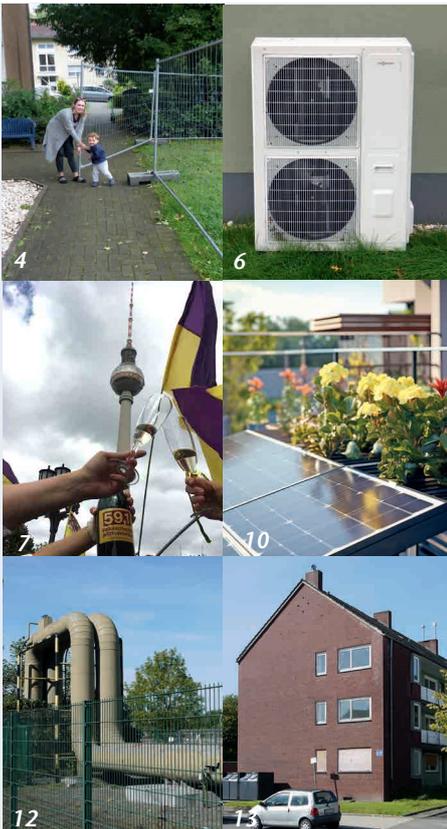


Mieterforum

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

*Gebäudeenergiegesetz gestoppt
Auf ein Neues!*

*Balkonsolaranlagen
Klein, günstig und ein wichtiger Beitrag*



Gleich heißt gleich im Malerviertel!.....S. 3

**Flächenversiegelung
Parkplatz statt SpielwieseS. 4**

**Gebäudeenergiegesetz gestoppt
Auf ein Neues!S. 6**

**Enteignung
Berliner Volksentscheid nimmt
nächste Hürde.....S. 7**

Sozialwohnungen im Sinkflug...S. 8

**Krisenmanagement
Der richtige Zeitpunkt
für öffentliche Rückkäufe?S. 9**

**Energiewende
Antworten zu
BalkonkraftwerkenS. 10**

**Urteile
Neues vom BGHS. 11**

**Wärmewende
Bochum sieht sich
gut aufgestellt.....S. 12**

**Und wieder verdienen alle mit
Rekordgewinn bei der VBW.....S. 13**

Ja, wo sollen sie denn hin?

„Bürgerwut stoppt Flüchtlingsheim-Bau in Arnberg.“ „Misstimmung bei der Migration.“ „Flüchtlinge: Ministerin gerät weiter in die Defensive.“ „Gegenwind für geplantes Obdachlosenheim in Kita-Nähe.“ „Widerstand gegen Obdachlosenheim.“ „Gladbeck will Flüchtlingseinrichtung des Landes per Baurecht verhindern.“

Das sind Schlagzeilen aus diesem August, und sie lassen mich ein wenig sprachlos zurück. Flüchtlinge und Obdachlose haben nicht viel gemeinsam, eigentlich nur zwei Dinge: Sie haben keine eigene Wohnung und müssen deshalb irgendwie und irgendwo untergebracht werden. Und: Niemand will sie vor seiner/ihrer Haustür haben.

Das wirft die Frage auf, die schon die WAZ am 3. August stellte: Wo kann man überhaupt noch Unterkünfte bauen? Und was genau befürchten die Anwohner:innen eigentlich? Klar, wo Obdachlose unbeaufsichtigt zusammenkommen, da liegen Kippen rum, Glasscherben auch, stinkt es nach Urin und Alkohol. Und vielleicht wird auch mal jemand angepöbelt. Aber Unterkünfte sind nicht unbeaufsichtigt, im Gegenteil. Es gelten ziemlich strenge Regeln, so strenge, wie man sie als „normale:r“ Mieter:in niemals akzeptieren würde.

Und irgendwo müssen ja auch diese Leute schließlich hin. Sie irgendwo in der Knüste zu verstecken, wo außer Fuchs und Hase sonst niemand ist, funktioniert nicht. Denn auch die Menschen am Rande unserer Gesellschaft wollen ein bisschen was mitkriegen von dieser Gesellschaft. Und sie bleiben dann nicht da, wo sie hingesteckt werden sollen, sondern treffen sich wieder anderswo – unbeaufsichtigt.

Es ist tröstlich zu sehen, dass sich die rot-grüne Koalition im Bochumer Rathaus durch den Widerstand gegen die geplante Obdachlosenunterkunft in Gerthe nicht beirren ließ. „Wir sprechen hier von einer Unterkunft, wo die Schwächsten der Gesellschaft bitter nötige Hilfe erhalten sollen, auf einem Weg in ein einigermaßen normales Leben“, sagte Burkart Jentsch, SPD, und zeigte sich schockiert, dass ausgerechnet Kindergärten den Widerstand anführten. „Wenn es um die Vermittlung von Werten gehen sollte, dann doch wohl dort. Jetzt könnten sie es zeigen.“ Und die Grüne Barbara Jessel ergänzte: „Immer wieder wird Hilfe für wohnungslose Menschen gefordert, aber vor der eigenen Haustür soll sie im aktuellen Fall offensichtlich nicht stattfinden. Dabei gibt es bereits ähnliche Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet, und nirgendwo kam es zu Problemen mit dem Umfeld.“

Und noch tröstlicher ist, dass es im gleichen Monat auch noch andere Schlagzeilen gab: „Stadt vermietet Platz für 300 Flüchtlinge.“ „Kita hat kein Problem mit Sammelunterkunft.“ Geht also auch.

aha



Baugenossenschaft Bochum scheitert mit Klage

Gleich heißt gleich im Malerviertel!

Die Baugenossenschaft Bochum eG ist mit ihrem Versuch, unterschiedlich hohe Mieterhöhungen im Malerviertel durchzusetzen (wir berichteten), gescheitert. Das Amtsgericht Bochum wies eine Klage der Genossenschaft gegen einen Mieter in der Lenbachstraße ab. Die Genossenschaft hatte von dem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 54,60 € verlangt, was dann exakt der ortsüblichen Vergleichsmiete laut Mietspiegel entsprochen hätte. Auch einige andere Mieter:innen hatten Mieterhöhungen bis zur Vergleichsmiete erhalten, die meisten anderen hingegen jedoch nur um 12,50 € pauschal. Hierin sahen die Mieter:innen einen Verstoß gegen den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz und lehnten eine Zustimmung über 12,50 € hinaus ab. Das Amtsgericht gab ihnen recht.

