

Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

***Bochum und Hattingen
Mietspiegel fortgeschrieben***

***Verdacht der Bestechlichkeit
Razzia bei Vonovia***





Foto: Lutz Leitmann, Stadt Bochum

Einladung zur

Mitgliederversammlung

MitgliederversammlungS. 2

**Mitgliederentwicklung
Mieterverein legt erstmals
wieder zuS. 3**

**Personalia
Drei neue bei unsS. 4**

**Von uns für Sie
Interessante Veranstaltungen.....S. 5**

**In Bochum und Hattingen
Mietspiegel fortgeschriebenS. 6**

Mietspiegel BochumS. 7

Mietspiegel Hattingen.....S. 9

**Razzia bei Vonovia
Verdacht der Bestechlichkeit ...S. 11**

**Veränderte Voraussetzungen
Tipps zum neuen Wohngeld
2023 PlusS. 12**

Vorstand und Geschäftsführung laden alle Mitglieder ganz herzlich zur dies-jährigen Mitgliederversammlung ein. Sie findet diesmal wieder im Kunstmuseum am Stadtpark statt.

Wann? Mittwoch, 31. Mai, 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 bis spätestens 22. Mai 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 2022
5. Bericht der Kontrollkommission über die Geschäftsjahr 2022
6. Aussprache über die Berichte
7. Entlastung des Vorstandes
8. Anträge
Aktuell keine
9. Wahlen:
 - Wahl des/der 1. Vorsitzenden
 - Wahl des 1. Mitgliedes der Kontrollkommission
10. Verschiedenes
11. Mitgliederehrungen

Mitgliederentwicklung 2022

Mieterverein legt erstmals wieder zu

Der Mieterverein ist im letzten Jahr erstmals seit 2010 wieder gewachsen. 14.396 Mitglieder ergab die Zählung am 31. Dezember nach Abzug aller Löschungen. Das waren 1.022, ein Durchschnittswert. Ihnen gegenüber standen jedoch 1.192 Neuaufnahmen und sorgten für ein Plus von 170 Mitgliedern; das entspricht 1,2 Prozent.

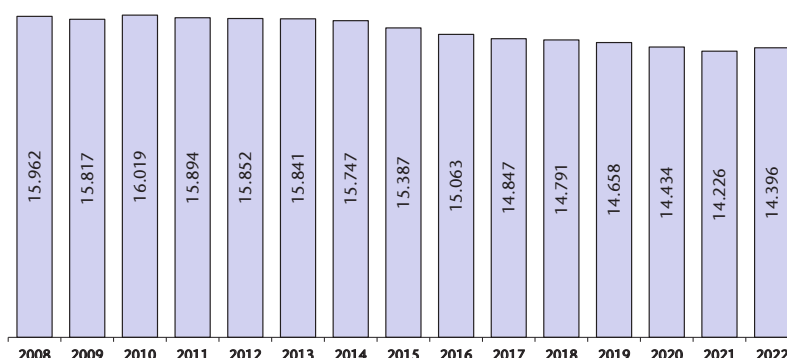
Geschäftsführer Michael Wenzel freut sich natürlich über die Trendumkehr nach 12 Jahren, sieht aber auch ein Warnsignal darin: „2010 war eine groß angelegte Werbekampagne die Ursache für das erste und bisher einzige Jahr des Wachstums nach unserem Höchststand 1997. Wenn jetzt ohne jedes weitere Zutun die Mieter:innen verstärkt bei uns auflaufen, ist das ein deutliches Signal für ihre Probleme.“ So bitter das klingt: Wenn es den Mieter:innen gut geht, geht es den Mietervereinen schlecht – und umgekehrt.

Kostendruck

Auch die Beratungsthemenstatistik zeigt, unter welchem Kostendruck viele Mieter:innen stehen. Mittlerweile dreht es sich in jeder dritten Beratung um (kalte) Betriebskosten. Mit 33,5 % Anteil hat dieses Thema den Rekord des letzten Jahres noch einmal übertrumpft. Der 10-Jahres-Vergleich in der Tabelle rechts zeigt, was früher einmal üblich war. Die warmen Betriebskosten (Heizkosten) liegen wegen des erneut milden Winters dagegen deutlich unter dem Durchschnitt. Hier kommt der Kostenschock wohl erst mit der Abrechnung für 2022.

Der positive Mitgliedertrend hält 2023 übrigens an. Mit 197 und 103 Neuaufnahmen lagen die Monate Januar und Februar weit über den Vergleichsmonaten der letzten Jahre.

Mitgliederentwicklung der letzten 15 Jahre



Beratungsthemen

Platz 2022 (2021/2012)	Thema	Anteil in %
1 (1 / 1)	Betriebskosten	33,5 (31,9 / 23,8)
2 (2 / 2)	Wohnungsmängel	20,2 (21,5 / 23,5)
3 (3 / 3)	Heizkosten	9,3 (9,8 / 15,3)
4 (4 / 8)	Mietschulden	8,3 (7,0 / 3,2)
5 (6 / 4)	Mieterhöhung	5,4 (6,3 / 5,0)
6 (5 / 12)	allg. Vertragsprüfung	5,1 (6,6 / 2,5)
7 (8 / 5)	Kautions	3,5 (2,8 / 4,5)
8 (7 / 7)	Kündigung Vermieter	3,2 (4,5 / 3,8)
9 (12 / 9)	Kündigung Mieter	2,6 (1,1 / 3,1)
10 (9 / 11)	Modernisierung	2,3 (2,3 / 2,6)
11 (10 / 15)	Nachbarschaftsstreit	1,5 (1,6 / 1,3)
11 (14 / 16)	Miethöhe allgemein	1,5 (0,9 / 0,8)
13 (12 / 10)	Hausordnung	1,1 (1,1 / 2,7)
14 (16 / 14)	Eigentümerwechsel	1,1 (0,5 / 1,4)
15 (11 / 6)	Renovierung	0,8 (1,3 / 4,0)
15 (15 / 13)	Hartz IV / KdU	0,8 (0,8 / 2,1)

