

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Einladung zur
Mitgliederversammlung

Bochum
Hauptstadt des Mieterschutzes

Neues Schreckgespenst
Indexmiete



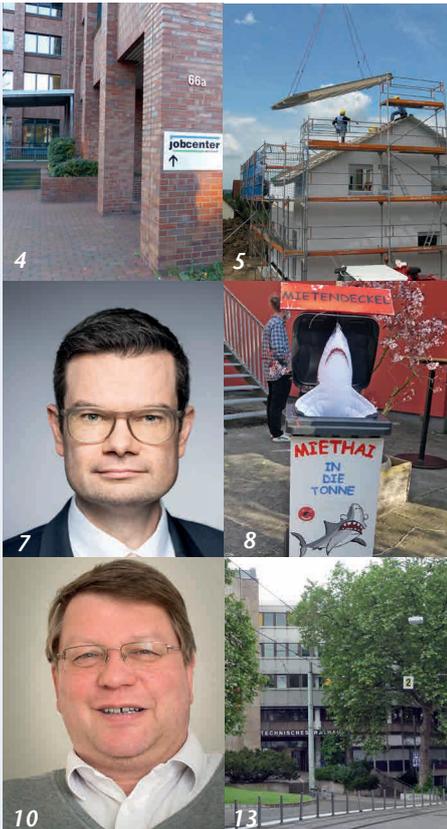


Foto: Lutz Leitmann, Stadt Bochum

Einladung zur

Mitgliederversammlung

Neue Sonder-RatgeberS. 3

Hartz IV Mietobergrenzen steigen kräftigS. 4

Wohnungsbau erstmals wieder rückläufigS. 5

Neue Farbenlehre in DüsseldorfS. 6

FDP für MietwucherS. 7

Bochum Hauptstadt des MieterschutzesS. 8

Immobilienkarussell Absturz des Adlers?S. 9

Fragen & Antworten Neues Schreckgespenst: IndexmieteS. 10

Mietrecht Neues aus KarlsruheS. 11

Bindungsauslauf Alles noch viel schlimmerS. 12

Handlungskonzept Wohnen Begleitgremium soll beraten.....S. 13

Vorstand und Geschäftsführung laden alle Mitglieder ganz herzlich zur diesjährigen Mitgliederversammlung ein. Sie findet diesmal an einem neuen Ort statt: im Kunstmuseum am Stadtpark.

Wann? Donnerstag, 23. Juni, 18 Uhr

Wo? Kunstmuseum, Kortumstraße 147

Wer eine Stunde eher kommt, kann an einer eigens für uns organisierten Führung durchs Museum teilnehmen – kostenlos, versteht sich, aber um Anmeldung unter 0234/96 11 40 wird gebeten. Und den schon obligatorischen Imbiss nach der Versammlung gibt es natürlich auch.

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 das Geschäftsjahr 2021
5. Bericht der Kontrollkommission über das Geschäftsjahr 2021
6. Aussprache über die Berichte
7. Entlastung des Vorstandes
8. Anträge:
Satzungsänderung: § 10 – Die Mitgliederversammlung
Entschließungsantrag Entwässerungsgebühren
9. Wahlen:
– Wahl d:er 2 Vorsitzenden
– Wahl des 2. Mitgliedes der Kontrollkommission
– Wahl des 3. Mitgliedes der Kontrollkommission
10. Verschiedenes
11. Mitgliederehrungen



Kostenlos bei und erhältlich

Drei neue Sonder-Ratgeber

Der Mieterverein hat seit Jahresbeginn drei neue Sonder-Ratgeber herausgegeben. Was sie von unserer „normalen“ Ratgeber-Reihe unterscheidet? Sie sind durchgängig vierseitig, vierfarbig bebildert, in einzelne kurze Texte gegliedert und deshalb für viele noch leichter verständlich. Und sie behandeln nicht ein ganze bestimmtes mietrechtliches Thema (wie Mieterhöhung oder Nebenkosten) ganz ausführlich, sondern jeweils ein „Querschnittsthema“.

Was sie mit der „normalen“ Ratgeber-Reihe gemeinsam haben: Sie sind kostenlos auch für Nicht-Mitglieder in unseren Geschäftsstellen und auf unserer Homepage erhältlich.

Die Themen

– **Ratgeber Vonovia:** Tipps zu Themen, mit denen Deutschlands größte Vermieterin am häufigsten nervt: Mieter-

höhung, Modernisierung, Wohnungsmängel, Nebenkosten.

- **Ratgeber Energie:** Wie spare ich Energie und wie bereite ich mich am besten auf hohe Nachzahlungen vor?
- **Ratgeber für Studierende:** Wie finde ich eine Bude in Bochum, worauf muss ich beim Vertragsabschluss achten und worauf in der Mietzeit?

INFO: Ratgeber

Wie? Sie kennen unsere „normale“ Ratgeber-Reihe nicht?. Dann haben Sie etwas verpasst! Wir halten eine Serie von 35 ausführlichen Ratgebern zu fast allen Mietrechtlichen Themen vor, von A wie „Abrechnung der Nebenkosten“ bis Z wie „Zeitmietverträge“. Damit können sie sich schon selber ziemlich schlau machen und beurteilen, ob es sich lohnt, mal wieder zur Beratung zu gehen. Erhältlich – wie auch die neuen Sonder-Ratgeber – kostenlos in unseren Geschäftsstellen oder im Internet: www.mieterverein-bochum.de/rat-hilfe

Kosten der Unterkunft bei Hartz IV

Mietobergrenzen steigen kräftig

Der Mieterverein Bochum hat im Arbeitskreis Mietspiegel frühzeitig klargestellt, dass er im nächsten Jahr – anders als 2019 – einer Fortschreibung des Mietspiegels nach dem Lebenshaltungskostenindex nicht zustimmen wird. Dazu hat sich die Inflationsrate zu sehr von der Mietentwicklung im Ruhrgebiet abgekoppelt. Der Arbeitskreis arbeitet deshalb bereits an einer neuen Datenerhebung. Die Sozialverwaltung der Stadt Bochum hingegen hat sich entschieden, die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft bei Hartz IV entsprechend der Inflationsrate anzupassen. Für die Betroffenen ist das in diesem Falle von Vorteil, denn die Mietobergrenzen steigen kräftig.