Ausdrücklich führte das Gericht aus: „Dem Anspruch der Klägerin aus § 558 BGB (Zustimmung zur Mieterhöhung, Anm. d. Red.) steht das genossenschaftsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung der Mitglieder der Genossenschaft entgegen. ... [Es] fordert im genossenschaftlich geprägten Mietverhältnis eine willkürfreie, auf sachlich nachvollziehbare Kriterien gestützte Behandlung der Genossenschaftsmieter.“ Zwar hätten Genossenschaften das Recht, „unterschiedlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen und zwischen den Mitgliedern nach sachlichen Kriterien in angemessener Weise zu differenzieren“. Doch es gilt: „Inhalt des Gleichbehandlungsgrundsatzes ist es, einzelne Mitglieder der Genossenschaft nicht ohne sachlichen Grund anders zu behandeln als andere Mitglieder.“

Diese Grundsätze sah das Gericht im konkreten Falle als verletzt an. Denn ohne sachliche Kriterien – bei denen das Gericht der Genossenschaft durchaus einen weiten Ermessensspielraum einräumte – sei sie aber nicht berechtigt, eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete bei nur einzelnen Genossenschaftsmitgliedern zu verlangen. „Vorliegend hat die Klägerin die Miete u. a. gegenüber 2 Mietvertragsparteien im gleichen Haus lediglich um pauschal 12,50 € erhöht, dem Beklagten gegenüber jedoch um € 54,60. Sachliche Kriterien hierfür hat die Klägerin



In der Lenbachstraße in Weitmar scheiterte die Baugenossenschaft Bochum mit Mieterhöhungen.

trotz Hinweis des Gerichts nicht dargelegt. Solche sind auch allein im Vergleich mit den vom Beklagten angeführten und vorgelegten Mieterhöhungen gegenüber den anderen Mietern nicht ersichtlich“, monierte das Gericht.

Da die Genossenschaft auch den Hinweis des Gerichts, hier sei weiterer Sachvortrag erforderlich, um die Ungleichbehandlung zu begründen, ignorierte, wurde die Klage abgewiesen. Noch im Herbst hatte Oliver Krudewig, hauptamtlicher Vorstand der Baugenossenschaft Bochum, gegenüber dieser Zeitung unterschiedliche Ausgangs-

mieten als einen Grund für die Ungleichbehandlung angeführt. Auffällig war aber, dass unter den Mieter:innen mit höheren Mietanhebungen vor allem diejenigen waren, die vor 12 Jahren vehement um den Erhalt der Bäume im Malerviertel gekämpft hatten.

Das Urteil ist rechtskräftig, denn die Baugenossenschaft legte keine Berufung ein, sondern nahm stattdessen die Klagen gegen die anderen Mieter:innen, die höhere Mieterhöhungen bekommen hatten, zurück. Nun zahlen alle 12,50 €. Das hätte man leichter haben können.



Flächenversiegelung durch Nachverdichtung in Weimar

Parkplatz statt Spielwiese

Schock am Morgen: Als Frau Lorenz, Vonovia-Mieterin an der Spitzwegstraße in Weimar, am 13. Juli aus dem Fenster schaut, rücken Baumaschinen an. Ohne jede Vorankündigung beginnen sie, die Wiese vor den Häusern 6 und 8 aufzubaggern. Stunden später ist die Wiese, auf der bisher die Kinder spielten, eine Wüstenlandschaft. Nur von den Bauarbeitern erfahren die Mieter:innen, was das zu bedeuten hat: Hier kommt ein Parkplatz hin!

Seither ist an der Spitzwegstraße der Teufel los. Die Erdarbeiten zur Verdichtung des Bodens machen einen derartigen Lärm, dass das Geschirr in den Schränken klappt und Bilder von den Wänden fallen. Wegen der fehlenden Ankündigung konnte Frau Lorenz auch nichts planen, um den Beeinträchtigungen der Lebensqualität aus dem Weg zu gehen – nicht mal die Kinder anderweitig unterbringen. Auf Anraten des Mietervereins mindert sie nun 20 % Miete.

Der Mieterverein hält auch nach Beendigung der Arbeiten eine dauerhafte Mietminderung von mindestens 5 % für angemessen: Die Spielfläche für Kinder, wo sie vom Fenster aus beaufsichtigt werden konnten, und Erholungsfläche für Erwachsene fällt dauerhaft weg; mit der umfangreichen Flächenversiegelung wird sich in den Sommermonaten das Mikroklima erheblich aufheizen. Frau Lorenz: „Ich bin extra wegen des vielen Grüns hierhergezogen.

Die Wiese wurde rege genutzt, von den Kindern zum Fußball oder Federball. Aber auch von Älteren, die hatten sogar genehmigte Boxen für ihre Liegestühle. Wozu so viele Parkplätze? Werden die uns anschließend wenigstens kostenlos angeboten?“

Kompensationsflächen

Wohl nicht. Bettina Benner, Pressesprecherin bei der Vonovia, informiert auf Anfrage von MieterForum: „Die Parkplätze werden

als Kompensation für den Garagenhof, der auf dem Grundstück des Neubaus Weitmarer Straße 80 abgerissen wurde, erstellt. Durch den hohen Parkdruck im Quartier und die Neubauten kommen wir den Forderungen der Stadt nach und errichten diese Parkplätze. Die Planung ist natürlich über die Fachämter der Stadt Bochum gelaufen, und unser Stellplatzkonzept für das Quartier wurde mit der Stadt abgestimmt.“

Die fehlende Mieterinformation erklärt Benner so: „Die Mieter sollten über einen Quartiersboten (eine Zeitung im Quartier von Vonovia) über die Parkplatzplanung informiert werden; bedauerlicherweise hat sich die Erstellung des neuen Quartiersboten verzögert. Die Parkplätze werden zur Miete angeboten. An den Neubauten werden weitere Parkplätze entstehen. Im Rahmen der Freianlagenplanung wird eine größere Spielfläche in unmittelbarer Nähe entstehen.“

Fest steht: Wie toll auch immer man plant – mehr werden die Freiflächen durch solche Nachverdichtungen nicht.

