nicht nur den Zeitpunkt des Lärms angeben, sondern auch Angaben über Art, Dauer und Intensität im Protokoll machen. Hinsichtlich des Kinderlärms wird erneut betont, dass dieser nicht grenzenlos hinzunehmen ist und je nach Alter vermeidbarer Lärm zu reduzieren ist. (mag)

**BGH-Urteil vom 22.06.2021
VIII ZR 134/20**



Koalitionskrach um Wohnungsbau

Zwischen alle Stühle gesetzt haben sich die Bochumer Grünen mit einem Parteitagsbeschluss zum Wohnungsbau Ende Juni. Der Bebauungsplan „Hinter der Kiste“ in Bochum-Linden sollte das letzte Baugebiet auf der grünen Wiese sein, dem die Ratsfraktion der Partei zustimmt. Acht weitere Vorhaben im Stadtgebiet, die in Planung sind, sollten ausgesetzt werden. Der Enttäuschung der Lindener Bürgerinitiative folgte ebenso schnell der Aufschrei der SPD. Nichts weniger als „Wortbruch“ warfen sie dem Koalitionspartner vor. Denn diese acht Bauvorhaben waren im „Handlungskonzept Wohnen“ gemeinsam beschlossen worden.

Auch der Mieterverein reagierte irritiert. „Das ist jetzt schon das zweite Mal, dass die Grünen beim Wohnungsbau vortäuschen, ohne das Ergebnis der Evaluation des Handlungskonzepts Wohnen abzuwarten“, sagte Geschäftsführer Michael Wenzel. Diese Evaluation solle vorrangig über die neu gegründete „Allianz für Wohnen“ gesteuert werden und habe noch nicht einmal begonnen.

Hintergrund der Grünen-Kehrtwende: Überall, wo auf bisher unberührten Freiflächen gebaut werden soll in Bochum, regt sich heftiger Widerstand durch Bürgerinitiativen. Diese pochen auf Vorrang für den Klimaschutz; immerhin habe der Rat der Stadt Bochum zum Klimanotstandsgebiet erklärt. Und Bochum liegt bereits auf Platz 9 in der Liste der Großstädte mit der höchsten Flächenversiegelung in Deutschland.



Durch Bilder wie dieses sieht sich die Bürgerinitiative „Am Ruhrort“, die gegen den gleichnamigen Bebauungsplan in Dahlhausen kämpft, in ihrer Ablehnung weiterer Flächenversiegelung bestätigt. Initiativen wie diese machen vor allem den Grünen mächtig Druck – viel mehr als der SPD.

Akribisch hatten die Grünen aufgelistet, wie positiv sich der Wohnungsbau in Bochum seit 2017 entwickelt habe: 2.000 fertiggestellte Wohneinheiten, 4.200 weitere im Bau oder in konkreter Planung sowie 3.300 Einheiten im frühen Planungsstadium. Damit seien die Ziele des Handlungskonzepts Wohnen erreicht. Bei weiterem Wohnungsbau drohten Leerstände ab 2030, auch, weil die Bevölkerungsentwicklung rückläufig sei.

Ob sie das wirklich ist, bleibt umstritten. Tatsächlich lag die Bevölkerungszahl Ende 2020 bei 371.000. Das übertrifft selbst die oberste von drei für das Handlungskonzept Wohnen ausgerechneten Prognosen. Die unterste sah Bochum 2020 bei 367.000. Für Frank Taschner, Fraktionsgeschäftsführer der Grünen, ist das jedoch gar nicht so wichtig: „Entscheidend ist, dass es uns absehbar gelingt, 10.000 neue Wohnungen zu bauen. Da muss man den Zielkonflikt zwischen Flächenschonung und Wohnungsbau anders beantworten als 2017.“

Eine Woche nach dem Hauskrach fand die Koalition aus Rot und Grün im Rathaus einen Kompromiss. Die Grünen rückten von ihrem kategorischen Nein ab, die SPD sagte eine erneute Prüfung aller acht Flächen zu.

Für den Mieterverein standen bei all der Aufregung ohnehin die falschen Fragen im Vordergrund. Michael Wenzel: „Keine Aussagen darüber, dass der soziale Wohnungsbau nicht funktioniert und wie das geändert werden könnte. Keine Ideen dazu, wie man aktuell noch vorhandene bezahlbare Wohnungsbestände sichern will. Das wäre aber Angesichts galoppierender Neuvermietungspreise dringend notwendig. Keine Aussage darüber, wie die städtische VBW gemeinwohlorientiert umgebaut werden könnte, um deren Bestände bezahlbar zu halten. Insbesondere bei der SPD keine Vorstellungen darüber, wie mit Leerständen umgegangen werden soll.“

Bei den ganzen Diskussionen wurde ein wichtiger Satz in dem Grünen-Beschluss übersehen: „Dabei ist es endlich auch geboten, dass man den Wohnungsbestand und die dortigen Sanierungspotenziale untersucht.“ Das fordert der Mieterverein seit Jahren.

Hohe Mietbelastung in Bochum

Die Hans-Böckler-Stiftung hat einmal mehr die Wohnungsmärkte in den 77 deutschen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern unter die Lupe genommen, diesmal mithilfe der Daten des letzten Mikrozensus von 2018. Das Ergebnis für Bochum ist so niederschmetternd wie beim letzten Mal: Über 52 % der Mieterhaushalte müssen mehr als 30 % ihres Einkommens – das gilt als die Schmerzgrenze – für das Wohnen ausgeben. Rechnet man diejenigen hinzu, die zwar unter 30 % liegen, aber nur, weil die Wohnung für die Haushaltsgröße eigentlich zu klein ist, steigt die Quote der „unangemessen Untergebrachten“ auf 54,3 %.