Drei Neue

bei uns



Neu bei uns: Claudia Dieckmann, Verwaltungskraft. Nach Abbruch eines Soziologiestudiums schulte sie um zur Industriekaufrau (European Merchant) und arbeitete einige Jahre in der Immobilienwirtschaft, zuletzt bei einer großen Baufirma. Am Mieterverein reizt sie, dass sie durch ihre Arbeit mithelfen kann, Mietern zu ihren Rechten zu verhelfen.



Neu bei uns: Mark Kattner, 51, verheiratet, zwei Kinder, Hund und Katze (die sich gut vertragen). Wohnhaft in Höntrop hat er eine Anwaltskanzlei in Essen und übernimmt die Prozessvertretungen für den Mieterverein von Marc Engelbertz. Zum Mieterverein fand er über unseren Rechtsberater Marian Totzek, mit dem er seit dem gemeinsamen Studium an der Ruhr-Universität befreundet ist.



Nicht mehr ganz so neu: Marc Engelbertz, 52, Rechtsanwalt aus Essen, verheiratet, zwei Kinder, übernahm seit 2001 Prozessvertretungen für den Mieterverein. Jetzt hat er fest bei uns angeheuert, zunächst noch als Springkraft in Teilzeit, demnächst aber wahrscheinlich als Nachfolger von Rainer Klatt in Hattingen, der in diesem Jahr in Rente geht.

Wohnungen vs. Gewerbeflächen? – Zusammendenken!

Mit Kerstin Meyer (Institut Arbeit und Technik)
Wann? Mittwoch, 10. Mai – 18 Uhr
Wo? Mieterverein Bochum (Brückstraße 58)

Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs werden neue Flächen für Wohnungen gesucht. Bei Leerständen von Gewerberäumen oder Instandhaltungsstau in Wohnungen stellt sich häufig die Frage: Umnutzung oder Abriss und Neukonzeptionierung? vielerorts werden Industrie- zu Gewerbeflächen oder Gewerbeflächen zu Mischflächen umgewidmet. Resilient und nachhaltig agierende Kommunen brauchen jedoch weiterhin Flächen für Industrie und Gewerbe.

Bereits das Leitbild der Leipzig-Charta 2007 propagierte eine Nutzungsmischung. Um klimaneutrale Städte zu er-

halten, bedarf es einerseits eines neuen Umgangs mit Bestandsgebäuden und andererseits müssen wir mehr Mischung wagen – auch zwischen Wohnen, Gewerbe, Produktion, sozialer Infrastruktur, Grünräumen, Energie und Mobilität: „Die produktive, grüne und gerechte Stadt“, wie sie nun in der Neuen Leipzig-Charta von 2020 gefordert wird. Damit können sich auch wieder kürzere Wege zwischen Wohn-, Arbeits- und Freizeitorten ergeben und letztlich Verkehr vermieden werden.

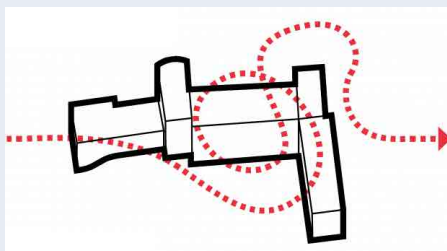


Welche Lösungsansätze gibt es für Nutzungsmischungen innerhalb eines Gebiets oder innerhalb eines Gebäudes? Wie kommen klimagerechte Lösungen in die Umsetzung? Dazu sollen Beispiele vorgestellt und anschließend gemeinsam diskutiert werden.

Lebenswerte Innenstadt gemeinsam gestalten – Wege und Ideen zur Nachnutzung der Musikschule Bochum

Mit dem geplanten Umzug der Bochumer Musikschule stellt sich die Frage, welche Rolle das Gebäude zukünftig in der Bochumer Innenstadt spielen kann. Der Verein „Zukunftsmusik Bochum“, ein Zusammenschluss von interessierten Gruppen, Organisationen und Einzelpersonen (u.a. der Mieterverein), entwickelt Ideen, wie die Nachnutzung der Musikschule zu einem Möglichkeitsraum für Bochum gelingen kann.

In den letzten Monaten hat die Initiative Zukunftsmusik das Gebäude genauer unter die Lupe genommen. Herausgekommen ist ein Exposé, das die vielen Talente sichtbar macht, die für einen Erhalt des Gebäudes sprechen. Es kann unter www.zukunftsmusik-bochum.de heruntergeladen werden.