INFO: Nachverdichtung

Weitmar-Bärendorf ist das größte Quartier der Vonovia im Bochum. Hier bewirtschaftet sie rund 1.300 Wohnungen. Obwohl die Bebauung teilweise bis zu sechsgeschossig ist und Blockbebauung mit drei Eingängen in einem Baukörper keine Seltenheit sind, versuchte Vonovia hier mehrfach, Mieterhöhungen mit einem Zuschlag für „aufgelockerte Bebauung“ laut Mietspiegel durchzusetzen. Seit zwei Jahren ist Vonovia jedoch drauf und dran, die Auflockerung selbst zu vernichten. Im Wege der Nachverdichtung werden an mehreren Stellen große Neubauten errichtet, weitere sind noch in Planung. Bei den Anwohner:innen regt sich Widerstand – nicht zuletzt wegen der benötigten Parkflächen.



Oben: Die Flächen vor den Häusern Spitzwegstraße 6 und 8 sind zur Erholung nicht mehr zu gebrauchen. Demnächst aber zum Parken.

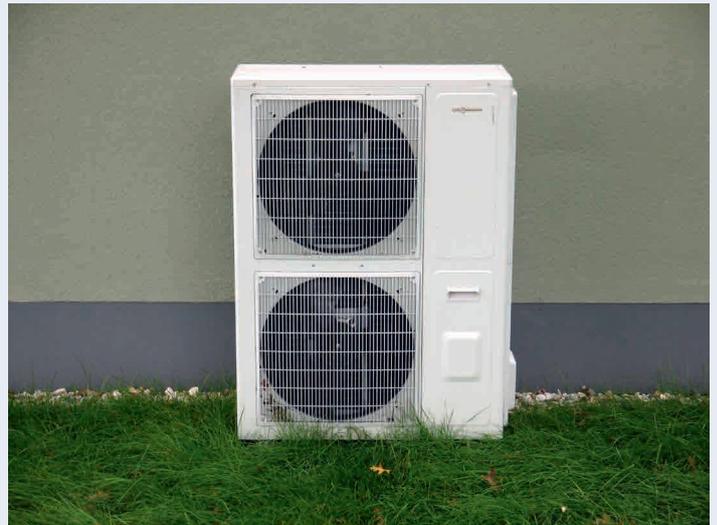
Mitte: Früher sah es dort so aus wie hier vor den Häusern 2 und 4.

Unten: Frau Lorenz muss jetzt auf ihr lebhaftes Kleinkind aufpassen. Die Baustelle ist oft schlecht gesichert.

Gebäudeenergiegesetz gestoppt

Auf ein Neues!

Das seit Monaten heftig umstrittene Gebäudeenergiegesetz – im Volksmund Heizungsgesetz genannt – ist nicht, wie von der Ampelkoalition geplant, noch vor der Sommerpause im Bundestag verabschiedet worden. Das Bundesverfassungsgericht stoppte am letzten Mittwoch vor den Ferien auf Antrag des CDU-Abgeordneten Thomas Heilmann die weitere parlamentarische Beratung in einer Eilentscheidung.



Die Ampelkoalition hatte das wegen internen Streits um etliche Sachfragen immer wieder verschobene Gesetz im Galopp durch das Parlament peitschen wollen. Erst am Freitag, den 30. Juni, war den Abgeordneten der Text zugeleitet worden, am Montag darauf fand bereits die erste Lesung statt, am Dienstag erfolgte die Verbände-Anhörung, am Donnerstag und Freitag sollten die zweite und dritte Lesung stattfinden.

Zu viel Eile, befanden die Karlsruher Richter:innen, und überflüssig zudem. Denn da das Gesetz erst am 1. Januar in Kraft treten soll, sei nicht nachvollziehbar, warum den Parlamentariern nicht ausreichend Zeit zur Beratung und Debatte gegeben werden sollte. Inzwischen hat die Ampel auch auf die Möglichkeit verzichtet, das Parlament zu einer Sondersitzung in der Sommerpause zusammenzurufen. Weiter geht es also erst im September. Eine inhaltliche Beurteilung stellt die Entscheidung des Gerichts nicht dar.

Umstrittene Regelungen

Noch immer sind viele Teile der Ampelpläne heftig umstritten, obwohl die damit eingeforderte Wärmewende, die erforderlich ist, um die Klimaziele im Gebäudebereich noch zu erreichen, unstrittig ist. Nach Ansicht von Mieterschützer:innen muss die Wärmewende zum Beispiel sozial abgefedert sein, denn bereits jetzt lei-

den viele Mieter:innen unter der enormen Belastung durch Wohnkosten. Die beschlossenen Maßnahmen im GEG werden dieser Anforderung nicht gerecht.

Neue Umlage

Statt - wie seit Jahren von Mieterverbänden gefordert - die Modernisierungsumlage abzuschaffen, wurde eine zweite erlassen. Bei Heizungsmodernisierungen haben Vermieter:innen künftig die Wahl, – ob sie staatliche Förderung in Anspruch nehmen und dann 10 % der verbleibenden Kosten auf die Jahresmiete umlegen; dann wird die Mieterhöhung bei 50 Cent pro qm gekappt.

– oder ob sie keine Förderung in Anspruch nehmen; dann gilt die bisherige Umlage von 8 % und eine Kappung bei 2 bzw. 3 €.