Die aktuellen Mietobergrenzen sind erst seit einem Jahr in Kraft. Die Verwaltung hat jedoch festgestellt, dass die Verfügbarkeit von Wohnungen innerhalb dieser Angemessenheitsgrenzen spürbar abnimmt. Ursache ist der Ukraine-Krieg und die hohe Inflationsrate. Die Sozialgerichte fordern aber von den Verwaltungen, dass sie stets nachweisen können, dass innerhalb der von ihnen festgesetzten Angemessenheitsgrenzen ausreichend Wohnraum für Hartz-IV-Empfänger:innen zur Verfügung steht. Deshalb hat sich die Stadtverwaltung zur Anpassung dieser Angemessenheitsgrenzen an die Inflationsrate entschieden. Wie die Tabelle zeigt, sind die Werte bedeutend höher.

Personen im Haushalt	Richtwert m ²	Bruttokaltmiete in EUR mtl.		
		Bisher	Neu	Veränderung
1	50	392,85	431,35	+ 38,50
2	65	492,44	540,70	+ 48,26
3	80	578,64	635,35	+ 56,71
4	95	685,14	752,28	+ 67,14

Die Steigerung beträgt – parallel zur Inflationsrate – 9,8 Prozent. Wohnungen für größere Haushalte stehen nach wie vor nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Hier wird daher – wie bisher – im Einzelfall entschieden.

Klimakomponente

Von großer Bedeutung ist eine zweite Änderung, die für Bochum ein fast revolutionäres Novum darstellt. Die Stadt versucht, eine Lösung für das Problem zu finden, dass immer mehr Wohnungen energetisch modernisiert werden, wodurch die Kaltmiete dann steigt und oft die Angemessenheitsgrenzen übersteigt, obwohl die Warmmiete kaum höher ist, weil ja Heizkosten gespart werden.

Um zu verhindern, dass Hartz-IV- oder Grundsicherungsempfänger:innen nur noch in energetisch schlechten Wohnungen leben können, wird jetzt ein Klimabonus eingeführt, dessen Höhe sich nach der Energieeffizienzklasse der Wohnung richtet. Die Tabellenwerte oben gehen von der durchschnittlichen Klasse E aus. Liegt die konkrete Wohnung in Klasse D, darf die Kaltmiete für einen Ein-Personen-Haushalt 12,50 € höher liegen, in Klasse A oder A+ dürfen es auch 29,17 € mehr sein.



Wohnungsbau erstmals wieder rückläufig

2021 sind zum ersten mal seit über zehn Jahren weniger Wohnungen neu gebaut worden als im Jahr davor: 293.400 nach gut 306.000 im Jahre 2020, ein Minus von 4,2 Prozent. Damit wurde nicht nur das Ziel der alten Bundesregierung von 350.000 deutlich verfehlt, die Zahl rutschte auch wieder unter die im Vorjahr erstmals überschrittene symbolisch wichtige 300.000er Grenze. Die noch ehrgeizigeren Pläne der neuen Regierung rücken in weite Ferne.

Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) wirkte nicht gerade fröhlich, als sie die Zahlen des Statistischen Bundesamtes für 2021 kommentierte: „Nicht zufriedenstellend.“ Zwar kann man das Ergebnis nicht der Ampel-Koalition anlasten, denn die ist ja erst seit November im Amt. Aber über das im Koalitionsvertrag der Ampel festgelegte Ziel, jährlich sogar 400.000 neue Wohnungen zu bauen, spricht die Ministerin derzeit lieber nicht.

Denn vieles deutet darauf hin, dass die Zeiten eher noch schwieriger werden. Die Inflation galoppiert, die Baukosten hinterher, Handwerker und Rohstoffe sind knapp, sogar die Zinsen steigen wieder, nachdem Baugeld jahrelang fast umsonst zu haben war.

Vor diesem Hintergrund werden von der Immobilienwirtschaft bereits geplante Neubauprojekte ausgesetzt. Selbst Branchenriesen wie Vonovia und LEG haben angekündigt, ihre Neubaupläne deutlich zurückzufahren. Neubau, so heißt es, lohne sich nicht mehr, wenn die Kosten immer mehr steigen, man aber nicht jede beliebige Miete verlangen kann, weil die Menschen die nicht mehr bezahlen können.

Für zusätzliche Verunsicherung in der Immobilienbranche sorgt der Umstand, dass Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (B90/Die Grünen) bereits zwei mal in diesem Jahr die Wohnungsbauförderung der

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die an seinem Hause statt am Bauministerium angedockt ist, gestoppt hat, weil die Töpfe leer waren. Niemand weiß derzeit, wie es 2023 weitergeht mit der Förderung.

Das Dilemma wird noch vergrößert dadurch, dass der Ukraine-Krieg, der die Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft so verschlechtert, gleichzeitig für eine noch höhere Nachfrage nach Wohnraum sorgt.

FDP blockiert bei Vorkaufsrecht

Noch mehr Zoff um Wohnungspolitik in der Berliner Ampel-Koalition: Bauministerin Klara Geywitz hat Anfang April einen Gesetzentwurf vorgelegt, um das vom Bundesverwaltungsgericht im November gekippte kommunale Vorkaufsrecht wiederherzustellen. Die FDP jedoch lehnt den Entwurf ab. Ein Staatseingriff dürfe nicht der Regelfall werden, sagte ihr wohnungspolitischer Sprecher, Daniel Föst.

Das kommunale Vorkaufsrecht gibt den Städten die Möglichkeit, in Gebieten mit besonders angespannten Wohnungsmarkt, in denen es eine Milieuschutzsatzung gibt, Mieter:innen vor Verdrängung durch Immobilienspekulation zu schützen. Streit gibt es vor allem um die Regelungen, unter welchen Bedingungen Hauseigentümer:innen das Vorkaufsrecht abwenden können.