Mit der Veranstaltung wird der Blick auf die kommenden Jahre gerichtet. An dem Abend soll diskutiert werden, welche Wege uns in Bochum zu einem gemeinsam gestalteten, lebenswerten Stück Innenstadt führen können und was es dafür braucht. Dazu will die Initiative von anderen erfolgreichen Projekten lernen: Wir freuen uns sehr, Gäste vom Bürgerhaus Dorstfeld (Dortmund) und Renée Tribble,

Architektin und Professorin für Städtebau, Bauleitplanung und Prozessgestaltung und Gründerin der Planungsagentur Planbude (Hamburg) begrüßen zu dürfen.

Beide werden ihre Erfahrungen im Stadtmachen mit uns teilen. Ziel der Veranstaltung ist es, über die Voraussetzungen und Chancen auf dem Weg zu einer gemeinwohlorientierten Zukunft für die Musikschule nachzudenken. Es werden gemeinsam Ideen diskutiert, wie die Initiative den weiteren Prozess in Bochum gestalten können und interessierte Personen gesucht, die sich weiter mit der Entwicklung der Musikschule beschäftigen wollen. Kontakt für Rückfragen: info@zukunftsmusik-bochum.de

In Bochum und in Hattingen

Mietspiegel fortgeschrieben

In unserem Vereinsgebiet treten in diesem Jahr neue Mietspiegel in Kraft. Das heißt: So wirklich neu sind sie beide nicht. In Bochum und in Hattingen wurden die bestehenden Mietspiegel fortgeschrieben. Bei einer Fortschreibung bleiben alle Regelungen des bestehenden Mietspiegels unverändert, nur die Zahlenwerte werden der Marktentwicklung angepasst. In beiden Städten geschah dies durch eine eigens zu diesem Zweck erhobene Stichprobe aus den Daten der Mietspiegel von 2021.

Der neue Hattinger Mietspiegel tritt wie immer am 1. Juni in Kraft und wird zwei Jahre gültig sein. Der Bochumer Mietspiegel 2023 ist am 1. April in Kraft getreten; wie lange er gültig sein wird, ist noch offen. In Bochum arbeitet der Arbeitskreis Mietspiegel, in dem Wohnungsunternehmen, Haus + Grund, Mieterverein und Stadtverwaltung sitzen, bereits an einem völlig neuen Mietspiegel. Ursprünglich war geplant, den bestehenden Mietspiegel gleich durch einen neuen abzulösen. Da es aber eine neue gesetzliche Grundlage für Mietspiegel gibt und außerdem der Wohnungsmarkt völlig neu untersucht werden soll, dauert die Arbeit an dem Fragebogen für den neuen Mietspiegel länger. Deshalb hat sich der Arbeitskreis doch noch zur Fortschreibung

des alten Mietspiegels entschieden. Er gilt deshalb jetzt nur so lange, bis der neue fertig ist, maximal aber ebenfalls zwei Jahre.

Eigene Stichprobe

Für die Fortschreibung eines Mietspiegels kennt das Gesetz zwei Möglichkeiten:

- eine sogenannte Indexfortschreibung, bei denen die Mietwerte um die offizielle Inflationsrate des statistischen Bundesamtes (amtlich: Lebenshaltungskostenindex) verändert werden;
- eine selbst erhobene Stichprobe; diese kann wesentlich kleiner sein als die bei einer Erstellung eines neuen Mietspiegels, das ja nur die Veränderung der Werte in den letzten zwei Jahren geprüft werden muss.

Da die Inflationsrate derzeit mit ca. 10 Prozent astronomisch hoch liegt, hat der Mieterverein in beiden Städten seine Zustimmung zu einer Indexfortschreibung verweigert. Die Arbeitskreise in Bochum und Hattingen einigten sich also auf eine eigene Stichprobenziehung. Heraus kam dabei in Hattingen eine Steigerung um 3,63 Prozent, in Bochum um 4,72 Prozent. Moderate Werte, mit denen beide Seiten leben können, und die auch zeigen, dass die Mietentwicklung im Ruhrgebiet zwar auch nur eine Richtung kennt – nach oben –, aber eben doch weit Entfernt ist von der allgemeinen Inflationsrate. Die Durchschnittsmiete liegt in Hattingen damit jetzt bei 6,86 € pro qm, in Bochum bei 6,65 €.



Rathaus Bochum

Mieterhöhung

Höhere Mietspiegelwerte führen unweigerlich zu Mieterhöhungen. Sie sollten Mieterhöhungen immer anhand des aktuellen Mietspiegels überprüfen (lassen)! Die folgenden Seiten enthalten jeweils die Tabellenwerte sowie Zu- und Abschläge für Bochum und Hattingen. Sie können die für Sie passende Seite ausschneiden und zu Ihrem vorhandenen Mietspiegel heften – alle sonstigen Regelungen bleiben unverändert. Die kompletten neuen Mietspiegel gibt es in unseren Geschäftsstellen oder online unter