Laut Mieterbund ist diese zweite Modernisierungsumlage "überflüssig, streitanfällig und mieterunfreundlich". Höchst problematisch im neuen Gesetz ist nach Einschätzung des Mieterbundes zudem der neu eingeführte pauschale Instandhaltungsabzug für die zweite Modernisierungsumlage in Höhe von 15 Prozent. Dieser ist deutlich zu niedrig. Instandhaltungsabzug bedeutet, dass Kosten, die für eine Reparatur einer defekten Heizung notwendig gewesen wären, von den umlegbaren Kosten für die neue Heizung abgezogen werden müssen, da Kosten für Reparaturen vom Vermieten-

den getragen werden müssen. Darüber hinaus müssen Erhaltungskosten auch bei der Erneuerung zwar noch nicht defekter, aber abgenutzter Bauteile angemessen berücksichtigt werden. Die abzuziehenden Kosten richten sich dabei nach der üblichen Lebensdauer und der eingetretenen Abnutzung der alten Heizung. Sind die zu ersetzenden Teile alt, sind normalerweise hohe Abzüge vorzunehmen.

So entschied das Amtsgericht Dortmund in einem Fall, dass ein 20 Jahre alter Heizkessel seine Lebenszeit überschritten hätte. Die Instandsetzungsabzüge seien daher so hoch, dass keine Mieterhöhung nach Modernisierung mehr vorläge (AZ: 410 C 2797/22).

Wenn nun die realistischen Reparaturkosten durch eine niedrige Pauschale ersetzt werden, führt das dazu, dass Vermieter:innen, die die Heizungsanlagen besonders lange nicht ausgetauscht haben und deren Mieter:innen deshalb schon lange sehr hohe Heizkosten zahlen, regelrecht belohnt werden: Weniger Reparaturkostenabzug bedeutet höhere Mieterhöhung.

Die Bundesregierung, die es noch vor der Sommerpause so eilig hatte mit dem Heizungsgesetz, hat die Vorlage nach den Parlamentsferien noch nicht wieder in den Bundestag eingebracht.

Enteignung von Wohnungsgesellschaften

Berliner Volksentscheid nimmt nächste Hürde

Der 26. September 2021 war sicherlich einer der überraschendsten Tage in der Berliner Nachkriegsgeschichte. Mehr als 1 Million Berliner:innen stimmten beim Volksentscheid dafür, die „Deutsche Wohnen“ und alle anderen privaten Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu enteignen. 59,1 % war eine satte Mehrheit, mit der niemand in der Berliner Landespolitik gerechnet hatte. Eine unangenehme Überraschung für die meisten, denn außer Grünen und Linken war keine Partei für die Enteignung. Die Versuche, den erklärten Volkswillen doch noch zu vereiteln, erhielten im Juni allerdings einen heftigen Dämpfer.

Dabei haben sich die politischen Rahmenbedingungen für die Gegner einer Enteignung seit dem Volksentscheid deutlich verbessert. Denn nach dem Grundgesetz ist eine Enteignung nur auf der Grundlage eines Gesetzes möglich, das auch die Höhe der Entschädigung regelt. Kleinere Enteignungen zum Wohle der Allgemeinheit nach Artikel 14 Grundgesetz sind in Deutschland gang und gäbe – zum Beispiel immer dann, wenn ein:e hartnäckige:r Eigentümer:in sein:ihr Grundstück partout nicht verkaufen will, das z. B. auf der Trasse einer Autobahn liegt. Eine „Vergesellschaftung“ nach Artikel 15 Grundgesetz, um die es hier geht, ist in der Bundesrepublik Deutschland bisher ohne Beispiel. Für sie muss eine gesetzliche Grundlage erst geschaffen werden.

Im März 2022 wurde in Berlin eine Expertenkommission eingesetzt, die prüfen sollte, ob so ein Gesetz überhaupt rechtlich möglich ist. Fast gleichzeitig änderte sich die Berliner Farbenlehre. 2021 hatte die zeitgleich mit dem Volksentscheid stattfindende Landtagswahl eine rot-rot-grüne Mehrheit an die Regierung gebracht, in der

wenigstens zwei der drei Koalitionspartner für eine Enteignung waren und den Volksentscheid unterstützt hatten. Die SPD unter der neuen Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey war allerdings schon damals dagegen.

Allerdings gab es reichlich Pannen bei der Wahl, sodass sie am 12. Februar 2022 wiederholt werden musste. Diesmal wurde die CDU stärkste Partei, und Giffey und ihre SPD entschieden sich für eine Koalition mit Wahlsieger Kai Wegner, obwohl Giffey dadurch ihr Amt verlor und obwohl einer Fortsetzung von Rot-Rot-Grün möglich gewesen wäre. Vielleicht einer der Gründe dafür: Nun sitzen zwei

Parteien in der Regierung, die ein Enteignungsgesetz ablehnen.

Beschließen müssen sie es trotzdem: Am 28. Juni 2023 legte die Expertenkommission ihren Abschlussbericht vor. Das Ergebnis ließ die Enteignungs-Initiative jubeln: Die Vergesellschaftung sei rechtssicher, verhältnismäßig (also geeignet und angemessen, um den Mietenwahnsinn in Berlin zu beenden) und sogar erforderlich, weil kein besseres Mittel zur Verfügung stehe, um die Mieten zu senken. Die Ausnahmen für Genossenschaften und landeseigene Wohnungen bestätigten die Expert:innen als rechters, ebenso die Schwelle von 3.000 Wohnungen bei den zu vergesellschaftenden Wohnungskonzernen.



Die Trickserei der Enteignungs-Gegner:innen ist damit allerdings noch nicht am Ende. Obwohl die Kommission den rechtlichen Rahmen für ein Vergesellschaftungsgesetz in ihrem Abschlussbericht genau niedergeschrieben hat, will Kai Wegner nun erst einmal ein Rahmengesetz verabschieden, das dann zwei Jahre nicht in Kraft treten soll, weil seine CDU gegen ihr eigenes Gesetz klagen will.

Sozialwohnungen im Sinkflug

Das war schon ein fast bizarres Bild an jenem 12. Oktober des letzten Jahres im Garten des Bundeskanzleramtes: Kanzler Olaf Scholz und Bauministerin Klara Geywitz auf grünem Rasen bei strahlend schönem Wetter. Sie stellten den Maßnahmenkatalog des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum vor. Immer wieder betonten sie, dass die Bundesregierung an ihrem Ziel, jährlich 400.000 Wohnungen neu zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen, festhalte. „Das muss ausdrücklich gesagt werden!“ Dabei war zu diesem Zeitpunkt allen, die auch nur ein bisschen Ahnung von der Branche haben, längst klar, dass dieses Ziel auf absehbare Zeit unerreichbar sein und bleiben wird.



