

# MIETERFORUM

9. JG. Nr. 31, I/2013

AUSGABE BOCHUM/HATTINGEN



Die LEG informiert:

**LEG an die Börse**  
– Mieter gehen leer aus

## Strommessgeräte

**Wieviel Strom** verbraucht Ihre Waschmaschine bei 30 Grad? Oder wieviel Ihr Fernseher im Standby-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 Entgelt fällig. Einzige Bedingung: Es ist eine Kautionshöhe von 50 Euro zu hinterlegen, die Ihnen bei ordnungsgemäßer Rückgabe selbstverständlich wieder ausgezahlt wird.

Details zu den Regeln der Ausleihe erfahren Sie unter der Rufnummer 0234 – 96 11 40.



## Ortstermine

**Wohnungsmängel?** Feuchtigkeitsschäden? Begleitung bei der Wohnungsübergabe?

Unser Mann im Außendienst kommt zu Ihnen nach Hause. Dipl. Ing. Bernd Eckstein ist Baubiologe und Energieberater mit BAFA-Zulassung. Im Preis von 75 € (Preisänderungen vorbehalten) sind Anfahrt, Kurzgutachten und Mehrwertsteuer enthalten.

Kontakt: T: 02302 / 58 54 77, F: 02302 / 58 54 75, Mail: b-eckstein@versanet.de. In Zweifelsfällen klären Sie die Notwendigkeit einer Ortsbegehung vorher mit Ihrem Rechtsberater oder Ihrer Rechtsberaterin.



## Verbraucherzentrale

**Neue Sonderkonditionen** für Mitglieder des Mietervereins Bochum gibt es bei der Verbraucherzentrale in der Großen Beckstraße 15. So gibt es beim Kauf von Broschüren oder anderen Publikationen einen Preisnachlass von 10 Prozent. Die Verbraucherrechtsberatung, die normalerweise 9 € kostet, ist für unsere Mitglieder kostenlos.

Eine Bescheinigung über Ihre Mitgliedschaft oder einen Beratungsgutschein (ab Mitte April) erhalten Sie in unserer Bochumer Geschäftsstelle, die nur 200 Meter entfernt ist. Auf Wunsch senden wir Sie Ihnen auch per Post nach Hause.

### Öffnungszeiten der Verbraucherzentrale:

Mo:	9.30 - 13.00	+	14.00 - 17.00
Di:	9.30 - 17.00		
Mi:	nach Vereinbarung		
Do:	9.30 - 13.00	+	14.00 - 19.00
Fr:	9.30 - 14.00		

Tel: 0234 / 66044

## 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 Anja Buschmann zusammen, Dozentin für Physiotherapie und erfahrene Mediatorin. Ihre Methode ist die der „gewaltfreien Kommunikation“ nach Dr. Marshall Rosenberg.

Wenn Sie das Angebot interessiert, wenden Sie sich zunächst an Ihre/n zuständige/n Rechtsberater/in. Es folgt dann zunächst ein 4-Augen-Gespräch mit Frau Buschmann und anschließend - wenn die andere Seite mitmacht - die eigentliche Mediation. Die Beratung ist für Mitglieder kostenlos.

Veranstaltungsreihe wird fortgesetzt:

**Mieten - Wohnen - Leben** S. 4

**Mitgliederzahl sinkt nur leicht** S. 5

Privatisierung:

**Neuanfang in Flöz Dickebank** S. 6

**Fristlose Kündigung aus dem Gagfah-System** S. 7

Titelgeschichte:

**LEG an die Börse**

S. 8-9



NRW:

**Neue Wege bei der Wohnraumförderung** S. 10

Rundfunkgebühren:  
**GEZt zahlen alle**

S. 11

Alternativen zur Mietkaution:

**Was taugen sie?** S. 12-13

Lukas kommentiert:

**BGH-Urteile** S. 14

Mietrechtsreform:

**Mehr Schatten als Licht** S. 15-16



**Prima Klima in der Wohnung** S. 17-18

Satire:

**Der Osterhase im Finanzdschungel**

S. 19

NRW:

**Wohnungsmärkte unter Beobachtung**

S. 20-21




## Familienfreundlich Wohnen?

Kinder sind unsere Zukunft.  
Aber wohnen in einer Strohütte?  
Wir bauen sichere Häuser.

Sie können helfen, mit uns!

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

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

Spendenkonto DESWOS 660 22 21  
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98

# Mieten - Wohnen - Leben

## Veranstaltungsreihe wird fortgesetzt

2013 wollen wir die erfolgreiche Veranstaltungsreihe des letzten Jahres mit insgesamt 7 Terminen fortsetzen. Noch stehen nicht alle Einzelheiten der späteren Termine fest, aber was wir schon haben, finden Sie hier.