<https://www.mieterverein-bochum.de/rat-hilfe/#formulare>

Die neue Mietpreistabelle für Bochum

gültig vom 1. 4. 2023 bis maximal 31. 3. 2025

Baujahr	Größe	Wohngebiet																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
bis 1924	bis 34	7.08	7.25	6.95	6.79	6.95	7.05	7.12	7.16	6.84	7.66	7.24	6.37	6.88	7.34	7.34	7.31	7.81	7.30	7.03
	35-49	6.00	6.17	5.88	5.71	5.88	5.97	6.04	6.08	5.76	6.58	6.16	5.29	5.80	6.26	6.26	6.23	6.73	6.22	5.95
	50-64	5.78	5.95	5.66	5.49	5.66	5.75	5.82	5.86	5.54	6.36	5.94	5.07	5.58	6.04	6.04	6.01	6.51	6.00	5.73
	65-79	5.61	5.78	5.49	5.32	5.49	5.58	5.66	5.70	5.37	6.19	5.77	4.90	5.41	5.88	5.88	5.84	6.35	5.83	5.56
	80-94	5.44	5.60	5.31	5.14	5.31	5.40	5.48	5.52	5.19	6.01	5.59	4.72	5.24	5.70	5.70	5.67	6.17	5.66	5.38
	95-109	5.33	5.50	5.20	5.04	5.20	5.30	5.37	5.41	5.09	5.91	5.49	4.62	5.13	5.59	5.59	5.56	6.06	5.55	5.28
	ab 110	5.47	5.63	5.34	5.17	5.34	5.44	5.51	5.55	5.23	6.04	5.62	4.75	5.27	5.73	5.73	5.70	6.20	5.69	5.41
1925 bis 1994	bis 34	7.22	7.38	7.09	6.92	7.09	7.18	7.26	7.30	6.97	7.79	7.37	6.50	7.02	7.48	7.48	7.45	7.95	7.44	7.16
	35-49	6.14	6.30	6.01	5.84	6.01	6.11	6.18	6.22	5.90	6.71	6.29	5.42	5.94	6.40	6.40	6.37	6.87	6.36	6.08
	50-64	5.92	6.08	5.79	5.62	5.79	5.89	5.96	6.00	5.68	6.49	6.07	5.20	5.72	6.18	6.18	6.15	6.65	6.14	5.86
	65-79	5.75	5.92	5.62	5.46	5.62	5.72	5.79	5.83	5.51	6.33	5.91	5.04	5.55	6.01	6.01	5.98	6.48	5.97	5.70
	80-94	5.57	5.74	5.45	5.28	5.45	5.54	5.61	5.66	5.33	6.15	5.73	4.86	5.37	5.83	5.83	5.80	6.30	5.79	5.52
	95-109	5.47	5.63	5.34	5.17	5.34	5.44	5.51	5.55	5.23	6.04	5.62	4.75	5.27	5.73	5.73	5.70	6.20	5.69	5.41
	ab 110	5.60	5.77	5.48	5.31	5.48	5.57	5.64	5.69	5.36	6.18	5.76	4.89	5.40	5.86	5.86	5.83	6.34	5.82	5.55
1995 bis 2014	bis 34	8.01	8.18	7.89	7.72	7.89	7.98	8.05	8.10	7.77	8.59	8.17	7.30	7.81	8.27	8.27	8.24	8.74	8.23	7.96
	35-49	6.92	7.09	6.80	6.63	6.80	6.89	6.96	7.01	6.68	7.50	7.08	6.21	6.72	7.18	7.18	7.15	7.66	7.14	6.87
	50-64	6.70	6.87	6.58	6.41	6.58	6.67	6.74	6.79	6.46	7.28	6.86	5.99	6.50	6.96	6.96	6.93	7.44	6.92	6.65
	65-79	6.53	6.70	6.41	6.24	6.41	6.50	6.58	6.62	6.29	7.11	6.69	5.82	6.34	6.80	6.80	6.77	7.27	6.75	6.48
	80-94	6.36	6.52	6.23	6.06	6.23	6.33	6.40	6.44	6.12	6.93	6.51	5.64	6.16	6.62	6.62	6.59	7.09	6.58	6.30
	95-109	6.25	6.42	6.13	5.96	6.13	6.22	6.29	6.34	6.01	6.83	6.41	5.54	6.05	6.51	6.51	6.48	6.99	6.47	6.20
	ab 110	6.39	6.56	6.26	6.09	6.26	6.36	6.43	6.47	6.15	6.96	6.55	5.68	6.19	6.65	6.65	6.62	7.12	6.61	6.34
ab 2015	bis 34	9.27	9.44	9.14	8.97	9.14	9.24	9.31	9.35	9.03	9.84	9.43	8.56	9.07	9.53	9.53	9.50	10.00	9.49	9.22
	35-49	8.18	8.35	8.05	7.89	8.05	8.15	8.22	8.26	7.94	8.75	8.34	7.47	7.98	8.44	8.44	8.41	8.91	8.40	8.13
	50-64	7.96	8.13	7.83	7.67	7.83	7.93	8.00	8.04	7.72	8.54	8.12	7.25	7.76	8.22	8.22	8.19	8.69	8.18	7.91
	65-79	7.79	7.96	7.67	7.50	7.67	7.76	7.83	7.88	7.55	8.37	7.95	7.08	7.59	8.05	8.05	8.02	8.52	8.01	7.74
	80-94	7.61	7.78	7.49	7.32	7.49	7.58	7.66	7.70	7.37	8.19	7.77	6.90	7.41	7.88	7.88	7.84	8.35	7.83	7.56
	95-109	7.52	7.69	7.39	7.23	7.39	7.49	7.56	7.60	7.28	8.10	7.68	6.81	7.32	7.78	7.78	7.75	8.25	7.74	7.47
	ab 110	7.66	7.82	7.53	7.36	7.53	7.62	7.70	7.74	7.41	8.23	7.81	6.94	7.46	7.92	7.92	7.89	8.39	7.88	7.60

Zu und Abschläge in Bochum

Zunächst ist die Basis-Miete anhand der Werte der Tabelle auf Seite 9 zu ermitteln. Sie ist abhängig von Größe, Baujahr und dem Wohngebiet. (Welches auf Sie zutrifft, erfahren Sie hier: <https://www.bochum.de/amt-fuer-stadtplanung-und-wohnen/Dienstleistungen-und-Infos/Mietspiegel>) Die Basismiete ist sodann zu korrigieren um die folgenden Zu- und Abschläge pro Quadratmeter. Gegebenenfalls müssen gemäß Kap. 6.2 weitere Zu- oder Abschläge gemacht werden.