Reden unbeirrt von 400.000: Bundeskanzler Olaf Scholz und Bauministerin Klara Geywitz im Oktober letzten Jahres im Garten des Kanzleramtes.

Heute ist es amtlich: Auch 2022 wurde das Ziel deutlich verfehlt. Gerade mal 295.000 Wohnungen wurden in Deutschland neu errichtet. Im Sozialwohnungsbereich gab es 22.545 Förderzusagen – die Zahl der Wohnungen, die dann tatsächlich gebaut werden, liegt meistens noch darunter. Im gleichen Zeitraum fielen allerdings 36.500 Sozialwohnungen aus der Bindung, sodass die Gesamtzahl der preisgebundenen Wohnungen weiter sank. Jetzt sind es nur noch 1,09 Millionen.

Dauerproblem

So geht das seit Jahrzehnten. Vor 15 Jahren waren es noch über 2 Millionen Wohnungen, deren Mieten dank staatlicher Förderung für Geringverdiener erschwinglich waren; in der alten Bundesrepublik gab es mehr als 4 Millionen davon. Zum Vergleich: Vom Einkommen her anspruchsberechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen, sind in Deutschland über 11 Millionen Menschen.

Das Bild fällt in den verschiedenen Bundesländern unterschiedlich aus. Wäh-

rend es in Hamburg und Hessen leichte Zuwächse gab, sank in NRW die Zahl der Sozialwohnungen um 7.270 auf 435.025. Nur 3.631 wurden neu gebaut, 853 weniger als im Jahr davor. Und angesichts von Personalmangel im Baugewerbe, hoher Material- und Grundstückskosten und nun auch noch steigender Zinsen ist keine Besserung in Sicht.

Die wohnungspolitische Sprecherin der Linken im Bundestag warf der Bundesregierung komplettes Versagen vor und forderte jährlich mindestens 20 Milliarden Euro für den Sozialen Wohnungsbau. Die IG Bau schloss sich dem an und forderte zudem die Schaffung eines Sondervermögens in Höhe von 50 Milliarden Euro für die Wohnungsbauförderung. Doch auch dies würde an dem Grundproblem, dass geförderte Wohnungen immer nur 15, 20 oder 30 Jahre sozialgebunden sind, nichts ändern.

Sonder-AfA soll's retten

Inzwischen hat offensichtlich auch die Bauministerin eingesehen, dass die Woh-

nungsbauziele mit den bisherigen Mitteln nicht zu erreichen sind. Deshalb plant sie eine zwischenzeitliche Erhöhung der AfA (Abschreibung für Abnutzung). Sie betrug viele Jahrzehnte lang 2 % der Baukosten und wurde bereits vor ein paar Jahren auf 3 % erhöht. Nun sollen es 6 % werden. Dafür hat Geywitz auch bereits das OK von Finanzminister Christian Lindner, der das Vorhaben in den Entwurf seines Wachstumschancengesetzes aufgenommen hat.

Die Bauwirtschaft hört solches gern, denn sie spart dadurch massiv Steuern. Blicke es bei einem derart hohen Abschreibungssatz, wären Baukosten bereits in weniger als 17 Jahren komplett abgeschrieben. Ein weiterer Nachteil: Abschreibung ist Geldverteilen nach dem Gießkannenprinzip ohne jede Möglichkeit der politischen Steuerung. Sie bekommt jeder, der Wohnungen baut, egal wo, egal welche, egal wie teuer und egal wie hoch hinterher die Miete. Und einen Deckel, der bestimmt, wann der Fördertopf leer ist, gibt es auch nicht.

Krisenmanagement bei Vonovia & Co.

Der richtige Zeitpunkt für öffentliche Rückkäufe?

Steigende Mieten, sinkender Leerstand und trotzdem steigen die Verluste. Die verrückte Welt bei Vonovia und LEG geht weiter. Im ersten Halbjahr musste allein Vonovia einen Immobilienwert von 6,4 Mrd. Euro abschreiben. Bei der LEG sah es mit 1,3 Mrd. Euro nicht viel besser aus. Schuld sind die hohen Wertverluste der Immobilien in den Bilanzen. Die vermeintlichen Wertsteigerungen des letzten Jahrzehnts dienten als Begründung für immer höhere Dividendenausschüttungen.

Immer deutlicher wird, wie sehr das Geschäftsmodell der großen börsennotierten Wohnungsunternehmen vom niedrigen Zins abhängig war. Jetzt, bei steigenden Zinsen und Baukosten, stehen die Vorstände vor einem Scherbenhaufen. Die Immobilienwerte brechen ein. Mieterhöhungen können dies nicht ausgleichen. Die Verschuldungsquote der Konzerne steigt weiter und die Ablösung auslaufender Anleihen und Kredite wird zunehmend teurer. Auch der Verkauf von Wohnungen ist im Moment unattraktiv. Es fehlen zahlungswillige Käufer:innen auf dem Markt. Insbesondere Vonovia prüft daher weiter Joint-Ventures für einzelne Portfolios.



Bei Vonovia scheint die Zeit der Höhenflüge erst einmal vorbei.

Pro und Contra Rückkauf

Während in Berlin die Enteignung der größeren Wohnungsunternehmen diskutiert wird (S. 7), wird an anderen Orten ein Rückkauf durch die öffentliche Hand ins Spiel gebracht. Beispielsweise in Baden-Württemberg oder Dresden. Solche Angebote könnten für die Konzerne lukrativ sein. Vor allem wenn Kommunen Wohnungen zu den immer noch sehr hohen Immobilienwerten aus der Bilanz aufkaufen würden. Es gibt auch Bürger:inneninitiativen, die diese Bestrebungen befeuern und mehr (Re-)Kommunalisierungen fordern. Dafür gibt es zahlreiche gute Gründe. Aber es stellt sich auch die Frage, ob man nicht zum Spielball wird, weil die Konzerne genau das wollen.