Für alle Veranstaltungen gilt: Die Teilnahme ist kostenlos und auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen. Allerdings ist die Zahl der Plätze begrenzt, daher bitten wir um telefonische Anmeldung unter der Rufnummer 0234-96 11 414. Veranstaltungsort: Mieterverein Bochum e. V., Brückstraße 58, 44787 Bochum

**Die Termine:**

→ **Mittwoch, 17. April 2013**  
19.00 bis 21.00 Uhr:

**Mängel A - Z**

Ob nun die Klospülung rauscht oder die Heizung kalt bleibt: Nach Heiz- und Nebenkosten nehmen Fragen zu Mängeln in der Wohnung den größten Raum im Beratungsalltag des Mietervereins ein. Es gibt also gute Gründe, dem Thema einen eigenen Abend zu widmen.

**Referent:** Anna Decker, Rechtsberaterin beim Mieterverein  
**Moderation:** Michael Wenzel (Geschäftsführer des Mietervereins)



→ **Mittwoch, 15. Mai 2013**  
19.00 bis 21.00 Uhr:

**Nachbarschaftsstreit - Mediation**

*In Kooperation mit „Mediation Bochum“*

Streitigkeiten zwischen Mietern kommen leider häufiger vor, als man vermuten könnte. Gleichzeitig sind dem Mieterverein hier die Hände gebunden, denn unsere Satzung schließt die rechtliche Vertretung bei derlei Streitigkeiten ausdrücklich aus. Warum das so ist und warum wir mit unserem Mediationsangebot trotzdem eine gute Möglichkeit zur Verfügung haben, betroffenen Mietern zu helfen, erfahren Sie an diesem Abend.

**Referenten:** Anja Buschmann, Mediation Bochum, Ralf Berger, Rechtsberater beim Mieterverein  
**Moderation:** Michael Wenzel (Geschäftsführer des Mietervereins)

→ **Mittwoch, 19. Juni 2013**  
19.00 bis 21.00 Uhr:

**Wohnkosten und Hartz IV**

*In Kooperation mit der Beratungsstelle für Arbeitslose*

Nicht nur, dass die Wohnkosten von Hartz-IV-Empfängern gedeckelt sind, so dass manchen sogar der Zwangsum-

zug in eine billigere Bleibe droht: Auch unterhalb des Super-GAU's führen die „Kosten der Unterkunft“ oft zu Ärger und Fehlern in den Bescheiden. Dabei muss das nicht sein, denn inzwischen gibt es jede Menge Urteile der Sozialgerichte, die sagen, was „angemessen“ ist und was nicht. Grund genug also, Betroffene mit fach- und sachgerechten Informationen zu helfen.

**Referenten:** Ulrich Schneider, Beratungsstelle für Arbeitslose, Sabine Mosler, Rechtsberaterin beim Mieterverein  
**Moderation:** Michael Wenzel (Geschäftsführer des Mietervereins)



→ **Dienstag, 3. September 2013**  
19.00 bis 21.00 Uhr:

**Ich hätt' da mal ne Frage ...**

Alles, was Sie schon immer über Ihre Rechte und Pflichten als Mieter wissen wollten und noch nicht fragen konnten. Gleich zwei unserer erfahrenen Mietrechtsexpert/innen stehen Rede und Antwort und gehen mit Ihnen Ihr Mietverhältnis von der Anmietung bis zur Kündigung durch.

**Referenten:** Gisela Krieter, Rainer Papenheim, Rechtsberater beim Mieterverein  
**Moderation:** Michael Wenzel (Geschäftsführer des Mietervereins)

→ **Mittwoch, 16. Oktober 2013**  
19.00 bis 21.00 Uhr

**Wenn der Schimmel kommt...**

*In Kooperation mit der  
Verbraucherzentrale Bochum*

Plötzlich ist er da! Meist in schwarz und äußerst unangenehm: Schimmel in der Wohnung! Alleine schon wegen der möglichen gesundheitlichen Folgen ist es unabdingbar, sich bei Schimmelbefall fachkundigen Rat zu holen. Daneben drohen aber auch unangenehme mietrechtliche Konsequenzen, wenn sich herausstellt, dass die Schadensursache bei den Mieterinnen und Mietern liegt. Daher wollen wir an diesem Abend nicht nur über die Ursachen von Schimmelbildung und das richtige Vorgehen bei der Beseitigung aufklären, sondern auch ausgiebig auf die damit verbundenen mietrechtlichen Fragen eingehen.