Der Neubau von Wohnungen boomte in den letzten Jahren, doch die Blase scheint zu platzen. Dabei fehlen nach wie vor 100.000e Wohnungen.

Neue Farbenlehre in Düsseldorf

Nach der Landtagswahl in NRW stehen die Zeichen auf schwarz-grün – eine Farbkombination, die inzwischen schon in mehreren Bundesländern getestet wurde, in Düsseldorf aber ein Novum darstellt. Ein Novum zudem, das man sich schwer vorstellen kann.

Die Vorstellungen darüber, wie dieses Land regiert werden sollte, liegen zwischen CDU und Grünen auf beinahe allen Politikfeldern weit auseinander. Das gilt auch für die Wohnungspolitik. Mehr bauen, schneller bauen, Eigentum fördern, auch für mittlere Einkommen, heißt es im Wahlprogramm der CDU. Mieterschutzbestimmungen ausweiten, Mieter vor Verdrängung schützen, längere Mietpreisbindungen, mehr Sozialwohnungen stehen für die Grünen an erster Stelle.

Entsprechend dünn ist das Kapitel „Bauen und Wohnen“ im Sondierungspapier von Schwarz und Grün, das die Grundlage für die nun zu führenden Koalitionsverhandlungen bilden soll. „Die Zukunft des Wohnens in Nordrhein-Westfalen ist bezahlbar, ökologisch und sozial“, heißt es darin recht vage. Öffentliche Wohnraumförderung und Förderung des Eigentums stehen als gleichberechtigte Ziele nebeneinander. Man will für mehr „preisgedämpften“ Wohnraum in Ballungszentren sorgen – ein neues Wort, von dem niemand weiß, was es bedeutet. Die Mieterschutzverordnungen sollen „erneuert“ werden, mit welchem Zeil auch immer. Landeseigene Grundstücke sollen nicht mehr nach dem Höchstbieterprinzip verkauft und Kommunen in die Lage versetzt werden, eine vorsorgende Bodenpolitik zu betreiben.

Nun ist ein Sondierungspapier natürlich noch nicht das letzte Wort, sondern erstmal nur die Festlegung einer Marschrichtung. Von weit größerer Bedeutung ist, was hinterher im Koalitionsvertrag steht. Es zeigt allerdings, wie klein der gemeinsame Nenner zwischen CDU und Grünen in der Wohnungspolitik ist – und wohl auch, dass für keine der beiden Parteien dieses Politikfeld die allerhöchste Priorität hat.

Aus Sicht der Grünen wäre mit der SPD sicher mehr drin gewesen – wie auch auf vielen anderen Politikfeldern. Doch machen wir uns nichts vor: Für rot-grün reicht es ja nicht, die FDP wäre mit im Boot. Und die Ampel im Bund zeigt ja bereits, dass auch so eine kleine 6-Prozent-Partei völlig ausreicht, Verbesserungen im Sinne der Mieter effektiv auszubremsen. aha

CO2-Preis

Entlastung für Mieter:innen

Die Ampelkoalition im Bund hat sich auf eine Entlastung für Mieter:innen beim CO2-Preis ab Januar 2023 geeinigt. Zu diesem Zeitpunkt soll ein Stufenmodell eingeführt werden, das Vermieter:innen umso stärker an den Kosten beteiligt, je schlechter der energetische Zustand des Hauses ist. Bisher wird der CO2-Preis über die Heizkosten allein von den Mieter:innen gezahlt.

Der Deutsche Mieterbund hatte dies schon immer kritisiert, weil so jeder Anreiz für Vermieter:innen fehlt, in eine Senkung des CO2-Ausstoßes zu investieren, während umgekehrt Mieter:innen keinerlei Einfluss auf die Art der Beheizung der Wohnung und auf ihre Wärmedämm-Eigenschaften haben.

Insofern begrüßt der DMB die Einführung eines Stufenmosells, ist mit dem konkreten Plan aber dennoch unzufrieden. So sollen Mieter:innen selbst in den energetisch schlechtesten Häusern mit alten Ölheizungen immer noch 10 Prozent des CO2-Preises tragen.



Haushaltsauflösungen



Entrümpelungen



Entsorgungen



Transporte



bodo packt an

bodo
SCHACHT CHANCEN

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

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

FDP für Mietwucher

In den letzten Legislaturperioden der Großen Koalition stellte die SPD die Spitze im Bundesjustizministerium: zuerst Heiko Maas, dann Christine Lambrecht. Schon diese wurden bei wichtigen mietrechtlichen Vorhaben immer wieder vom CDU-geführten Kanzleramt ausgebremst. Als nach der letzten Wahl die Ampel das Justizministerium an die FDP vergab, war klar, dass das nichts Gutes heißen konnte für Mieter:innen. Jetzt ist der erste Fall eingetreten.

Die Bundesratsinitiative von Bayern, Berlin, Brandenburg, Hamburg und NRW, den sogenannten „Mietwucherparagrafen“ des Wirtschaftsstrafgesetzes wieder scharf zu stellen, wird im Bundeskabinett von Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) gebremst. Medienberichten zufolge hat er in einer Kabinettsvorlage wegen „Bedenken“ eine Ablehnung der Bundesratsinitiative vorgeschlagen. Das von den Grünen geführte Wirtschaftsministerium und das Bauministerium unter SPD-Leitung haben der Vorlage dagegen zugestimmt. Die anderen Ressorts erhoben keinen Einspruch.