Zuschläge pro qm

Einfamilienhaus	+ 0,55 €
Wohnung über mehrere Etagen	+ 0,17 €
aufgelockerte Bebauung	+ 0,25 €
barrierearm ausgestattet	+ 0,79 €
gehoben ausgestattetes Bad	+ 0,26 €
zweites WC	+ 0,29 €
hochwertiger Bodenbelag	+ 0,48 €
elektrische Rollläden	+ 0,23 €
Balkon	+ 0,19 €
Terrasse + 0,26 €	
weitere Terrassen	+ 0,37 €
Videogegensprechanlage	+ 0,33 €
gehoben ausgestattete Heiztechnik	+ 0,29 €
Wärmecontracting	+ 0,20 €
Fernwärme	+ 0,11 €
Energiewert unter 50 kWh/qm (A+,A)	+ 0,43 €
Energiewert ab 50 bis unter 100 kWh/qm (B,C)	+ 0,21 €

Abschläge pro qm

keine ausreichende Elektroinstallation	- 0,50 €
Energiewert ab 130 kWh/qm (E,F,G,H)	- 0,18 €

Besonderheiten

Bei Sonderausstattungen (z. B. Sauna, Swinminpool, Fitnessraum, Möblierung) können angemessene Zuschläge gemacht werden. Bei Unterschreitung der Mindeststandards (z. B. kein Bad, keine Heizung, keine Isolierfenster, Aussen-WC, fehlender Wohnungsabschluss) müssen zusätzliche Abschläge gebildet werden.

Für folgende Eigenschaften dürfen keine Zu- oder Abschläge vorgenommen werden:

- manuelle Rollläden
- Gegensprechanlagen ohne Videofunktion
- Aufzug
- Gartennutzung
- kein Bodenbelag
- Doppelkastenfenster
- weitere Balkone



Mietspiegel fortgeschrieben auch in Hattingen

Die Mietpreistabelle (gültig vom 1. 6. 2023 bis 31. 5. 2025)

Baujahr	Größe	qm-Miete	Spanne von – bis
bis 1959	bis 89 qm	6,05 €	6,01 € – 6,09 €
	ab 90 qm	6,44 €	6,36 € – 6,53 €
1960 – 1979	bis 89 qm	5,57 €	5,53 € – 5,62 €
	ab 90 qm	5,96 €	5,88 € – 6,05 €
1980 – 2014	bis 89 qm	6,23 €	6,16 € – 6,31 €
	ab 90 qm	6,63 €	6,52 € – 6,73 €
ab 2015	bis 89 qm	7,89 €	7,79 € – 7,99 €
	ab 90 qm	8,28 €	8,17 € – 8,40 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete ohne alle Betriebskosten. Sie wird ermittelt in Anwendung der Mietspiegeltabelle in Verbindung mit den Preisspannen sowie den definierten und undefinierten Zu- und Abschlägen, soweit sie im Einzelfall in Betracht kommen. Grundsätzlich ist vom Mittelwert der Preisspanne auszugehen. Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden mit Eigenschaften, die nicht bereits Gegenstand eines Zu- oder Abschlags sind.

Zu- und Abschläge in Hattingen (mit Erläuterungen)

Definierte Zu- und Abschläge

Folgende Merkmale führen zu definierten Zu- und Abschlägen:

Zuschläge:

- a) Dachgeschoss + 0,17 Euro / qm
- b) wohnortnahe gute Infrastruktur + 0,32 Euro / qm
(Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Infrastruktur, Gesundheitsinfrastruktur, Verkehrsverbindungen – mindestens zwei Kriterien erfüllt; Wohnortnähe liegt vor bei Entfernungen bis 500 Metern)
- c) gute Energieeffizienz + 0,34 Euro / qm
(wärmedämmte Fenster, wärmedämmte Außenwände, wärmedämmtes Dach, wärmedämmte Kellerdecke, Rolläden (mindestens 2/3 der Fensterflächen), Wärmepumpe, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung – mindestens zwei Kriterien erfüllt)
- d) besondere Heizungsformen + 0,26 Euro / qm
(Brennwerttechnik, Pelletheizung, Blockheizkraftwerk, Fußbodenheizung, Solaranlage, Wärmecontracting – mindestens eine Form vorhanden)
- e) gehoben ausgestatteter Bodenbelag + 0,81 Euro / qm
(Parkett, Kork, Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen, hochwertiger Teppichboden, Design-CV-Belag – in Wohnbereichen überwiegend vorhandener Bodenbelag)
- f) gehoben ausgestattetes Bad + 0,14 Euro / qm
(insbesondere großzügiger Schnitt, hochwertige Materialien, Wanne und Dusche, mehrere Waschbecken – mindestens zwei Kriterien erfüllt)
- g) Balkon + 0,29 Euro / qm