**Referent:** Dipl.-Bauing. (FH) Michael Lambertz (Verbraucherzentrale Bochum)



→ **Mittwoch, 13. November 2013**  
19.00 bis 21.00 Uhr

**Meine Energiekosten fressen mich auf!**

*In Kooperation mit der  
Verbraucherzentrale Bochum*

Die Preise für Strom und Heizung scheinen nur noch eine Richtung zu kennen: Steil nach oben! Immer mehr Mieterhaushalte haben Probleme, die Kosten für den Energiebezug zu tragen. Neben den mietrechtlichen Aspekten (Was ist, wenn ich die Heizkosten nicht zahlen kann? Kann ich meinen Vermieter zwingen, in Energiesparmaßnahmen zu investieren?) liegt der Schwerpunkt der Veranstaltung bei der Frage, welche Möglichkeiten Mieterinnen und Mieter haben, durch eigene Maßnahmen Strom zu sparen und Heizkosten zu senken. Immerhin lassen sich durch geschicktes Vorgehen bis zu 30 Prozent des Energieverbrauchs vermeiden.

**Referent:** Dipl.-Bauing. (FH) Michael Lambertz (Verbraucherzentrale Bochum)

# Mitgliederzahl sinkt nur leicht

**Nach dem Anstieg im Jahr der Werbekampagne 2010 ist der Mieterverein im Jahre 2012 - wie schon 2011 - erneut leicht geschrumpft. Zwar war die Zahl der Neuaufnahmen mit 1443 die zweithöchste der letzten Jahre. Doch 1565 Löschungen führten dann doch wieder zu einem Rückgang um 0,7 %. Absolut betrug die Mitgliederzahl am 31. Dezember 15.844. Im Vorjahr waren es 15.957.**

„Der seit 15 Jahren anhaltende Trend hat sich leider auch 2012 fortgesetzt“, kommentiert Geschäftsführer Michael Wenzel. „Nur im Jahr der Werbekampagne ist es gelungen, ihn zu durchbrechen. Aber seither liegt immerhin die Zahl der Neuaufnahmen konstant zehn Prozent höher als vorher.“

**Mängel auf dem Vormarsch**

Entwicklungen, die man beobachten muss, gibt es bei der Beratungsthemen-Statistik. Die Wohnungsmängel, die in den 80er Jahren mal die unangefochtenen Tabellenführer waren, bis sie von den Nebenkosten verdrängt wur-

den, haben aufgeholt und fast gleich gezogen. Ein Indiz für mehr Schrott-Immobilien, auch in Bochum?

Unsere Juristen sagen „nein“, zumindest noch nicht. „Wir haben nicht mehr Mängel in der Beratung, aber mehr Beratungen wegen der gleichen Mängel“, sagt z. B. Rechtsberater Rainer Papenheim. Wie seine Kollegen beobachtet er, dass Wohnungsgesellschaften und Privatvermieter immer öfter auf Mängelrügen nicht reagieren. „Wir müssen heute zwei, drei, vielleicht auch viermal schreiben und drohen, bevor etwas passiert.“ Entsprechend öfter sind die Mitglieder in der Beratung.

Deutlich zurückgegangen ist dagegen der Anteil der Beratungen zum Thema Mieterhöhungen. Das ist sicher darauf zurückzuführen, dass der für den 1. April geplante neue Mietspiegel für Bochum erst am 1. November in Kraft trat. Im langfristigen Trend nimmt die Bedeutung des Themas aber spürbar ab.

Die Tabelle unserer wichtigsten Beratungsthemen (siehe unten) zeigt jeweils die Zahlen für 2012 und (in Klammern) die für 2011 und den Zehn-Jahres-Vergleich mit 2002.

Platz 2012 (11/02)	Thema	Anteil in %
1 ( 1 / 1)	Betriebskosten	23,8 (23,6 / 20,1)
2 ( 2 / 2)	Wohnungsmängel	23,5 (21,5 / 17,5)
3 ( 3 / 3)	Heizkosten	15,3 (15,8 / 10,9)
4 ( 4 / 4)	Mieterhöhung	5,0 ( 6,7 / 7,9)
5 ( 7 / 8)	Kautions	4,5 ( 3,8 / 4,5)
6 ( 5 / 7)	Renovierung	4,0 ( 5,3 / 5,5)
7 ( 8 / 6)	Kündigung Vermieter	3,8 ( 2,9 / 5,6)
8 (11 / 12)	Mietschulden	3,2 ( 2,6 / 2,2)
9 ( 6 / 5)	Kündigung Mieter	3,1 ( 4,2 / 6,4)
10 ( 8 / 9)	Hausordnung	2,7 ( 2,9 / 4,1)
11 (13 / 10)	Modernisierung	2,6 ( 2,3 / 2,8)
12 (12 / 11)	allg. Vertragsprüfung	2,5 ( 2,4 / 3,1)
13 ( 8 / -)	Hartz IV / KdU	2,1 ( 2,9 / - )
14 (14 / -)	Eigentümerwechsel	1,4 ( 0,9 / - )
15 (17 / -)	Nachbarschaftsstreit	1,3 ( 0,4 / - )
16 (15 / 14)	Miethöhe allgemein.	0,8 ( 0,8 / 1,5)
17 (15 / 13)	Nachmieter	0,6 ( 0,8 / 2,3)