Fachleute nennen die Zahl „Mietbelastungsquote“. Ein etwas irreführender Begriff, denn er erfasst nicht nur die reine Miete, sondern auch Betriebs- und Heizkosten. Es geht darum, wieviel Prozent vom Einkommen ein Haushalt für das Wohnen ausgeben muss – bruttowarm. In Bochum sind es 52,55 % der Mieterhaushalte, deren Mietbelastungsquote über 30 % liegt, 30,06 % über 40 % und immer noch 13,28 %, die mehr als 50 % ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben müssen. Alle drei Werte liegen deutlich über dem Durchschnitt der 77 Großstädte.

Das liegt nicht an hohen Mieten. Denn mit 5,74 €/qm liegt die Durchschnittsmiete in Bochum um exakt einen Euro niedriger als im Durchschnitt der Städte. Das liegt eher am Einkommen. Bochumer sind im Vergleich zum Durchschnitt der Großstadtbewohner in Deutschland arm. Bei 1.575 € liegt das sogenannte „Nettoäquivalenzeinkommen“ eines durchschnittlichen Bochumer Haushalts. Dieser Fachbegriff meint ein Einkommen, das nach Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet ist und deshalb einen Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe ermöglicht. Es liegt in Bochum satte 134 € unter dem Durchschnitt aller 77 deutschen Großstädte.

Armes Bochum

Das wird besonders deutlich, wenn man sich die Einkommensgruppen genauer ansieht. In Bochum sind 22,5 % der Haushalte sogenannte „Geringverdiener“, die



Immer häufiger protestieren Menschen gegen den Mietenwahnsinn – hier auf dem Alternativen Mietengipfel 2018 in Berlin (Archivbild).

weniger als 60 % des Durchschnittseinkommens zur Verfügung haben. Das sind 5 % mehr als im Gesamtschnitt der Großstädte.

Und genau diese Geringverdiener sind es, die eine besonders hohe Mietbelastungsquote haben. Sie zahlen eine Miete von durchschnittlich 5,61 €/qm und damit nur 13 Cent weniger als der Durchschnitt, obwohl sie viel weniger Geld zur Verfügung haben.

2016 hatte die Hans-Böckler-Stiftung eine Studie aus den Daten des Mikrozensus 2014 vorgestellt, nach der in Bochum 25.000 Wohnungen fehlen, die für Geringverdiener, bezahlbar wären, ohne das 30 %-Limit zu übersteigen.

Durchschnittsmiete

Im Mikrozensus 2018 wird die Durchschnittsmiete in Bochum mit 5,74 €/qm angegeben. Das sind 0,61 € weniger, als wir in der letzten Ausgabe als Ergebnis der Mietspiegel-Datenerhebung angegeben haben.

Der Grund dafür liegt nicht nur darin, dass die Mietspiegel-Datenerhebung zwei Jahre später stattfand – nämlich 2020. Sondern auch darin, dass der Mikrozensus alle Mieten erfasst, während beim Mietspiegel nur diejenigen Mieten berücksichtigt werden dürfen, die sich in den letzten sechs Jahren verändert haben – meist nach oben.

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, Do: 02324 / 52524
Holger Kühn	44866 44869	MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791		96 11 434
York Redeker	44799 44803	Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten	96 11 436
Judith Zahn	44805 44809		96 11 438

Mitglieder werben Mitglieder!

Sie sind Mitglied im Mieterverein und zufrieden? Dann sagen Sie es weiter! Ihre Nachbarn, Freunde, Kollegen, Verwandten haben auch Stress mit dem Vermieter? Dann werben Sie sie als neue Mitglieder! Wir belohnen jede erfolgreiche Mitgliederwerbung mit einer Beitragsgutschrift in Höhe von 25 Euro!

Ich möchte Mitglied im Mieterverein Bochum, Hattingen u. U. werden:

Ich habe das neue Mitglied geworben und erhalte die Beitragsgutschrift:

Vorname + Name

Vorname + Name

Straße + Hausnummer

Straße + Hausnummer

PLZ + Ort

PLZ + Ort

Vorwahl + Telefonnummer

Mitgliedsnummer

Datum + Unterschrift

Datum + Unterschrift

Impressum

Herausgeber:

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

Redaktion:

Michael Wenzel, Tobias Scholz (ts), Markus 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: Deutscher Bundestag, Marc Steffen Unger

Druck: Schaffrath, Geldern

Angebote für Mitglieder

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 Ent-

gelt fällig. Einzige Bedingung: Es ist eine Kautions 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 Anfahrts-, 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.



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 Susanna 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- und Hausratversicherung

Über unseren Kooperationspartner, die 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, Ehrenämter, Internetnutzung, Arbeitgeber- und Kollegenansprüche, Schäden an Wohnräumen und beweglichen Sachen, Verlust fremder Schlüssel ein und kostet trotzdem nur 49,27 € für Alleinstehende oder 67,47 € für

Paare oder Familien pro Jahr.

In der Hausratsversicherung sind Fahrräder bis 10.000 €, gewerblich genutzte Räume und beruflich genutzte Sachen, Aquarien, Terrarien, Wasserbetten, Zimmerbrunnen, Vandalismus, Überspannung nach Blitzschlag, Taschendiebstahl, Kartenmissbrauch nach Einbruchdiebstahl 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 €

Da haben Sie ja richtig Schwein gehabt!



Nicht nur, dass Sie Mitglied des Mietervereins sind! Es kommt noch besser: Mit dem Mitgliedsticket der BOGESTRA erhalten Sie unsere Abos zu exklusiven Konditionen!

**10 %
Rabatt**
auf den günstigen
Abopreis

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