- h) Terrasse + 0,26 Euro / qm

- i) Einbruchschutz + 0,11 Euro / qm
(z.B. Pilzkopfverriegelung Fenster / Balkontür, Mehrfachverriegelung Wohnungseingangstür, verstärkte Schließbleche Wohnungseingangstür, verstärkte Bänder Wohnungseingangstür, einbruchssichere Verglasung, Panzerquerriegel etc. - mindestens zwei Kriterien erfüllt)

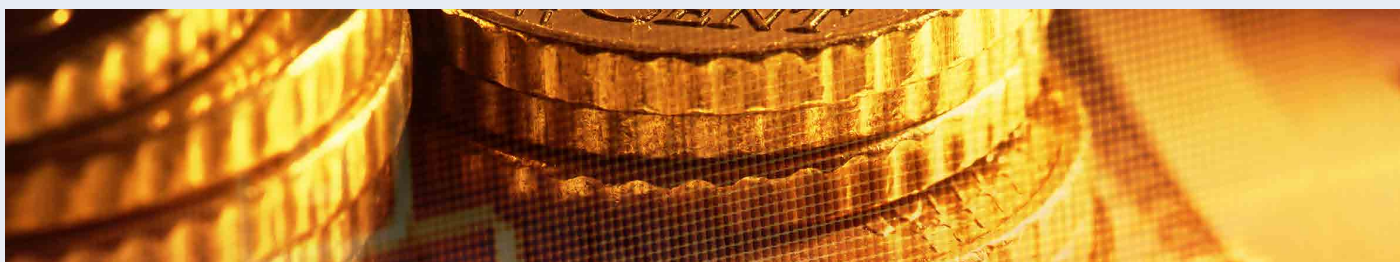
Abschläge:

- a) Erdgeschoss - 0,05 Euro / qm
- b) keine Heizung - 1,48 Euro / qm
- c) unmodernes Bad - 0,24 Euro / qm
(alter Ölsockel, einfaches Waschbecken mit Fliesen Spiegel und WC, alte Wanne, beengt – mindestens drei Kriterien erfüllt)

Undefinierte Zu- und Abschläge

Weitere Zuschläge sind vorzunehmen, wenn eine oder mehrere der folgenden Eigenschaften zutreffen: Einfamilienhaus; zweites Bad; Sonderausstattung (z. B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum).

Bei Unterschreitung von Mindeststandards sind weitere Abschläge vorzunehmen: kein Bad; keine oder unzureichend ausgestattete Küche (keine Warmwasserversorgung, keine Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine); Einfachverglasung; WC außerhalb der Wohnung; kein Keller oder Abstellraum; fehlender Wohnungsabschluss; keine Warmwasserversorgung; Lage im Souterrain. Weitere Zu- und Abschläge sind nicht zulässig.



Razzia bei Vonovia

Verdacht der Bestechlichkeit

Razzia in Bochum: Am 7. März durchsuchten Polizei und Steuerfahndung die zahlreiche Räumlichkeiten in der Konzernzentrale und anderen Niederlassungen von Deutschlands größter Vermieterin, der Vonovia. Vier Mitarbeiter:innen wurden verhaftet. Sie sollen Geld- und Sachleistungen erhalten haben, um bestimmte Baufirmen bei der Vergabe von Aufträgen zu bevorzugen. Es sollen auch Leistungsverzeichnisse manipuliert worden sein, um Kosten für Leistungen abzurechnen, die gar nicht erbracht wurden. Eine Konzernsprecherin bezeichnete Vonovia als Opfer dieser Machenschaften und verkündete volle Kooperation mit der Staatsanwaltschaft. Doch klar ist: Die Zeche zahlten die Mieter:innen.



Konzernzentrale der Vonovia an der Universitätsstraße in Bochum: Hier und in 40 weiteren Niederlassungen suchte die Staatsanwaltschaft nach Beweisen für Korruption.

„Auch wenn derzeit noch nicht klar ist, welche Handwerkerleistungen möglicherweise durch die Korruptionsfälle betroffen sein könnten, ist festzustellen, dass ein großer Teil der von Vonovia vergebenen Handwerkerleistungen direkt oder indirekt von den Menschen gezahlt werden, die in Wohnungen des Unternehmens leben“, sagt Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW. Denn nach der bestehenden Rechtslage können viele Kosten in Zusammenhang mit Modernisierungen wie auch Handwerkerleistungen für Betriebskosten auf die Mieterseite umgelegt werden.

Größtdenkbare Intransparenz

Und gerade bei Betriebskostenabrechnungen und Modernisierungsmieterhöhungen klagen Mieterschützer seit Jahren über größtdenkbare Intransparenz. Knut Unger vom MieterInnenverein Wit-

ten, der auch zu einer Gruppe „kritischer Aktionäre“ gehört: „Seit Jahren entdecken Mieter:innen in Betriebskosten- und Modernisierungsabrechnung immer wieder Positionen, für die es nach ihrer Beobachtung keine Leistung gab. Zum Beispiel wurden den Mieter:innen Winterdienst-einsätze berechnet, die nie stattgefunden haben. Seit vielen Jahren werden ausgerechnet in zugemüllten Wohnvierteln in Witten-Heven Kosten für mehrfach wöchentlich durchgeführte „Mülldienstleistung“ verlangt, die noch nie beobachtet wurden. Es wurden auch Modernisierungsarbeiten mieterhöhungswirksam abgerechnet, obwohl sie noch gar nicht abgeschlossen waren. Wer die ‚Vonovia-App‘ nutzt, kann beobachten, dass die dort mitgeteilten Arbeitseinsätze oft nicht stimmen. Es handelt sich bei diesen ‚Phantomabrechnungen‘ offensichtlich nicht um Einzelfälle.“

Nun fordern Mieterschützer:innen lückenlose Aufklärung. „Wurden Mieterinnen und Mieter durch korruptes Verhalten von Mitarbeitenden der Vonovia geschädigt, muss der Konzern den Betroffenen den Schaden umgehend ersetzen“, sagt der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten.