Die Plattform kritischer Immobilienaktionär:innen begleitet die Geschäftsmodelle seit Jahren skeptisch und hatte bereits mehrfach vor einer solchen Krise gewarnt. In einer Videokonferenz mit vielen Interessierten diskutierte Vertreter:innen der Plattform, wann ein Rückkauf sinnvoll sein könnte und wie geeignete Strategien für die Zukunft aussehen können. Es wurde deutlich: Eine einfache Lösung für alle gibt es nicht. Entscheidend ist unter anderem, zu welchem Preis die Wohnungen gekauft würden und zu welchen Zinsen dieser Kauf finanziert werden müsste. Hier könnten Bund und Land unterstützen. Weiterhin ist wichtig, wer die Wohnungen übernehmen könnte und

welche alternativen Investoren in Frage kämen. Einig war man sich in der skeptischen Haltung, kritische Bestände für viel Geld aufzukaufen. Wichtig sei außerdem ein weiterer Austausch sowie Informationen über die Konzernstrategien.

Zukünftig sind jeweils zu den Quartalsberichten der Konzerne weitere Veranstaltungen geplant. Hierbei werden die jeweils wichtigsten Ergebnisse der Berichte vorgestellt und ein Schlaglicht auf einzelne Fragestellungen geworfen. Termine für die nächsten Veranstaltungen und weitergehende Analysen zu den Quartals- und Geschäftsberichten von Vonovia und LEG gibt es unter www.mieteraktionärin.de

Energiewende

Antworten zu Balkonkraftwerken

Die Bundesregierung hat mit dem Solarpaket I ein Gesetzespaket auf den Weg gebracht, das den Ausbau von Photovoltaikanlagen beschleunigen soll. Balkonsolaranlagen sollen einfacher angebracht werden können. Hiervon können auch Mieter:innen profitieren. In Zeiten von immer teureren Energiepreisen kann eine Solaranlage auf dem eigenen Balkon eine Alternative sein, um Kosten zu sparen. Wir beantworten die wichtigsten Fragen rund um die Solaranlage auf dem Balkon.

Wann lohnt sich die Solaranlage auf dem Balkon?

Dies ist von vielen Faktoren abhängig: Der Balkon sollte eine gute Sonneneinstrahlung haben, bestenfalls Südausrichtung. Bei einem verschatteten Balkon wird meist zu wenig Strom produziert. Ohne Speichermöglichkeit, sollte der Strom direkt verbraucht werden können. Speicher sind jedoch teuer. Daher können Sie mit Balkonsolar die Kosten für den Grundbedarf senken; jedoch nicht den kompletten Strombedarf eines Haushalts. Wenn Sie Verbrauchsgeräte gezielt bei Sonnenstunden nutzen, z.B. das Aufladen eines Fahrradakkus, können Sie weitere Einsparungen erzielen. Für eine detaillierte Berechnung lassen Sie sich am besten beraten (s.u.).



Foto: pixabay

Balkon-Solaranlagen werden immer beliebter.

Wie funktioniert das Stecker-Solarsystem?

Das Stecker-Solarsystem ist eine vereinfachte Variante von Solaranlagen und erfordert keine komplizierte Installation. Nach Willen der Bundesregierung soll zukünftig ein normaler Schuko Stecker ausreichen. Sobald das Modul angeschlossen ist, wandelt es Sonnenlicht in elektrische Energie um, die sofort von angeschlossenen Geräten im Haushalt genutzt werden kann.

Muss ich meinen Vermieter um Erlaubnis bitten?

Auch wenn das Einspeisen von Strom in normale Haushalts-Stromkreise durch eine Änderung der VDE-Norm prinzipiell zulässig geworden und genehmigungsfrei ist, muss in jedem Fall die Erlaubnis des

Vermieters eingeholt werden. Wie auch bei Satellitenschüsseln kann dieser die Genehmigung verweigern, wenn beispielsweise durch Dübellöcher die Fassade beschädigt oder das äußere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt würde. Und auch dann, wenn es auf dem Balkon keine Steckdose gibt, muss mit dem Vermieter geklärt werden, wie das Kabel in die Wohnung kommt. Einfach den Bohrer an den Fensterrahmen ansetzen ist jedenfalls keine gute Idee.

Müssen die Anlagen gewartet oder gepflegt werden?

Balkonsolaranlagen können in der Regel ohne Wartungs- oder Reinigungsarbeiten

betrieben werden. Da die Leistung des Panels aber durch Verschmutzungen abnehmen kann, empfiehlt es sich, die Solarzellen bei starken Verunreinigungen zu säubern. Lauwarmes Wasser mit einem Spritzer Spülmittel reicht dafür völlig aus.

Wo kann ich mich beraten lassen?

Die Verbraucherzentrale bietet eine kostenlose Energieberatung an. Aufgrund der hohen Anfragen gibt es aktuell kostenlose Online-Seminare zu Photovoltaik und Steckersolaranlagen. Die Termine und weitere Informationen finden Sie unter: www.verbraucherzentrale.nrw/energie/energie-kompakt-79303

Urteile

Neues vom BGH

Mieter müssen nicht die Kosten für den Austausch von Rauchmeldern zahlen**Der Fall**

Eine Wohnungsgesellschaft in Halle hatte zunächst in ihrem Wohnungsbestand geleaste Rauchmelder eingebaut. Die Leasingkosten wurden in der Nebenkostenabrechnung geltend gemacht. Das Amtsgericht Halle entschied jedoch, dass Leasingkosten nicht als Betriebskosten auf die Mietparteien umgelegt werden können. Daraufhin beendete die einfallsreiche Firma den Leasingvertrag, baute die bisherigen Rauchmelder aus und ersetzte sie durch neu gekaufte Geräte. Die entstandenen Anschaffungskosten machte sie anschließend als Modernisierungskosten im Rahmen einer Mieterhöhung geltend. Dagegen klagte eine Mieterin und bekam Recht.