Der Deutsche Mieterbund ist verärgert: „Wenn selbst CDU-geführte Bundesländer die dringende Notwendigkeit, den Wucherparagrafen zu reformieren und endlich wieder anwendbar zu machen, erkennen, ist es völlig widersinnig, wenn eine Ampelregierung, in der SPD und Grüne zusammen deutlich stärker vertreten sind als die sich sträubende FDP, den Weg für die Reform versperrt“, sagte DMB-Präsident Lukas Siebenkotten bereits bei der Einbringung der Bundesratsinitiative ins Kabinett. „Der DMB erwartet jetzt, dass die größeren Koalitionspartner sich durchsetzen und endlich Schluss damit ist, dass auf diesem Politikfeld „der Schwanz mit dem Hund wedelt“.“

Hintergrund:

Wenn eine Miete mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete

liegt, sieht § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes eine Absenkung der Miete und ein Bußgeld für d:ie Vermieter:in vor. Bisher ist die Norm in der Praxis jedoch kaum anwendbar, da Mieter:innen beweisen müssen, dass d:ie Vermieter:in eine Zwangslage aufgrund des geringen Angebots an Wohnungen ausgenutzt hat. Der Bundesrat forderte den Gesetzgeber im Februar 2022 auf Initiative des Freistaates Bayern auf, § 5 WiStG anwendbar zu machen und gleichzeitig zu verschärfen. Auf die Erfordernis des Ausnutzens einer Zwangslage soll verzichtet und der Bußgeldrahmen auf 100.000 € verdoppelt werden.

Größter Vorteil des „Wucherparagrafen“: Er gilt bundesweit, anders als die Mietpreislösung.

Im Bundesjustizministerium in der Berliner Mohrenstraße sitzt jetzt ein FDP-Mann: Dr. Marco Buschmann.



INFO: Bundesratsinitiative

In ganz Deutschland gültige Gesetze werden vom Deutschen Bundestag verabschiedet. Das normale Verfahren hat mehrere Stufen. Zunächst arbeitet das zuständige Fachministerium einen Entwurf aus und legt ihn dem Bundeskabinett (der Ministerrunde) vor. Wenn diese zustimmt, wird der Entwurf im Parlament, dem Deutschen Bundestag, eingebracht und dort mit Mehrheit verabschiedet. Einige Gesetze sind auf die Zustimmung der Länder angewiesen und werden danach noch einmal in der Länderkammer, dem Bundesrat, beraten.

Es gibt jedoch auch den umgekehrten Weg. Will ein bestimmtes Bundesland (oder mehrere) ein Bundesgesetz anstoßen, bringt es einen Vorschlag in den Bundesrat ein. Findet der Vorschlag dort eine Mehrheit, wird er als sog. „Bundesratsinitiative“ dem Bundestag vorgelegt. Dabei wird natürlich vorher ein Votum der Fachministerien eingeholt.

Bochum

Hauptstadt des Mieterschutzes

Vertreter:innen von lokalen Mieter-Initiativen aus ganz Deutschland und großen Verbänden wie dem Deutschen Mieterbund, dem Deutschen Gewerkschaftsbund und dem Paritätischen Gesamtverband haben vom 22. bis 24. April beim zweiten bundesweiten Mietenstopp-Gipfel in Bochum Wege aus der Wohnraumkrise diskutiert.

Man war sich einig: „Die Lage für viele Menschen in Deutschland ist dramatisch: Sie haben Angst um ihr Zuhause“, sagte zum Beispiel Matthias Weinzierl, Sprecher der Kampagne Mietenstopp. „Die Bundesregierung muss endlich Lösungen für die extremen Probleme auf dem Wohnungsmarkt finden. Dabei muss die öffentliche Hand viel stärker aktiv werden und darf den Markt nicht überwiegend den Privaten überlassen.“ Eine erste, schnelle Hilfsmaßnahme wäre aus Sicht der Teilnehmer:innen des Gipfels ein Mieten-

stopp für sechs Jahre. Also ein Einfrieren der Mieten in stark angespannten Wohnungsmärkten. Die Mietenstopper:innen kündigten einen Aktionstag im Herbst an. Matthias Weinzierl: „Die Bewegung der Mieter:innen sieht sich als Teil der Zivilgesellschaft in der Verantwortung, die Frage nach dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zum zentralen Thema der sozialen Kämpfe der nächsten Jahre zu machen.“

Höhepunkt des Gipfels war eine Demonstration gegen die Geschäftspraktiken von Vonovia und Co. am Samstag. Mit gut 400 weiteren Demonstrant:innen zogen

die Gipfel-Teilnehmer:innen vom Bahnhof durch die Innenstadt und bis zur Vonovia-Zentrale an der Universitätsstraße. Anlass war die Aktionärsversammlung der Vonovia SE eine Woche später, auf der dann einmal mehr eine „unanständig hohe Dividende“ beschlossen wurde: 44 Cent pro Euro Mieteinnahmen wandern dieses Jahr in die Taschen der Aktionär:innen.

Dazu gab es zwei interessante Podiumsdiskussionen, die – wie auch alle Workshops – man hier anschauen kann: <https://kurzelinks.de/xls4>



Begrüßungsgimmik für Gipfelteilnehmer:innen



Da staunten die Vonovia-Demonst:innen am 23. April nicht schlecht, als sie an der Bushaltestelle Oskar-Hoffmann-Straße vorbeikamen. „Laub harken, Müll abholen, Mieter bescheißen“ verkündete ein Plakat, unterschrieben von „Vonovia – wir lassen Mieter bluten“. Auf der anderen Seite hieß es „Sanieren bis der Pöbel draußen ist“. Deutschlands größte Vermieterin zur Abwechslung mal mit ganz ehrlichen Werbemotiven?

Leider nein. Beim Mieterverein und anderen Medien ging dazu ein Bekennerschreiben der Klimagerechtigkeitsgruppe „Ende Gelände Bochum“ ein. Mit ihrer Aktion wollten die Aktivist:innen auf Mietsteigerungen aufmerksam machen, die sie auf die Handlungen der Vonovia zurückführen, sowie auf deren umstrittene Geschäftspraktiken. „Wir unterstützen lediglich die Vonovia dabei, ihre eigenen Transparenzansprüche umzusetzen“, hieß es in dem Schreiben.

Immobilienkarussell

Absturz des Adlers?