Déjà Vu

Ältere Mieter:innen mit gutem Gedächtnis fühlen sich an das Jahr 1998 erinnert. Damals hatte die Rechtsvorgängerin der Vonovia, VEB Wohnen, einen ähnlichen Skandal an den Hacken. Es war allerdings nicht nur die „operative Ebene“, sondern das Top-Management involviert. Eine Schiedsstelle arbeitete Jahre, um für die Rückzahlung ungerechtfertigter Zahlungen an die Mieter:innen zu sorgen. Schneller dürfte das diesmal wohl auch nicht gehen.

Veränderte Voraussetzungen

Tipps zum neuen Wohngeld 2023 Plus

Wie im letzten Mieterforum berichtet, haben sich die Voraussetzungen für das Wohngeld zum Jahresbeginn deutlich verbessert. Geschätzt sollen dreimal so viele Menschen Anspruch auf Wohngeld haben. Wir sagen Ihnen, ob Sie dazu gehören und was Sie tun können.

Wohngeld nur auf Antrag

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

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

Wohngeld nur bei wenig Einkommen

Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete. Gezahlt wird er Haushalten, die zwar ein Einkommen erzielen, das aber nicht ausreicht, um ihre Wohnkosten in voller Höhe selbst zu bestreiten. Wohngeld ist umso höher, je niedriger das Einkommen ist. Ab einem bestimmten Einkommen bekommt man – abhängig von der Haushaltsgröße – kein Wohngeld mehr. Diese sogenannten „Einkommensgrenzen“ wurden zum 1. Januar angehoben, sodass wieder mehr Haushalte als in den letzten Jahren Wohngeld beziehen können. Ob Sie zum Kreis der Anspruchsberechtigten gehören, verrät Ihnen Tabelle 1.

TABELLE 1: EINKOMMENSRENZEN MIETENSTUFE III

HAUSHALTSGRÖSSE (PERSONEN)	EINKOMMENSRENZEN (NETTO-ÄHNLICH)	BRUTTO-EINKOMMEN (OHNE KINDERGELD) VOR EINEM PAUSCHALEN ABZUG VON		
		10%	20%	30%
1	1.435 €	1.579 €	1.722 €	1.866 €
2	1.936 €	2.130 €	2.323 €	2.517 €
3	2.411 €	2.652 €	2.893 €	3.134 €
4	3.256 €	3.582 €	3.907 €	4.233 €
5	3.733 €	4.106 €	4.480 €	4.853 €



Ab diesem Jahr sind deutlich mehr Menschen wohngeldberechtigt.

Mit „Einkommen“ ist dabei das Haushaltseinkommen gemeint, also alles Geld, was allen zum Haushalt gehörenden Personen zusammen monatlich zur Verfügung steht, unabhängig davon, ob es durch Löhne und Gehälter, Arbeitslosen- oder Krankengeld, Renten oder Ruhegelder zustande kommt. Nur das Kindergeld zählt nicht mit. Von diesem Brutto-Einkommen können jeweils 10 %

pauschal für gezahlte Steuern sowie Renten- und Krankenversicherungsbeiträge abgezogen werden. Wer Steuern und beide Sozialversicherungsbeiträge zahlt, kann also 30 % abziehen, unabhängig davon, ob seine tatsächliche Belastung höher oder niedriger ist.

Und dann gibt es noch individuelle Freibeträge, zum Beispiel

- 1.800 € für jedes zu 100 % schwerbehinderte Haushaltsmitglied
 - 1.320 € für Alleinerziehende
 - bis zu 3.000 €, wenn man Unterhalt für ein auswärtig wohnendes Kind zahlt
 - bis zu 6.000 €, wenn man Unterhalt für einen getrennten Partner zahlt
- Natürlich will die Wohngeldstelle für alles Belege sehen – es winkt also einiges an Papierkram. Hier gilt das eingangs Gesagte: Erst Antrag stellen, dann Unterlagen zusammensuchen!

Kein Wohngeld bei weniger Einkommen

Kein Wohngeld bekommen dagegen all diejenigen, die ihren gesamten Lebensun-

terhalt durch staatliche Hilfen bestreiten. Im Bürgergeld/Arbeitslosengeld II, in der Sozialhilfe, der Grundsicherung oder beim BAföG sind die „Kosten der Unterkunft“ bereits enthalten, Wohngeld ist also nicht möglich.

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

Wer die Regelstudienzeit überschreitet und so seinen grundsätzlichen BAföG-Anspruch verliert, kann allerdings wieder einen Wohngeldanspruch haben, unabhängig vom Einkommen der Eltern.