Die Entscheidung

Grundsätzlich können Vermieter:innen nach den gesetzlichen Bestimmungen die Miete nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen um 8 % jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Voraussetzung ist, dass sich „der Gebrauchswert der Mietsache durch die Modernisierung nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer

verbessert werden“. Der BGH hatte sich mit der Frage des Einbaus von Rauchmeldern bereits vor der hier zu treffenden Entscheidung befasst. Dabei hatte das Gericht entschieden, dass die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern diese gesetzlichen Kriterien erfüllt. Die Richter stellten jedoch fest, dass die bereits getroffene Grundsatzentscheidung sich allein auf die erstmalige Ausstattung einer Mietwohnung mit Rauchmeldern durch Vermieter:innen bezieht. Dem gegenüber, so die Richter, stellt ein Austausch und eine Erneuerung der Geräte im Normalfall grundsätzlich keine Modernisierung dar. Der BGH entschied ausdrücklich, dass auch dann keine Modernisierung vorliegt, wenn bisher angemietete Geräte durch neu gekaufte Geräte ersetzt werden. Die Richter begründeten dies damit, dass in diesem Fall keine bauliche Veränderung vorliegt. Ohne Bedeutung war aus Sicht des Gerichtes auch, ob Mieter:innen bereits mit den Kosten der ursprünglichen Rauchmelder belastet waren oder nicht. Allenfalls dann, wenn die neuen Rauch-

melder eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung im Vergleich zu den ausgetauschten Geräten aufweisen, ist es aus Sicht des BGH denkbar, dass im Einzelfall die Einbaukosten umlagefähig sind. Die technische Verbesserung muss dabei durch die Vermieter:innen nachgewiesen werden. Dies war in dem zu entscheidenden Rechtsstreit nicht der Fall.

Fazit

Die Entscheidung bedeutet Rechtssicherheit für alle hiervon Betroffenen. Grundsätzlich können die Kosten für diesen Austausch nicht als neue Modernisierungsmieterhöhung auf Mieter:innen umgelegt werden. Die derzeit auf dem Markt befindlichen herkömmlichen Rauchmelder dürften keine derartigen technischen Vorteile gegenüber den bisherigen Fabrikaten aufweisen, die ausnahmsweise eine Mieterhöhung zuließen.

BGH Urteil vom 24.05.2023

VIII ZR 213/21





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.**

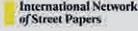


DAS STRASSENMAGAZIN

 /bodo_ev

 /bodoev

 DER PARITÄTISCHE
UNSERE SPITZENVERBAND

 International Network
of Street Papers

 Sozialer
Investitions
fonds

bodoev.de 

Wärmewende

Bochum sieht sich gut aufgestellt

Noch ist das neue Gebäudeenergiegesetz gar nicht beschlossen (siehe Seite 6). Doch nach dem Kompromiss der Ampelkoalition ist bereits klar, dass den Kommunen eine Schlüsselrolle bei der zur Begrenzung des Klimawandels dringend notwendigen Wärmewende zukommen wird. Bevor sie keine kommunalen Wärmepläne aufgestellt haben, wird es keine Pflicht für Hauseigentümer:innen geben, neue Heizungen zu 65 % mit erneuerbaren Energien zu betreiben. Bochum sieht sich dabei weiter vorangeschritten als viele andere Kommunen – und bekommt auch Lob von außen.



Das im Volksmund „Heizungsgesetz“ genannte Vorhaben der Ampelkoalition hat fast so etwas wie Panik ausgelöst unter Hauseigentümer:innen. Viele private haben schnell noch eine „normale“ Gas- oder Ölheizung gekauft, so lange man das noch darf. Keine gute Idee, wenn man bedenkt, dass aufgrund der bereits feststehenden CO₂-Bepreisung fossile Brennstoffe schon in wenigen Jahren klotzig teuer werden.

Für Wohnungsunternehmen ist es wirtschaftlich von entscheidender Bedeutung, in die richtige Technologie zu investieren. Ein 12-Parteien-Haus mit Geothermie zu versorgen wäre ruinös, wenn drei Jahre später die Stadt eine Fernwärmeleitung durch die Straße legt. Deshalb sollen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern bis Anfang 2026, kleinere Städte bis Anfang 2028 Pläne ausarbeiten, wo in Zukunft ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich ist, wo Nahwärme – beispielsweise aus Grubengas – genutzt werden kann, und wo Gasleitungen

wasserstofftauglich werden. Dazu hat die Koalition ein weiteres Gesetz in Arbeit, das Wärmeplanungsgesetz.

Auch das ist noch nicht beschlossen, aber die Stadt Bochum hat sich bereits auf den Weg gemacht. Bereits am 8. März fand in der Jahrhunderthalle der erste Bochumer Wärmegipfel statt, und alle bedeutenden Wohnungsunternehmen waren dabei. Zusammen mit den Stadtwerken unterzeichneten sie ein „Memorandum of Understanding“, das eine enge Zusammenarbeit bei der kommunalen Wärmewende vorsieht. Ziel ist es, das Wohnen in Bochum – fast 200.000 Wohnungen in 60.000 Gebäuden – schon 2035 klimaneutral zu machen, statt, wie bundesweit vorgesehen, erst 2045. Bislang ist die Beheizung dieser Wohnungen für 44 % des gesamten Bochumer CO₂-Ausstoßes verantwortlich.

Lob dafür gab es von Rolf Buch, Vorstandschef der in Bochum firmierenden Vonovia, dem größten deutschen Woh-

nungsunternehmen. Es laufe „hervorragend“. Er bemängelte aber, dass es keine bundeseinheitlichen Regeln für die kommunalen Wärmeplanungen gebe. Gerade im Ruhrgebiet, wo eine Stadt an die andere grenzt, sei es kontraproduktiv, wenn jede Stadt anders vorgehe.