Ein neuer Wirecard Skandal auf dem Wohnungsmarkt? So lesen sich jedenfalls viele Berichte in landesweiten Medien zur Adler Group. Vorgeworfen wird dem Unternehmen unter anderem die Wohnungen zu hoch bewertet zu haben. Sollte die Blase am Wohnungsmarkt platzen, könnte Adler jedoch nur der Anfang sein.

In seiner heutigen Form ist die Adler Group noch sehr jung. Sie entstand 2020 in einer Fusion mehrerer Unternehmen. Sie hielt damals knapp 70.000 Wohnungen in ganz Deutschland. Zum Konzern gehört ebenfalls die Brack Capital Properties NV. Diese hält im Ruhrgebiet mehrere größere Bestände (Hausverwaltung RT Facility).

Im Herbst 2021 warf der britische Investor Fraser Perring der Adler Gruppe vor, die Immobilien seien in der Bilanz systematisch zu hoch bewertet. Perring hatte freilich zuvor auf fallende Adler Kurse gewettet. Mit dieser Masche hatte er auch schon den Wirecard Skandal angestoßen und hiervon profitiert.

Nach erneuter Prüfung durch die Wirtschaftsprüfer KPMG sieht sich Adler zwar von Betrugsvorwürfen freigesprochen. Laut Presseberichten habe Adler aber nicht einmal die Hälfte der angefragten Dokumente vorgelegt. Viele Vorwürfe seien demnach nicht überprüfbar. Auch für den Jahresabschluss 2021 konnte KPMG nicht alle Zweifel ausräumen. In Folge der noch im Raum stehenden Vorwürfe, ist die Adler Gruppe laut Medienberichten inzwischen praktisch vom Finanzmarkt abgekoppelt. Damit wäre es fast unmöglich an frisches Geld zu kommen.

Die Adler Group versucht derweil durch den Verkauf großer Bestände einen „Neustart“ zu ermöglichen. Laut aktuellem Geschäftsbericht besitzt der Konzern



Foto: pixabay

nur noch knapp 27.000 Wohnungen. Mehrere tausend Wohnungen verkaufte der Konzern an die LEG und an Velero. Die LEG sicherte sich zudem eine Option auf die Brack Capital.

Die Entwicklungen bei der Adler Gruppe könnten erste Anzeichen einer platzenden Blase auf dem Wohnungsmarkt sein. In den letzten Jahren stiegen die Preise für Immobilien immer weiter, auch begünstigt durch niedrige Zinsen. Die Preisschraube scheint sich allerdings auf einigen Märkten nicht mehr weiter zu drehen. Gleichzeitig deuten sich wieder steigende Zinsen an. Beides führt dazu, dass die Wohnungen an Wert verlieren und Bilanzen korrigiert werden müssen. Dies hätte auch Auswirkungen auf andere

Unternehmen. Die hohen Immobilienwerte dienen als Absicherung für neue Kredite. Bei Vonovia und LEG resultieren die immer höheren Bilanzgewinne und damit auch die höheren Dividenden zu einem großen Teil aus den immer besser bewerteten Immobilien.

Für Mieter:innen zeigt sich erneut, wie ihre Wohnungen zum Spielball auf dem Finanzmarkt geworden sind. Ihnen droht bei einem Ende der Party auf dem Wohnungsmarkt wieder eine Phase mit (noch) weniger Investitionen in die Bestände. Erinnerungen werden wach an die Finanzkrise nach 2008, als viele Finanzinvestoren in Schieflage gerieten und die Bestände immer mehr vernachlässigten. (mar)

Neues Schreckgespenst: Indexmiete

Die Inflation ist auf einem nie dagewesenen Höchststand. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag laut Statistischem Bundesamt im März 2022 bei +7,3%. Im Februar 2022 lag sie noch bei +5,1%. Damit erreichte die Inflation einen neuen Höchststand seit der Deutschen Vereinigung. Indexmietverträge rücken dadurch aktuell verstärkt in den Fokus.

Bei einem Indexmietvertrag wird bei Vertragsabschluss vereinbart, dass sich die Höhe der künftigen Mieten an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten ausrichten soll. Entscheidend ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, also praktisch die Inflationsrate. Ein anderer Index ist nicht zulässig.

Mieterforum sprach mit Rechtsanwalt York Redeker darüber, was Betroffene jetzt wissen müssen.

Darf der Vermieter oder die Vermieterin telefonisch eine sofortige Indexmieterhöhung verlangen mit dem Hinweis auf die gestiegenen Lebenshaltungskosten?

Nein. Die Miete erhöht sich nicht sofort und die Erhöhung kann auch nicht mündlich geltend gemacht werden. Der Vermieter bzw. die Vermieterin muss – gestützt auf die Zahlen des Preisindexes – eine entsprechende Erhöhungs- oder Änderungserklärung in Textform, also beispielsweise per Brief oder Mail, abgeben. Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Voraussetzung für eine derartige Mieterhöhung ist zudem, dass die bisherige Miete mindestens ein Jahr unverändert geblieben ist. Hat der Mieter oder die Mieterin eine wirksame Indexmieterhöhungserklärung erhalten, so ist die geänderte Miete mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen. Eine rückwirkende Erhöhung ist ausgeschlossen.

Gibt es Grenzen für die Indexmieterhöhung?

Nein, eine Grenze für die Indexmieterhöhung sieht das Mietrecht derzeit nicht vor.

Dürfen Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden?

Nur eingeschränkt. Das Gesetz (§ 557b BGB) sieht vor, dass die Miete während der Laufzeit der Indexvereinbarung wegen baulicher Maßnahmen, die die Vermieten:in nicht zu vertreten hat, erhöht werden darf. Das sind insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung wie beispielsweise die Dämmung des Daches.

Eine Mieterhöhung aufgrund anderer Modernisierungen, wie beispielsweise dem Anbau eines Balkons oder den Einbau einer bodengleichen Dusche im Bad, ist dagegen ausgeschlossen.

Auch die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist während der Laufzeit des Indexmietvertrages ausgeschlossen.