Wohngeld nicht für jede Miete

Beim Wohngeld wird die tatsächlich gezahlte Miete nicht in beliebiger Höhe anerkannt. Es gibt Obergrenzen, die ebenfalls zum 1. Januar angehoben wurden. Liegt die tatsächlich gezahlte Miete darüber, wird sie nur teilweise, wird sie nur teilweise angerechnet. Das heißt konkret: Man bekommt zwar auch Wohngeld, aber maximal bis zur Höhe der Obergrenze. Was darüber hinausgeht, bleibt unberücksichtigt.

TABELLE 2: MIETOBERGRENZEN IN DER MIETENSTUFE III

HAUSHALTSGRÖSSE (PERSONEN)	MIETOBERGRENZE	INKLUSIVE HEIZKOSTEN- UND KLIMAKOMPONENTE
1	438 €	567,60 €
2	530 €	697,40 €
3	631 €	830, 80 €
4	736 €	968,20 €
5	841 €	1.105,60 €

Die Höhe dieser Mietobergrenze ist nicht überall in Deutschland gleich. Die Republik ist vielmehr unterteilt in früher sechs, jetzt sieben „Mietenstufen“. Das soll der Tatsache Rechnung tragen, dass das Mietniveau in Düsseldorf zum Beispiel ein ganz anderes ist als in Höxter. Für das Vereinsgebiet, außer Waltrop (Mietenstufe II), gilt die Mietenstufe III. Welche Mietobergrenzen hier – gestaffelt nach Haushaltsgröße – gelten, verrät Ihnen Tabelle 2.

Mit „Miete“ ist die Brutto-Kaltniete gemeint, ohne Heizkosten und ebenso ohne Untermiet- oder Möblierungszuschläge, Zuschläge für gewerbliche Nutzung oder Kosten des Wärme-Contractings.

Heizkosten- und Klimakomponente

Auch wenn die tatsächlichen Heizkosten nicht in die Berechnung des Wohngeldes einfließen, finden sie seit Januar über die dauerhafte Heizkosten- und Klimakompo-

nente doch Berücksichtigung. Das Wohngeldgesetz definiert eine pauschale Heizkostenkomponente sowie eine Klimakomponente, die die Zusatzbelastung durch die CO₂-Bepreisung abpuffern soll. Beide Komponenten erhöhen die jeweilige Höchstmiete zum Teil deutlich (s. Tabelle 2).

Fazit

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

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

Wieviel Wohngeld es dann tatsächlich gibt, wird nach einer komplizierten Formel berechnet, die hier keine Rolle spielen soll. Die Rechnerei kann man sich durch Wohngeldrechner im Internet abnehmen lassen, beispielsweise hier: www.wohngeldrechner.nrw.de Auf dieser Seite können Sie Ihren Wohngeldantrag auch direkt online stellen.



DIE BESTEN GESCHICHTEN AUF DER STRASSE

Soziales, Kultur,
Geschichten von hier.

2,50 Euro –
die Hälfte für
unsere Verkäuferinnen
und Verkäufer.

Jeden
Monat neu.
Nur auf der
Straße.



[/bodo_ev](https://www.bodo-ev.de)
[/bodoev](https://www.bodo-ev.de)

DER PARITÄTISCHE
UNTERSPITZENVERBAND

International Network
of Street Papers

[bodoev.de](https://www.bodo-ev.de)



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
Anna Schwehm	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 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:

Vorname + Name

Straße + Hausnummer

PLZ + Ort

Vorwahl + Telefonnummer

Datum + Unterschrift

Ich habe das neue Mitglied gewonnen und erhalte die Beitragsgutschrift:

Vorname + Name

Straße + Hausnummer

PLZ + Ort

Mitgliedsnummer

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: David Mark auf Pixabay

Druck: Schaffrath, Geldern

Angebote für Mitglieder

Ortstermine

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

Unser Mann im Außendienst kommt zu Ihnen nach Hause. Burghard-Wolfgang Zipprick ist richtiger Bausachverständiger und hat jahrelange Berufserfahrung als

Gebäudesanierer. Im Preis von 95 € (Preisänderungen vorbehalten) sind Anfahrt, Gutachten und Mehrwertsteuer enthalten.

Kontakt:

Tel: 0157 / 83 95 03 25

E-Mail: svzipprick@gmx.de

Bitte klären Sie die Notwendigkeit einer Ortsbegehung vorab in der Rechtsberatung.



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 Telefonnummer 0234 / 96 11 40.



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- 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 €

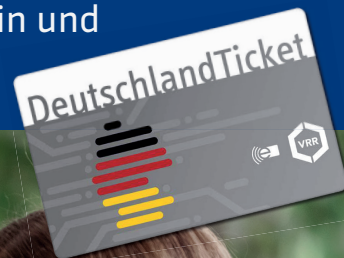


Mieterticket

Da haben Sie ja richtig Schwein gehabt!

Nicht nur, dass Sie Mitglied im Mieterverein sind! Mit dem Mieterticket der BOGESTRA erhalten Sie **10% Rabatt** auf den Abopreis folgender Tickets: BärenTicket, Ticket2000, Ticket1000, YoungTicketPLUS!

NEU: Bestellen Sie das DeutschlandTicket zum regulären Preis von **49 €** ganz unkompliziert ebenfalls über den Mieterverein und machen Sie ganz Deutschland zu Ihrem Zuhause!



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