Mittwoch, 13. Februar 2013. Wieder ist der Saal im Heini-Wettig-Haus in der Gelsenkirchener Siedlung „Flöz Dickebank“ rappellvoll. Über 100 Mieter haben sich versammelt, um sich von ihrem Mieterrat über die neuesten Ereignisse informieren zu lassen. Die alte Bergarbeitersiedlung steht am Anfang des Prozesses der Einzelprivatisierung, der sich über Jahre hinziehen wird.

## Es geht los

Alle Zeichen stehen auf „Start“ in der Bergarbeitersiedlung „Flöz Dickebank“ unweit des Sanierungsgebiets Bochumer Straße. Die Bochumer Firma Häuser-Bau, die die Zechenhäuser von der Deutschen Annington gekauft hat, hat mit der Einzelprivatisierung begonnen. Ein knappes Dutzend Häuser sollen bereits verkauft sein. Und begonnen hat auch der überwiegend vom Land NRW finanzierte Begleitprozess, der helfen soll, die Privatisierung möglichst sozialverträglich zu gestalten und Mieter vor Verdrängung zu schützen.

Diesen 13. Februar kann man getrost als Startschuss für den Begleitprozess bezeichnen. Denn an diesem Abend stellen sich die frisch eingestellte Quartiersarchitektin Karin Powileit und die beiden Sozialplaner, Wolfgang Kiehle und Hendrik Freudenau, den Mietern vor. Ihre Aufgabe wird es sein, während der nächsten vier Jahre sowohl die Mieter als auch die Käufer zu beraten und zu unterstützen.



Volles Haus in der Ottilienaustraße . Vorne rechts die frischernannten Sozialplaner Hendrik Freudenau und Wolfgang Kiehle.



Die neue Quartiersarchitektin Karin Powileit erläutert den Mietern, was an ihren Häusern passieren kann, und was der Denkmalschutz verbietet.

Finanziert wird dieser Prozess zu 80 % vom Land NRW und zu jeweils 10 % von der Stadt Gelsenkirchen und Häuser-Bau. Dass es ihn überhaupt gibt, ist dem entschlossenen Widerstand der Mieter zu verdanken und dem gewaltigen Medienecho, den er hervorgerufen hat.

Denn Flöz Dickebank ist nicht irgendeine Siedlung. Anfang der 70er Jahre sollte sie abgerissen und durch eine der Hochhaus-Beton-Quartiere ersetzt werden, die damals modern waren. Beispielloser Widerstand der Mieter verhinderte das und führte sogar dazu, dass die ganze Siedlung unter Denkmalschutz gestellt wurde. Heute gibt es flankierend eine Gestaltungssatzung und einen Bebauungsplan.

### Mieterschutz

Eigentlich ist so eine Siedlung denkbar ungeeignet zur Einzelprivatisierung. Denn zusätzlich zu dem Denkmalschutz

und dem Modernisierungstau - hier wird teilweise noch mit Kohle geheizt - existieren hier Mieterschutzrechte, die die „Gesellschaft zur Sicherung der Bergmannswohnungen mit der Voreigentümerin Viterra vereinbart hat. Bergbauberechtigte sind nach dieser Vereinbarung unkündbar, und auch andere Mieter genießen Schutzrechte, wenn sie über 65 Jahre alt oder „Härtefälle“ sind.

Zusätzlich zu dieser Vereinbarung, die Bestandteil des Kaufvertrags zwischen der Deutschen Annington und Häuser Bau ist, soll eine „Sozialcharta“ in Kraft treten, deren Ziel es ist, Bestandsmieter vor Verdrängung zu schützen. Die Verhandlungen um dieses Werk gestalten sich jedoch schwierig. Häuser-Bau hat dazu einen Standard-Text vorgelegt, der Vereinbarungen in anderen Siedlungen entspricht, die sie ebenfalls privatisieren. Vor allem Kündigungsschutzregelungen sind darin enthalten.

Was aber nutzt Mietern mit geringem Einkommen, wie man sie hier (wegen der niedrigen Mieten) häufig findet, der beste Kündigungsschutz, wenn sie nach einer aufwändigen Modernisierung die Miete nicht mehr bezahlen können? Hier sträubt sich Häuser-Bau noch mit Händen und Füßen gegen Fesseln, die ihr das Verkaufsgeschäft erschweren könnten. Die Verhandlungen dauern an - und es gibt noch allerhand zu tun für den Mieterrat. Trotz des staatlich finanzierten Begleitprozesses.