Darf die Vermieter:in den „normalen“ Mietvertrag im laufenden Mietverhältnis einfach so auf einen Indexmietvertrag umstellen?

Nein. Der Vermieter bzw. die Vermieterin hat keinen Anspruch auf Umwandlung des laufenden Mietvertrages in einen Indexmietvertrag. Dies ist nur mit Zustimmung des Mieters oder der Mieterin möglich.

Kann die Miete auch wieder sinken?



Rechtsanwalt York Redeker

Auch wenn eine Indexmietvereinbarung in erster Linie Grundlage für Mieterhöhungen sein wird, ist bei einer entsprechenden Preisentwicklung ebenso eine Mietsenkung möglich. Dies muss der Mieter oder die Mieterin in Textform geltend machen, also beispielsweise per Brief oder Mail die Absenkung der Miete verlangen.

Ist damit zu rechnen, dass Verträge mit Indexmiete jetzt populärer werden, also Wohnungssuchenden öfter vorgelegt werden als früher?

Ja. Früher war das ja recht selten, weil die Inflation eher gering war. Mit steigenden Inflationsraten werden solche Verträge für Vermieter:innen interessanter. Das ist eines der Dinge, auf die man beim Abschluss eines Mietvertrages unbedingt achten muss: Ist da eine Staffelo- oder Indexmiete festgelegt und: Gibt es eine Mindestlaufzeit durch einen zeitweiligen Kündigungsverzicht? Wir haben ein Mitglied, das hat einen Indexmietvertrag unterschrieben, den es drei Jahre lang zudem nicht kündigen kann. Da kommt man dann nicht raus, auch wenn die Miete in Höhen steigt, die man sich gar nicht leisten kann.

BGH

Neues aus Karlsruhe

Stellplatz Kündigung unabhängig von der Mietwohnung möglich

Der Fall

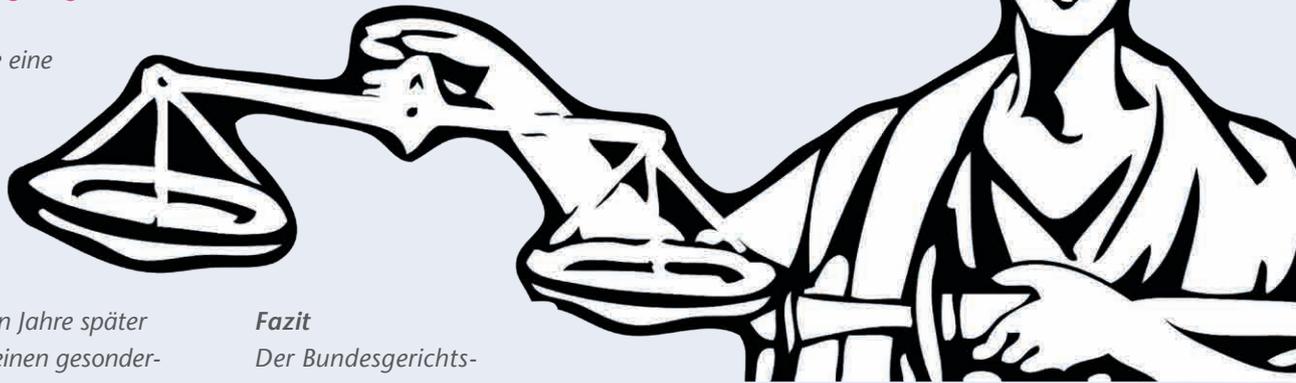
Eine Mieterin mietete eine Wohnung in einem Mehrparteienhaus in Berlin an. Im Mietvertrag war ein kostenloser Parkplatz für einen PKW vereinbart. Zehn Jahre später schloss die Mieterin einen gesonderten Mietvertrag über den Stellplatz ab, inklusive einer Stellplatzmiete und einer Kündigungsmöglichkeit für den neuen Vermieter. 2019 kündigte der Vermieter dann den Stellplatz.

Die Entscheidung

Laut Mieterin bildeten der Wohnungsmietvertrag und der Stellplatzmietvertrag rechtlich eine Einheit. Der Mietvertrag über den Stellplatz hätte nicht gesondert gekündigt werden dürfen.

Das sahen die Karlsruher Richter anders. Bei zwei separaten Mietverträgen, liegt eine tatsächliche Vermutung für die Selbstständigkeit beider Verträge vor. Dagegen spricht auch nicht, dass sich der Stellplatz auf demselben Grundstück wie die Wohnung befindet. Auch, dass die Mieterin zehn Jahren den Stellplatz unentgeltlich nutzen konnte, werteten die Richter nicht zugunsten der Mieterin.

Gegen die Mieterin sprach auch aus Sicht des BGH, dass der Stellplatzmietvertrag an keiner Stelle auf den Wohnungsmietvertrag Bezug nahm. Der Bundesgerichtshof kam daher zu dem Ergebnis, dass der Stellplatz gesondert gekündigt werden kann.



Fazit

Der Bundesgerichtshof erleichtert die Kündigung eines Stellplatzes für Vermieter:innen. Bisher hatte er bei Garagen, die auf demselben Grundstück liegen wie die Wohnung ein Indiz für einen gemeinsamen Mietvertrag gesehen. Der BGH liefert quasi die Blaupause für eine derartige Kündigung.

AZ: BGH VIII ZR 94/20

Kündigung der Mietwohnung bei einem Mietrückstand über zwei Monate

Der Fall

Eine Mieterin blieb von ihrer Miete 135,00 € schuldig. Für den darauf folgenden Monat zahlte sie keine Miete. Daraufhin kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich. Das Landgericht Berlin hatte zunächst entschieden, der Mietrückstand reiche für eine Kündigung nicht aus.