Kritik dagegen kommt von den Stadtgestaltern, einer Splittergruppe im Bochumer Rat. Denn zweifellos zutreffend ist ja, dass Fernwärme allein nicht per se klimafreundlich ist. Es kommt auch hier entscheidend darauf an, wie diese Wärme erzeugt wird. „Zu den Bereichen Wärmekonzept, Grubenwasser- und Abwasserwärmenutzung, Bau einer Biogasanlage, Ausbau Wärmenetze hat Bochum bereits vor mehr als 11 Jahren Grundsatzbeschlüsse gefasst und Pilotprojekte umgesetzt, doch dann passierte über 11 Jahre nichts, Verwaltung und Politik waren an einer konsequenten Umsetzung der Beschlüsse desinteressiert. Die Stadt könnte heute viel weiter sein“, bemängeln die Stadtgestalter

Und wieder verdienen alle mit

Rekordgewinn bei der VBW

Die Vereinigten Bochumer Wohnstätten, besser bekannt als VBW, haben im letzten Jahr einen Rekordgewinn von 10,7 Mio. € gemacht. Das freut vor allem ihre Eigentümerinnen, denn 3 Mio. davon werden auch in diesem Jahr wieder als Dividende ausgeschüttet. Knapp 80 % davon, also 2,4 Mio. €, gehen an die Stadt Bochum, etwas weniger als 20 % an die Vonovia. Der Mieterverein kritisiert diese Praxis seit Jahren.

Der Rekordgewinn ist auch eine Rekordsteigerung: Im letzten Jahr wies die Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsbericht von Bochums größtem Wohnungsunternehmen „nur“ ein Plus von 7,2 Mio. € aus. Zu erklären ist der Gewinnsprung durch den Verkaufserlös von 33 Einfamilienhäusern und gesunkener Personalkosten infolge eines hohen Krankenstandes.

Der Mieterverein freut sich durchaus darüber, dass das fast städtische Unternehmen offensichtlich auf gesunden Füßen steht. „Ein vernünftig wirtschaftendes Unternehmen sollte natürlich Gewinne erzielen, beispielsweise um die Eigenkapitalquote auf einem Niveau zu halten,

das annehmbare Finanzierungsbedingungen bei Banken ermöglicht.“, kommentiert Geschäftsführer Michael Wenzel.

„Was uns seit Jahren ärgert, ist die Gewinnabführung. Wir haben ausgerechnet, dass jeder Mieter in einer freifinanzierten Wohnung der VBW dazu aktuell mit 375 €/Jahr beteiligt ist. Das macht fast 0,50€/Monat und Quadratmeter aus.“

Gemeinnütziges Korrektiv

Der Mieterverein fordert seit vielen Jahren, dass sich die VBW noch stärker auf ihre Gemeinwohlorientierung konzentriert. Wenzel: „Bochum ist nicht die Hochburg der „Heuschrecken“, aber auch hier gibt es so viele Wohnungen in den Hän-

den von finanzmarktgetriebenen Unternehmen, dass ein nicht-profitorientiertes Korrektiv dringend nottäte.“

Ein solches Korrektiv kann die VBW durchaus sein. Ende Juli wurde bekannt, dass sie 283 Wohnungen in Bochum-Laer und -Werne von Grand-City-Properties übernimmt. Diese hat es in vielen Städten Deutschlands zu trauriger Berühmtheit gebracht und sorgt auch in Bochum als Verwalterin des Uni-Centers ausschließlich für Negativ-Schlagzeilen. Michael Wenzel: „Wir haben in den Grand-City-Beständen im Bochumer Osten eine Menge Mitglieder mit einer Menge von Problemen, vor allem mit Nebenkosten, und hoffen, dass durch den Eigentümerwechsel dort künftig alles in korrekteren Bahnen verläuft.“

Auch sonst gibt es vorsichtiges Lob für die aktuelle Politik der VBW: „Wir haben beobachtet, dass die VBW nicht mehr jede Mieterhöhungschance bis zum Anschlag ausschöpft, sondern mit relativ moderaten Festbeträgen arbeitet, die sich nach unserer Erkenntnis zwischen 5 und 20 €/Monat bewegen.“ Tatsächlich stieg die Durchschnittsmiete im Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr um nur 6 Cent von 5,83 auf 5,89 € pro qm.

Offensichtlich noch mal überdacht hat die VBW auch ihre Abrisspolitik. Mehrere Quartiere, die abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden sollten, werden jetzt doch saniert. Dies geschieht allerdings vor allem aufgrund des Baukostendrucks.



Jahrelang galten sie als Abrisskandidaten, doch jetzt werden sie saniert: VBW-Häuser an der Blankensteiner Straße-

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
Marc Engelbertz	44787 44879	44797	Hattingen, Sprockhövel	96 11 431 02324 / 52524
Anna Schwehm	44866 44869	44867	MV Wattenscheid	96 11 432 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
N. N.	44787	44797 44879		

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.

Titelbilder: pixabay.com, ai-generated

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

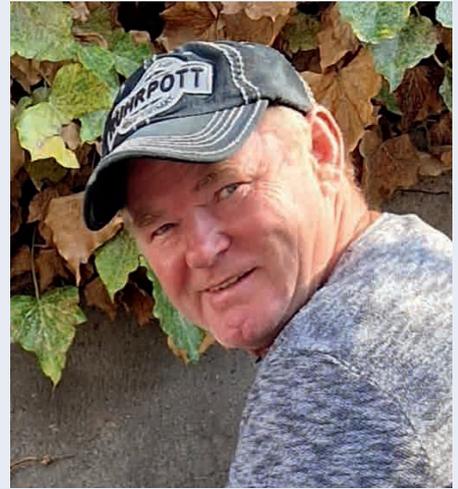
Gebäudesanierer. Im Preis von 95 € (Preisänderungen vorbehalten) sind Anfahrt, Gutachten und Mehrwertsteuer enthalten.

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 €

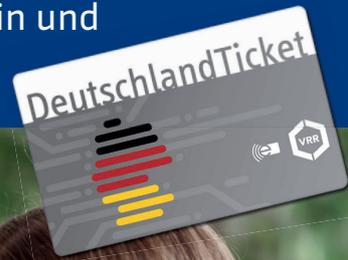


Mieterticket

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!