Die Entscheidung

Das Mietverhältnis kann gekündigt werden, wenn ein Mietrückstand mit „einem nicht unerheblichen Teil der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine“ besteht. Unstreitig hatte die Mieterin einen Monat gar keine Miete bezahlt. Allerdings betrug der Rückstand für den ersten Monat nur 19 % der zu zahlenden Miete. Dies hatte

das Landgericht Berlin als unerheblich gewertet. Nach Meinung der Berliner Richter liegt nur dann ein erheblicher Mietrückstand vor, wenn ein Mietanteil etwa in Höhe einer halben Monatsmiete nicht gezahlt werden kann.

Dieser Gesetzesauslegung schob der BGH nunmehr einen Riegel vor. Nach Meinung der Richter bestimmt das Gesetz abschließend, welche Anforderung an einen nicht unerheblichen Rückstand zu stellen ist. Unerheblich ist der Rückstand dann nicht, wenn er insgesamt über einen Zeitraum von zwei aufeinanderfolgenden Monaten die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt.

Fazit

Im Ergebnis führt die Klarstellung des Bundesgerichtshofs dazu, dass ein kündigungsrelevanter Rückstand dann vorliegt, wenn über einen Zeitraum von zwei Monaten ein Mietrückstand in Höhe einer Monatsmiete plus einem Cent vorliegt. Bei nicht pünktlicher oder nicht vollständiger Mietzahlung innerhalb von etwas mehr als einem Monat kann bereits schnell ein solcher Rückstand vorliegen. (mag)

AZ: BGH VIII ZR 32/20

Rückgang bei Sozialwohnungen

Es ist alles noch viel schlimmer

Als der Rat der Stadt Bochum 2017 das Handlungskonzept Wohnen beschloss, ging er davon aus, dass von den noch 12.500 Sozialwohnungen in Bochum jährlich im Durchschnitt 180 aus der Sozialbindung (= Preisbindung + Belegungsbindung) herausfallen. Sie sind danach freifinanzierten Wohnungen gleichgestellt. Um das zu kompensieren, sollten jährlich 200 Sozialwohnungen neu gebaut werden. Dieses Ziel wurde bisher jedes Jahr deutlich verfehlt. Und nun stellt sich auch noch heraus, dass das Handlungskonzept von völlig falschen Zahlen ausging. Die Realität sieht viel schlimmer aus.

Wenn man von Bindungsauslauf spricht, muss man zweigleisig denken. Da ist zum einen der planmäßige Bindungsauslauf: Bauträger:innen zahlen die öffentlichen Darlehen wie geplant über einen Zeitraum von 20 oder 30 Jahren zurück, danach ist die Wohnung frei. Man weiß also schön im Moment der Förderzusage, bis wann die Wohnung sozial gebunden sein wird.

Doch es gibt auch eine außerplanmäßige Tilgung: Bauträger:innen zahlen das Darlehen frühzeitig zurück, zum Beispiel, weil sie auf dem Kapitalmarkt gerade an billiges Geld gekommen sind. Dann gibt es jedoch eine zehnjährige Nachbindungsfrist: Erst zehn Jahre nach der Rückzahlung des Darlehens endet die Sozialbindung der Wohnung. Man weiß also zumindest zehn Jahre im Voraus, wann die betreffende Wohnung aus der Bindung fällt.

Vor diesem Hintergrund scheint es unbegreiflich, wie die Zahl von durchschnittlich 180 Bindungsausläufen pro Jahr in das Handlungskonzept Wohnen geraten konnte. In Wirklichkeit – das brachte jetzt die Antwort der Verwaltung auf eine Anfrage der Linken an den Tag – liegt die Zahl bei durchschnittlich 450 in den nächsten zehn Jahren. In diesem Jahr werden es zum Beispiel 352 sein, 2029 nur 190, 2027 dagegen 751. So genau weiß man das im Voraus.

Die Zahlen der neu fertiggestellten Wohnungen bleiben hingegen deutlich hinter dem gesteckten Ziel von 200 jährlich zurück:

2018 = 15
2019 = 47
2020 = 81
2021 = 90

„Krachend gescheitert“

„Die Stadt ist mit ihrem allein auf Neubaubau ausgerichteten Programm krachend gescheitert“, kommentiert Mietervereins-Geschäftsführer Michael Wenzel. „Selbst wenn das angestrebte Ziel erreicht würde, würde die Zahl der Verluste nicht angenähert ausgeglichen. Das verschärft die ohnehin angespannte Lage im Bereich „preiswerter Wohnraum“ noch einmal ganz dramatisch. In Bochum sind über 50 % der Haushalte vom Einkommen her berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen. Doch nur für jeden 8. davon steht rechnerisch eine Sozialwohnung zur Verfügung. 2030 wird das nur noch für jeden 12. der Fall sein.“

Wegen Baustoff- und Fachkräftemangel, gestiegenen Bauzinsen und explodierenden Bodenpreisen werde die Einhaltung der Neubauziele ohnehin immer unrealistischer, so Wenzel. Große Wohnungsunternehmen hätten ihre Neubauziele bereits auf Eis gelegt. „Es wird endlich Zeit, dass sich die Politik in Bochum Gedanken darüber macht, wie man die verbliebenen preiswerten Wohnungen in der Stadt erhalten kann. Das ist auch deshalb wichtig, weil selbst eine Sozialwohnung, wenn sie neu gebaut ist, bereits eine Miete von 6,30 € pro qm hat

– für Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen ist das eine unzumutbare Belastung.“

Aus Sicht des Mietervereins ist ein wichtiger Schlüssel zur Lösung die bisher zu 80 % in städtischem Besitz befindliche VBW. Wenzel: „Das Unternehmen muss vollständig kommunalisiert, der Gemeinwohlorientierung verpflichtet und von jeder Renditeerwartung befreit werden. Die Aufgabe muss sein: Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum. Nur so kann dem Renditehunger der börsennotierten Immobilienunternehmen wie Vonovia und LEG positiv und langfristig begegnet werden.“



Der Neubau von Sozialwohnungen kann mit dem Bindungsauslauf nicht Schritt halten.

Bürgerbeteiligung beim Handlungskonzept Wohnen

„Begleitgremium“ soll beraten

Als der Rat der Stadt Bochum 2017 das Handlungskonzept Wohnen beschloss, legte er gleichzeitig fest, dass die Ziele nach fünf Jahren überprüft und ggf. angepasst werden sollten. Das hat die rot-grüne Koalition nach der letzten Kommunalwahl noch einmal bekräftigt. In diesem Jahr soll ein sogenannter Evaluationsprozess starten, an dessen Ende ein neues Handlungskonzept steht. Jetzt hat die Verwaltung ein Konzept dazu vorgelegt, dass unter anderem die Einrichtung eines „Begleitgremiums“ vorsieht, in dem Bürgerbeteiligung stattfindet.

Nach der Vorlage der Verwaltung, die am 17. Mai in den Planungsausschuss eingebracht wurde und am 21. Juni im Rat beschlossen werden soll, sollen das Gremium in erster Linie der Qualitätssicherung dienen und „über den gesamten Prozess hinweg in beratender Funktion mitwirken“. Ihm sollen 14 Personen angehören:

- drei politische Vertreter:innen aus dem Strukturentwicklungsausschuss, dem Planungsausschuss und dem Sozialausschuss;
- drei Verwaltungsmitgliedern (Baudezernent, Abteilungsleiter Wohnen und Projekte, Expertin Wohnungsbauprojekte);
- vier Expert:innen aus Wissenschaft und Forschung (Wohnsoziologie, Im-

mobilieneökonomie, Stadt- und Quartiersentwicklung, Städtebau und Architektur);

- vier „normale“ Bürger:innen, darunter drei zufällig ausgeloste und eine Vertreter:in der 19 Bochumer Organisationen, die im vergangenen Jahr das Thesenpapier „Für eine soziale und ökologisch zukunftsfähige Wohnungspolitik in Bochum“, vorgelegt hatten und zu denen auch der Mieterverein gehört (wir berichteten).

Mehr Beteiligung

Mitwirken an der Fortschreibung des Handlungskonzepts soll auch die 2001 gegründete „Allianz für Wohnen“, an der der Mieterverein ebenfalls beteiligt ist.

Nach heftiger Kritik an der anfangs fast ausschließlich wohnungs- und finanzwirtschaftlichen Zusammensetzung steht dieses Gremium inzwischen auch Gruppen und Verbänden aus dem Bewohner-, Klima-, Umwelt- und Sozialbereich offen.

Darüberhinaus soll es für alle Bürger:innen der Stadt Bochum vielfältige Angebote für Information und Beteiligung geben. Dabei soll es neben „klassischen“ auch „multimediale“ Beteiligungsmöglichkeiten geben.

Im Vergleich zu 2016/2017 möchte die Verwaltung auf den guten Erfahrungen aufbauen, den Beteiligungsprozess aber erweitern und stärker strukturieren. Im Vorfeld des ersten Handlungskonzepts Wohnen hatte es fünf Workshops für Mitglieder des „Runden Tisches der Wohnungsmarktakteure“ und einen offenen Bürgerabend gegeben, der jedoch nur von Profis genutzt wurde - vielleicht auch, weil er an einem dunklen Abend im 4. OG des Sparkassengebäudes unter strenger Einlasskontrolle stattfand. Man lernt aus den Erfahrungen.

Wir sind dabei

Der Mieterverein wird alle angebotenen Beteiligungsmöglichkeiten nutzen, obwohl er 2017 die Erfahrung gemacht hat, dass sich von seinen zahlreichen Vorschlägen im dann beschlossenen Handlungskonzept nichts wiederfand. Auch hier ist die Stadt ja inzwischen um ein paar Erfahrungen reicher.



Im technischen Rathaus an der Hans-Böckler-Straße werden die ersten Ideen für das neue Handlungskonzept Wohnen ausgetüftelt.

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	44795	Castrop-Rauxel, Herne	96 11 439
Rainer Klatt	44787 44879	44797	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 Di, Do: 02324 / 52524
Holger Kühn	44866 44869	44867	MV Wattenscheid	96 11 432 Mo, Do: 02327 / 88403
Sabine Mosler-Kühr	44892 44791	44894		96 11 434
York Redeker	44799 44803	44801 44807	Dortmund, Essen, Gelsenkirchen, Witten	96 11 436
Judith Zahn	44805	44809		96 11 438

Mitglieder werben Mitglieder!

Sie sind Mitglied im Mieterverein und zufrieden? Dann sagen Sie es weiter! Ihre Nachbar:innen, Freund:innen, Kolleg:innen, Verwandten haben auch Stress mit de:r Vermieter:in? 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: A. Hoffmann

Druck: Schaffrath, Geldern

Angebote für Mitglieder

Strommessgeräte

Wieviel Strom verbraucht Ihre Waschmaschine bei 30 Grad? Oder wieviel Ihr Fernseher im Stand-by-Betrieb? Das sagen Ihnen unsere Strommessgeräte auf 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.



Mediation

Bei Streit unter Mieter:innen 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.



Susanne Jacob

Haftpflicht- und Hausratversicherung

Über unsere Kooperationspartnerin, 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, Bauherrenrisiko, Ehrenämter, Internetnutzung, Arbeitgeber- und Kollegenansprüche, Schäden an Wohnräumen und beweglichen Sachen, Verlust fremder Schlüssel egal ob be-

ruflich oder privat und sogar eine Tätigkeit als Tagesmutter ein und kostet trotzdem nur 49,27 € für Alleinstehende oder 67,47 € für Paare oder Familien pro Jahr.

In der Hausratversicherung sind Fahrräder bis 10.000 €, gewerblich genutzte Räume und beruflich genutzte Sachen, Aquarien, Terrarien, Wasserbetten, Zimmerbrunnen, Vandalismus, Überspannung nach Blitzschlag, Taschendiebstahl, Scheck- und Kartenmissbrauch nach Einbruchdiebstahl, Datenrettungskosten und vieles mehr abgedeckt. Die Kosten und die Versicherungssumme richten sich nach der Wohnungsgröße. Beispiele enthält die folgende Tabelle.

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!